

Neugestaltung Wuppertal Döppersberg

Sachstands- und Controllingbericht

zum 15. April 2017



Gliederung

Teil I. Städtisches Projekt

- 1) Sachstand**
 - a) Übergeordnetes
 - b) Hochbau und
 - c) Freianlagen
 - d) Tiefbau
 - e) 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. Insolvenzen und Wiederholungen bei Ausschreibungsverfahren verzögern die geplanten Baubeginnterminen. Die Verzögerung der Arbeiten können nicht kompensiert werden. Die Natursteinarbeiten benötigen deutlich mehr Zeit als eingeschätzt.

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 Verhandlungen und Abstimmungen mit dem Investor werden in verdichteter Terminfolge weitergeführt.

b) Hochbau

Im Parkdeck sind die Arbeiten – bis auf Restarbeiten – fertiggestellt.

Die fehlenden Abnahmen werden vorbereitet. Der im Brandschutzkonzept geforderte Lüftungsversuch fand am 10.04.2017 im Beisein der Feuerwehr Wuppertal, der Sachverständigen und Fachingenieure statt. Die Auswertungen durch den Sachverständigen werden im Mai vorliegen.

Auf dem Busbahnhof sind nahezu alle Fahrbahnplatten eingebaut. Der Bereich vor dem Wuppertal Institut steht noch aus. Die Bussteige werden gepflastert.

In der Mall ist der Terrazzoboden eingebaut und wird in mehreren Arbeitsgängen geschliffen. Die Stahlkonstruktionen der Tageslichtöffnungen werden montiert. Die Unterkonstruktion für die Schwarzstahlfassade ist angebracht. Teile der Schwarzstahlfassade und der terracottafarbenen Faserzementtafeln sind montiert. Die Arbeiten sind allerdings durch die Insolvenz eines Nachunternehmers unterbrochen. Davon betroffen sind die noch ausstehenden Arbeiten an der Schwarzstahlfassade, der Pfosten-Riegel-Konstruktionen, die Verglasungen an den Aufzügen A, B und C und den Tageslichtöffnungen der Mall sowie die Horizontalen Schiebeward-Anlagen (HSW) der Läden. Hier kann es zu zeitlichen Verzögerungen kommen.

Die Trockenbauarbeiten in der Mall zwischen den Ladeneinheiten werden ausgeführt. Der Schutzasphalt auf der Mall ist zum Teil aufgebracht. Die Montagearbeiten in den Aufzügen A, B, C und D werden durchgeführt.

Im historischen Empfangsgebäude wurden die Fensteröffnungen hergestellt. Untersuchungen zur Tragfähigkeit der Fassade (Auszugversuche) fanden statt. Die Auswertung der Ergebnisse steht aus. Der Umschluss der Fernwärmeleitung und des Trinkwassers ist erfolgt. Somit konnte die bauzeitliche Fernwärmeleitung an der Fassade des historischen Empfangsgebäudes zurückgebaut werden. Zurzeit erfolgen Mauerarbeiten und Verputzen von Fehlstellen als Vorarbeiten für die Montage der Natursteinfassade.

Die Bussteigdächer wurden ausgeschrieben. Die Prüfung der Angebote erfolgt derzeit.

c) Plätze und Freianlagen

Die Prüfung ist abgeschlossen. Der Auftrag ist an die Firma Leonhards aus Wuppertal vergeben. Der Baubeginn ist für Anfang Mai vorgesehen. Dies ist allerdings abhängig vom verein-

barten Baufortschritt des Investors Signature Capital. Für die Übernahme der Fläche durch die Stadt Anfang Mai muss diese durch den Investor geräumt sein.

d) Tiefbau

Die Brückenplatte der Wupperbrücke (BW-11) ist fertig betoniert. In Kürze wird das Brückengeländer installiert. Ansonsten erfolgen derzeit keine Arbeiten an der Wupperbrücke, da seitens der WSW der angrenzende Zugangssteg zwischen städtischer Brücke und Schwebebahnhstation saniert wird. Diese Arbeiten werden bis ca. Juni/Juli 2017 andauern. Bis dahin werden die Fußgänger von und zur Schwebebahnhstation an der Ostseite über die städtische Brückenplatte umgeleitet.

