

# Neugestaltung Wuppertal Döppersberg

## Sachstands- und Controllingbericht zum 15. Dezember 2016





## Gliederung

### Teil I. Städtisches Projekt

- 1) Sachstand**
  - a) Übergeordnetes
  - b) Hochbau und Freianlagen
  - 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 / Tiefbunker

### 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 einschließlich Busbahnhof verzögern sich weiter. Die Verzögerung der Arbeiten konnte noch nicht kompensiert werden. Die geplanten vorzeitigen Nutzungen der noch nicht fertigen Anlagen sind verschoben. Zusätzlich aufgetretene Baufehler und Zeitverzögerungen durch langsam voranschreitende Baumaßnahmen und zusätzliche Genehmigungsaufgaben verzögern zusätzlich die fristgerechten Umsetzungen.

Die Arbeiten für die Tiefbauarbeiten ‚Absenkung B7/Bahnhofstraße‘ laufen termingerecht. Durch die Verzögerung in den Baustellen des Investors, insbesondere an den Brückenpavillons, müssen auch in diesem Bereich die Arbeiten umgestellt und weiter verschachtelt werden. Die Tragweite der Auswirkungen kann erst nach dem Winter beurteilt werden.

Die Verhandlungen und Abstimmungen mit dem Investor werden regelmäßig weitergeführt.

#### b) Hochbau und Freianlagen

Im Parkdeck werden die Restarbeiten an den technischen Anlagen ausgeführt. Danach sollen auch die Arbeiten an den Brandschutzanlagen abgeschlossen werden. Die abschließende schriftliche Klärung der Situation Gefällebeton ist noch in der Bearbeitung. Die ergänzenden Auflagen aus der Genehmigung müssen geklärt, technisch geplant und dann umgesetzt werden. Damit sind die Arbeiten an diesem Bereich verzögert.

Auf dem Busbahnhof werden die Tiefbauarbeiten, wie z. B. das Setzen der Bordsteine und Aufbringen von Splittschichten, fortgeführt. Zwischen den Bussteigen werden die Bewehrungen für die Fahrbahnplatten eingebaut. Die ersten zwei Fahrbahnplatten wurden betoniert, müssen aber auf Grund eines Betonfehlers auf Kosten des Verursachers zurückgebaut werden. Nach der nun erfolgten technischen Klärung hinsichtlich der falschen Betonrezeptur können die Betonierarbeiten der weiteren Fahrbahnplatten fortgesetzt werden.

Die Verglasungen der drei Aufzugstürme wurden ausgerichtet. Die Konstruktion der Aufzüge ist noch anzupassen.

Die Arbeiten an der Natursteinfassade werden fortgesetzt. Die Wand des Parkdecks ist zu 90 % verkleidet. Die Vorarbeiten für die Ausbildung der Natursteinbrüstung erfolgen zurzeit. Die Arbeiten an der Natursteinfassade Mall werden fortgesetzt.

In der Mall sind die Ausschalungsarbeiten der Decke im BA 2 abgeschlossen. Der Medienkanal wurde geschlossen. Die Pfosten-Riegel-Konstruktion des Dreieckcafés ist montiert und die Pfosten-Riegel-Konstruktion der Glasfassade der Länden westlich davon wird montiert. Die Unterkonstruktion für die Schwarzstahlfassade in der Mall ist angebracht.

Im historischen Empfangsgebäude wurden die Fensteröffnungen hergestellt. Dabei stellte sich heraus, dass die Bausubstanz sehr inhomogen ist. Die Fensterleibungen müssen vor Montage der Fenster ertüchtigt werden. Das Konzept dazu wird derzeit erstellt.

Die Dachabdichtungsarbeiten werden entsprechend der Witterung durchgeführt. Die Mall wurde für die Innenarbeiten winterfest gemacht.

Die Ausführungsplanung der Plätze läuft mit hoher Priorität. Derzeit werden die Ausschreibungsunterlagen der Plätze erstellt, die Ausschreibung soll noch 2016 veröffentlicht werden. Für die Bussteigüberdachungen läuft die Ausführungsplanung. Auch hier ist die Veröffentlichung der Ausschreibung noch in 2016 geplant. Beide Maßnahmen liegen planmäßig mit ihrem Baubeginn im Frühjahr 2017.

