



STADT WUPPERTAL

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung



Neugestaltung Wuppertal Döppersberg

Sachstands- und Controllingbericht zum 15. Februar 2015





Gliederung

Teil I. Städtisches Projekt

1) Sachstand

- a) Übergeordnetes
- b) Hochbau
- c) Tiefbau
- d) weitere Themen

2) Kosten

- a) Gesamtkostenprognose
- b) Veränderungen zum Vorbericht
- c) Zusätzliche Leistungen

3) Förderung / Finanzierung

- a) Aufteilung Finanzierung
- b) Sachstand Förderanträge / Bescheide

4) Termine

- a) Rahmenterminplan
- b) Veränderungen zum Vorbericht

5) Chancen und Risiken

- a) Allgemein
- b) Im Kostenbericht benannte Risiken
- c) Weitere Chancen / Risiken

Teil II. Investor

6) Sachstand

7) Kosten

8) Förderung / Finanzierung

9) Termine

10) Chancen und Risiken

Teil III. Anlagenverzeichnis



Teil I Städtisches Projekt

1) Sachstand

a) Übergeordnetes

Die Arbeiten an der Hochbaustelle Parkdeck und Mall laufen planmäßig.

Die Arbeiten für die Tiefbauarbeiten ‚Absenkung B7/Bahnhofstraße‘ laufen ebenfalls planmäßig.

Die Verhandlungen und Abstimmungen mit dem Investor werden derzeit weitergeführt.

b) Hochbau

Die Entwurfsplanung zu den Bussteigüberdachungen wird weitergeführt.

Für die Planungen der Plätze hat ein Landschaftsarchitekt einen Vorentwurf vorgestellt, der die neuen Randbedingungen und die Vorgaben des Präventionskonzeptes berücksichtigt. Das Konzept wurde dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Auf dieser Basis erfolgt die weitere Bearbeitung und Abstimmung mit den politischen Gremien.

Infolge dieser zusätzlichen Abstimmungen sind die Planungen der Plätze verzögert. Der Zeitplan wurde angepasst

Die Planung der Zufahrt von Westen wird derzeit nicht weiterbearbeitet, hier sind die Planungen des Investors abzuwarten.

Die Planung Wupperpark ist im Projekt nicht zeitkritisch und ruht unverändert.

Für den Neubau Parkdeck & Mall wird derzeit im Bereich des Parkdecks die Decke über Ebene 0 in Abschnitten erstellt. Weiter werden die Wände und Stützen der Ebene 1 errichtet. Die erforderlichen Erdarbeiten im Bereich der Mall sind ausgeführt. Für die Arbeiten am Abschnitt Tunnelverbindung werden derzeit die Voruntersuchungen durchgeführt.

c) Tiefbau

Inzwischen sind alle beschlossenen Begleitmaßnahmen zur Sperrung der B7 umgesetzt und abgerechnet. Weiterhin wurden und werden momentan noch bereits beauftragte kleinere Nachsteuerungsarbeiten (wie Anpassung von Markierung / Beschilderungen und Infrastruktur), welche nicht in dem Konzept enthalten waren, abgerechnet. Der Beschluss zur bauzeitlichen Verkehrsführung umfasste ein Kostenvolumen von 1,474 Mio. Euro. Insgesamt belaufen sich die bisherigen aufgewendeten Kosten (inkl. Nachsteuerungsmaßnahmen) auf 1,578 Mio. Euro (Stand 15.02.2015). Es werden noch geringfügige Kosten aus noch nicht abgerechneten Aufträgen erwartet. Darüber hinausgehende Maßnahmen / Mehrkosten sind im Projektbudget nicht gedeckt.

Die Arbeiten an der Straße Döppersberg sind unverändert unterbrochen und von der Weiterführung der Arbeiten am Parkdeck / Busbahnhof abhängig.



Im Rahmen der Tieferlegung B7 / Bahnhofstraße werden derzeit die Bohrpfähle für die Stützwand längs der Bahndirektion gesetzt. Die Bohrpfahlarbeiten für die Stützwand längs des Köbohauses / Islandufer sind abgeschlossen.

