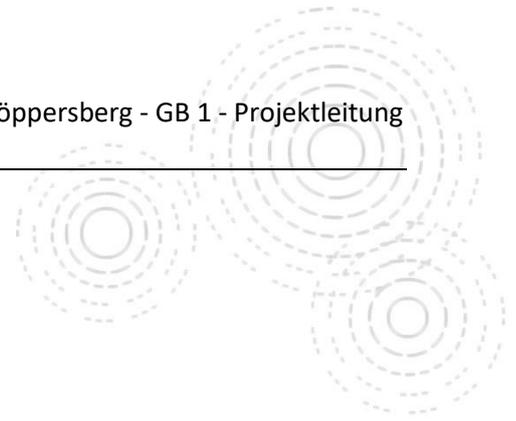


# Neugestaltung Wuppertal Döppersberg

## Sachstands- und Controllingbericht

zum 15. August 2018





## Gliederung

### Teil I. Städtisches Projekt

- 1) Sachstand
  - a) Übergeordnetes
  - b) Hochbau
  - c) Plätze und Freianlagen
  - d) Tiefbau
  - e) weitere Themen
- 2) Kosten
  - a) Gesamtkostenprognose Projektbudget
  - b) Zusätzliche Leistungen
- 3) Förderung / Finanzierung
  - a) Aufteilung Finanzierung
  - b) Haushalt
  - c) Förderung und 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) Budgetrahmen
- 3) Termine
- 4) Vertrags- und Risikomanagement

### Teil III. Wupperpark

### Teil IV. Fahrradhaus

### Teil V. Aktuelle Kostenentwicklung - Zusammenfassung

### Teil VI. Anlagenverzeichnis

## Teil I Städtisches Projekt

### 1) Sachstand

#### a) Übergeordnetes

Die Arbeiten an der Hochbaustelle Parkdeck und Mall sind weitestgehend abgeschlossen. Die Restarbeiten und Mängelbeseitigungen laufen noch weiter. Die Mieterausbauten in der Mall haben begonnen; einige Mieteinheiten sind bereits eröffnet. Der Mieterausbau im Parkdeck ist weitestgehend abgeschlossen. Das Parkdeck wurde am 30.07.2018 durch die WSW in Betrieb genommen.

Die Bussteigüberdachungen werden nach Fertigstellung sukzessive der WSW zum Aufbau des Busbahnhofes übergeben bzw. wurden bereits großteils übergeben.

Die B7 und Bahnhofstraße sind in Gänze fertig gestellt. Auch die Straße Döppersberg und Südstraße sind vollendet. Die Straße Döppersberg wurde mit der Inbetriebnahme des Parkdecks WSW auch in Gänze freigegeben. Das Südstadt-Konzept ist umgesetzt. Die Fertigstellung des Gehwegs am Köbohaus kann erst nach den Gebäudesanierungsmaßnahmen erfolgen.

Die Arbeiten am Oberen Platz werden weitergeführt, die untere Ebene ist bis auf den kleinen Bereich vor dem Passagenaufzug fertig gestellt. Die Arbeiten der Investorenbaustelle sind für die Gebäude ebenfalls weitgehend abgeschlossen. Es fehlen noch der Aufzug Passage und einige Mieterausbauten. Der Ausbau am Geschäftshaus hat in kleineren Arbeiten begonnen.

#### b) Hochbau

Das Parkdeck ist fertig gestellt und wurde am 30.07.2018 durch die WSW in Betrieb genommen. Noch bestehende Mängel werden weiter sukzessive beseitigt.

In der Mall sind die Arbeiten ebenfalls fertig gestellt. Derzeit finden noch Restarbeiten und Mängelbeseitigungen statt. Mittlerweile haben der Bäcker Kamps, das Reformhaus Bacher und der Buchladen den Betrieb aufgenommen. Zwei weitere Läden werden derzeit ausgebaut.