#### c) Tiefbau

Der Korrosionsschutzanstrich an den Bestandsbogenträgern der Wupperbrücke (BW-11, neben der Schwebebahnstation) ist abgeschlossen. Die Widerlagerköpfe, Kammerwände und Stahlbetonendträger am nördlichen und südlichen Brückenplattenrand sind betoniert. Die neue Stahlkonstruktion auf den Bestandsbogenträgern ist montiert. Aktuell wird diese ausgesteift, um anschließend mit der Betonarbeiten der Brückenplatte zu beginnen.

Die B7-Brücken über der Südstraße (BW-01 + 02) sind bis auf die Asphaltdeckschicht fertig. Diese Asphaltdeckschicht wird mit der Herstellung der angrenzenden Straßendeckschichten erfolgen (geplant Frühjahr 2017)

Der Straßenbau wird Zug um Zug fortgesetzt. Zwischen Bembergbrücke und Kreuzung Brausenwerth sind die letzte Asphaltdeckschicht sowie der nördliche Gehweg bis auf kleinste Restarbeiten fertiggestellt.

Im Bereich der abgesenkten B7 ist bis auf den südlichen Fahrbahnbereich vor der Investorentiefgaragenwand zwischen Kreuzung Brausenwerth und Südstraße die komplette Asphalttragschicht und die Asphaltbinderschicht eingebaut. Der seitliche Radweg zwischen Kreuzung Brausenwerth bis rd. 50 m vor die Südstraße ist fertiggestellt. Die Grünfläche einschl. Bäume zwischen unterem Islandufer und Wupper sowie der mittlere B7-Grünstreifen sind angelegt. In der oberen Bahnhofstraße ist der neue Gehweg und die rechte Bergabspur von der Kreuzung Kleeblatt bis zur Zufahrt West weitestgehend, sowie die Einmündung Zufahrt West fertiggestellt. Die Taxen fahren nun bis vor den Zugang Bahnsteig 1. Die Erd- sowie die Frostschutzschichtarbeiten in der restlichen Bahnhofstraße sind weitestgehend erfolgt.

Die Rodungsarbeiten an der Immermannrampe sind so gut wie abgeschlossen und ein größerer Teil der Erdarbeiten ist erfolgt.

Die Straßenbauarbeiten (im Wesentlichen die komplette Asphalterneuerung) im Bereich heutiger Busbahnhof Ohligsmühle können erst erfolgen, wenn dort keine Busse mehr halten (Frühjahr 2017).

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der WSW in der B7 und Bahnhofstraße sind fertig verlegt, angeschlossen und in Betrieb; die bauzeitliche Schmutzwasserrohrbrücke über die B7 ist abgebaut. Das Verzweigungsbauwerk 48.2 (Regenwasserbehandlung Holzer Bach mit Überleitung in den ESW bei zu starker Verschmutzung) ist fertiggestellt. Die neuen Gashauptleitungen sind an den Bestand in der Bahnhofstraße angeschlossen und in Betrieb. Die bauzeitliche Gasnotleitung, die durch das Baufeld führte, ist abgebaut.

#### d) weitere Themen

kein neuer Sachstand

**2) Kosten**
**a) Gesamtkostenprognose Projektbudget**

alle Angaben in Mio EUR brutto

	<b>Planwert</b>	<b>Prognose</b>	<b>Auftrag</b>	<b>Rechnung</b>	
	Kostenstand 04.09.2013	Stand 15.12.2016	Gesamt	Gesamt	
<b>Baukosten</b>	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	38,75	28,99	24,09
	Busbahnhof & Buswarteplatz	4,43	4,43	2,76	1,20
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	20,50	17,30	14,47
	Mall	21,78	24,41	23,82	14,13
	Bussteigüberdachung	6,12	6,12		
	Freianlagen	11,51	13,78	2,67	0,52
<b>Planungskosten</b>	GVFG-IV	4,88	4,88	2,82	2,03
	GVFG-ÖV	0,60	0,60	0,31	0,29
	Städtebau	9,09	9,09	7,37	5,89
	Übergreifende Kosten	17,93	17,93	14,36	13,64
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>140,49</b>	<b>140,49*</b>	<b>100,40</b>	<b>76,26</b>	

(\*)Gesamtkostenprognose, Auftrags- und Rechnungssummen (Stand 15.12.2016);

gegenseitige Deckungsfähigkeit innerhalb der förderrechtlichen Vorgaben.