Mit dem großflächigen Aushub der B7 ist im Bereich Köbohaus bis zur Südstraße begonnen worden. Dabei sind wie erwartet die mit Trümmerschutt aufgefüllten Bereiche vorgefunden worden. Sofern die Mehrkosten die Beauftragung überschreiten, sind hier die Risikopositionen heranzuziehen.

Die bauzeitliche Fußgängerbrücke ist planmäßig am 16.01.2015 in Betrieb gegangen. Am 19.01.2015 ist der vorhandene Personentunnel (Innenstadt / Bahnhof) gesperrt worden. Mittlerweile sind die Entkernungsarbeiten im Bereich der B7 / Bahnhofstraße abgeschlossen. Mit dem Abriss des Fußgängertunnels und der großen Stützwand soll Anfang März begonnen werden. Weiterhin sollen die B7-Brücken über die Südstraße unter Vollsperrung der Südstraße in diesem Bereich am Letzten Wochenende im Februar 2015 abgebrochen werden.

Die bauzeitliche Gashochdrucknotleitung quer durch das Baufeld als Ersatz für die im Zuge der Tieferlegung rückzubauende Gas-HD-Leitung ist in Betrieb genommen worden. Die Verlegung der neuen Versorgungsleitungen zwischen Bembergbrücke und Kreuzung Brausenwerth verläuft planmäßig und ist bereits größtenteils erfolgt.

d) weitere Themen - kein neuer Sachstand



2) Kosten

a) Gesamtkostenprognose Projektbudget

alle Angaben in Mio EUR brutto

		Planwert	Prognose	Auftrag	Rechnung
		Stand 04.09.2013	Stand 15.02.2015	Gesamt	Gesamt
Baukosten	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	42,98	25,45	7,48
	Busbahnhof & Buswarteplatz	4,43	4,43	2,42	0,73
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	21,16	16,21	7,37
	Mall	21,78	21,78	19,97	3,99
	Bussteigüberdachung	6,12	6,12		
	Freianlagen	11,51	11,51	2,63	0,51
Planungskosten	GVFG-IV	4,88	4,88	2,28	1,57
	GVFG-ÖV	0,60	0,60	0,25	0,27
	Städtebau	9,09	9,09	5,05	4,06
	Übergreifende Kosten	17,93	17,93	10,86	10,19
GESAMTSUMME		140,49	140,49	85,12	36,16

Auftrags- und Rechnungssummen (Stand 15.01.2015)

Die zusätzlichen Leistungen gem. Punkt 2c sind nicht Bestandteil des Projektbudgets nach Kostenbericht 04.09.2013 und zunächst vorbehaltlich einer späteren Budgetverschiebung im Rahmen des Projektbudgets zu finanzieren.

Gemäß Stadtratsbeschluss „Private Investition im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung Döppersberg/Hauptbahnhof“ vom 10.02.2015 sind zunächst innerhalb des Projektbudgets die im Zusammenhang mit dem Investorenvorhaben entstandenen Mehrleistungen und Kosten in Höhe von 5,7 Mio EUR brutto zu berücksichtigen. Falls dieser Budgetrahmen nicht ausreichen sollte, wird die Verwaltung den Ratsgremien einen entsprechenden Finanzierungsvorschlag zur Entscheidung vorlegen. Diese Kosten werden im Teil II ‚Investor‘ weiter untersetzt.

Auftragsvergabe aus Risikoposition

Historische Bausubstanz (zugeordnet Punkt 5b)

Bei den Arbeiten zur Unterfangung des historischen Empfangsgebäudes wurden bisher rd. 630 T EUR brutto aus dem Risikobudgetansatz beauftragt.

Im Berichtszeitraum wurden keine zusätzlichen Leistungen aus diesem Risikoansatz beauftragt.

Damit bis zum 15.02.2015 aus dieser Position insgesamt: 630 T EUR br.



Bodenrisiken (zugeordnet Punkt 5b)

Bei den Bauarbeiten Parkdeck / Mall wurden bisher 30 T EUR brutto aus diesem Risikobudgetansatz beauftragt.