Die B7 ist bis auf den Teil bauzeitlicher Busbahnhof Ohligsmühle und Kreuzung Brausenwerth im Bereich Fernwärmeleitung fertig asphaltiert. Dieser Teil und die neue Abfahrt Islandufer erhalten ihre Asphaltdeckschicht Anfang Mai.

Der Parkplatz Immermannstraße erhält seine Asphaltdeckschicht erst nach der Wiedereröffnung der B7, wenn auch der westliche Bereich dieser Straße ausgebaut wird. Aktuell dient diese Fläche als Baustelleneinrichtungsbereich, dies auch mit Blick auf den in der zweiten Jahreshälfte anstehenden Vollausbau des unteren Teils Südstraße. Die Busse fahren begünstigt durch den Einrichtungsverkehr nach der Wiedereröffnung B7 halbseitig durch diesen Bereich.

Aktuell müssen im Bereich B7 / Bahnhofstraße die Randbereiche (Straßenbegleitgrün, Pflasterstreifen) sowie Straßenmarkierung, Beleuchtung, Beschilderung und Signalisierung vollendet werden.

Die Bahnhofstraße ist fertig asphaltiert.

Der Bereich des bauzeitlichen Busbahnhofes Ohligsmühle wird ab 29.05.2017 (wenn die Busse dort nicht mehr halten) bearbeitet. Hier wird eine neue Asphalttschicht und ein neuer Gehweg längs der IHK und Ohligsmühle hergestellt. Für Fußgänger ist dann die B7-Querung vor der IHK, der komplette nördliche B7-Gehweg vor der IHK und Ohligsmühle sowie die Treppenabgänge Richtung Wupper gesperrt. Fußgänger von / zur Südstraße benutzen dann entweder den Gehweg unter den neuen B7-Brücke oder den südlichen B7-Gehweg bis zur signalisierten Fußgängerquerung Kreuzung Ohligsmühle.

Die Straße Döppersberg bleibt auch nach der Wiedereröffnung B7 vorerst gesperrt, da dort derzeit noch die Baustelleneinrichtung für die Hochbauarbeiten untergebracht ist und erst danach die Straße hergestellt werden muss. Dabei müssen die Andienungsflächen für die Platzherstellung und Bussteigdächer berücksichtigt werden, die noch bis in das Folgejahr benötigt werden.

Die Tiefbauarbeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen der WSW sind abgeschlossen. Der Schaden an der Fernwärmeleitung im Knoten Brausenwerth und der Straße Döppersberg ist behoben.

Mit der Natursteinfassade an der B7-seitigen Tiefgaragenwand des Investors sowie der Stützwand Platz Ost wurde begonnen. Aktuell sind die Betonsöckel angebracht.

e) 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 15.04.2017	Gesamt	Gesamt
Baukosten	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	37,01	29,48	24,17
	Busbahnhof & Buswartepplatz	4,43	4,43	2,98	1,47
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	20,50	17,43	15,08
	Mall	21,78	26,15	22,99	15,49
	Bussteigüberdachung	6,12	6,12		
	Freianlagen	11,51	13,78	3,86	0,52
Planungskosten	GVFG-IV	4,88	4,88	2,82	2,03
	GVFG-ÖV	0,60	0,60	0,31	0,30
	Städtebau	9,09	9,09	7,03	5,82
	Übergreifende Kosten	17,93	17,93	12,55	12,64
GESAMTSUMME		140,49	140,49*	99,46	77,52

(*)Gesamtkostenprognose, Auftrags- und Rechnungssummen (Stand 15.04.2017);
gegenseitige Deckungsfähigkeit innerhalb der förderrechtlichen Vorgaben.

Veränderung zum Stand Vormonat:
-keine-

b) Zusätzliche Leistungen

Folgende Leistungen sind nicht Bestandteil des Projektbudgets nach Kostenbericht 04.09.2013. Gemäß VO/0850/16 mit Beschluss vom 19.12.2016 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 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. 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 rd. 1.359.000 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

Insgesamt ergeben sich aus den oben genannten Positionen zusätzliche Leistungen in Höhe von rd. 3,4 Mio EUR. Davon waren zum Berichtstag rd. 2,6 Mio EUR beauftragt und 2,0 Mio EUR ausgezahlt.