Die zusätzlichen Leistungen gem. Punkt 2b sind nicht Bestandteil des Projektbudgets nach Kostenbericht 04.09.2013. Gemäß VO/0850/16 werden diese im Rahmen des Nachtragshaushaltes 2017 finanziert, Einbringung des Nachtragshaushaltes in den Stadtrat ist am 14.11.2016 erfolgt.

Kosten aus dem Ratsbeschluss „Private Investition im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung Döppersberg/Hauptbahnhof“ vom 10.02.2015 werden im Teil II ‚Investor‘ untersetzt.

**b) Zusätzliche Leistungen**

Folgende Leistungen sind nicht Bestandteil des Projektbudgets nach Kostenbericht 04.09.2013. Gemäß VO/0850/16 werden diese im Rahmen des Nachtragshaushaltes 2017 finanziert.

Bürgerforen Sperrung B7	
Entscheidung	Entscheidung vom 02.10.2013
Zuständigkeit	GB 1
Kosten (EUR brutto)	Plausibilitätsprüfung (PGV und Honorare Moderatoren), Schätzung <span style="float: right;">25.500 EUR</span>
Externer Wirtschaftsprüfer	
Entscheidung	Rat vom 18.11.2013
Zuständigkeit	GB 4
Kosten (EUR brutto)	Honorar incl. Zusatzaufwand Projektsteuerung und Planer Schätzung <span style="float: right;">50.000 EUR</span>
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) <span style="float: right;">350.000 EUR</span> für 2015 bis 2017 (inkl. Maßnahmenkosten) <span style="float: right;">814.000 EUR</span>
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. Für die Betreuung laufender Verfahren sind bis zum Projektende weitere Kosten in Höhe von rd. 450 T EUR zu erwarten.
Zuständigkeit	Rechtsamt (004)
Kosten neu (EUR brutto)	Honorare <span style="float: right;">rd. 1.359.000 EUR</span>
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 <span style="float: right;">rd. 620.000 EUR</span>

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 <span style="float: right;">rd. 5.000 EUR</span>
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 <span style="float: right;">rd. 50.000 EUR</span>
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 <span style="float: right;">rd. 73.000 EUR</span>

Insgesamt ergeben sich damit zusätzliche Leistungen in Höhe von rd. 3,4 Mio 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. Die Aktualisierung der Antragsunterlagen läuft.

GVFG-IV - Die Aktualisierung der Antragsunterlagen läuft.

GVFG-ÖV - kein neuer Sachstand

#### 4) Termine

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

Beim Hochbau verzögern sich die Ausführungstermine immer weiter. Die Arbeitsfortschritte des AN laufen nicht wie geplant. Hauptgrund sind immer wieder zeitraubende örtliche Anpassungen und Einzelfallklärungen. Viele Punkte entstehen, da die Unternehmen einerseits die komplexe Struktur des Projektes unterschätzen und die Auswirkungen selbst kleiner Änderungen nicht mit den erforderlichen Zeitfenstern besetzen, andererseits aber auch die wirtschaftliche Auskömmlichkeit der Verträge immer problematischer wird. Es wird versucht, diese über eine Vielzahl von Nachträgen und preisgünstige Subunternehmer zu verbessern. Diese Flut von Nachträgen ist unter hohem Aufwand aller Beteiligten und zum Teil bereits unter Beteiligung des Rechtsamtes zu bearbeiten. Inzwischen liegen auch die ersten Klageverfahren dazu vor.

Zusätzliche Zeitverschiebungen ergeben sich aus der Beseitigung von Baufehlern.

Die Gefällebetonthematik wird weiter bearbeitet, ist aber vertraglich und in Bezug auf die Gewährleistung noch nicht abgeschlossen. Zusätzliche wesentliche zeitkritische Baufehler sind beim Betonieren der ersten Fahrbahnplatten und den Aufzügen entstanden. Nach der technischen Klärung sind die bauliche Umsetzung und die wirtschaftliche Verantwortung zu klären. Aus dem Brandschutz sind Ergänzungen gefordert, die teilweise sogar die Änderung bereits erstellter Anlagen erfordern.