Bei den Bauarbeiten Tieferlegung B7 / Bahnhofstraße wurden bisher keine Leistungen aus diesem Risikobudgetansatz beauftragt.

Im Berichtszeitraum zusätzlich:

Mengenmehrung Bohrpfahlarbeiten 150 T EUR br.
(Betonverluste durch Hohlräume im Untergrund)

Damit bis zum 15.02.2015 aus dieser Position insgesamt: 180 T EUR br.

Aus allen Risikopositionen sind damit insgesamt rd. 810 T EUR brutto zu beauftragen.

b) Veränderungen Projektbudget zum Vorbericht

alle Angaben in Mio EUR brutto

		Planwert Stand 04.09.2013	Prognose	
			Stand 15.02.2015	Abweichung zum Vormonat
Baukosten	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	42,98	
	Busbahnhof & Buswarteplatz	4,43	4,43	
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	21,16	
	Mall	21,78	21,78	
	Bussteigüberdachung	6,12	6,12	
	Freianlagen	11,51	11,51	
Planungskosten	GVFG-IV	4,88	4,88	
	GVFG-ÖV	0,60	0,60	
	Städtebau	9,09	9,09	
	Übergreifende Kosten	17,93	17,93	
GESAMTSUMME		140,49	140,49	

Keine Änderung zum Vormonat.

c) Zusätzliche Leistungen

Folgende Leistungen sollen gegenüber der bisherigen Grundlagen der Kostenprognose zusätzlich mit im Projekt erfasst werden. Sie sind vorbehaltlich einer späteren Budgetverschiebung zunächst im Rahmen des Projektbudgets zu finanzieren.



Bürgerforen Sperrung B7	
Entscheidung	Entscheidung vom 02.10.2013
Zuständigkeit	GB 1
Kosten (EUR brutto)	Plausibilitätsprüfung (PGV und Honorare Moderatoren), Schätzung 25.500 EUR
Externer Wirtschaftsprüfer	
Entscheidung	Rat vom 18.11.2013
Zuständigkeit	GB 4
Kosten (EUR brutto)	Honorar incl. Zusatzaufwand Projektsteuerung und Planer Schätzung 50.000 EUR
Kommunikationsmaßnahmen zum Gesamtprojekt	
Entscheidung	Rat vom 18.11.2013 (300.000 EUR), erhöht aufgrund höherer Druck- und Verteilungskosten am 29.10.2014 um zus. 50.000 EUR Zusätzliche Kosten f. die Folgebeauftragung ab 2015 sind derzeit in Abstimmung.
Zuständigkeit	GB 4
Kosten (EUR brutto)	für 2014 (inkl. Maßnahmenkosten) 350.000 EUR
Rechtsanwalts- und Beraterkosten	
Entscheidung	Lenkungsausschuss vom 14.01.2014 Mitteilung der PL und des Rechtsamtes 03. + 24.02.2014, Festlegung Lenkungsausschuss 20.02.2014 und 30.04.2014, Festlegung PBK 21.10.2014. Durch die aufwendigen Verhandlungen werden Mehrkosten erwartet, derzeit 40 T EUR.
Zuständigkeit	Rechtsamt (004)
Kosten neu (EUR brutto)	Honorare rd. 618.000 EUR
Hochbau Auftrag Parkdeck& Mall	
Entscheidung	Mittelfreigabe im Februar 2014
Zuständigkeit	GB 4
Auswirkungen	Aufgrund der langen Dauer zwischen Submission und Vergabe konnte der Auftragnehmer einen vorgesehenen Nachlass nicht aufrechterhalten.
Kosten neu (EUR brutto)	Mehrkosten in Höhe von rd. 620.000 EUR



3) Förderung / Finanzierung

a) Aufteilung Finanzierung

Siehe Finanzierungsübersicht in Anlage 1

b) Haushalt

- kein neuer Sachstand

c) Förderung und Bescheide

Städtebauförderung - Auswirkungen der Investorenplanungen auf die Förderung werden gegenwärtig mit dem Zuwendungsgeber abgestimmt.

