



STADT WUPPERTAL

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

Neugestaltung Wuppertal Döppersberg

Sachstands- und Controllingbericht

zum 15. Februar 2020



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 Fassadensanierung im Erdgeschossbereich des historischen Empfangsgebäudes (Bahnhofsgebäude) ist im Wesentlichen abgeschlossen.

Die Planungen am Wupperpark werden weitergeführt.

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.

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), die dazu erforderlichen schwierigen technischen Klärungen durch den Investor sind dort in Bearbeitung.

Die Mangelbearbeitungen und die Klageverfahren werden fortgeführt.

Nachdem große Teile des Projektes baulich abgeschlossen sind, erfolgt für diese Bereiche jetzt die Projektdokumentation und Abrechnung.

b) Hochbau

Die Ursachen für Undichtigkeiten an den Tageslichtöffnungen der Mall haben nach den weitergehenden Erkenntnissen mehrere Ursachen. Soweit diese direkt abgestellt werden konnten, wurden die notwendigen Maßnahmen bereits umgesetzt; eine abschließende Klärung ist aber noch nicht möglich. Die Arge ist aufgefordert, ein Sanierungskonzept vorzulegen. Gleichzeitig ist die Bahn aufgefordert, Beschädigungen zu beseitigen, die ebenfalls zu Feuchtebeeinflussungen führen können. Die technische Lösung, die Abgrenzung der Verantwortlichkeiten und die Witterung sind für die nächsten Schritte zu berücksichtigen. Der Mangel wurde durch die ARGE daher bisher nicht abgemeldet.

Es wurden Mängel an der Natursteinfassade angemeldet. Die Abplatzungen übersteigen das zu erwartende Maß. Die Stadt hat einen Gutachter eingeschaltet. Das Gutachten für die Natursteinwand wird im 2. Quartal 2020 erwartet.

Im Parkdeck ist ein Feuchteschaden aufgetreten. Die Ursache ist unbekannt. Zur Klärung wird eine Dichteprüfung der Einläufe auf dem Busbahnhof vorbereitet.

Die Arbeiten zur Natursteinverkleidung am historischen Empfangsgebäude sind bis auf Restleitungen abgeschlossen. Die Fassadenbeleuchtung ist fertiggestellt.

Die Mängellisten der verschiedenen Leistungen werden durch die Auftragnehmer sukzessive abgearbeitet, auch in Abhängigkeit zu der Witterung.

c) Plätze und Freianlagen (ohne Wupperpark)

Keine Veränderung zum letzten Controllingbericht.

STADT WUPPERTAL

d) Tiefbau

Keine Veränderung zum letzten Controllingbericht. Es gilt weiterhin:

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.

Gestaltung und Abschluss der entsprechenden Verträge erfolgt durch das Rechtsamt.

e) weitere Themen

Für die baulich abgeschlossenen Projektteile erfolgt derzeit die Abrechnung. Dabei ist die Abgrenzung zu Dritten unter Berücksichtigung der Mängel und Klageverfahren ein zäher und aufwendiger Prozess.

2) Kosten

a) Gesamtkostenprognose Projektbudget

alle Angaben in Mio EUR brutto

		Planwert	Prognose	Auftrag	Rechnung
		Kostenstand 04.09.2013	Stand 04.02.2020	Stand 04.02.2020	Stand 04.02.2020
Baukosten	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	37,01	32,45	32,37
	Busbahnhof & Buswarteplatz	4,43	4,43	3,11	2,99
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	20,50	18,43	16,76
	Mall	21,78	26,15	23,65	22,81
	Bussteigüberdachung	6,12	6,12	5,75	5,62
	Freianlagen	11,51	13,78	4,37	4,20
Planungskosten	GVFG-IV	4,88	4,88	2,83	2,55
	GVFG-ÖV	0,60	0,60	0,34	0,33
	Städtebau	9,09	9,09	8,24	6,99
	Übergreifende Kosten	17,93	17,93	17,32	15,74
GESAMTSUMME		140,49	140,49 *	116,50 *	110,37 *

(*) 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 –

STADT WUPPERTAL

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. 2,9 Mio. EUR beauftragt und 2,6 Mio. EUR ausgezahlt.

3) Förderung / Finanzierung**a) Aufteilung Finanzierung**

Siehe Finanzierungsübersicht in Anlage 1

b) Haushalt

kein neuer Sachstand

c) Förderung und Bescheide

Landesrechnungshof – Die Zwischenprüfung vor Ort wurde im Wesentlichen abgeschlossen. Die Prüfergebnisse wird der LRH der Bezirksregierung mitteilen.

Städtebauförderung – kein neuer Sachstand

GVFG-IV – kein neuer Sachstand

GVFG-ÖV – kein neuer Sachstand

4) Termine**a) Rahmenterminplan**

Siehe Anlage 2.

Der Terminplan wurde mit der nun begonnenen Planung für den Wupperpark mit den Planern und Investoren vertieft diskutiert und als Rahmenterminplan der PBK im Januar 2020 vorgestellt. Mit der weitergehenden Planung werden nun die Abläufe zur baulichen Umsetzung weiter präzisiert.