Je weiter eine Baumaßnahme dem Ende zusteuert, desto weniger Bewegungsspielraum gibt es. Für die Tiefbau- und Ingenieurbau-Maßnahmen laufen die Arbeiten weiterhin planmäßig im Rahmen des Gesamtterminplans. Genauere Aussagen sind nach der Winterperiode möglich. Insbesondere die Flächenfreigaben im Wechselspiel mit den Investoren machen hier die Spielräume wiederholt kleiner.

Über den Winter müssen alle Beteiligten ihre aktuellen Randbedingungen bewerten und sorgfältig ihre Bauabläufe prüfen. Auf dieser Basis kann dann ein neuer Terminplan zusammengeführt werden

##### a) Rahmenterminplan

Die Fragestellungen aus dem Hochbau und auch die Verschiebungen in der Investorenplanung konnten bezüglich der Bewertung der Bauzeitauswirkungen noch nicht abgeschlossen werden. Die Ergebnisse der Einzelprüfungen sind für den Jahresanfang avisiert, der neue Rahmenterminplan wird durch die PL im Januar vorgelegt.

##### b) Veränderungen zum Vorbericht

Es wird aus den vorgenannten Gründen für diesen Bericht auf die Anlage eines Terminplanes verzichtet.

**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).

<b>1. Historische Bausubstanz</b> (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. 3,6 Mio. EUR notw. Beauftragungen s.u.) <span style="float: right;"><b>-1,1 Mio. EUR</b></span>	
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt.</li> <li>- evt. Minimierung der Mehrkosten durch Sensibilisierung Bauüberwachung und AN Bau.</li> </ul>
Bisher beauftragt:	
Unterfangung des historischen Empfangsgebäudes bisher	693 T EUR br.
Bauarbeiten Parkdeck / Mall bisher	1.531 T EUR br.
Ertüchtigung Wupperbrücke bisher	1.400 T EUR br.
<b>Gesamt</b>	<b>3.624 T EUR br.</b>
<b>2. Bodenrisiken</b>	
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.) <span style="float: right;"><b>1,3 Mio. EUR</b></span>	
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt.</li> <li>- evt. Minimierung der Mehrkosten durch Sensibilisierung Bauüberwachung und AN Bau.</li> </ul>
Bisher beauftragt:	
Bauarbeiten Parkdeck / Mall bisher	138 T EUR br.
Bauarbeiten Tieferlegung B7 / Bahnhofstraße bisher	1.060 T EUR br.
<b>Gesamt</b>	<b>1.198 T EUR br.</b>

<b>3. Techn. Ausführung und Genehmigungsprozesse</b>	
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. 0,6 Mio EUR notw. Beauftragung s.u.) <b>1,4 Mio. EUR</b>	
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klärung läuft für verbleibende Planung.</li> <li>- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt bei Richtlinienänderungen während der Bauzeit.</li> </ul>
Bisher beauftragt:	
Bauarbeiten Parkdeck / Mall bisher	585 T EUR br.
neu im Berichtszeitraum:	
Nachtrag VE09-010, Lüftungssteine Parkdeck und Mall	8 T EUR br.
Gesamt	593 T EUR br.
<b>4. Altablagerungen</b>	
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.) <b>0,0 Mio. EUR</b>	
Handlungsbedarf	- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt.
Bisher beauftragt:	
Bauarbeiten Tieferlegung B7 / Bahnhofstraße bisher	1.350 T EUR br.
Gesamt	1.350 T EUR br.
<b>5. Entschädigungen</b>	
Erläuterung	Gegen das Projekt bestehen strittige Forderungen aus Planungsverträgen, Umsatz-einbußen, Urheberrechtsfragen, etc. Sollte hier zu Ungunsten der Stadt entschieden werden, sind Mehrkosten zu berücksichtigen.
Auswirkungen auf Kosten <b>1,04 Mio. EUR</b>	
Handlungsbedarf	- Klärung durch das Rechtsamt bzw. gerichtliche Klärung.
<b>6. Fertigteilstützwand oberer Platz</b>	
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 <b>0,13 Mio. EUR</b>	
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projektteam</li> <li>- Schadensminimierung durch Aufrechnung im Investorenvertrag</li> </ul>

Aus allen Risikopositionen sind damit bisher insgesamt rd. 6,8 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 6,8 Mio. EUR können von den ursprünglichen Risikopositionen noch maximal 2,8 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 / 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 Geschäftsgebäudes werden die Fertigteilwände erstellt.

