Neugestaltung Wuppertal Döppersberg

Sachstands- und Controllingbericht

zum 15. September 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. Die geplanten Übergaben an die Bahn und die WSW müssen angepasst werden.

Die Arbeiten an den Bussteigüberdachungen haben begonnen.

Für die B7 sowie für die Bahnhofstraße laufen noch Restarbeiten. Die fortführenden Arbeiten an der Straße Döppersberg haben begonnen. In Kürze werden auch die ersten Arbeiten für den noch ausstehenden Ausbau der Südstraße im unteren Teil beginnen.

Die Arbeiten der Investorenbaustelle sind verzögert. Die baulichen Abhängigkeiten der städtischen Baustellen sind weitgehend abgearbeitet.

b) Hochbau

Das Parkdeck ist im Großen und Ganzen fertig gestellt. Die Sachverständigenabnahmen im Parkdeck sind mit Ausnahme der Feuerlösch-Anlage und der Brandmeldeanlage erfolgt. Diese Sachverständigen-Abnahmen können auf Grund der wenigen zur Verfügung stehenden Sachverständigentermine erst ab Ende September erfolgen.
Da vor der VOB-Abnahme die Sachverständigenabnahmen für die sicherheitsrelevanten Anlagen erforderlich sind, werden die Abnahmen des Parkdecks und der Mall erst im Oktober stattfinden. Nach Abschluss und Abnahme kann die Übergabe des Parkdecks an die WSW zum weitergehenden Ausbau vorbereitet werden. Es fehlen auch noch die Abnahmen der Natursteinfassade.

In der Mall finden die Arbeiten an der Schwarzstahlfassade statt. Die Feininstallationen werden ausgeführt sowie die noch nicht abgeschlossenen Trockenbauarbeiten. Die Arbeiten in der Mall sind damit weitgehend fertig gestellt. Derzeit finden noch Restarbeiten und Mängelbeseitigungen statt. Nach Abschluss und Abnahme kann die Übergabe der Mall an die Bahn zum weitergehenden Ausbau vorbereitet werden. Auch hier fehlen noch die Abnahmen der Natursteinfassade.

Die Planung für die BOS-Anlage (Behördenfunkanlage) liegt vor. Die Ausschreibungsunterlagen liegen vor. Der Einbau wird ab Februar 2018 erfolgen.

Die Natursteinarbeiten an Parkdeck und Mall sind im Wesentlichen abgeschlossen. Derzeit erfolgen die Natursteinarbeiten an der Passage und der Freitreppe, die mit den Natursteinarbeiten des Investors an der Passage planungs- und bauablauftechnisch zusammengeführt wurden. Voraussichtlich wird der größte Teil dieser Arbeiten noch in 2017 abgeschlossen.

Im historischen Empfangsgebäude wurden die Fenster eingebaut. Die Klärung der Befestigungs-Konstruktion der Natursteinfassade ist sehr zeitaufwendig und schwierig, daher können die Arbeiten immer noch nicht wie geplant beginnen. Sie werden damit auch nicht fristgerecht fertiggestellt. Daher ist der Bauablauf mit dem des Oberen Platzes neu abzustimmen.

Für die Bussteigdächer wird die Werkplanung des Auftragnehmers erstellt. Viele technische Fragestellungen sind zu klären und mit der Werk – und Montageplanung detailliert abzustimmen. Der Baubeginn des ersten Daches ist voraussichtlich im Oktober 2017.

c) Plätze und Freianlagen

Der Untere Platz sowie die Hälfte der Bahnhofsvorfahrt sind bis wenige Anschlussbereiche gepflastert. Im Herbst folgen noch die Baumpflanzungen auf dem unteren Platz sowie der Einbau der Beleuchtungsmaste, Fahrradbügel, Mülleimer und der Rundbänke um die Bäume.
Im weiteren Bauablauf wird auf der unteren Ebene die Bahnhofsvorfahrt fertig gepflastert sowie der Gehweg Nord einschließlich der Treppe Platz Ost angelegt. Hierzu muss aber zuvor noch die dortige Abdichtung auf der Investoren-Tiefgarage vollendet werden.