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 ist in Bearbeitung; in diesem Rahmen fordert das Land die Vorlage der Planung Wupperpark umgehend nach dem 05.04.2017.

GVFG-IV - Die Aktualisierung der Antragsunterlagen ist in Bearbeitung.

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. Insolvenzen und Nachtragsverhandlungen zu neuen Vergaben erschweren die Abläufe.

Die Gefällebetonthematik wird weiter bearbeitet, ist aber vertraglich und in Bezug auf die Gewährleistung noch nicht abgeschlossen.

Die Tiefbau- und Ingenieurbau-Maßnahmen laufen weiterhin planmäßig im Rahmen des Gesamtterminplans. Flächenfreigaben im Wechselspiel mit den Investoren machen hier die Spielräume wiederholt kleiner. Hier sind weitere Verzögerungen zu erwarten.

a) Rahmenterminplan

Die Fragestellungen aus dem Hochbau und auch die Verschiebungen in der Investorenplanung wurden bezüglich der Bewertung der Bauzeitauswirkungen in einem ersten Schritt bewertet und in dem Rahmenterminplan der PBK am 31.01.2017 vorgestellt. Derzeit werden die weitergehenden Verschiebungen bewertet.

b) Veränderungen zum Vorbericht

-

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. 4,1 Mio. EUR notw. Beauftragungen s.u.)	
-1,6 Mio. EUR	
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> - 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	2.051 T EUR br.
neu im Berichtszeitraum:	
Nachtrag VE01-099, Sicherung Mauerschale	1 T EUR br.
Busbahnhof bisher	3 T EUR br.
Ertüchtigung Wupperbrücke bisher	1.400 T EUR br.
Gesamt	4.148 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 0,8Mio EUR notw. Beauftragung s.u.)	
1,2 Mio. EUR	
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> - Klärung läuft für verbleibende Planung. - Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt bei Richtlinienänderungen während der Bauzeit.
Bisher beauftragt:	
Bauarbeiten Parkdeck / Mall bisher	756 T EUR br.
Gesamt	756 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	1.350 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 abzgl. 0,17 Mio. EUR notw. Beauftragungen s.u.)	
0,87 Mio. EUR	
Handlungsbedarf	- Klärung durch das Rechtsamt bzw. gerichtliche Klärung.
Bisher beauftragt:	
Bauarbeiten Parkdeck / Mall bisher	0 T EUR br.
neu im Berichtszeitraum:	
Vorläufige Deckung für Mehrbedarf Restleistungen Trockenbau	173 T EUR br.
Gesamt	173 T EUR br.
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. 7,6 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 7,6 Mio. EUR können von den ursprünglichen Risikopositionen noch maximal 2,0 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 Brückenpavillons entstehen. Für den Pavillon und die Geschäftsbrücke gibt es Verzögerungen.

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. Mit dem nunmehr unterschriebenen Nachtrag 5 wurde eine weitere Konkretisierung von Schnittstellenleistungen, insbesondere im Hinblick auf Termine und Kosten, festgeschrieben und der Bauablauf weiter optimiert.

2) Budgetrahmen

Die zusätzlichen Kosten in Höhe von ca. 5,8 Mio EUR (ca. 2,8 Mio. Euro zus. Inhalte plus ca. 3,0 Mio. Euro parallele Durchführung) werden im Rahmen eines Nachtragshaushaltes finanziert werden, siehe VO/0850/16 mit Beschluss vom 19.12.2016. Von diesen Mitteln waren zum Berichtstag rd. 1,0 Mio EUR beauftragt und rd. 0,9 Mio EUR ausgezahlt.

3) Termine

Mit dem Nachtrag 5 wurden Termine für die Räumung der BE-Flächen auf der B7, die Fertigstellung der Brückenbebauungen sowie der Treppen und Stützmaueranlagen am Platz Ost angepasst. Siehe Anlage 2 Vertragsfristen Investor und Anlage 3 Terminplan 3. Qualifizierung vom 12.04.2017.

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.
<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 535 T EUR brutto</p> <p>(davon zum Berichtstag beauftragt: rd. 171 T EUR)</p>	
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.