Die vertraglichen Vereinbarungen aus März 2015 sahen bereits Anpassungsmöglichkeiten vor, da technische, terminliche und finanzielle Umstände zum Teil noch nicht abschließend bekannt bzw. bewertet werden konnten. Mit den Nachträgen 1-4 wurde von dieser Anpassungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und weitere Klarstellungen z.B. im Hinblick auf Schnittstellenvereinbarungen, Übernahme von Kosten durch den Investor sowie zur Aufstellung eines Finanzierungskonzeptes seitens des Investors, vorgenommen. Im weiteren Projektfortschritt entstanden zusätzliche Änderungs- und Ergänzungssachverhalte - auch Termine -, die derzeit im Nachtrag 5 verhandelt werden.

### 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 können nicht durch Einsparungen im Projekt ausgeglichen werden können, siehe VO/0820/16. Diese zusätzlichen Kosten sollen im Rahmen eines Nachtragshaushaltes finanziert werden, siehe VO/0850/16; Einbringung in den Stadtrat ist am 14.11.2016 erfolgt.

### 3) Termine

Im Städtebaulichen Vertrag sind wesentliche Termine zum Bauablauf festgeschrieben worden (siehe Anlage 2, 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.

Der Investor bestätigte auf deutliche Nachfrage der Stadt, dass er alle zukünftigen Vertragstermine halten werde.

Die Stadt stimmt die Schnittstellentermine derzeit nach den aktuellen Arbeitsständen mit dem Investor ab. Diese Termine werden vertraglich festgeschrieben und anschließend in den Terminplan übernommen.

**4) Vertrags- und Risikomanagement auf Seiten der Stadt**

<b>1. Vertragsstörungen Bau</b>	
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.
<p>Auswirkungen auf Kosten</p> <p>Anwaltliche Begleitung Risikomanagement (60 T EUR netto p.a. für 3 Jahre) = 215 T EUR brutto</p> <p>Personeller Mehrbedarf 0,5 VK im Rechtsamt</p> <p>Für die Betreuung der laufenden vereinbarten Vertragsanpassungsmöglichkeiten und Verfolgung der Fristen sind bis zum Projektende weitere Kosten in Höhe von rd. 320 T EUR zu erwarten.</p>	
<p>Gesamtbedarf <span style="float: right;"><b>535 T EUR brutto</b></span></p>	
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einrichtung eines Risiko- und Vertragsmanagements innerhalb der Stadtverwaltung</li> <li>- 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,</li> <li>- Vorabklärung der vergaberechtlichen Fragestellungen,</li> <li>- Abstimmung mit dem Fördermittelgeber.</li> </ul>

---

**Teil III      Wupperpark****1) Sachstand**

Die Planungsleistungen für den Wupperpark werden durch die Bietergemeinschaft hks (Aachen, Hochbau) + dtp (Essen, Freianlagenplanung) unter Steuerung des GMW erbracht. Zurzeit wird im Abstimmungsprozess mit allen beteiligten Bereichen die Bedarfslage für den Entwurf geklärt. Die Konkretisierung der Bunkernutzung ist erforderlich für die Erarbeitung des Entwurfs. Die Angaben über die notwendigen technischen Platzaufbauten für die Bunkernutzung werden bis Ende Januar von den zukünftigen Betreibern erwartet.

Die Fertigstellung ist durch den Vertrag mit dem Investor auf Ende 2018 festgelegt. Die Maßnahme ist zeitkritisch, insbesondere durch die notwendigen Planungen und die zu erwartenden Baumaßnahmen für den Bunker.

**2) Tiefbunker Döppersberg**

Die Zuständigkeit für das Verfahren wurde der Wirtschaftsförderung übertragen.

