

Bericht	Wirtschaftsförderung Wuppertal Anstalt öffentlichen Rechts	
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Jürgen Altmann / Alexander Buckardt 24807-30 / 24807-32 442154 altmann@wf-wuppertal.de buckardt@wf-wuppertal.de
	Datum:	29.10.2018
	Drucks.-Nr.:	VO/0906/18 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
30.10.2018	Planungs- und Baubegleitkommission Döppersberg	Entgegennahme o. B.
Errichtung der Gebäude "Pavillon" und "Café Cosa" - Kostenentwicklung		

Grund der Vorlage

Stand der Plausibilitätsprüfung der Kosten für die Errichtung der Gebäude „Pavillon“ und „Café Cosa“.

Beschlussvorschlag

Der Bericht über den Sachstand wird ohne Beschluss entgegen genommen.

Unterschriften

Mucke Dr. Slawig

Bericht

Um die Kostenschätzungen zur Errichtung der Gebäude „Pavillon“ und „Café Cosa“ auf Plausibilität zu prüfen, wurde die Projektmanagement-Gesellschaft (PMG) DU Diederichs beauftragt. Aufbauend auf den ersten Ergebnissen der PMG vom 25.09.2018, über die der Kommission am 11.10.2018 berichtet worden ist, wurden mit den Architekten des Bunker-Investors und der PMG weitergehende Gespräche geführt und die Differenzen der Kostenschätzungen analysiert.

Die bisherigen Kostenschätzungen der Architekten (alle Angaben netto) belaufen sich für den „Pavillon“ auf ca. 1.212.000 Euro, für das Gebäude „Café Cosa“ auf ca. 609.000 Euro. Einschl. der Generalübernehmerleistung i.H.v. ca. 145.000 Euro betragen diese Kostenschätzungen ca. 1.966.000 Euro (ohne Risikozuschläge).

Die im Abstimmungsgespräch mit den Architekten und der PMG überarbeitete Plausibilisierung von Raumbuch, Planung und Kostenrahmen vom 25.10.2018 geht nunmehr von Kosten für den „Pavillon“ von ca. 1.382.000 Euro (vorher ca. 1.453.000 Euro) aus, für das Gebäude „Café Cosa“ von ca. 870.000 Euro (vorher ca. 957.000 Euro).

Insgesamt liegt die Kostenschätzung der PMG einschl. der Generalübernehmerleistungen bei ca. 2.397.000 Euro bzw. mit einem Risikozuschlag von 10% bei ca. 2.622.000 Euro.

Zu berücksichtigen sind ggf. Stellplatzablösen, Finanzierungskosten während der Bauphase sowie die Altlastenbeseitigung der alten Bussteige (vgl. auch beigefügte Übersicht „Wupperpark Kostenentwicklung“).

Die PGM empfiehlt insbesondere wegen der Frühphase der Planungen und aufgrund der kritischen Marktlage (mögliche Preissteigerungen) einen Risikozuschlag i.H.v. 10 % einzuplanen. Außerdem weist sie darauf hin, dass die Risiken deutlich höher sein können.

Eine wesentliche Abweichung zwischen den Architekten und der PMG ergibt sich bei der Einschätzung der Baunebenkosten (Honorare). Auf beide Gebäude bezogen liegt eine Differenz von ca. 179.000 Euro vor, die im Wesentlichen damit zu begründen ist, dass den Architekten zwar konkrete Angebote mit Planerhonoraren vorliegen, diese seitens der PMG aber nicht als verbindlich angesehen werden können und deshalb von dort Planerhonorare gem. der HOAI veranschlagt werden. Zudem betrachtet die PMG die beiden Gebäude als zwei Bauvorhaben, während die Architekten ein Bauvorhaben sehen und die vorliegenden Angebote weitestgehend auch so aufgebaut sind mit dem Ergebnis, dass diese Betrachtung ein geringeres Honorar auslöst. Die PMG weist darauf hin, dass ihrer Ansicht nach diese Vorgehensweise kostenmäßige Risiken berge.

Im „Pavillon“ besteht die maßgebliche Differenz (ca. 56.000 Euro) bei der Betrachtung der Lüftungsanlage, die nach Ansicht der PMG mit zwei Geräten auszurüsten ist. Dies werde erforderlich, weil die geplante Gastronomie und die Fläche der WMG deutlich unterschiedliche Betriebszeiten haben und ansonsten abrechnungstechnische Probleme gesehen werden.

Für das Gebäude „Café Cosa“ bestehen Differenzen bei der Einschätzung der Qualität in den Kostengruppen 300 und 400 und insbesondere auch unter Berücksichtigung des relativ kleinen Gebäudevolumens (ungünstiges Fläche/Volumen-Verhältnis) seitens der PMG.

Die Architekten ihrerseits sehen deutliche Synergien und damit verbunden auch entsprechend günstigerer Kosten insbesondere darin begründet, dass einige der das Tiefbunkerprojekt begleitenden Bauunternehmungen auch die Gebäude „Pavillon“ und „Café Cosa“ umsetzen sollen. Die Architekten und der Bunker-Investor halten nach wie vor an ihren Kostenschätzungen fest und sehen auch keine Risiken hinsichtlich der Baunebenkosten.

Die Kosten des Gebäudes „Pavillon“ sind in Teilbereichen zu überarbeiten, da Bereiche des Dachaufbaus durch die Errichtung der Dachterrasse einschl. Austrittsgebäude kostenmäßig dem Bunker-Investor zuzuschlagen sind.

Die derzeitige Ausgangssituation wird voraussichtlich zu zeitlichen Verzögerungen bei der Fertigstellung des Wupperparks einschließlich der Gebäude führen.

Anlagen

Aufstellung der Kostenentwicklung Wupperpark (Planstand)