

		Wirtschaftsförderung Wuppertal Anstalt öffentlichen Rechts
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dr. Rolf Volmerig 24807-20 442154 volmerig@wf-wuppertal.de
	Datum:	15.06.2018
<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0519/18</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>19.06.2018</b>	<b>Planungs- und Baubegleitkommission Döppersberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>03.07.2018</b>	<b>Ausschuss für Finanzen, Beteiligungs- steuerung und Betriebsausschuss WAW</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>04.07.2018</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>09.07.2018</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Gestaltung des Wupperparks sowie der zu errichtenden Gebäude</b>		

### Grund der Vorlage

1. Präsentation des Entwurfs zur Neugestaltung des Wupperparks sowie der zu errichtenden Gebäude, vgl. Anlage Realisierungsentwurf.
2. Abschluss eines Bauvertrages zwischen der Stadt Wuppertal und der NRW.NiedrigRaumWuppertal GmbH & Co. KG (im Folgenden Bunker-Investor) zur Errichtung der Gebäude.
3. Abschluss eines Planungsauftrags zwischen der Stadt Wuppertal und dem ausführenden Architektenteam zur Errichtung des eigentlichen Wupperparks in Fortführung der Ratsvorlage VO/0364/18.

### Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Wuppertal beauftragt die Verwaltung:

1. zur Umsetzung des Entwurfs zur Neugestaltung des Wupperparks sowie der zu errichtenden Gebäude,
2. zum Abschluss eines Bauvertrages mit der NRW.NiedrigRaumWuppertal GmbH & Co. KG zur Errichtung der Gebäude und hierfür alle notwendigen Maßnahmen zu treffen, wobei die endgültige Entscheidung über die auszuführende Variante der Fassade des Gebäudes, das an den Freundes- und Förderkreis Suchtkrankenhilfe für das Café Cosa vermietet werden soll, die PBK noch zu treffen hat,
3. zum Abschluss eines Planungsauftrages mit dem ausführenden Architektenteam für

die Errichtung des Wupperparks und hierfür alle notwendigen Maßnahmen zu treffen.

## **Einverständnisse**

Das Einverständnis des Kämmerers liegt vor.

## **Unterschrift**

Mucke

## **Begründung**

### **Zu 1.**

Im Rahmen eines Planungswettbewerbs wurden für die Gestaltung des Wupperparks und der zu errichtenden Gebäude fünf Entwürfe erarbeitet. In Abstimmung mit dem Auslober, der Tiefbunker Brausenwerth GmbH & Co. KG, wurde der in der Anlage beigefügte Realisierungsentwurf zur Umsetzung ausgewählt, da dieser den funktionalen und nutzungsspezifischen Anforderungen, insbesondere die gemeinschaftliche Nutzung durch Parkbesucher, Kunden des Infopavillons des Wuppertal Marketings und Besucher des Café Cosa, am besten entspricht.

### **Zu 2.**

Der Rat der Stadt Wuppertal hat gem. VO/0364/18 in seiner Sitzung am 07.05.2018 u.a. beschlossen, dass:

- a) eine städtische Teilfläche des Wupperparks an den Bunker-Investor veräußert werden kann,
- b) der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für die dauerhaft gesicherte Nutzung des Tiefbunkers erfolgen kann und
- c) durch einen Rahmenvertrag die Festlegung des weiteren Verfahrens zur vertraglich gesicherten Errichtung eines Gebäudes „Infopavillon“ (geplante Nutzung durch Wuppertal Marketing GmbH, Gastronomie und Bunkerzugang) und eines Gebäudes „Café Cosa“ (geplante Nutzung durch den Freundes- und Förderkreis Suchtkrankenhilfe e.V. und Bunkerzugang) erfolgen soll.

Die endgültige Entscheidung über die Ausübung des einseitigen im Rahmenvertrag geregelten Optionsrechts und damit die Errichtung der Gebäude ist durch den Rat zu treffen und erst nach dieser Entscheidung ist ein Bauvertrag zwischen der Stadt Wuppertal und dem Bunker-Investor zu schließen.

Er hat ferner beschlossen, dass die Vorstellung des zu realisierenden Entwurfes aus dem Planungswettbewerb zur Gestaltung des Wupperparks und der zu errichtenden Gebäude in die PBK delegiert wird.

