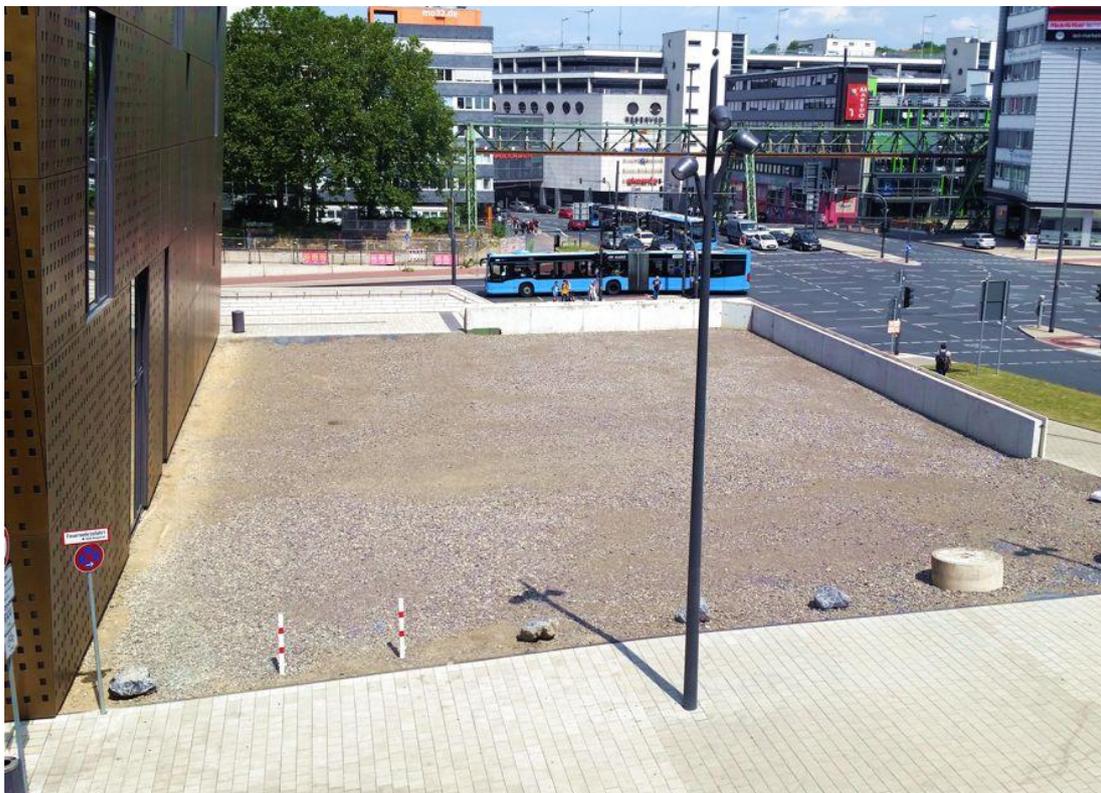
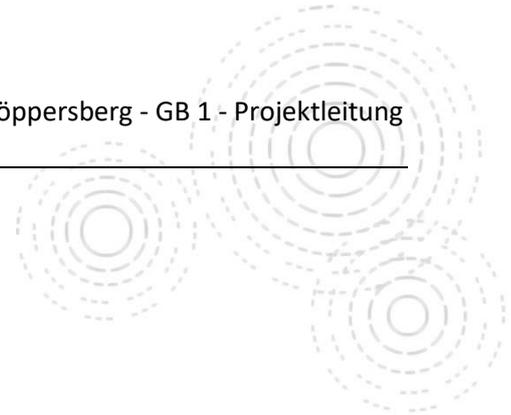


Neugestaltung Wuppertal Döppersberg

Sachstands- und Controllingbericht

zum 15. Juni 2019





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 Fertigstellung des Gehwegs an der Südseite Köbohaus kann erst nach den Gebäudesanierungsmaßnahmen des Eigentümers erfolgen. Bezüglich des Gehweggrundstückes bedarf es noch eines Vertragsabschlusses zwischen Investor und Stadt (Rechtsamt).