Auf dem oberen Platz wird aktuell nur auf der Mall gearbeitet – hier Auffüllen des Geländes sowie setzen von Entwässerungsrinnen. Auf der Investorengeschäftspassage kann dies aufgrund der noch laufenden Bauarbeiten des Investors erst im Frühjahr 2018 erfolgen.

d) Tiefbau

Die komplette B7 zwischen Bembergbrücke und Wupperbrücke Ohligsmühle sowie die Bahnhofstraße von der B7 bis zur Kreuzung Kleeblatt wurde planmäßig am 10.07.2017 für den Verkehr freigegeben. Auch der nördliche B7-Gehweg zwischen IHK und Wupperbrücke ist fertig ausgebaut. Im Wesentlichen fehlen jetzt nur noch die restlichen Grünpflanzungen im B7 Mittel- und Randstreifen sowie die Asphaltdeckschicht auf dem Parkplatz Immermannstraße. Die Grünarbeiten erfolgen zur Pflanzzeit im Herbst und anschließend die Parkplatzasphaltierung.

Die Fußgängerbrückenfläche auf BW-05 (Fußgänger- und Geschäftsbrücke über der B7) sowie die Fläche auf der städtischen Wupperbrücke BW-11 sind fertig gepflastert.
Aktuell werden auf dem WSW-Zugangssteg zur Schwebebahnstation Döppersberg (Ostseite) die Brückenübergangskonstruktionen eingebaut. Die Abdichtung ist erfolgt, die Pflasterarbeiten beginnen, sobald die ÜKO fertig eingebaut ist. Mit den Oberbauarbeiten auf der Fläche zw. BW-05 und BW-11 (Ostseite Köbohaus) wurde begonnen.

Derzeit laufen Vorbereitungen für den noch planmäßig ausstehenden Ausbau der Südstraße zwischen Straße Johannesberg und Brücke Wall. Da dort noch bis zur Eröffnung des neuen Busbahnhofes Busse fahren müssen, muss der Ausbau halbseitig als Einbahnstraße in Richtung Brücke Wall erfolgen. Während der ersten Wochen der Ausbauarbeiten muss auch aufgrund der nicht vorhandenen Platzmöglichkeiten der Gehweg unter den B7-Brücken gesperrt werden.

Die Straße Döppersberg bleibt vorerst noch gesperrt. Nach dem nun Leerrohre und Fundamente für Beleuchtung und LSA eingebaut wurden, werden aktuell die Bordsteine gesetzt. Anschließend soll die Herstellung der Asphalttragschicht in der Fahrbahn folgen.

Die Natursteinfassade längs der Tiefgaragenwand B7 und um die Ecke zur Straße Döppersberg herum ist hergestellt. Die dortige Brüstungsinnenseite wird nach Fertigstellung der Pflasterung Gehweg Nord mit Naturstein belegt.

e) weitere Themen

kein neuer Sachstand

2) Kosten

a) Gesamtkostenprognose Projektbudget

alle Angaben in Mio EUR brutto

		Planwert Kostenstand 04.09.2013	Prognose Stand 15.09.2017	Auftrag Gesamt	Rechnung Gesamt
Baukosten	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	37,01	30,29	27,93
	Busbahnhof & Buswarteplatz	4,43	4,43	2,98	2,61
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	20,50	17,75	15,74
	Mall	21,78	26,15	22,99	19,19
	Bussteigüberdachung	6,12	6,12	5,59	
	Freianlagen	11,51	13,78	3,86	1,05
Planungskosten	GVFG-IV	4,88	4,88	2,83	2,33
	GVFG-ÖV	0,60	0,60	0,32	0,31
	Städtebau	9,09	9,09	7,42	6,02
	Übergreifende Kosten	17,93	17,93	13,83	12,78
GESAMTSUMME		**140,49**	**140,49** *	**107,86**	**87,95**

(*) Gesamtkostenprognose, Auftrags- und Rechnungssummen (Stand 15.09.2017); 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 2,2 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 wurde zum 25.07.2017 übergeben; in diesem Rahmen erfolgte auch die Vorlage des aktuellen Planungsstandes Wupperpark.