Der Realisierungsentwurf hat die Anforderungen an den nutzerspezifischen Ausbau der Gebäude „Infopavillon“ (geplante Nutzung durch Wuppertal Marketing GmbH, Gastronomie und Bunkerzugang) sowie des Gebäudes „Café Cosa“ (geplante Nutzung durch den Freundes- und Förderkreis Suchtkrankenhilfe e.V. und Bunkerzugang) umgesetzt. Die Möglichkeiten einer Zweitverwertung sind gegeben.

Für das Gebäude „Infopavillon“ liegen für den Realisierungsentwurf aus dem Planungswettbewerb Kostenschätzungen i.H.v. ca. 2.760 Euro/netto/m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche für die Kostengruppen 200, 300, 400 und 700 vor. Im weiteren Prozess sind noch nutzerspezifische Anpassungen denkbar, die jedoch keine grundlegenden Auswirkungen auf die vorliegende Kostenschätzung haben dürfen.

Für das Gebäude „Café Cosa“ liegen für den Realisierungsentwurf aus dem Planungswettbewerb zwei Varianten zu Kostenschätzungen i.H.v. ca. 2.110 bzw. ca. 2.652 Euro/netto/m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für die Kostengruppen 200, 300, 400 und 700 vor. Bei der auf der Jurysitzung präsentierten Variante handelte es sich um die preiswertere Ausführung für ca. 2.110 Euro. Die beiden Varianten unterscheiden sich bzgl. einer gestalterischen Komponente. Bei der in der Jurysitzung präsentierten Variante sind Teile der Glasflächen, insbesondere im Bereich der Rundungen, mit halbtransparentem Industrieglas ausgeführt, das gleichzeitig einen gewissen Sichtschutz für die innenliegenden Räume beinhaltet. Bei der Variante für ca. 2.650 Euro sind alle Flächen in Klarglas ausgeführt und daher mit Sonnenschutz auf der Süd- und Westseite zu versehen, wodurch höhere Kosten ausgelöst werden. Des Weiteren werden der Innenausbau und die technische Ausstattung des Gebäudes bei dieser Variante hochwertiger veranschlagt. Auch beim Café Cosa sind im weiteren Prozess noch nutzerspezifische Anpassungen denkbar, die jedoch keine grundlegenden Auswirkungen auf die vorliegende Kostenschätzung haben dürfen. Die endgültige Entscheidung über die auszuführende Variante trifft die PBK.

Die vorgenannten Kostenschätzungen für die Gebäude sind im zwischen der Stadt Wuppertal und der NRW.NiedrigRaumWuppertal GmbH & Co. KG (Bunker-Investor) zu schließenden Bauvertrag vertraglich zu vereinbaren. Diese Bedingungen sollen auch in dem Planungsvertrag zwischen dem Verfasser des Wettbewerbsentwurfes und der NRW.NiedrigRaumWuppertal GmbH & Co. KG (Bunker-Investor) vereinbart werden. Die bisherigen Kalkulationen basieren auf Grund des frühen Planungsstandes auf Kostenschätzungen. Um ggf. heute noch nicht zu identifizierende Risiken abzubilden (z.B. erschwerte Gründung der Gebäude, da teilweise überlappend auf der Bunkerdecke) ist eine max. Kostensteigerung von 15 % zum Nachweis zu vereinbaren. Zudem bestehen im Rahmen des Weiterbearbeitungsprozesses ein Umplanungsrecht, ohne dass hierbei die Grundlage der Planung in Frage gestellt wird sowie ein Sonderkündigungsrecht, wenn eine Kostenüberschreitung über die nachzuweisende 15 prozentige Kostensteigerung erfolgt.

Die Bauherrenvertretung für die zu errichtenden Gebäude wird von der Wirtschaftsförderung Wuppertal wahrgenommen.

Nach Fertigstellung sollen die Gebäude an das GMW zur Weitervermietung an die Nutzer übergeben werden.

Auf dieser Grundlage soll der Rat der Stadt Wuppertal die Verwaltung zum Abschluss eines Bauvertrages mit der NRW.NiedrigRaumWuppertal GmbH & Co. KG ermächtigen.