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. Es wird im Abstimmungsprozess mit allen beteiligten Bereichen die Bedarfslage für den Entwurf geklärt. Die Konkretisierung der Bunkernutzung liegt fast vollständig vor und ist erforderlich für die Erarbeitung des Entwurfs. Die Angaben über die notwendigen technischen Platzaufbauten für die Bunkernutzung liegen noch nicht in Gänze vor.

Die Fertigstellung ist durch den Vertrag mit dem Investor auf Ende 2018 festgelegt. Die Planungstermine sind verschoben, der Fertigstellungstermin wird eingehalten. Ein differenzierter Terminplan ist angefragt.

Im Rahmen der Antragsaktualisierung Städtebau soll dem Zuwendungsgeber die Vorlage Planung Wupperpark nach dem Gestaltungsbeirat (05.04.2017), vorgelegt werden. Die Planung wird bezüglich der Anregungen und Hinweise aus dem Gestaltungsbeirat angepasst.

2) Tiefbunker Döppersberg

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 Konzepte zur Tiefbunkernutzung liegen vor. Derzeit werden die Planungen zum Gebäude-neubau durchgeführt. Sie sind laut den Schnittstellen Grundlage der Planung Wupperpark. Sobald abgestimmte Entwurfsplanungen vorliegen, werden diese dem Fördergeber vorgestellt; danach sind die Kaufvertragsverhandlungen zu finalisieren.

Geplant ist, dass die zukünftigen Erwerber das GMW beauftragen werden, die oberirdischen Eingangsbereiche zum Tiefbunker (Gebäudehüllen) innerhalb Café Cosa und Infopavillon zu errichten, damit ein einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude gewährleistet ist und weitere Schnittstellen in Anbetracht der ambitionierten Zeitplanung vermieden werden. Der in der Mitte des Tiefbunkers erforderliche Notausgang wird nach gemeinsamer Abstimmung der Gestaltung mit dem GMW durch die zukünftigen Erwerber errichtet. Ziel der Planungen ist es, im Juli 2017 mit den Baumaßnahmen im Tiefbunker zu beginnen.

Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist auf Ende 2018 festgelegt.

Teil IV Radhaus**1) Sachstand**

Der Vorentwurf für das Radhaus wurde am 24.01.17 durch Architekt König (hks) dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Das Konzept fand den vollen Zuspruch. Der genaue Verlauf der das Grundstück stützenden Mauer wurde geklärt.

Der Entwurf kann nun weitergeführt werden. Die Planung und insbesondere das Thema der grünen Außenfassade wird zurzeit konkreter ausgearbeitet.

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 mit Stadtratsbeschluss vom 19.12.2016.

Damit ergibt sich eine aktuelle Kostenentwicklung wie folgt:

1) Projektbudget	140,5 Mio EUR
davon:	
Summe der Risiko-Positionen (innerhalb des Projektbudgets)	9,6 Mio EUR
davon gebunden	7,6 Mio EUR
daraus verbleibende Mittel	2,0 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.	
2) zusätzliche Kosten nach September 2013	3,4 Mio EUR
für Bürgerforen, Wirtschaftsprüfer, Kommunikationsmaßnahmen, Rechtsberatung, etc. Siehe Teil I, Ziffer 2b, Seite 7.	
3) zusätzliche Kosten im Zusammenhang mit dem Investorenvorhaben	5,8 Mio EUR
für Zusammenhangsmaßnahmen 2,8 Mio EUR, für parallele Durchführung 3,0 Mio EUR	
4) Kosten aus Vertrags und Risiko-Management	0,5 Mio EUR
5) zusätzliches Risikobudget	3,3 Mio EUR
Zusätzliche Kosten insgesamt	13,0 Mio EUR
(Summe Positionen 2 bis 5, gem. VO/0820/16 über Nachtragshaushalt finanziert.)	
zuzüglich Projektkosten (Position 1)	140,5 Mio EUR
Gesamt	153,5 Mio EUR



Projektleitung

Martina Langer

Teil VI Anlagenverzeichnis

- 1) Finanzierungsübersicht, Stand Januar 2017
- 2) Vertragsfristen Investor, Stand Nachtrag 5 vom 14.04.2017
- 3) Terminplan 3. Qualifikation vom 12.04.2017