



STADT WUPPERTAL

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung



Neugestaltung Wuppertal Döppersberg

Sachstands- und Controllingbericht zum 15. November 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

1) Sachstand

2) Mehrleistungen im städtischen Projekt

3) Mehrleistungen durch parallele Durchführung

4) Budgetrahmen

5) Termine

5) Vertrags- und Risikomanagement

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 weitestgehend planmäßig.
Die Verhandlungen und Abstimmungen mit dem Investor werden derzeit weitergeführt.

b) Hochbau

Die Entwurfsplanung zu den Bussteigüberdachungen liegt vor und wird derzeit geprüft.

Der Entwurf der Plätze liegt vor und wird derzeit geprüft. Im Anschluss erfolgt die Freigabe zur Ausführungsplanung.

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

Die Planung Wupperpark ist im Projekt nicht zeitkritisch und ruht unverändert, siehe dazu auch Punkt 1d).

Für den Neubau Parkdeck & Mall ist im Bereich des Parkdecks der Rohbau nahezu fertiggestellt. Die Arbeitsräume sind zu 90% verfüllt. Derzeit werden die Malerarbeiten innerhalb des Parkdecks an Innenwänden und Decken ausgeführt.

Im Bereich Mall ist die Bodenplatte zu 60% fertiggestellt. Die die Mall-Decke tragenden Stahlstützenkränze und Betonfertigteilstützen sind eingebaut.

Die Decke der Mall besteht aus insgesamt 20 Bau- und Betonierabschnitten und ist bis zu 70 cm dick. Das Gerüst zur Vorbereitung der Deckenschalung Mall ist in den ersten 11 Deckenfeldern aufgebaut.

Die Schalung ist eingebracht und die Bewehrung und Leitungen werden derzeit eingebaut (ca. 15 %).

Der Abbruch BA 2 ist zu 60 % abgeschlossen.

c) Tiefbau

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 wird der großflächige Aushub der B7 zwischen Kreuzung Brausenwerth bis zur Südstraße weitergeführt. Dabei sind wie erwartet die mit Trümmerschutt aufgefüllten Bereiche vorgefunden worden. Allerdings sind nicht nur Massenerhöhungen für die mit schadstoffbelasteten Bereiche in größerem Umfang eingetreten, es werden auch Massenerhöhungen bei den mit Trümmerschutt aufgefüllten Bereiche erwartet. Weiterhin sind die Auffüllungen im Verhältnis

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

von Boden zu Trümmerschutt wider Erwarten so ungünstig, dass eine übliche Entsorgung kaum möglich ist. Daher muss das Material gesiebt und gebrochen werden, um differenzierte Entsorgungswege zu ermöglichen. Zur Deckung der zu erwartenden Mehrkosten aus der vorgefundenen Bodenbeschaffenheit werden die Risikopositionen herangezogen.

Am 07.04.2015 wurde eine Panzergranate im westlichen Baufeld gefunden. Mit dem Kampfbeseitigungsdienst und der Berufsgenossenschaft Bau (BGBau) wurde nach Lösungen für die weitere Vorgehensweise gesucht. Ein nach Einschätzung der BGBau dafür notwendiges Räumkonzept wurde in Auftrag gegeben. Die Umrüstung der Bagger ist mittlerweile so erfolgt, dass auch in den kritisch angesehenen Baufeldbereichen wieder weiter ausgeschachtet werden kann. Die geforderte Umrüstung und Beistellung eines Feuerwerkers sowie die angepasste Aushubweise werden geschätzte Mehrkosten im mittleren sechsstelligen Bereich auslösen, zu deren Deckung die Risikopositionen heranzuziehen sind. Konkrete Kosten können erst dann benannt werden, wenn die genauen Massen vorliegen.