### **Zu 3.**

Die Gestaltung des eigentlichen Wupperparks wird durch die Projektleitung Döppersberg umgesetzt. Gemäß den Anforderungen des Planungswettbewerbs ist für die Kostengruppe 500 eine Kostenschätzung i.H.v. ca. 756.000 Euro/netto für die gestalteten Oberflächen abgegeben worden. Dazu werden noch Kosten für folgende Positionen zu berücksichtigen sein: Honorare Freiraumplanung inkl. Fachplanung, Abbruch und Erdabtrag des bisherigen Busbahnhofes sowie der noch anstehenden Abbrucharbeiten der Bauwerke und Asphalt/Betonreste, Herstellung des Unterbaus und konstruktiver Bauteile im Übergang zur Wupper und deren Geländer-Fassung, Abstimmungen der technischen Außenanlagen einschl. der Lichtplanung und der verkehrstechnischen Maßnahmen zur Erschließung. Mit dem Kostenansatz für die gestalteten Oberflächen und der zusätzlich zu berücksichtigenden Kosten ist von der Einhaltung der Budgetkosten innerhalb des Gesamtprojektes auszugehen.

## **Kosten und Finanzierung**

Die Finanzierung für die zu errichtenden Gebäude erfolgt aus hierfür bereitgestellten Haushaltsmitteln.

Auf Basis der Kostenschätzungen des Realisierungsentwurfes ergeben sich für das Gebäude „Infopavillon“ bei einer Größe von ca. 439 m<sup>2</sup> und einem Preis von ca. 2.760 Euro/netto/m<sup>2</sup> Gesamtkosten i.H.v. ca. 1.211.640 Euro/netto (1.283.000 Euro/netto einschl. Kostengruppe 600).

Für das Gebäude Café Cosa liegen für den Realisierungsentwurf zwei Varianten vor. Für die günstigere Variante ergeben sich bei einer Größe von ca. 306 m<sup>2</sup> und einem Preis von ca. 2.110 Euro/netto/m<sup>2</sup> Gesamtkosten i.H.v. ca. 645.660 Euro/netto (ca. 737.000 Euro/netto einschl. Kostengruppe 500 und 600). Für die teurere Variante ergeben sich bei einer Größe von ca. 306 m<sup>2</sup> und einem Preis von ca. 2.652 Euro/netto/m<sup>2</sup> Gesamtkosten i.H.v. ca. 811.500 Euro/netto (ca. 926.000 Euro/netto einschl. Kostengruppe 500 und 600).

Bei den zu errichtenden Gebäuden sind Kostensteigerungen auf Nachweis von maximal 15 % zu vereinbaren.

Die Finanzierung des Wupperparks erfolgt aus Mitteln des Projektes Döppersberg. Dabei ist von der Einhaltung der gesamten im Folgenden definierten Budgetkosten innerhalb des Gesamtprojektes auszugehen.

Für die Umsetzung des Wupperparks liegt nach derzeitigem Planstand für die Kostengruppe 500 eine Kostenschätzung i.H.v. ca. 756.000 Euro/netto für die gestalteten Oberflächen vor. Dazu werden noch Kosten für folgende Positionen zu berücksichtigen sein: Honorare Freiraumplanung inkl. Fachplanung, Abbruch und Erdabtrag des bisherigen Busbahnhofes sowie der noch anstehenden Abbrucharbeiten der Bauwerke und Asphalt/Betonreste, Herstellung des Unterbaus und konstruktiver Bauteile im Übergang zur Wupper und deren Geländer-Fassung, Abstimmungen der technischen Außenanlagen einschl. der Lichtplanung und der verkehrstechnischen Maßnahmen zur Erschließung.

## **Zeitplan**

Geplant sind die Fertigstellung der Maßnahme Wupperpark und die Aufnahme der Nutzungen zum Ende 2019. Die wesentlichen Gebäudeteile des Gebäudes „Infopavillon“ sind gemäß dem derzeitigen Stand der vertraglichen Vereinbarungen mit den Döppersberg-Investoren bereits zum 30.06.2019 fertigzustellen.

## **Anlagen**

Realisierungsentwurf Wupperpark