GVFG-IV - kein neuer Sachstand

GVFG-ÖV - kein neuer Sachstand

4) Termine

Zwischen den städtischen Bauablaufterminen und denen des Investors entsteht ein Wechselspiel, das für beide Seiten mit Kosten und Risiken verbunden ist. Die Terminabläufe werden auf diese Randbedingungen geprüft.

In der derzeit weiteren Bearbeitung der Planungen durch den Investor werden auch differenziertere Erkenntnisse bezüglich der Realisierungstermine ausgetauscht. Diese werden von allen Beteiligten im Rahmen der Gesamtabstimmungen bewertet. Sie fließen derzeit ausdrücklich noch nicht in der Gesamtterminplanung des städtischen Projektes ein.

a) Rahmenterminplan

Keine Änderung zum Vorbericht. Die nächste Qualifizierung erfolgt nach Baubeginn des Investors.

5) Chancen und Risiken

a) allgemein

Wie in jedem Projekt verbleiben Kosten- und Terminrisiken, insbesondere aus:

- Ausschreibungsergebnissen
- Terminverschiebungen (Bauzeitunterbrechungen, Bindefristverlängerungen, etc.)
- Steuerrechtlicher Änderungen und Änderungen der Regeln der Technik (Brand-schutz, Lufthygiene, etc)
- neuen Erkenntnissen aus der Projektumsetzung

b) Im Kostenbericht benannte Risiken

Im Bericht über die Kostenentwicklung vom 04.09.2013 (140,48 Mio EUR) waren folgende Risiken berücksichtigt. Sollten diese nicht eintreten, würden sich die Prognosewerte im Gesamtprojekt verringern (Chancen).

1. Historische Bausubstanz (inkl. Gutachten im Bauablauf)	
Erläuterung	Auch bei sorgfältigster Planung können nicht alle Unsicherheiten bezüglich der betroffenen historischen Bausubstanz ausgeräumt werden. Unter Umständen können Mehrkosten für Gutachten oder bisher nicht erkennbare Mehrleistungen notwendig werden.
Auswirkungen auf Kosten (2,5 Mio EUR abzgl. 0,6 Mio EUR notw. Beauftragungen gem. 2a)	
1,9 Mio EUR	
Handlungsbedarf	- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt. - evt. Minimierung der Mehrkosten durch Sensibilisierung Bauüberwachung und AN Bau.
2. Bodenrisiken	
Erläuterung	Auch bei sorgfältigster Planung können nicht alle Unsicherheiten bezüglich des Baugrundes ausgeräumt werden. Unter Umständen können Mehrkosten für bisher nicht erkennbare Mehrleistungen (zT im Bauauftrag Parkdeck / Mall) notwendig werden.
Auswirkungen auf Kosten (2,5 Mio EUR abzgl. 0,2 Mio EUR notw. Beauftragungen gem. 2a)	
2,3 Mio EUR	
Handlungsbedarf	- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt. - evt. Minimierung der Mehrkosten durch Sensibilisierung Bauüberwachung und AN Bau.
3. Techn. Ausführung und Genehmigungsprozesse	
Erläuterung	Für einige Bauteile (Bussteigüberdachung, Rauchöffnungen, etc.) sind noch nicht alle baurechtlichen Fragen abschließend geklärt. Eventuelle Auflagen können zu Mehrkosten in der Umsetzung führen.
Auswirkungen auf Kosten	
2,0 Mio EUR	
Handlungsbedarf	
4. Altablagerungen	
Erläuterung	Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen der Tieferlegung der Straße Döppersberg ist auch bei den anderen Straßenbauarbeiten mit erhöhten Mengen von Altablagerungen zu rechnen.
Auswirkungen auf Kosten	
1,4 Mio EUR	
Handlungsbedarf	- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt.