Die Arbeiten an der Bestands-Wupperbrücke (Ostseite Schwebebahnstation Döppersberg) sind derzeit unterbrochen. Grund hierfür ist eine Neubewertung der bestehenden Brückenkonstruktion. Künftig müssen neben den Fußgängern und kleineren Anlieferfahrzeugen auch Rettungsfahrzeuge, hier insbesondere die Feuerwehr, die Brücke passieren können. Die mit den bisherigen Abbrucharbeiten vorgefundene Bausubstanz benötigt diese Neubewertung, um zu überprüfen, inwieweit die Konstruktion erhalten bzw. ertüchtigt werden muss, damit den Anforderungen in Bezug auf Tragfähigkeit und Dauerhaftigkeit Rechnung getragen werden kann. In wie weit dieser Punkt kostenwirksam oder zeitkritisch ist, kann erst nach Vorlage der konstruktiven Lösung bewertet werden.

Die Verlegung der Schmutz- und Regenwasserhauptleitung vom Tiefpunkt der B7 (Fußgänger- und Geschäftsbrücke) bis zur Kreuzung Brausenwerth ist abgeschlossen. Der Anschluss an die bereits verlegten Leitungen in der abgesenkten Straße Döppersberg ist erfolgt. Die Versorgungsleitungen in der Kreuzung Brausenwerth, in Richtung Morianstraße, in Richtung Straße Döppersberg und bis zum Tiefpunkt der abgesenkten B7 sind verlegt.

Derzeit wird unterhalb der bauzeitlichen Fußgängerbrücke die Startgrube für einen Rohrvortrieb für die künftig nach Westen verlaufenden Schmutz- und Regenwasserhauptkanäle erstellt.

Die Straßenbauarbeiten auf der Südseite der B7 zwischen Bembergbrücke und Kreuzung Brausenwerth werden Zug um Zug fortgeführt. Aktuell wird hier der südliche Geh- und Radweg angelegt. Der Fahrbahnasphalt ist zum Großteil schon eingebaut.

Die neuen B7-Brücken über die Südstraße sind in ihrer Tragkonstruktion hergestellt. Aktuell werden die Kappen (Brückenränder) hergestellt.

Die Fundamentarbeiten der Stützwand zwischen neuem Islandufer und B7 sind abgeschlossen. Die Stützwände werden Zug um Zug hergestellt.

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

Die neue Fußgänger- und Geschäftsbrücke ist in ihrer Tragkonstruktion hergestellt. Nach Herstellung der Geschäftsbrückenbebauung durch den Investor (ca. Mitte 2017) wird die Abdichtung und der Pflasterbelag für den Anteil Fußgängerbrücke vervollständigt.

Beim nördlichen Brückenwiderlager musste die Konstruktion umgeplant werden, da sich die Bestandssituation der alten Flutgrabenwand ungünstiger darstellt als durch die bisherigen Unterlagen bekannt. Diese vorgefundene Bestandssituation hat eine komplette statische Überarbeitung der Widerlagersituation und die Herstellung der gesamten Überbaus der Geschäfts- und Fußgängerbrücke in einem Arbeitsschritt zwingend erforderlich gemacht. Sofern diesbezügliche Mehrkosten die Beauftragung überschreiten, sind hier die Risikopositionen heranzuziehen.

Bei Stemmarbeiten zum Abbruch stellte sich heraus, dass Teile der Fahrbahn B7 statisch mit dem Keller des Köbohauses verbunden sind. Für die Errichtung des Fußweges zwischen Stützwand und Köbo-Haus ist aufgrund dieser Erkenntnisse mit Massenmehrungen für eine Ersatzkonstruktion zu rechnen. Auch sind durch diesen Verbund geeignete Maßnahmen zu treffen, die schädigende Erschütterungen beim Abbruch vermeiden. Die daraus resultierenden Mehrkosten können noch nicht beziffert werden und werden soweit erforderlich aus den Risikopositionen gedeckt.

Für die Stützwand zwischen B7 und Wupperpark Ost sind die Fundamente hergestellt. Derzeit werden für dieses Bauwerk die Stützwände Zug um Zug errichtet.