Nach der Eröffnung der Projektbausteine rund um den Bahnhof durch Stadt, Bahn und WSW hat nun auch Primark sein Geschäft eröffnet.

Im städtischen Förderprojekt wird auf der Baustelle die Fassadensanierung im Erdgeschossbereich des historischen Empfangsgebäudes weitergeführt

Die Planungen am Wupperpark ruhen. Durch den Prüfauftrag der PBK zum Erhalt der aller Bestandbäume sind hier erst die erforderlichen Entscheidungen herbeizuführen.

Der Ausbau der Fahrradabstellanlage im Parkdeck wird durch die WSW vorbereitet.

Der Ausbau Platz Ost ist nach vorheriger Nutzungsentscheidung planerisch weiter vorzubereiten. Die Planung zum Ausbau der Zufahrt West wird vorbereitet.

b) Hochbau

Die Mall wurde am 09.02.2018 an die DB übergeben. Das Reisezentrum wurde eröffnet. Im Dreieckscafé ist eine weitere Ladenfläche (Donuts) eröffnet. Ein Laden (Subway) befindet sich noch im Ausbau. Ein Laden auf der Empore ist noch nicht ausgebaut.

An mindestens zwei Tageslichtöffnungen in der Mall bestehen Undichtigkeiten.

Die mutmaßliche Ursache wurde mittlerweile festgestellt. Ein Regenablauf ist undicht.

Das Sanierungskonzept der ARGE Wittfeld/MBN steht aus.

Im Zuge der Mängelbeseitigung sollen alle 5 Tageslichtöffnungen untersucht werden. Parallel werden die bekannten Mängel abgearbeitet.

Die Arbeiten zur Natursteinverkleidung am historischen Empfangsgebäude werden voraussichtlich Mitte Juli 2019 abgeschlossen sein.

c) Plätze und Freianlagen (ohne Wupperpark)

Möglichkeiten zur Nutzung / Gestaltung des Platz Ost nach Absage des Radhauses durch den Rat am 17.12.2018 wurden durch R 101 und R 103 erarbeitet und werden den Gremien zum Beschluss vorgelegt.

d) Tiefbau

Die Arbeiten am künftigen Gehweg von der Südstraße bis zum Köbohaus entlang der Wuppermauer enden zunächst an der Westseite des Köbohauses, da an der Gebäudesüdseite die Grundstück- und Untergrundthematik (ausreichende Tragfähigkeit) mit dem Eigentümer Köbohaus abschließend geklärt und vertraglich vereinbart werden muss. Hier kann der Gehweg und damit die Verbindung zur Alten Freiheit frühestens dann hergestellt werden, wenn der Umbau am Köbohaus abgeschlossen ist, frühestens Ende 2019. Gestaltung und Abschluss der entsprechenden Verträge erfolgt durch das Rechtsamt.

e) weitere Themen

(keine)

2) Kosten
a) Gesamtkostenprognose Projektbudget

alle Angaben in Mio EUR brutto

		Planwert	Prognose	Auftrag	Rechnung
		Kostenstand 04.09.2013	Stand 13.06.2019	Gesamt	Gesamt
Baukosten	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	37,01	31,78	31,51
	Busbahnhof & Buswarteplatz	4,43	4,43	3,11	2,78
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	20,50	18,43	16,81
	Mall	21,78	26,15	23,34	20,75
	Bussteigüberdachung	6,12	6,12	5,75	5,21
	Freianlagen	11,51	13,78	4,33	4,14
Planungskosten	GVFG-IV	4,88	4,88	2,83	2,43
	GVFG-ÖV	0,60	0,60	0,34	0,33
	Städtebau	9,09	9,09	7,82	6,82
	Übergreifende Kosten	17,93	17,93	16,63	15,46
GESAMTSUMME		140,49	140,49*	114,34*	106,25*

(*) Gesamtkostenprognose, Auftrags- und Rechnungssummen;

gegenseitige Deckungsfähigkeit innerhalb der förderrechtlichen Vorgaben.

Hinweis: Neben den beauftragten Leistungen sind in der Prognose auch Mittel für laufende Rechtsverfahren gebunden, siehe dazu Erläuterung im Abschnitt 5c, Risiken / Chancen.