5. Entschädigungen	
Erläuterung	Gegen das Projekt bestehen strittige Forderungen aus Planungsverträgen, Umsatzeinbußen, Urheberrechtsfragen, etc. Sollte hier zu Ungunsten der Stadt entschieden werden, sind Mehrkosten zu berücksichtigen.
Auswirkungen auf Kosten	1,04 Mio EUR
Handlungsbedarf	- Klärung durch das Rechtsamt bzw. gerichtliche Klärung.
6. Fertigteilstützwand oberer Platz	
Erläuterung	Je nach Planung der Passage / Tiefgarage durch den Investor kann eine städtische Stützwand zwischen dem Oberen Platz und der B7 notwendig werden.
Auswirkungen auf Kosten	0,13 Mio EUR
Handlungsbedarf	- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projektteam - Schadensminimierung durch Aufrechnung im Investorenvertrag

Insgesamt waren im Kostenentwicklungsbericht vom 04.09.2013 Risiken in Höhe von rd. 9,6 Mio EUR aufgeführt.

Abzüglich der notwendigen Beauftragungen iHv 0,81 Mio EUR (siehe Punkt 2a) können davon noch maximal 8,8 Mio EUR als Chance betrachtet werden.

c) Weitere Chancen / Risiken

Zusätzlich zu den im Bericht über die Kostenentwicklung vom 04.09.2013 berücksichtigten Risiken (siehe 5b) bestehen folgende Chancen / Risiken.

7. Sperrung B7 (Risiko ausgeräumt)
8. Folgekosten Verzögerung der Beauftragung Bauvertrag Parkdeck & Mall (Risiko ausgeräumt)
9. Folgekosten Ausschreibungsverfahren Straßenbau (Risiko ausgeräumt)
10. Rückbaukosten Wall (Risiko ausgeräumt)



Teil II Investor

1) Sachstand

Das private Investitionsvorhaben setzt sich aus sechs Bausteinen zusammen, die zum Teil sehr eng mit den kommunalen Maßnahmen verzahnt sind. Dabei handelt es sich um:

1. Geschäftshaus mit Tiefgarage (mit unterirdischer Anlieferung),
2. Passage (unter dem kommunalen Oberen Platz Passage),
3. Geschäftsbrückenbebauung West,
4. Überbauung Ost,
5. Unterer Platz und Gehweg Nord,
6. Platz Ost.

Durch die enge Verzahnung ergeben sich Wechselwirkungen, die insbesondere für das Städtische Projekt Anpassungen und Änderungen auslösen.

Die Zusammenhänge und Abhängigkeiten sind noch nicht abschließend zu definieren, sondern werden sich mit der weiterführenden Planung des Investors ergeben.

In diesem Bericht werden die Inhalte, die Einfluss auf das Städtische Projekt haben, aufgeführt.

Nicht unmittelbar mit dem Investorenprojekt in Verbindung stehend, aber im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme Döppersberg sind weitere Bausteine zu realisieren. Die hierfür nötigen Aufwendungen sind nicht im Gesamtvolumen des Projektes Döppersberg enthalten. Diese werden im Bericht nicht erfasst.

Mit Beschluss vom 10.02.2015 stimmte der Stadtrat für den Verkauf des städtischen Grundstücks Döppersberg sowie der Einräumung von Nutzungsrechten an drei Projektgesellschaften des Investors Signature Capital gemäß Vorlage VO/1053/15 der Verwaltung.

2) Auswirkungen auf das städtische Projekt

Die oben beschriebenen zusätzlichen Kosten in Höhe von ca. 2,7 Mio. Euro sowie die Kosten für mögliche Schnittstellenprobleme in Höhe von maximal 3 Mio. Euro sind zunächst aus dem Budgetrahmen des Projektes in Höhe von 140,5 Mio. Euro zu finanzieren. Falls dieser Budgetrahmen nicht ausreichen sollte, wird die Verwaltung den Ratsgremien einen entsprechenden Finanzierungsvorschlag zur Entscheidung vorlegen.

Gemäß Darstellung im Beschluss haben sich folgende Auswirkungen für das Städtische Projekt ergeben.