Für die Stützwand B7 / ehem. Bahndirektion ist die restliche Rückverankerung hergestellt. Auch hierbei wurden Klüfte und Durchlässigkeiten im Fels angetroffen, die einen Mehrverbrauch an Verpressgut zur Folge haben. Die daraus resultierenden Mehrkosten werden aus den Risikopositionen gedeckt.

d) weitere Themen

Parallel zum städtischen Projekt werden für die Planung Wupperpark die Grundlagen, vor allem Anforderungsprofil und Raumprogramm für den Informationspavillon, durch das GMW entwickelt.

Die Zuständigkeit für das Verfahren wurde dem GMW übertragen. Zurzeit werden die Randbedingungen für die Nutzungen zusammengetragen und die Planungsaufträge vorbereitet.

Das Ende der Bauarbeiten ist durch den Vertrag mit dem Investor auf Ende 2018 festgelegt. Damit ist die Maßnahme zeitkritisch.



2) Kosten

a) Gesamtkostenprognose Projektbudget

alle Angaben in Mio EUR brutto

	Planwert	Prognose	Auftrag	Rechnung	
	Kostenstand 04.09.2013	Stand 15.11.2015	Gesamt	Gesamt	
Baukosten	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	42,98	27,19	16,77
	Busbahnhof & Buswarteplatz	4,43	4,43	2,42	0,84
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	20,50	17,05	11,10
	Mall	21,78	22,45	20,92	8,70
	Bussteigüberdachung	6,12	6,12		
	Freianlagen	11,51	11,51	2,63	0,51
Planungskosten	GVFG-IV	4,88	4,88	2,76	1,71
	GVFG-ÖV	0,60	0,60	0,31	0,26
	Städtebau	9,09	9,09	5,98	4,85
	Übergreifende Kosten	17,93	17,93	13,12	11,62
GESAMTSUMME	140,49	140,49	92,38	56,36	

Auftrags- und Rechnungssummen (Stand 15.11.2015)

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 Ratsbeschluss „Private Investition im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung Döppersberg/Hauptbahnhof“ vom 10.02.2015 sind zunächst innerhalb des Projektbudgets die entstehenden und erwarteten Mehrleistungen und Kosten in Höhe von bis zu 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)

Unterfangung des historischen Empfangsgebäudes

bisher rd.

693 T EUR br.

Bauarbeiten Parkdeck / Mall

bisher rd.

576 T EUR br.



Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

Damit bis heute aus dieser Position insgesamt: 1.269 T EUR br.

Bodenrisiken (zugeordnet Punkt 5b)

Bauarbeiten Parkdeck / Mall

bisher rd. 138 T EUR br.

Bauarbeiten Tieferlegung B7 / Bahnhofstraße

bisher rd. 880 T EUR br.

Zusätzlich für den Berichtszeitraum
weitere Mengenerhöhung Bohrfahlarbeiten
(Verluste Beton / Zementsuspension
durch Hohlräume im Untergrund)

80 T EUR br.

Damit bis heute aus dieser Position insgesamt: 1.098 T EUR br.

Altablagerungen (zugeordnet Punkt 5b)

Bauarbeiten Tieferlegung B7 / Bahnhofstraße

bisher rd: 950 T EUR br.

Zusätzlich für den Berichtszeitraum
Mengenerhöhung Altablagerungen

100 T EUR br.

Damit bis heute aus dieser Position insgesamt: 1050 T EUR br.

Technische Ausführungen und Genehmigungsprozesse (zugeordnet Punkt 5b)

Bauarbeiten Parkdeck / Mall

bisher rd: 482 T EUR br.

Damit bis heute aus dieser Position insgesamt: 482 T EUR br.

Aus allen Risikopositionen sind damit insgesamt rd. 3.899 T EUR brutto zu beauftragen.