Ein Teil der Statik für die Natursteinfassade am Erdgeschoss des Historischen Empfangsgebäudes befindet sich mit weiteren Ergänzungen immer noch im Prüflauf der DB. Die Unterkonstruktion, an die die Natursteine aufgehängt werden, ist an der Westfassade und an der Nordfassade bis zum Mittelrisaliten eingebaut.

Die Bussteigdächer 1 bis 4 sind fertiggestellt. Die VOB-Abnahme fand am 01.08.2018 statt. Die Übergabe an die WSW zum weiteren Ausbau soll Ende August 2018 erfolgen. Die Fertigstellung und Abnahme von Dach 5 folgt.

#### c) Plätze und Freianlagen

Bis auf eine kleine Restfläche vor dem noch nicht hergestellten Aufzug Passage ist die komplette untere Ebene (Unterer Platz, Bahnhofsvorfahrt usw.) fertig hergestellt.

Einzig die sog. Taxenvorfahrt ist noch abgezäunt, da hier noch die Handwerker für den DB-Mieterausbau Mall parken.

Der Oberer Platz oberhalb der Mall (also vor dem historischen Empfangsgebäude) ist weitestgehend fertig gestellt. Aktuell laufen die Pflasterarbeiten auf dem Oberen Platz oberhalb der Passage (also vor der Ostseite der ehem. Bahndirektion). Die dortigen Hügel sind bis auf die Rasenflächen hergestellt.

In Kürze wird auch mit der Herstellung der letzten Platzfläche vor dem Gebäude Bundespolizei/Fundbüro begonnen. Der Obere Platz endet dann ca. im Bereich der ehem. Fußgängerverbindungsbrücke zwischen ehem. Bahndirektion und DB-Fundbüro.

Die Aufzugseinhausung auf der Passage ist durch den Investor hergestellt. Mit der Montage des Aufzugs wurde begonnen

Fristgerecht wurde der Platz Ost im Februar vom Investor an die Stadt übergeben. Diese wird die Verantwortung und Abgrenzung der Fläche zum Bau des Radhauses an das GMW übertragen.

**d) Tiefbau**

Die Arbeiten an der B7, Bahnhofstraße und Straße Döppersberg sind bis auf wenige Restleistungen abgeschlossen.

Die Südstraße von Johannisberg bis Brücke Wall unter den neuen B7-Brücken entlang sowie der Parkplatz Immermannstraße sind fertig hergestellt. Der Parkplatz ist auch zwischenzeitlich in Betrieb gegangen.

Der Fußweg und Grünstreifen Islandufer von der Brücke Wall bis zum Köbohaus muss noch hergerichtet werden, die Vorbereitungen dazu laufen. Allerdings ist dieser Gehweg auch weiterhin nicht nutzbar, da die Verbindung zur Fußgängerzone Alte Freiheit aufgrund der noch anstehenden Umbauarbeiten Köbohaus erst danach vollendet werden kann.

Das Südstadtkonzept ist mit der Freigabe der Straße Döppersberg gemäß Beschlussvorlage umgesetzt worden.

**e) weitere Themen**

Mit dem Ausbau des Busbahnhofes wird die WSW für Ihre technischen Anlagen voraussichtlich im September beginnen. Die Vorbereitungen laufen.

**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 15.08.2018	Gesamt	Gesamt
<b>Baukosten</b>	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	37,01	31,38	31,08
	Busbahnhof & Buswarteplatz	4,43	4,43	3,11	2,76
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	20,50	18,26	16,56
	Mall	21,78	26,15	23,05	19,92
	Bussteigüberdachung	6,12	6,12	5,75	4,92
	Freianlagen	11,51	13,78	4,20	3,09
<b>Planungskosten</b>	GVFG-IV	4,88	4,88	2,83	2,43
	GVFG-ÖV	0,60	0,60	0,34	0,32
	Städtebau	9,09	9,09	7,42	6,24
	Übergreifende Kosten	17,93	17,93	15,49	14,69
<b>GESAMTSUMME</b>		<b>140,49</b>	<b>140,49 *</b>	<b>111,82 *</b>	<b>102,01 *</b>

(\*) Gesamtkostenprognose, Auftrags- und Rechnungssummen;  
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 Nachtrags-  
haushaltes 2017 finanziert.

