

	Wirtschaftsförderung Wuppertal Anstalt öffentlichen Rechts	
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dr. Rolf Volmerig 2480720 442154 Volmerig@wf-wuppertal.de
Beschlussvorlage	Datum:	21.01.2019
	Drucks.-Nr.:	VO/0054/19 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
05.02.2019	Planungs- und Baubegleitkommission Döppersberg	Empfehlung/Anhörung
13.02.2019	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
19.02.2019	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungs- steuerung und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
20.02.2019	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
25.02.2019	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Errichtung der Gebäude "Pavillon" und "Café Cosa" im Wupperpark		

Grund der Vorlage

Abschluss eines Generalübernehmervertrages zwischen der Stadt Wuppertal und der Tiefbunker Brausenwerth GmbH & Co. KG zur Errichtung der Gebäude „Pavillon“ und „Café Cosa“ innerhalb des Wupperparks.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Wuppertal beauftragt die Verwaltung mit dem Abschluss eines Generalübernehmervertrages mit der Tiefbunker Brausenwerth GmbH & Co. KG zur Errichtung der Gebäude „Pavillon“ und „Café Cosa“. Der Generalübernehmervertrag soll die Plausibilisierung/Kostenschätzung der DU-Diederichs Projektmanagement AG & Co. KG., die als Anlage 1 und Anlage 2 beigefügten Entwurfsplanungen für die Gebäude „Pavillon“ und „Café Cosa“ sowie die Anlage 3 „Realisierungsentwurf“ und Anlage 4 „Überarbeitete Visualisierung Infopavillon einschließlich Dachterrasse“ berücksichtigen. Für die Errichtung der beiden Gebäude wird ein Kostenrahmen von 2.805.000 Euro/netto festgelegt. Der Generalübernehmervertrag soll geeignete Kontrollmechanismen zur Kostenentwicklung enthalten. Nutzungsbedingte, gestalterische und bauordnungsrechtlich erforderliche Änderungen sind zulässig, sofern dadurch nicht die wesentlichen Elemente der Entwurfsplanung beeinflusst werden.

Einverständnisse

Das Einverständnis des Kämmerers liegt vor.

Unterschrift

Andreas Mucke

Begründung

1. Vorgeschichte

Im Rahmen des Großprojektes Döppersberg sollen im neu zu gestaltenden Wupperpark die Gebäude „Pavillon“ mit den Nutzungen Wuppertal Marketing GmbH, Gastronomie und Bunkerzugang sowie „Café Cosa“ mit der Nutzung durch den Freundes- und Förderkreis Suchkrankenhilfe e.V. sowie einem Bunkerzugang errichtet werden. Der in der Fläche des Wupperparks verortete unterirdische Tiefbunker soll veräußert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zur Entwicklung und Gestaltung des Wupperparks sowie der Gebäude wurde ein Planungswettbewerb durchgeführt.

Damit der vorzeitige Beginn der tiefbunkerspezifischen Arbeiten ermöglicht werden konnte, wurde mit Beschluss des Finanzausschusses und der PBK (VO/0144/18) sichergestellt, dass für die privatwirtschaftlich getragenen Investitionen der Tiefbunker Brausenwerth GmbH & Co. KG (im Folgenden Bunker-Investor) seitens der Stadt Wuppertal Investitionssicherheit gewährleistet wird und die Inbetriebnahme des Tiefbunkers erfolgen kann. Die vorlaufenden Abbrucharbeiten am Tiefbunker sind mittlerweile weit fortgeschritten.

Um die durch vielfältige Verschneidungen entstehenden komplexen Bauabläufe und Schnittstellen von über- und unterirdischen Bauwerken zu optimieren, soll die Errichtung der Gebäude „Pavillon“ und „Café Cosa“ durch den Bunker-Investor im Rahmen eines Bauauftrages (Generalübernehmervertrages) erfolgen. Nach Fertigstellung der Gebäude sollen diese von der Stadt Wuppertal bzw. dem GMW übernommen und entsprechend an die Nutzer vermietet werden.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat gem. VO/0364/18 in seiner Sitzung am 07.05.2018 u.a. beschlossen, dass eine städtische Teilfläche des Wupperparks zur Erschließung des Tiefbunkers an den Bunker-Investor veräußert werden kann. Er hat ferner beschlossen, dass der Abschluss eines unbefristeten Erbbaurechtsvertrages für die dauerhaft gesicherte Nutzung des Tiefbunkers erfolgen kann und durch einen Rahmenvertrag die Festlegung des weiteren Verfahrens zur vertraglich gesicherten Errichtung eines Gebäudes „Pavillon“ und eines Gebäudes „Café Cosa“ erfolgen soll.

In seiner Sitzung vom 09.07.2018 hat der Rat gem. VO/0519/18 u.a. der Umsetzung des Entwurfs zur Neugestaltung des Wupperparks sowie der zu errichtenden Gebäude als Ergebnis des Planungswettbewerbes (Anlage 3) und dem Abschluss eines Bauauftrages mit dem Bunker-Investor zugestimmt. Dieser Zustimmung lagen die Kostenschätzungen der Architekten aus dem Planungswettbewerb zugrunde.