Veränderung zum Stand Vormonat:

- keine -

b) Zusätzliche Leistungen

Zusätzliche Leistungen gegenüber dem Projektbudget nach Kostenbericht 04.09.2013 werden gemäß VO/0850/16 mit Beschluss vom 19.12.2016 im Rahmen des Nachtragshaushaltes 2017 finanziert (zuletzt differenziert im Bericht Dezember 2018)

Insgesamt ergeben sich zusätzliche Leistungen in Höhe von rd. 3,4 Mio. EUR. Davon waren zum Berichtstag rd. 2,8 Mio. EUR beauftragt und 2,5 Mio. EUR ausgezahlt.

3) Förderung / Finanzierung
a) Aufteilung Finanzierung

Siehe Finanzierungsübersicht in Anlage 1

b) Haushalt

kein neuer Sachstand

c) Förderung und Bescheide

Landesrechnungshof – Durch den Landesrechnungshof erfolgt eine Zwischenprüfung aller drei Förderbereiche; das Auftaktgespräch erfolgte am 08.02.2019. Die Zusammenstellung von Unterlagen ebenso wie die Beantwortung von Rückfragen erfolgt unter der Koordination der Projektleitung / Projektsteuerung.

Städtebauförderung - Die laufende Mittelbedarfsanforderung wurde fristgerecht übermittelt.

GVFG-IV - kein neuer Sachstand

GVFG-ÖV - kein neuer Sachstand

4) Termine**a) Rahmenterminplan**

Siehe Anlage 2.

Zum geplanten FOC liegen keine neuen Informationen vor.

Der Baubeginn für die Anlage des Wupperparks steht noch nicht fest. Durch die Prüfaufträge zu den Bestandsbäumen treten erhebliche Verzögerungen ein.

Der Platz Ost ist zu planen und die Planung zu beschließen.

Für die Radabstellanlage der WSW im Parkdeck steht noch kein Termin fest.

Für die Zufahrt West sollen die Planungen eingeleitet werden.

Durch die neuerlichen Fragestellungen und die dadurch ausgelösten Verzögerungen wird ein Baubeginn in 2019 nicht mehr möglich sein.

5) Chancen und Risiken**a) allgemein**

(zuletzt im Bericht Dezember 2018)

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).

Angaben in TEUR

Risikopositionen inkl. aktueller Beauftragungsstand	mögliche Chancen 13.09.2013	notwendige Beauftragung 01.06.2019	noch offen
1. Historische Bausubstanz inkl. Gutachten im Bauablauf	2.500	4.436	-1.936
2. Bodenrisiken	2.500	1.198	1.302
3. Technische Ausführungen und Genehmigungsprozesse inkl. Richtlinienänderungen während der Bauzeit	2.000	1.238	762
4. Altablagerungen	1.400	1.350	50
5. Entschädigungen	1.040	173	868
6. Fertigteilstützwand oberer Platz	130	130	0
Gesamt Risikopositionen	9.570	8.525	1.045

Die zugehörigen Planungsleistungen wurden im Rahmen der laufenden Planerverträge nachbeauftragt. Die Bewertung läuft.

Abzüglich der notwendigen Beauftragungen iHv 8,5 Mio. EUR können von den ursprünglichen Risikopositionen noch maximal 1,1 Mio. EUR als Chance betrachtet werden.

c) **Weitere Chancen / Risiken**

Zusätzlich zu den bereits ausgeräumten Risiken (zuletzt im Bericht Dezember 2018) bestehen folgende Chancen / Risiken.