<b>Bürgerforen Sperrung B7</b>	
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. Aufgrund der schwierigen technischen und rechtlichen Situation beim Gehweg Köbohaus werden Mehrkosten erwartet. Aufgrund der schwierigen technischen und rechtlichen Situation beim Wupperpark Ost/Bunker/Investor werden Mehrkosten erwartet.
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 aus den oben genannten Positionen zusätzliche Leistungen in Höhe von rd. 3,4 Mio. EUR. Davon waren zum Berichtstag rd. 2,7 Mio. EUR beauftragt und 2,4 Mio. EUR ausgezahlt.

### 3) Förderung / Finanzierung

#### a) Aufteilung Finanzierung

Siehe Finanzierungsübersicht in Anlage 1

#### b) Haushalt

kein neuer Sachstand

#### c) Förderung und Bescheide

Städtebauförderung - kein neuer Sachstand

GVFG-IV - kein neuer Sachstand

GVFG-ÖV - kein neuer Sachstand

### 4) Termine

Zwischen den städtischen Bauablaufterminen und denen des Investors besteht eine Abhängigkeit im Wesentlichen nur noch an dem Aufzug Passage. Hier verzögern sich die Termine durch

den Investor. Die Einhausung ist weitgehend fertig gestellt. Der technische Ausbau hat begonnen. Die Mieterausbauten auf der Brücke und der Passage laufen weiter, mit dem Mieterausbau Geschäftshaus wurde in kleineren Arbeiten begonnen.

Das Parkdeck wurde von der WSW Ende Juli 2018 in Betrieb genommen. Zeitgleich wurde auch der komplette Innenbereich der Mall durch die Bahn freigegeben. Die Aufzüge in der Mall gehören zur Mall und damit in den Verantwortungsbereich der Bahn. Die drei Aufzüge hoch zum Busbahnhof wurden noch nicht in Betrieb genommen, der „kleine“ Aufzug Mall zum Gleistunnel ist in Betrieb.

**a) Rahmenterminplan**

Der Rahmenterminplan wurde auf die aktuellen Termine angepasst und liegt dem Bericht als 5. Qualifizierung bei, siehe Anlage 3. Die Sachstände konnte insbesondere bezüglich Bau und Ausbau präzisiert werden. Die Investorenterminen wurden auf dem Stand des verhandelten aber noch nicht abgeschlossenen NA 6 berücksichtigt, siehe Anlage 2. Zum FOC konnten, auch auf Rückfrage, keine Terminerkenntnisse gewonnen werden.

Die Bahn sieht die Inbetriebnahme des Busbahnhofes als Meilenstein ihrer Inbetriebnahmen, aktuell ist sie aber noch mit der technischen Ausrüstung der Anlagen zum Übergang und Anschluss an die Bahnsysteme beschäftigt.

Sie hat mit der Eröffnung des Parkdecks durch die WSW die Durchgängigkeit der Mall eröffnet. Baubeginn für Wupperpark und Radhaus stehen noch nicht fest.

**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, Luft-hygiene, 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. 4,4 Mio. EUR notw. Beauftragungen s.u.) <b>-1,9 Mio. EUR</b>	
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt.</li> <li>- evtl. 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	2.252 T EUR br.
Im Berichtszeitraum zusätzlich	
NA-VE09-060 Zusätzliche Leitungen RW und SA im BA	4 T EUR br.
Busbahnhof bisher	3 T EUR br.
Ertüchtigung Wupperbrücke bisher	1.400 T EUR br.
<b>Gesamt</b>	<b>4.352 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.) <b>1,3 Mio. EUR</b>	
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt.</li> <li>- evtl. 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. 1,1 Mio. EUR notw. Beauftragung s.u.) <b>0,9 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	1.136 T EUR br.
im Berichtszeitraum zusätzlich	
NA VE09_087 Spülen der Trinkwasserleitungen Mall	9 T EUR br.
NA VE09_079 Begleitung der Überprüfung Brandfallmatrix	2 T EUR br.
NA VE09_086 Spülen der Trinkwasserleitungen PD	2 T EUR br.
<b>Gesamt</b>	<b>1.149 T EUR br.</b>

