

Neugestaltung Wuppertal Döppersberg

Sachstands- und Controllingbericht

zum 15. Mai 2016



Gliederung

Teil I. Städtisches Projekt

- 1) Sachstand**
 - a) Übergeordnetes
 - b) Hochbau
 - c) Tiefbau
 - d) weitere Themen
- 2) Kosten**
 - a) Gesamtkostenprognose
 - b) 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. Wupperpark

Teil IV. Radhaus

Teil V. Aktuelle Kostenentwicklung - Zusammenfassung

Teil VI. Anlagenverzeichnis

Teil I Städtisches Projekt

1) Sachstand

a) Übergeordnetes

Die Arbeiten an der Hochbaustelle Parkdeck und Mall laufen im Rahmen des Gesamtterminplanes planmäßig, ebenso die Arbeiten für die Tiefbauarbeiten ‚Absenkung B7/Bahnhofstraße‘.

Die Verhandlungen und Abstimmungen mit dem Investor werden regelmäßig weitergeführt.

b) Hochbau

Für den Neubau Parkdeck & Mall ist im Bereich des Parkdecks der Rohbau fertiggestellt. Die Wand zum Wuppertalinstitut wird erstellt. Die Abdichtungsarbeiten auf dem Parkdeck werden weitergeführt, ebenso der weitere Innenausbau des Parkdecks. Der Einbau der Elektrokabel und Endgeräte erfolgt; der Einbau der Sprinklerung ist nahezu abgeschlossen. Die Natursteinarbeiten werden fortgeführt.

Im Bereich der Mall sind die Wärmedämm- und Mauerarbeiten auf der Galerie abgeschlossen. Die Trockenbauarbeiten werden derzeit ausgeführt.

Im 2. Bauabschnitt der Mall sind die Fundament-Arbeiten im Bereich Bäckerei und Durchgang Gleis 1 fertig gestellt. Die neue Decke über dem Buchladen ist im Bereich des Zugangs Bundespolizei fertig gestellt.

Der Zugang zur Bundespolizei ist umgelegt (Zugang von Norden). Im nächsten Schritt wird die Decke im Durchgang abgerissen.

Der Gefällebeton auf dem Parkdeck wurde zu hoch eingebaut. Eine technische Klärung der Sanierung ist erfolgt.

c) Tiefbau

Die neue Fußgänger- und Geschäftsbrücke ist bis auf Abdichtung und Pflasterbelag im Fußgängerbrückenteil fertig hergestellt. Diese Arbeiten werden nach Herstellung der Geschäftsbrückenbebauung durch den Investor (ca. Mitte 2017) vervollständigt.

Die Rettungsbrücke zwischen IC-Hotel und Busbahnhof ist fertiggestellt. Restarbeiten laufen aktuell.

d) weitere Themen

kein neuer Sachstand

2) Kosten

a) Gesamtkostenprognose Projektbudget

alle Angaben in Mio EUR brutto

		Planwert	Prognose	Auftrag	Rechnung
		Kostenstand 04.09.2013	Stand 15.05.2016	Gesamt	Gesamt
Baukosten	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	38,75	27,46	21,09
	Busbahnhof & Buswarteplatz	4,43	4,43	2,57	0,88
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	20,50	17,08	12,50
	Mall	21,78	24,41	23,82	11,04
	Bussteigüberdachung	6,12	6,12		
	Freianlagen	11,51	13,78	2,67	0,51
Planungskosten	GVFG-IV	4,88	4,88	2,82	1,75
	GVFG-ÖV	0,60	0,60	0,31	0,26
	Städtebau	9,09	9,09	6,47	5,26
	Übergreifende Kosten	17,93	17,93	14,27	12,23
GESAMTSUMME		140,49	140,49 *	97,47	65,53

(*)Gesamtkostenprognose, Auftrags- und Rechnungssummen (Stand 15.05.2016);
gegenseitige Deckungsfähigkeit innerhalb der förderrechtlichen Vorgaben.

Die zusätzlichen Leistungen gem. Punkt 2b 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.

b) 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 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 regelmäßig auf diese Randbedingungen geprüft. 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 wurde mit Baubeginn Investor angestoßen und wird derzeit erarbeitet.

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 (Brandschutz, Lufthygiene, etc.)
- neuen Erkenntnissen aus der Projektumsetzung

b) Im Kostenbericht benannte Risiken

Im Bericht über die Kostenentwicklung vom 04.09.2013 (140,49 Mio. EUR) waren folgende Risiken in Höhe von rd. 9,6 Mio. EUR 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. 2,2 Mio. EUR notw. Beauftragungen s.u.)	
0,3 Mio. EUR	
Handlungsbedarf	- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt. - evt. Minimierung der Mehrkosten durch Sensibilisierung Bauüberwachung und AN Bau.
Bisher beauftragt:	
Unterfangung des historischen Empfangsgebäudes bisher	693 T EUR br.
Bauarbeiten Parkdeck / Mall bisher	1.531 T EUR br.
Gesamt	2.224 T EUR br.