1. Kostenübernahme DB – Risiko ausgeräumt	
Handlungsbedarf	- ohne

2. Laufende Gerichtsverfahren / strittige Forderungen	
Erläuterung	<p>Im Laufe der Projektabwicklung und jetzt verstärkt im Rahmen der laufenden Schlussabrechnung zum Ende der Hauptbaumaßnahmen wurden zahlreiche Forderungen an die Stadt gestellt, die als ungerechtfertigt bewertet und zurückgewiesen wurden. Daraus haben sich bereits einzelne Gerichtsverfahren ergeben, der Großteil wird noch erwartet. Insgesamt belaufen sich die abgelehnten Forderungen inkl. möglicher Verfahrenskosten auf eine Summe von rd. 25,8 Mio. EUR; diese setzen sich zusammen aus:</p> <ul style="list-style-type: none">- bestrittener Leistungserbringung (rd. 4 Mio EUR)- strittigen anrechenbaren Kosten (rd. 0,2 Mio EUR)- strittigen Abrechnungsvorschriften (rd. 2,2 Mio EUR)- strittigen Zuordnungen Hauptvertrag / Nachtrag (rd. 1,0 Mio EUR)- strittigen Aufmaßen (rd. 5,0 Mio EUR)- bestrittene Verantwortlichkeit Stadt für Änderungen durch AN (rd. 8,5 Mio EUR)- bestrittenem Aufwand für die Erstellung von Nachträgen (rd. 0,5 Mio EUR)- Zinsforderungen für abgelehnte Inhalte (rd. 1,1 Mio EUR)- juristischer Begleitung und Gutachten (rd. 3,4 Mio EUR) <p>Obwohl davon ausgegangen wird, dass die Gerichtsverfahren zu Gunsten der Stadt abgeschlossen werden, ist in der Kostenprognose ein Anteil iHv 50% dieser Forderungen als Risikovorsorge gebunden.</p>
Davon in Prognose enthalten	25,8 Mio. EUR, davon 50% = 12,9 Mio. EUR
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none">- Einschaltung Rechtsamt, Beauftragung Rechtsvertretung (erfolgt)- Beauftragung Fachgutachter nach Bedarf (z.T. bereits erfolgt)- Verfahrensabwehr / Verfahrensbegleitung

Teil II Investor Signature

1) Sachstand

Der NT 6 wurde unterschrieben und dem Investorenvertreter am 14.03.2019 zugestellt.

Die Zahlungen aufgrund des Kostenausgleichs gem. § 8 des Nachtrags Nr. 6 sind vollständig eingegangen.

Die Eröffnung Primark fand am 16.04.2019 wie geplant statt.

Auf der Geschäftsbrücke fehlt noch in einer Position die Fertigstellung der öffentlichen Beleuchtung.

Der Geschäftspassagenaufzug befindet sich seit dem 11.04.2019 außer Betrieb, der Investorenvertreter beruft sich dabei auf die Aufwendige Sanierung der Vandalismus-Schäden. Der Investor wurde mehrfach zur Instandsetzung und Inbetriebnahme aufgefordert.

Die Dachplanung ist bei der Stadt eingegangen und wurde auch bereits unter Bezugnahme auf bestimmte Vorgaben dem Grunde nach freigegeben.

Einige Mietereinheiten in Passage und Brückenpavillons sind noch frei. In der zweiten Mietereinheit der Geschäftspassage und in den drei leerstehenden Mietereinheiten auf der Geschäftsbrücke finden aktuell keine Mieterausbauten statt. Der Investorenvertreter teilte mit, dass die Ladeneinheit Nr. 5 (Brücke, neben Backwerk) zum Betrieb eines Cafés/Bistros (ohne Ausschank alkoholischer Getränke) vermietet wurde.

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. 1,1 Mio EUR beauftragt und rd. 1,0 Mio EUR ausgezahlt.

3) Termine

Folgende Bearbeitungen stehen durch den Investor noch aus:

- Fertigstellung öffentliche Beleuchtung auf der Brücke durch den Investor, Revisionspläne
- Restarbeiten Aufzug: Vordach

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. 448 T EUR)	
Handlungsbedarf	- (erledigt)

Teil III Wupperpark
1) Tiefbunker, Investor

Nach Beschluss der PBK vom 05.02.2019 wurde der Generalübernehmervertrag zum Bunker - basierend auf dem Wettbewerbsergebnis - geschlossen. Im Ergebnis dieses Vertrages sind die Rahmenbedingungen und Realisierungsfristen neu festzuschreiben.

Bauabläufe, Fristen sowie die Vertragsgestaltungen sind kontinuierlich fortzuschreiben und zwischen Investor, Wirtschaftsförderung und GMW abzustimmen.