GVFG-IV – Zur Aktualisierung der Antragsunterlagen hat ein Abstimmungstermin mit der Bezirksregierung stattgefunden. Entscheidung des Landes zum weiteren Vorgehen steht noch aus.

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 Übergabe der Brückenflächen ist durch den Investor noch nicht erfolgt. Die Pflasterungen laufen weiter. Die Arbeiten an der Passage und am Geschäftshaus sind weitgehend erfolgt. Mieterausbauten haben noch nicht begonnen.

Beim Hochbau Parkdeck und Mall verzögern sich die Fertigstellungstermine durch die Verzögerungen bei den Abnahmen weiter. Zusätzliche Forderungen aus der Sicherheitstechnik und die Auswirkungen aus den Insolvenzen und Nachtragsverhandlungen zu neuen Vergaben erschweren nach wie vor die Abläufe. Die Übergaben an die Bahn und die WSW werden sich verzögern.

Für die Natursteinarbeiten an der Passage laufen die Arbeiten jetzt weiter und konnten mit denen des Investors kombiniert werden. Die Arbeiten sollen für den Teil an der Passage möglichst noch 2017 fertig gestellt werden.

Die Tiefbau- und Ingenieurbau-Maßnahmen laufen jetzt etwas im Nachgang zu den Erfordernissen des Hochbaus und der Freiflächen, a die vielen fertigen Flächen die Baustellenzuwegungen immer weiter einschränken. Für die Flächenfreigaben wird das Wechselspiel permanent angepasst.

a) Rahmenterminplan

Die Fragestellungen aus dem Hochbau und auch die Verschiebungen in der Investorenplanung sind nach neuer Bewertung in einem neuen T- Plan einzupflegen. Ein neuer Sachstand ergibt sich erst, wenn die Abnahmen der Mall erfolgt sind.

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	- 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	2.052 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	- 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	- Klärung läuft für verbleibende Planung. - Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt bei Richtlinienänderungen während der Bauzeit.
Bisher beauftragt:	
Bauarbeiten Parkdeck / Mall bisher	757 T EUR br.
Gesamt	757 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	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 sind weitgehend abgeschlossen. Die Arbeiten an der Natursteinfassade der Passage haben begonnen. Im Bereich des Geschäftsgebäudes ist die Gebäudehülle erstellt. Der technische Ausbau fehlt noch zu großen Teilen. Die Brückenpavillons sind ebenfalls weiter vorangeschritten aber noch nicht abgeschlossen.
Die Natursteinarbeiten an der Passage laufen weiter. Mieterausbauten gibt es noch nicht.

Mit den Nachträgen 1-4 wurden Klarstellungen z.B. im Hinblick auf Schnittstellenvereinbarungen, Übernahme von Kosten durch den Investor sowie zur Aufstellung eines Finanzierungskonzeptes seitens des Investors, vorgenommen. Mit dem Nachtrag 5 wurde eine weitere Konkretisierung von Schnittstellenleistungen, insbesondere im Hinblick auf Termine und Kosten, festgeschrieben und der Bauablauf weiter optimiert. Die Auswirkungen und weiteren Anpassungen werden im NA 6 vorbereitet.

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.
Die Verzögerungen der Investorenbauwerke werden teilweise durch Beschleunigungen und Umstellungen durch die Investoren wieder aufgeholt. Für alle anderen Abweichungen erfolgt derzeit die enge Abstimmung nach den Ausgleichsmöglichkeiten und den möglichen Anpassungen im Städtischen Projekt.

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 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. Gesamtbedarf **535 T EUR brutto** (davon zum Berichtstag beauftragt: rd. 218 T EUR)	
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 Planungsleistungen für den Wupperpark werden durch die Bietergemeinschaft hks (Aachen, Hochbau) + dtp (Essen, Freianlagenplanung) unter Steuerung des GMW erbracht.

Es wurde im Abstimmungsprozess mit allen beteiligten Bereichen die Bedarfslage für den Entwurf geklärt. Die Konkretisierung der Bunkernutzung und die Angaben über die notwendigen technischen Platzaufbauten für die Bunkernutzung liegen jetzt abgestimmt vor.