Mehrleistungen im städtischen Projekt aufgrund von neuen Projektbestandteilen

Aufzug Geschäftspassage Schätzung

300.000 EUR brutto

Baukosten Stadt ohne Instandhaltungskosten



**Mehrleistungen im städtischen Projekt
durch Projektbestandteile, die nicht durch den Investor umgesetzt werden.**

Schätzwerte

Natursteinverkleidung Brüstung	
Oberer Platz Passage und Freitreppe Passage	750.000 EUR brutto
Natursteinverkleidung Wangen Freitreppe Passage	270.000 EUR brutto
Erdeinbau zusätzlich (Bereich oberer Platz Passage)	40.000 EUR brutto
Pflasterung Gehweg Nord, einschl. Beleuchtung, Kostenannahme nach Beteiligung Investor	60.000 EUR brutto
Natursteinbelegung Stützwand B7/ Straße Döppersberg	650.000 EUR brutto
Treppe vom Platz Ost	<u>60.000 EUR brutto</u>

Summe 1.830.000 EUR brutto

Mehrleistungen bedingt durch das Investorenauswahlverfahren

Schätzwerte

Neuplanung des Brückenanschlusses Geschäfts- und Fußwegbrücke für die Überbauung Ost (Planungskosten)	10.000 EUR brutto
Technische Bearbeitung der Statik der Geschäftsbrücke West (Planungskosten)	45.000 EUR brutto
Neuplanung der Plätze (Planungskosten Oberer und Unterer Platz, Leistungsphase 2, 3 und 5 zuzüglich Lichtplanung)	165.000 EUR brutto
Neuplanung der Oberfläche Platz Ost (Mehrkosten ohne Bauwerke)	180.000 EUR brutto
Verlängerte Vorhaltezeit der bauzeitlichen Fußgängerbrücke um ca. 4 Monate	<u>250.000 EUR brutto</u>

Summe 650.000 EUR brutto

Mehrleistungen durch parallele Durchführung

Entgegen der ursprünglichen Planung des Bauablaufes mit getrennten Baufeldern für die städtische Maßnahme und der Baumaßnahme des Investors (Ende Gesamtmaßnahme in 2020) werden nun beide Bauvorhaben parallel ausgeführt (siehe auch Ausführungen in 3.2.). Dies führt im Ergebnis dazu, dass die Gesamtmaßnahme bis Ende 2018 abgeschlossen ist. Die Parallelität der beiden Bauvorhaben und durch das Ineinandergreifen der beiden Baustellen führen zu einem erhöhten Abstimmungsaufwand, sogenannten Schnittstellenplanungen und Mehrleistungen.

Parallele Leistungen (Schätzung) 3.000.000 EUR brutto

3) Termine

Im Städtebaulichen Vertrag sind wesentliche Termine zum Bauablauf festgeschrieben worden (siehe Anlage 3: Vertragsfristen Investor). Für den Investorenbereich und die



Fußgängerverbindung Stadt – Bahnhof über den Unteren Platz ist eine Fertigstellung Ende 2017 geplant. Fertigstellung des Gesamtprojektes durch die Stadt ist Ende 2018.

4) Vertrags- und Risikomanagement auf Seiten der Stadt

1. Vertragsstörungen Bau	
Erläuterung	Das Risiko von Ausfällen (vor allem Insolvenzen) auf Seiten der beauftragten Bauunternehmer für die Stadt muss minimiert werden, um erhebliche Zeitverzögerung sowie Mehrkosten und Strafzahlungen zu begrenzen. Als Verfahren wurde seitens der Stadt Wuppertal zugesagt, einen „Notfallplan“ auszuarbeiten, so dass die Stadt im Falle einer Insolvenz kurzfristig handlungsfähig wäre.
Auswirkungen auf Kosten	?
Handlungsbedarf	- Einrichtung eines Risiko- und Vertragsmanagements innerhalb der Stadtverwaltung - Vorratsbeschluss durch den Rat, dass die PBK berechtigt ist, politische Entscheidungen über Aufträge zur Fortsetzung/Fertigstellung der Baumaßnahme des insolventen Unternehmens kurzfristig zu treffen und die Verwaltung entsprechend zu beauftragen, - Vorabklärung der vergaberechtlichen Fragestellungen, - Abstimmung mit dem Fördermittelgeber.

Projektleitung

Udo Lauersdorf

Teil III Anlagenverzeichnis

- 1) Finanzierungsübersicht, Stand August 2014
- 2) Rahmenterminplan 1. Qualifizierung, Stand 17.10.2014
- 3) Vertragsfristen Investor, Stand 10.02.2015