Die zugehörigen Planungsleistungen wurden im Rahmen der laufenden Planerverträge nachbeauftragt. Die Bewertung läuft.



b) Veränderungen Projektbudget zum Vorbericht

alle Angaben in Mio EUR brutto

	Planwert Kostenstand 04.09.2013	Prognose	
		Stand 15.11.2015	Abweichung zum Vormonat
Baukosten	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	42,98
	Busbahnhof & Buswarteplatz	4,43	4,43
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	20,50
	Mall	21,78	22,45
	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



Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

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 Folgebeauftragung ab 2015 gem. Beschluss vom 17.02.2015 (VO/1141/15)
Zuständigkeit	GB 4
Kosten (EUR brutto)	für 2014 (inkl. Maßnahmenkosten) 350.000 EUR für 2015 bis 2017 (inkl. Maßnahmenkosten) 814.000 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 und 20.03.2015. Durch die aufwendigen Verhandlungen werden Mehrkosten erwartet, derzeit 291 T EUR.
Zuständigkeit	Rechtsamt (004)
Kosten neu (EUR brutto)	Honorare rd. 909.000 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
Wegeleitsystem	
Entscheidung	Lenkungsausschuss am 13.08.2015
Zuständigkeit	PL
Auswirkungen	Gemäß dem vom Rat am 22.06.2015 beschlossenen Antrag sind zusätzliche Markierungsarbeiten notwendig, um die fußläufige Wegeverbindung zwischen der Innenstadt und dem Hauptbahnhof deutlicher auszuweisen.
Kosten neu (EUR brutto)	Mehrkosten in Höhe von rd. 5.000 EUR
Abwasseranschluss Wupperpark Ost	
Entscheidung	Lenkungsausschuss am 27.08.2015
Zuständigkeit	PL
Auswirkungen	Mit der Bebauung im Wupperpark Ost wird auch ein Abwasseranschluss erforderlich. Dazu soll, bevor die Straßenbauarbeiten an der B7 abgeschlossen sind, ein neuer Anschluss erstellt werden. Im Lenkungsausschuss wurde festgelegt, dass der Anschluss zunächst aus dem Projekt Döppersberg finanziert wird.
Kosten neu (EUR brutto)	Mehrkosten in Höhe von rd. 50.000 EUR



Optimierung Verkehrsablauf nach Verkehrsuntersuchung Robert-Daum-Platz	
Entscheidung	Planungs- und Begleitkommission am 22.09.2015
Zuständigkeit	PL
Auswirkungen	Gemäß dem vom Rat am 22.09.2015 beschlossenen Antrag sind zusätzliche Verkehrsoptimierungen notwendig, um den Verkehrsfluss am Robert-Daum-Platz zu entlasten.
Kosten neu (EUR brutto)	Mehrkosten in Höhe von rd. 73.000 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

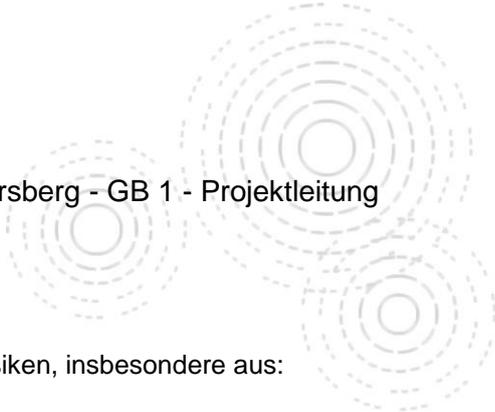
Zwischen den städtischen Bauablaufterminen und denen des Investors entsteht ein Wechselspiel, das für beide Seiten mit Kosten und Risiken verbunden ist. Die Terminabläufe werden auf diese Randbedingungen geprüft.

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.

Die grundlegenden Randbedingungen wurden in einem Terminplan zusammengefasst und als Anlage 16.1 dem Städtebaulichen Vertrag beigelegt (hier: Anlage 2).

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. 1,3 Mio. EUR notw. Beauftragungen gem. 2a) 1,2 Mio. EUR	
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> - 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 (z.T. im Bauauftrag Parkdeck / Mall) notwendig werden.
Auswirkungen auf Kosten (2,5 Mio. EUR abzgl. 1,1 Mio. EUR notw. Beauftragungen gem. 2a) 1,4 Mio. EUR	
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> - 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 abzgl. 0,5 Mio EUR notw. Beauftragung gem. 2a) 1,5 Mio. EUR	
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> - Klärung läuft für verbleibende Planung. - Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt bei Richtlinienänderungen während der Bauzeit.