Die Fertigstellung ist durch den Vertrag mit dem Investor auf Ende 2018 festgelegt. Die notwendige gemeinsame Projektentwicklung von Wupperpark und Tiefbunker ist umfangreich. Die erarbeitete Zeitplanung für die erforderlichen Abläufe zeigt Schwierigkeiten hinsichtlich der Oberflächenfreiheit des Grundstücks auf. Zunächst werden die Arbeiten vor dem Schwebebahnhof und dem KöBo-Haus planmäßig fertiggestellt. Die Erdarbeiten auf der Wupperpark-Fläche wurden noch nicht begonnen. Im Anschluss wird die Ertüchtigung der Bunkerdecke und die Herstellung der neuen Zugänge raumgreifend, so dass eine parallele Bautätigkeit nicht möglich ist.

Nach derzeitigen Erkenntnissen werden für das Projekt Tiefbunker ca. 25-30 Wochen für die Bautätigkeiten an der Oberfläche erforderlich. Die kritische Prüfung hat ergeben, dass dieser Terminplan bereits den Minimal-Aufwand abbildet und nicht weiter verkürzt werden kann.
Die oben aufgezählten Punkte bedingen, dass das geplante Fertigstellungsdatum 31.12.2018 für die Gesamtanlage nicht einzuhalten ist. Hierzu hat das GMW gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung schriftlich berichtet.

Für die vertragliche Bindung mit Signature Capital ist im Rahmen von Nachtragsverhandlungen die Regelung gefunden worden, dass bis zum 31.12.2018 die wesentlichen Arbeiten der Gebäudehülle des Infopavillons fertig sein müssen, da ab diesem Zeitpunkt der Fußgängerstrom vom Bahnhof zur Innenstadt und von der Innenstadt zum Bahnhof ein fertiges Ensemble wahrnehmen soll. Eine Verzögerung der endgültigen Fertigstellung des Wupperparks und des Café Cosa ist somit nicht an den 31.12.2018 und Vertragsstrafen gekoppelt.

Der Fördermittelgeber Städtebau wurde über den aktuellen Stand der Planungen informiert.

2) Tiefbunker Döppersberg

Der entwidmete Tiefbunker unter dem Wupperpark wird unter Beteiligung der Wirtschaftsförderung durch die städtische Grundstückswirtschaft vermarktet. Es wurde eine Auslobung des Tiefbunkers durchgeführt und mit dem Bestplatzierten ein Vorvertrag geschlossen.

Das Konzept zur Tiefbunkernutzung liegt vor. Die Eingänge mit Treppenhäusern und Aufzügen werden in die Gebäudeneubauten Café Cosa und Infopavillon integriert. Das GMW wird für den zukünftigen Erwerber die oberirdischen Eingangsbereiche zum Tiefbunker (nur Gebäudehüllen ohne Treppenabgänge, Aufzüge etc.) innerhalb Café Cosa und Infopavillon errichten, damit ein einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude innerhalb des Wupperpark gewährleistet wird. Der in der Mitte des Tiefbunkers erforderliche Notausgang ist hinsichtlich Gestaltung und Dimensionierung abgestimmt und wird durch die Erwerber errichtet. Der Bauantrag sowie der Antrag auf Genehmigung der vorbereitenden Abbrucharbeiten wurden gestellt.

Für die Finalisierung des Kaufvertrages und den Baubeginn sind vor dem Hintergrund einer ambitionierten Zeitplanung und komplexer Bauabläufe kurzfristig u.a. die Verfügbarkeit der Baustelleneinrichtungsfläche auf dem Gelände des Wupperparks zu vereinbaren sowie ein Abstimmungsmodus bzgl. der vorlaufenden Erdarbeiten, der Schnittstellendefinitionen und der Baustellenlogistik zu finden.

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 und bereits bautechnisch so umgesetzt

Die Freianlagenplaner haben ein Konzept für die Konstruktion der „Pflanzenwand“ ausgearbeitet. Gemeinsam mit 103 wurde das Konzept geprüft und die weiteren Bearbeitungsschritte festgelegt. Die Einbettung in das Großprojekt Döppersberg ist in Bezug auf die technische Infrastruktur erfolgt und wird hinsichtlich der Außenanlagen zur Zeit erarbeitet.

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

Udo Lauersdorf

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