Gem. VO/0761/18 vom 24.09.2018 hat der Bunker-Investor die Planungen des Gebäudes „Pavillon“ mit der Errichtung einer Dachterrasse modifiziert. Die endgültige Entscheidung über die architektonische Gestaltung des Gebäudes „Pavillon“ einschließlich Dachterrasse wurde vom Rat in die PBK delegiert, die dem überarbeiteten Entwurf (Anlage 4) in ihrer Sitzung vom 11.10.2018 gem. VO/0800/18 zugestimmt hat. Sämtliche in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten trägt der Bunkerinvestor,

insbesondere für die Errichtung der Dachterrasse und die laufenden Wartungs-, Unterhaltungs- und Pflegekosten. Die Anregungen des Gestaltungsbeirats sind in den beiliegenden Entwurf eingeflossen; der Gestaltungsbeirat wünscht das Projekt vor der Ausführungsplanung noch einmal vorgestellt zu bekommen. Zudem wurde gem. VO/0761/18 beschlossen, dass abweichend von der bisherigen Beschlussfassung vom 09.07.2018 das Risiko einer Kostensteigerung für die Errichtung der Gebäude durch die Stadt getragen wird.

2. Kosten

Um die Kostenschätzungen der Architekten des Bunker-Investors zur Errichtung der Gebäude „Pavillon“ und „Café Cosa“ auf Plausibilität zu prüfen, wurde die Projektmanagement-Gesellschaft (PMG) DU-Diederichs beauftragt. Die Ergebnisse dieser Plausibilitätsprüfung / Kostenschätzung von Raumbuch, Planung und Kostenrahmen vom 25.09.2018 / 25.10.2018 wurden der PBK mit den VO/0819/18 und VO/0906/18 vorgestellt und weisen teilweise deutliche Abweichungen auf, die einen modifizierten Beschluss des Rates erforderlich machen.

Diese Abweichungen ergeben sich insbesondere im Bereich der Baunebenkosten (Honorare), bei denen die Architekten des Bunker-Investors und die PGM eine unterschiedliche Herangehensweise zugrunde gelegt haben. Ferner bestehen Differenzen bei der Betrachtung der Lüftungsanlage im Pavillon, bei der Einschätzung der Qualitäten und bei der Bewertung relativ kleiner Gebäudekörper. 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.

Für die Finanzplanung zur Errichtung der Gebäude sind die derzeit erkennbaren Risiken zu berücksichtigen. Insofern sind für die Beschlussfassung des Rates die Annahmen der PMG zugrunde zu legen.

Die PMG 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. Dies resultiert insbesondere daraus, dass erst nach erfolgten Ausschreibungen der Gewerke konkrete Angebote vorliegen werden. Insofern verbleibt ein Restrisiko, dass mit weiteren Kostensteigerungen zu rechnen ist.

Nach aktuellem Planstand und Kostenschätzung der PMG belaufen sich die Kosten für das Gebäude „Pavillon“ einschließlich Risikozuschlag auf ca. 1.700.000 Euro/netto; für das Gebäude „Café Cosa“ einschließlich Risikozuschlag auf ca. 1.105.000 Euro/netto, insgesamt ca. 2.805.000 Euro/netto.

In den aufgeführten Kosten sind enthalten die Leistungen des Bunker-Investors als Generalübernehmer, Stellplatzablösen (3 je Gebäude), Finanzierungskosten während der Bauphase sowie anteilige Abbruchkosten / Altlastenbeseitigung der alten Bussteige.

Die Kostenschätzung der Architekten des Bunker-Investors für beide Gebäude beträgt ohne Risikozuschlag ca. 2.126.000 Euro/netto. Soweit sich im Zuge der Durchführung des Generalübernehmervertrages Kostensteigerungen um mehr als 15% zu den Kostenschätzungen der Architekten abzeichnen, sind diese der Verwaltung unmittelbar anzuzeigen, zu begründen und durch die Vorlage von mindestens drei Angeboten nachzuweisen.

Seitens des Freundes- und Förderkreis Suchkrankenhilfe e.V. ist die Finanzierung der Miete gesichert. Die Mieten und Betriebskosten für die von der Wuppertal Marketing GmbH (WMG) genutzten Flächen sollen anteilig im Umfang der Daseinsvorsorge (rd. 80 %) von der Stadt übernommen werden. Die Finanzierung kann im Rahmen der insgesamt für Mieten und Betriebskosten eingeplanten Haushaltsmittel sichergestellt werden. Für den steuerpflichtigen Aufgabenbereich muss die Finanzierung durch die WMG selbst erfolgen. Für die Bunkerzugänge sowie den Gastrobereich im „Pavillon“ sind entsprechende Mieten zu erheben.

Demografie-Check

Entfällt.

Finanzierung

Die Finanzierung für die zu errichtenden Gebäude erfolgt aus hierfür im Haushaltsplan 2016/2017 bereitgestellten Haushaltsmitteln i.H.v. insgesamt 4.500.000 Euro brutto (ca. 3.781.500 Euro netto).

Zeitplan

Geplant sind die Fertigstellung der Gestaltung des Wupperparks und die Aufnahme der Nutzungen in den Gebäuden bis Mitte 2020. Die Inbetriebnahme des Tiefbunkers ist geplant für Ende 2019.

Anlagen

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Entwurfsplanung Gebäude „Pavillon“ |
| Anlage 2 | Entwurfsplanung Gebäude „Café Cosa“ |
| Anlage 3 | Realisierungsentwurf |
| Anlage 4 | Überarbeitete Visualisierung Infopavillon einschließlich Dachterrasse |