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 abzgl. 1,05 Mio. EUR notw. Beauftragungen gem. 2a) 0,35 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 3,9 Mio. EUR (siehe Punkt 2a) können davon noch maximal 5,7 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 / bestanden 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.

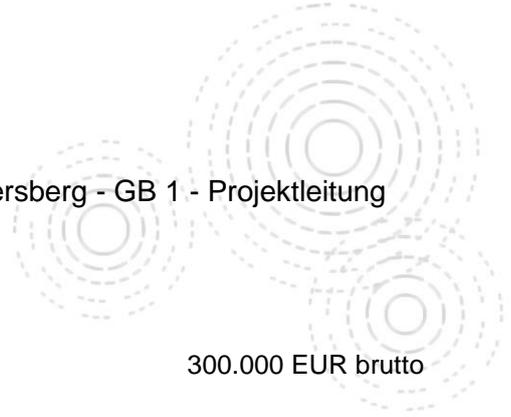
Nicht unmittelbar mit dem Investorenprojekt in Verbindung stehend, aber im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme Döppersberg sind weitere Bausteine zu realisieren. Vor allem sind zu nennen der Neubau eines Informationszentrums und die mögliche Bebauung des neuen Platzes östlich des Investorenvorhabens. 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.

Die Verträge mit dem Investor wurden mit Datum vom 02./03.03.2015 gezeichnet. Derzeit erfolgt die Umsetzung und Einbindung der Vertragsvorgaben in das städtische Projekt.

In den nächsten Schritten werden jetzt die Koordination der Planungen und der Realisierung zwischen den Vertragspartnern abgestimmt. Die Leitung dieser vertragsrelevanten Abstimmung laufen auch in der koordinierenden Zuständigkeit beim Rechtsamt der Stadt.

Derzeit wird die Baugrube für die Tiefgarage ausgehoben.



2) Mehrleistungen im städtischen Projekt

a) aufgrund von neuen Projektbestandteilen

Aufzug Geschäftspassage Schätzung	300.000 EUR brutto
Baukosten Stadt ohne Instandhaltungskosten	

b) 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

c) 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

3) Mehrleistungen durch parallele Durchführung

Entgegen der ursprünglichen Planung des Bauablaufes mit getrennten Baufeldern für die städtische Maßnahme und die 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 das Ineinandergreifen der beiden Baustellen führen zu einem erhöhten Abstimmungsaufwand, sogenannten Schnittstellenplanungen und Mehrleistungen.

Vorsorge für mögliche schnittstellenbedingte Kosten (Schätzung)	3.000.000 EUR brutto
---	----------------------

Aus diesem Bereich sind bereits Abstimmungen zu Kranstandorten erfolgt. Die geplanten Standorte der städtischen Maßnahmen müssen angepasst werden. Die Kostenaufbereitungen erfolgen derzeit.

4) Budgetrahmen

Die unter Punkt 2) beschriebenen zusätzlichen Kosten in Höhe von ca. 2,7 Mio. Euro sowie die unter Punkt 3) aufgeführten 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.

5) 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.

Dem Investor wurde am 30.04.2015 sein Baufeld übergeben.
Die Bauabläufe werden unverändert bestätigt.

6) 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	
Anwaltliche Begleitung Risikomanagement (60 T EUR netto p.a. für 3 Jahre)	215 T EUR brutto
Personeller Mehrbedarf 0,5 VK im Rechtsamt	
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> - 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.



STADT WUPPERTAL

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

Projektleitung

Udo Lauersdorf



Teil III Anlagenverzeichnis

- 1) Finanzierungsübersicht, Stand Juli 2015
- 2) Terminplan mit Investor, Anlage 16.1 städtebaulicher Vertrag, Stand 24.02.2015
- 3) Vertragsfristen Investor, Stand 10.02.2015