Der entwidmete Tiefbunker wird unter Beteiligung der Wirtschaftsförderung durch die städtische Grundstückswirtschaft veräußert. Es wurde eine Auslobung des Tiefbunkers durchgeführt und mit dem Bestplatzierten ein Vorvertrag geschlossen. Die Planungen insbesondere im Hinblick auf adäquate Erschließungssituationen unter Berücksichtigung der Entwurfsplanungen des Wupperparks werden in enger Abstimmung mit dem GMW und deren Bietergemeinschaft konkretisiert. Sobald abgestimmte Entwurfsplanungen vorliegen, werden diese dem Fördergeber vorgestellt; danach sind die Kaufvertragsverhandlungen zu finalisieren. Die Maßnahmen sind zeitkritisch, da sie die Planungen zum Wupperpark wesentlich beeinflussen.

Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist analog zum Wupperpark durch den Vertrag mit dem Investor auf Ende 2018 festgelegt.

---

**Teil IV      Radhaus****1) Sachstand**

Durch hks+ntp wurde ein Vorentwurf für das Radhaus erarbeitet, der die grundsätzliche Zustimmung der Stadtplanung fand. Dieser soll am 24.01.17 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt werden.

Am Ziel der Fertigstellung des Radhauses bis Ende 2018 wird nach wie vor festgehalten.

## Teil V Aktuelle Kostenentwicklung - Zusammenfassung

Im Rahmen der Sitzung der Planungs- und Baubegleitkommission vom 26.10.2016 wurde erklärt, dass die bisher vorläufig im Projekt aufgenommenen zusätzlichen Kosten (s. Teil I, Ziffer 2b und Teil II, Ziffern 2 und 4) nicht durch Einsparungen im Projekt ausgeglichen werden können, siehe VO/0820/16. Diese zusätzlichen Kosten in Höhe von rd. 13 Mio EUR sollen im Rahmen eines Nachtragshaushaltes finanziert werden, siehe VO/0850/16, Einbringung in den Stadtrat ist am 14.11.2016 erfolgt.

Damit ergibt sich eine aktuelle Kostenentwicklung wie folgt:

<b>1) Projektbudget</b>	<b>140,5 Mio EUR</b>
davon:	
Summe der Risiko-Positionen (innerhalb des Projektbudgets)	9,6 Mio EUR
davon gebunden	6,8 Mio EUR
<hr/>	<hr/>
daraus verbleibende Mittel	2,8 Mio EUR
Drohende zusätzliche Kosten, die noch nicht zu quantifizieren sind: Planungskosten für die bisher zu beauftragenden Baukosten aus Risikopositionen, siehe Teil I, Ziffer 5b, Seite 9.	
<b>2) zusätzliche Kosten nach September 2013</b>	<b>3,4 Mio EUR</b>
für Bürgerforen, Wirtschaftsprüfer, Kommunikationsmaßnahmen, Rechtsberatung, etc. Siehe Teil I, Ziffer 2b, Seite 7.	
<b>3) zusätzliche Kosten im Zusammenhang mit Investorenvorhaben</b>	<b>2,8 Mio EUR</b>
<b>4) Kosten aus Vertrags und Risiko-Management</b>	<b>0,5 Mio EUR</b>
<b>5) Zusätzliche Kosten durch parallele Durchführung Investorenvorhaben und Döppersberg-Projekt (zu erwartende schnittstellenbedingte Kosten)</b>	<b>3,0 Mio EUR</b>
<b>6) zusätzliches Risikobudget</b>	<b>3,3 Mio EUR</b>
<hr/>	<hr/>
<b>Zusätzliche Kosten insgesamt</b>	<b>13,0 Mio EUR</b>
(Summe Positionen 2 bis 6, gem. VO/0820/16 über Nachtragshaushalt finanziert.)	
<b>zuzüglich Projektkosten (Position 1)</b>	<b>140,5 Mio EUR</b>
<hr/>	<hr/>
<b>Gesamt</b>	<b>153,5 Mio EUR</b>



**Projektleitung**

**Udo Lauersdorf**

## **Teil VI      Anlagenverzeichnis**

- 1) Finanzierungsübersicht, Stand Februar 2016
- 2) Vertragsfristen Investor, Stand Nachtrag 2 vom 14.03.2016