Die vorbereitenden Arbeiten am Tiefbunker wie Abbruch- und Schneidearbeiten sind deutlich fortgeschritten. Geplant ist, im Juli die Deckenöffnung im Bereich des zukünftigen Dance-Floors zu schließen. Weitergehende Abstimmungen mit der Planung des Wupperparks sind erforderlich.

2) „Infopavillon“ / „Café Cosa“, Investor

Die Planungen laufen vereinbarungsgemäß. Die Bauanträge werden vorbereitet.

3) Parkflächen, Stadt

Die eigentliche Parkherstellung erfolgt durch das Förderprojekt Döppersberg und damit im Verantwortungsbereich der PL. Die Planungsverträge sollten jetzt ausverhandelt werden.

Der Verwaltungsvorstand hat beschlossen, dass möglichst alle Bestandsbäume erhalten werden sollen. Die PBK hat einen entsprechenden Prüfauftrag an die Verwaltung gegeben. Durch den Wettbewerbsplaner ist ein Konzept erstellt worden um zu klären, welche Veränderungen der Planung notwendig sind und welche Kosten entstehen. Parallel wurden die Bäume durch einen Baumgutachter hinsichtlich ihrer Qualität und Standortfaktoren beurteilt.

Das Ergebnis wird in der PBK vorgestellt.

Frühestens danach sind die Fachplanungen zu beauftragen.

Die Schnittstellenplanungen zu den Übergängen der Gebäudeplanungen werden weiter verzögert.

Die Fertigstellung des Wupperparks bis zur geplanten Eröffnung des Bunkers Ende 2019 ist damit nicht mehr möglich.

Die Bauausführung kann erst nach den Gebäuden erfolgen. Es müssen alle Anbausituationen für die Platzflächen abschließend hergestellt sein. Die Herstellung der Platz- bzw. Parkflächen muss in größeren Teilabschnitten erfolgen. Gegebenenfalls für den Investor erforderliche Flächenprovisorien für Zugänge bzw. Notausgänge sind durch diesen herzustellen und später zurückzubauen und zu entsorgen.

Planung und weiterer Terminablauf sind nun mit dem Bunkerinvestor abzustimmen.

Teil IV Fahrradhaus

1) Sachstand

Mit Entscheidung des Rates am 17.12.2018 entfällt das Radhaus auf dem Platz Ost.

Ein Baubeginn für die Ersatz- und Folgelösung im Parkdeck durch die WSW (beschlossen am 05.02.2019) steht noch nicht fest. Die Planungen erfolgen derzeit durch die WSW.

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.

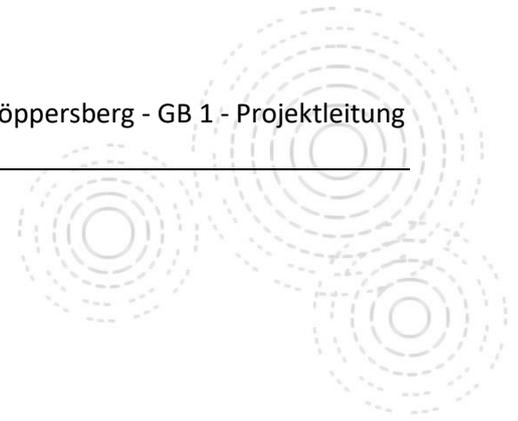
Damit ergibt sich eine aktuelle Kostenentwicklung wie folgt:

1) Projektbudget	140,5 Mio EUR
davon:	
Summe der Risiko-Positionen (innerhalb des Projektbudgets)	9,6 Mio EUR
davon gebunden	8,5 Mio EUR
<hr/>	<hr/>
daraus verbleibende Mittel	1,1 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
<hr/>	
Gesamt	153,5 Mio EUR



Projektleitung

Martina Langer



Teil VI Anlagenverzeichnis

- 1) Finanzierungsübersicht, Stand Januar 2017
- 2) Vertragsfristen Investor, Stand Nachtrag 6 vom 30.08.2018, Version vom 15.09.2018
- 3) Terminplan 7. Qualifikation vom 15.02.2019