<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 (1,04 Mio. EUR abzgl. 0,17 Mio. EUR notw. Beauftragungen s.u.)	
	<b>0,87 Mio. EUR</b>
Handlungsbedarf	- Klärung durch das Rechtsamt bzw. gerichtliche Klärung.
Bisher beauftragt:	
Bauarbeiten Parkdeck / Mall bisher	173 T EUR br.
Gesamt	173 T EUR br.
<b>6. Fertigteilstützwand oberer Platz</b>	
Erläuterung	Aufgrund der Planung der Passage / Tiefgarage durch den Investor ist eine städtische Stützwand zwischen dem Oberen Platz und der B7 zur Sicherung des dortigen Geländeversprungs notwendig. Die Kostenauswirkung basiert auf einer Kosten- schätzung.
Auswirkungen auf Kosten (0,13 Mio. EUR abzgl. 0,13 Mio. EUR notw. Beauftragungen s.u.)	
	<b>0,0 Mio. EUR</b>
Handlungsbedarf	- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projektteam - Schadensminimierung durch Aufrechnung im Investorenvertrag
Bisher beauftragt:	
Stützwand oberer Platz	130 T EUR br.
Gesamt	130 T EUR br.

Aus allen Risikopositionen sind damit bisher insgesamt rd. 8,4 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 8,4 Mio. EUR können von den ursprünglichen Risikopositionen noch maximal 1,2 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.

<b>1. Sperrung B7</b> (Risiko ausgeräumt)	
<b>2. Folgekosten Verzögerung der Beauftragung Bauvertrag Parkdeck &amp; Mall</b> (Risiko ausgeräumt)	
<b>3. Folgekosten Ausschreibungsverfahren Straßenbau</b> (Risiko ausgeräumt)	
<b>4. Rückbaukosten Wall</b> (Risiko ausgeräumt)	
<b>5. Verweigerung Kostenübernahme DB</b>	
Erläuterung	Durch die Bahn wurden Kostenübernahmeerklärungen verweigert. Dabei handelt es sich um Kosten, die der Stadt im Zusammenhang mit Leistungen entstanden sind, die auf Wunsch und Rechnung der DB ausgeführt wurden. Bis zur Klärung der strittigen Zuordnungen werden die betroffenen Kosten aus dem zusätzlichen Risikobudget (3,3 Mio EUR aus VO/0850/16) vorläufig gedeckt.
Auswirkungen auf Kosten	<b>0,02 Mio. EUR</b>
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einschaltung Rechtsamt (erfolgt)</li> <li>- Eskalation über Stadtspitze / Bahnvorstand (läuft)</li> </ul>

## Teil II Investor

### 1) Sachstand

Die Arbeiten an der Tiefgarage, der Passage und an der Natursteinfassade Passage sind abgeschlossen. Im Bereich des Geschäftsgebäudes ist die Gebäudehülle erstellt. Der technische Ausbau fehlt noch zu großen Teilen. Die Brückenpavillons sind fertig gestellt. Hier fehlt noch die Fertigstellung der öffentlichen Beleuchtung.

Die technische Abstimmung Aufzug Passage ist abgeschlossen. Der Investor hat bereits die Aufzuseinhausung montiert. Im Anschluss soll auch die Technik eingebaut werden. Ein konkreter Termin ist der Stadt nicht bekannt.