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. 1,2 Mio. EUR notw. Beauftragungen s.u.) 1,3 Mio. EUR	
Handlungsbedarf	- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt. - evt. Minimierung der Mehrkosten durch Sensibilisierung Bauüberwachung und AN Bau.
Bisher beauftragt: Bauarbeiten Parkdeck / Mall bisher 138 T EUR br. Bauarbeiten Tieferlegung B7 / Bahnhofstraße bisher 1.060 T EUR br. Gesamt 1.198 T EUR br.	
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 s.u.) 1,5 Mio. EUR	
Handlungsbedarf	- Klärung läuft für verbleibende Planung. - Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt bei Richtlinienänderungen während der Bauzeit.
Bisher beauftragt: Bauarbeiten Parkdeck / Mall bisher 507 T EUR br. Gesamt 507 T EUR br.	
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. 1,4 Mio. EUR notw. Beauftragungen s.u.) 0,0 Mio. EUR	
Handlungsbedarf	- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt.
Bisher beauftragt: Bauarbeiten Tieferlegung B7 / Bahnhofstraße bisher 1.280 T EUR br. Zusätzlich im Berichtszeitraum Massenmehrung schadstoffbelasteter Aushub 70 T EUR br. Gesamt 1.350 T EUR br.	
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

Aus allen Risikopositionen sind damit bisher insgesamt rd. 5,3 Mio. EUR brutto zu beauftragen. Die zugehörigen Planungsleistungen wurden im Rahmen der laufenden Planerverträge nachbeauftragt. Die Bewertung läuft. Die Stützwand oberer Platz wird benötigt; Planungsauftrag läuft.

Abzüglich der notwendigen Beauftragungen iHv 5,3 Mio. EUR können von den ursprünglichen Risikopositionen noch maximal 4,3 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.

1. Sperrung B7 (Risiko ausgeräumt)
2. Folgekosten Verzögerung der Beauftragung Bauvertrag Parkdeck & Mall (Risiko ausgeräumt)
3. Folgekosten Ausschreibungsverfahren Straßenbau (Risiko ausgeräumt)
4. Rückbaukosten Wall (Risiko ausgeräumt)

Teil II Investor

1) Sachstand

Die Arbeiten an der Tiefgarage und der Passage laufen. Im Bereich des Investorenkubus werden erste Deckenteile betoniert.

2) Budgetrahmen

Die zusätzlichen Kosten in Höhe von ca. 2,8 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.

3) Termine

Im Städtebaulichen Vertrag sind wesentliche Termine zum Bauablauf festgeschrieben worden (siehe Anlage 3, Vertragsfristen Investor Stand Nachtrag 2 vom 14.03.2016). 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 Anwaltliche Begleitung Risikomanagement (60 T EUR netto p.a. für 3 Jahre) 215 T EUR brutto Personeller Mehrbedarf 0,5 VK im Rechtsamt	
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.

Teil III Wupperpark**1) Sachstand**

Die Zuständigkeit für das Verfahren wurde dem GMW übertragen, siehe VO 2041/15, Beschluss vom 14.12.2015.

Entsprechend der Festlegungen der PBK am 16.02.2016 (VO 0132/16) wurde die Ausschreibung der Planungsleistungen in einem qualifizierten zweistufigen VOF-Verfahren am 16. März veröffentlicht. Nach Eingang der Teilnahmeanträge am 09.05.2016 wurden die verbliebenen vier qualifizierten Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert. Abgabetermin ist der 20.06.2016.

Die Fertigstellung ist durch den Vertrag mit dem Investor auf Ende 2018 festgelegt. Die Maßnahme ist zeitkritisch.



Teil IV Radhaus

1) Sachstand

Gemäß VO 0051/16 wird dieses Teilprojekt durch die WSW umgesetzt, ein entsprechender Verwaltungsauftrag ist zu formulieren.

Auf Basis der Drucksache werden derzeit die Randbedingungen und Optionen zum weiteren Vorgehen aufbereitet.

Teil V Aktuelle Kostenentwicklung - Zusammenfassung

1) Projektbudget	140,5 Mio EUR
2) Summe der Risiko-Positionen (innerhalb des Projektbudgets)	9,6 Mio EUR
davon gebunden	5,3 Mio EUR
daraus verbleibende Mittel	4,3 Mio EUR
3) zusätzliche Kosten nach September 2013	2,9 Mio EUR
für Bürgerforen, Wirtschaftsprüfer, Kommunikationsmaßnahmen, Rechtsberatung, etc. (zunächst aus Projektbudget zu finanzieren)	
4) zusätzliche Kosten im Zusammenhang mit Investorenvorhaben	2,8 Mio EUR
(zunächst aus Projektbudget zu finanzieren)	
5) Kosten aus Vertrags und Risiko-Management	0,2 Mio EUR
(zunächst aus Projektbudget zu finanzieren)	
Zwischensumme (verbleibende Mittel aus Position 2 abzgl. Position 3-5)	1,6 Mio EUR
6) Zusätzliche Kosten durch parallele Durchführung Investorenvorhaben und Döppersberg-Projekt	
(zu erwartende schnittstellenbedingte Kosten, zunächst aus Projektbudget zu finanzieren)	3,0 Mio EUR
Zusätzliche Kosten insgesamt (Summe Positionen 3 bis 6)	8,9 Mio EUR
abzgl. verbleibende Mittel aus Risikopositionen (aus Pos. 2)	4,3 Mio EUR
ungedeckte Kosten aktuell	4,6 Mio EUR

Drohende zusätzliche Kosten, die noch nicht zu quantifizieren sind:

- Beseitigung von belastetem Trümmerschutt (B7/Bahnhofstr.)
- Ertüchtigung der Bestands-Wupperbrücke (Ostseite Döppersberg) aufgrund einer Neubewertung der Brückenkonstruktion



Projektleitung

Udo Lauersdorf

Teil VI Anlagenverzeichnis

- 1) Finanzierungsübersicht, Stand Februar 2016
- 2) Terminplan mit Investor, Anlage 16.1 städtebaulicher Vertrag, Stand 24.02.2015
- 3) Vertragsfristen Investor, Stand Nachtrag 2 vom 14.03.2016