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

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

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).

alle Angaben in T EUR

Risikopositionen inkl. aktueller Beauftragungsstand	mögliche Chancen 13.09.2013	notwendige Beauftragung 04.02.2020	noch offen
1. Historische Bausubstanz inkl. Gutachten im Bauablauf	2.500	4.539	-2.039
2. Bodenrisiken	2.500	1.298	1.202
3. Technische Ausführungen und Genehmigungsprozesse inkl. Richtlinienänderungen während der Bauzeit	2.000	1.520	480
4. Altablagerungen	1.400	1.350	50
5. Entschädigungen	1.040	173	868
6. Fertigteilstützwand oberer Platz	130	130	0
Gesamt Risikopositionen	9.570	9.010	560

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

Abzüglich der notwendigen Beauftragungen iHv 9,0 Mio. EUR können von den ursprünglichen Risikopositionen noch maximal 0,6 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	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: - 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) 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.
Davon in Prognose enthalten 25,8 Mio. EUR, davon 50% = 12,9 Mio. EUR	
Handlungsbedarf	- Einschaltung Rechtsamt, Beauftragung Rechtsvertretung (erfolgt) - Beauftragung Fachgutachter nach Bedarf (z.T. bereits erfolgt) - Verfahrensabwehr / Verfahrensbegleitung

Teil II Investor Signature

1) Sachstand

Nachtrag 7 wird durch das Rechtsamt vorbereitet.

Der Geschäftspassagenaufzug befand sich aufgrund von Vandalismus-Schäden wiederholt außer Betrieb, seine Funktion wurde nach weiteren Instandsetzungsarbeiten aber zuletzt wiederhergestellt.

In Summe sind noch drei Mietereinheiten der Brückenpavillons frei. In der Ladeneinheit Nr. 2 zwischen Platz-Aufzug Freitreppe hat am 04.12.2019 Tedi eröffnet. In den drei leerstehenden Mietereinheiten auf der Geschäftsbrücke finden aktuell keine Mieterausbauten statt. In der östlichen Geschäftsbrückenbebauung hat es einen umfangreichen Wasserschaden gegeben, der aktuell saniert wird.

Das Vordach des Aufzuges bei der Geschäftspassage wurde errichtet und entspricht den von der Stadt formulierten Anforderungen.

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:

- Öffentliche Beleuchtung auf der Brücke: Anlagentrennung und Revisionspläne

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. Ergänzung Februar 2020 Für die Betreuung der laufenden Vertragsanpassungen aller Investorenanteile im Projekt sind bis zum Projektende weitere Kosten in Höhe von rd. 70 T EUR zu erwarten. Gesamtbedarf 605 T EUR brutto (davon zum Berichtstag beauftragt: rd. 490 T EUR)	
Handlungsbedarf	- (erledigt)

Teil III Wupperpark

1) Tiefbunker, Investor

Nach Beschluss der PBK vom 05.02.2019 wurde das Vertragswerk zum Bunker - basierend auf dem Wettbewerbsergebnis – am 01.04.2019 unterzeichnet.

Die vorbereitenden Arbeiten am Tiefbunker sind abgeschlossen. Die Deckenöffnung im Bereich des zukünftigen Dance-Floors wurde mit einer neuen Betondecke verschlossen. Die Bestandsdecke wurde bereits ertüchtigt. Weitergehende Abstimmungen mit der Planung des Wupperparks bleiben kontinuierlich erforderlich.

2) „Infopavillon“ / „Café Cosa“

Die Planungen zur Errichtung dieser städtischen Gebäude laufen vereinbarungsgemäß. Der Bauantrag wurde genehmigt. Bauabläufe, Fristen sowie die Vertragsgestaltungen sind kontinuierlich fortzuschreiben.

Für die Gesamtplanungen des Wupperparks ist es zwingend erforderlich, dass auch die Platzgestaltung gemeinschaftlich abgestimmt wird.

3) Parkflächen, Stadt

Die eigentliche Parkherstellung erfolgt durch das Förderprojekt Döppersberg und damit im Verantwortungsbereich der PL.

Die Planung wurde beauftragt. Derzeit wird die Entwurfsplanung erstellt und die Termsituation mit dem Investor abgestimmt.

Die Ingenieurplanung zur Anpassung der Wupperufer-Mauerkrone an das neue Wupperparkniveau einschließlich neuem Wupperkreuzgeländer ist beauftragt. Die Mauerbestandserkundungen mit anschließender Planung laufen bereits. Die Ausführung der Bauleistung ist für die 2. Jahreshälfte 2020 geplant.

Die Bauausführung der Freifläche Wupperpark 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.

Teil IV Fahrradhaus

1) Sachstand

Die Baugenehmigung für die Ersatz- und Folgelösung im Parkdeck durch die WSW (beschlossen am 05.02.2019) liegt vor. Mit dem Bau wird kurzfristig begonnen. Die Ausnahme vom Verbot des vorzeitigen Maßnahmebeginns durch den Fördergeber liegt vor.

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	9,0 Mio EUR
daraus verbleibende Mittel	0,6 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
Gesamt	153,5 Mio EUR



Projektleitung

Martina Langer

Teil VI Anlagenverzeichnis

- 1) Finanzierungsübersicht, Stand Januar 2017
- 2) Terminplan 8. Qualifikation vom 17.03.2020