Einige Mieterausbauten in Passage und Brückenpavillons sind abgeschlossen. Die Mieter Backwerk, Tally Weijl, Vorwerk und dm haben bereits eröffnet.

Der Beginn des Mieterausbaus im Geschäftshaus ist weiterhin nicht bekannt.

Die Nachträge 1-5 treffen Klarstellungen im Hinblick auf Schnittstellenvereinbarungen, Übernahme von Kosten und Bauleistungen durch den Investor. Mit dem Nachtrag 6 sollen die weiteren Auswirkungen der Bauabläufe und Schnittstellen vorbereitet und angepasst werden. Die Abstimmungen zum Nachtrag 6 befinden sich in der Schlussphase.

### 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, siehe VO/0850/16 mit Beschluss vom 19.12.2016. Von diesen Mitteln waren zum Berichtstag rd. 1,0 Mio EUR beauftragt und rd. 1,0 Mio EUR ausgezahlt.

### 3) Termine

Überschneidungen bestehen nun noch mit der Herstellung des oberen Platzes und dem Aufzug Passage. Die Einhausung des Aufzuges ist in diese Logistik eingebaut.

Die Abstimmungen zum Aufzug Passage sind final abgestimmt, dadurch verzögert sich der Bau bis in den Sommer 2018. Beeinträchtigungen der Baustelle Oberer Platz, soweit diese eintreten, sind durch den Investor zu tragen. Voraussichtlicher Baubeginn für den Aufzug (Technik) 3. Q. 2018.

Zum 01.02.2018 wurde der Platz Ost vom Investor an die Stadt übergeben.

Die Terminauswirkungen sind mit dem NA 6 noch nicht freigegeben.

**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 <span style="float: right;"><b>535 T EUR brutto</b></span></p> <p>(davon zum Berichtstag beauftragt: rd. 391 T EUR)</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**

Die seitens des Investors vorgenommenen Änderungen hinsichtlich der Verlegung des Haupteingangs erforderten sowohl eine Neuplanung des Wupperparks als auch der zu errichtenden Gebäude. Hierfür wurde durch den Bunker-Investor ein Planungswettbewerb zum Wupperpark durchgeführt. Eine Fachjury hat am 04.05.2018 die Wettbewerbsarbeiten bewertet. Der zu realisierende Entwurf wurde der PBK am 19.06.2018 präsentiert. Am 09.07.2018 hat der Rat der Stadt Wuppertal Beschluss zur VO/0519/18 die Entscheidung zur Umsetzung nach dem neuen Konzept getroffen. Danach sind geplant

„...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...“

Die nun mit den Beteiligten erforderlichen Abstimmungen und Vertragsverhandlungen werden noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Die Bauabläufe, Fristen sowie die Vertragsgestaltungen sind neu abzustimmen.

**1) Tiefbunker**

Die vorbereitenden Arbeiten am Tiefbunker sind deutlich fortgeschritten. Die zu entfernenden Deckenteile wurden größtenteils herausgeschnitten. Derzeit finden Schneidarbeiten am zukünftigen Haupteingang und dem Zugang vom Tiefbunker zum Wasserspeicher statt.

**2) „Infopavillon“ / „Café Cosa“**

Um Schnittstellen innerhalb der äußerst komplexen Bauabläufe zu vermeiden ist vorgesehen, dass neben den Arbeiten am Tiefbunker auch die Gebäude im Rahmen eines Bauauftrages durch den Investor Tiefbunker errichtet werden. Die Gebäude „Infopavillon“ und „Café Cosa“ sollen nach Fertigstellung durch das GMW übernommen und an die Nutzer vermietet werden.

Für die vertragliche Bindung mit Signature Capital ist im Rahmen von Nachtragsverhandlungen die Regelung gefunden worden, dass bis zum 01.07.2019 die wesentlichen Arbeiten der Gebäudehülle des Infopavillons fertig sein müssen. In den weiteren Verhandlungsschritten wird hier eine zeitliche Öffnung verhandelt.

Der Bunker-Investor plant aktuell in Teilbereichen des „Infopavillons“ eine Dachterrasse. Diese veränderten Planungen werden den entsprechenden Gremien zur Entscheidung vorgelegt (Anmerkung: vgl. hierzu Beschlussvorlage VO/0761/18 vom 12.09.2018). In Abhängigkeit der anstehenden Entscheidungen werden die Verträge mit dem Investor Bunker zur Planung und baulichen Umsetzung zu verhandeln sein. Der Fördermittelgeber ist im Nachgang entsprechend zu informieren.

Die Bauherrenvertretung für die Gebäude ist noch abzustimmen.

**3) Platzflächen**

Die eigentliche Parkherstellung erfolgt durch das Förderprojekt Döppersberg und damit im Verantwortungsbereich der PL. Die Planungsverträge sind, nach Abschluss der Verträge mit dem Bunkerinvestor, durch die PL zu beauftragen. Die alten Planungsverträge wurden durch das GMW beendet.

Die Bauausführung kann erst nach den Gebäuden erfolgen.

**Teil IV      Fahrradhaus****1) Sachstand**

Der Durchführungsbeschluss wurde am 17.04.2018 gefasst.

Die erste Ausschreibung der Rohbauarbeiten wurde mit dem Submissionstermin 29.05.2018 veröffentlicht. Da keine Angebote eingegangen waren, wurde die Ausschreibung ein zweites Mal veröffentlicht. Submissionstermin war hier der 04.07.2018.

Zur Submission der zweiten Ausschreibung lag ein Angebot vor, obwohl im Vorfeld 10 Firmen auf die Ausschreibung aufmerksam gemacht wurden und 8 telefonisch ein echtes Interesse bekundet hatten. Zwei Firmen hatten wegen absoluter Auslastung direkt abgesagt.

Die Prüfung des Angebotes ergab eine Überschreitung der Kostenberechnung um ca. 280 %. Somit wurde dieses Angebot als unwirtschaftlich betrachtet. Im Ergebnis wurde die Ausschreibung anschließend aufgehoben.

Es wird versucht, neue und wirtschaftliche Angebote zu erhalten, damit die Leistung alsbald ausgeführt werden kann.

Aufgrund dieser erneuten Verzögerungen ist der geplante Fertigstellungstermin zum Dezember 2018 nicht mehr zu halten.

**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:

<b>1) Projektbudget</b>	<b>140,5 Mio EUR</b>
davon:	
Summe der Risiko-Positionen (innerhalb des Projektbudgets)	9,6 Mio EUR
davon gebunden	8,4 Mio EUR
<hr/>	<hr/>
daraus verbleibende Mittel	1,2 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 dem Investorenvorhaben</b>	<b>5,8 Mio EUR</b>
für Zusammenhangsmaßnahmen 2,8 Mio EUR, für parallele Durchführung 3,0 Mio EUR	
<b>4) Kosten aus Vertrags und Risiko-Management</b>	<b>0,5 Mio EUR</b>
<b>5) zusätzliches Risikobudget</b>	<b>3,3 Mio EUR</b>
<b>Zusätzliche Kosten insgesamt</b>	<b>13,0 Mio EUR</b>
(Summe Positionen 2 bis 5, gem. VO/0820/16 über Nachtragshaushalt finanziert.)	
<b>zuzüglich Projektkosten (Position 1)</b>	<b>140,5 Mio EUR</b>
<hr/>	
<b>Gesamt</b>	<b>153,5 Mio EUR</b>



**Projektleitung**

**Udo Lauersdorf**

## **Teil VI      Anlagenverzeichnis**

- 1) Finanzierungsübersicht, Stand Januar 2017
- 2) Vertragsfristen Investor, Stand Nachtrag 6 vom 30.08.2018
- 3) Terminplan 5. Qualifikation vom 15.07.2018