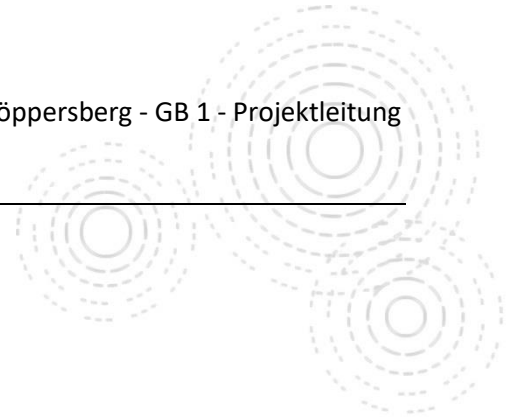


# Neugestaltung Wuppertal Döppersberg

## Sachstands- und Controllingbericht

zum Juni – Juli - August 2023





## 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

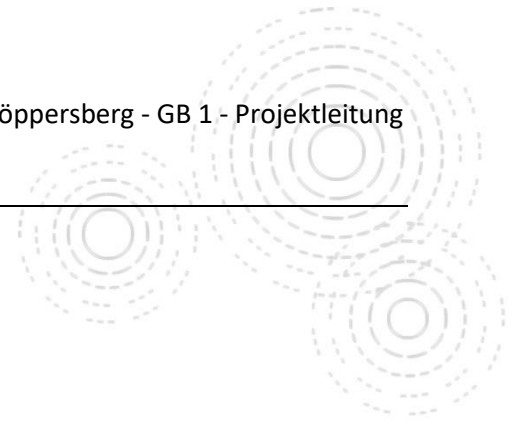
#### 4) Vertrags- und Risikomanagement

### Teil III. Wupperpark

### Teil IV. Fahrradhaus

### Teil V. Aktuelle Kostenentwicklung - Zusammenfassung

### Teil VI. Anlagenverzeichnis



## Teil I Städtisches Projekt

### 1) Sachstand

#### a) Übergeordnetes

Die Ausführung des Platz Ost ist abhängig von der noch zu beschließenden Gestaltung. Erst mit Beschluss kann die Ausführungsplanung begonnen werden.

Die Fertigstellung des Gehwegs an der Südseite Köbohaus kann erst nach den Gebäudesanierungsmaßnahmen des Eigentümers erfolgen. Der Bereich unmittelbar an der Südseite des Köbohauses ist hergestellt, es fehlt noch der Bereich bis zur Südstraße, da dieser noch weiterhin als Baustelleneinrichtungsfläche für den Mieterausbau im Köbohaus benötigt wird. Daher ist eine Nutzung für die Öffentlichkeit erst möglich, wenn auch diese Fläche wiederhergestellt an die Stadt zurückgegeben ist.

Die Mangelbearbeitungen und die alten und neuen Klageverfahren werden fortgeführt. Hier sind vorbereitende Unterlagen für die Juristen in großem Umfang aufzuarbeiten.

Nachdem große Teile des Projektes baulich abgeschlossen sind, erfolgt für diese Bereiche Zug um Zug die Projektdokumentation und Abrechnung. Die Fördergeber haben hier eine vorgezogene Vorlage der Abrechnungen gefordert.

#### b) Hochbau

Die Mängelliste wird durch den Auftragnehmer sukzessive, allerdings sehr zähflüssig, abgearbeitet.

Die Mangelanzeige bezüglich der Schäden an der Natursteinfassade wird aufrechterhalten. Die Klage gegen die ARGE Wittfeld/MBN und die Planungsgemeinschaft GKK/HIG wurde eingereicht. Die Fassade wird weiter beobachtet.

#### c) Plätze und Freianlagen

Zum Platz Ost liegt noch keine abschließende Entscheidung vor. Konzepte wurden im StABa vorgestellt. Es folgen weitere planerische Schritte. Nach Beschluss der Gestaltungskonzeption kann die Ausführungsplanung begonnen werden.

#### d) Verkehrsanlagen

Die Planungen der Zufahrt West (heute Elisabeth- Schniewind – Straße) werden jetzt weitergeführt. Die Planer der angrenzenden Investorenmaßnahmen erarbeiten derzeit Ihre Randbedingungen. Die WSW und die angrenzenden Investorenmaßnahmen sind in die Planungen eingebunden.

#### 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. In einige Fragestellungen wurde auch die Bauwesenversicherung eingeschaltet.

**2) Kosten**
**a) Gesamtkostenprognose Projektbudget**

alle Angaben in Mio EUR brutto

|                       |                              | <b>Planwert</b>           | <b>Prognose</b>     | <b>Auftrag</b>      | <b>Rechnung</b>     |
|-----------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                       |                              | Kostenstand<br>04.09.2013 | Stand<br>15.06.2023 | Stand<br>15.06.2023 | Stand<br>15.06.2023 |
| <b>Baukosten</b>      | Straßen & Ingenieurbauwerke  | 43,98                     | 35,01               | 32,22               | 32,21               |
|                       | Busbahnhof & Buswartepplatz  | 4,43                      | 4,43                | 3,29                | 3,29                |
|                       | Unterkonstruktion / Parkdeck | 20,16                     | 20,50               | 18,43               | 16,97               |
|                       | Mall                         | 21,78                     | 26,15               | 23,89               | 23,75               |
|                       | Bussteigüberdachung          | 6,12                      | 6,12                | 5,63                | 5,63                |
|                       | Freianlagen                  | 11,51                     | 13,78               | 6,41                | 6,24                |
| <b>Planungskosten</b> | GVFG-IV                      | 4,88                      | 2,88                | 2,83                | 2,71                |
|                       | GVFG-ÖV                      | 0,60                      | 0,60                | 0,36                | 0,34                |
|                       | Städtebau                    | 9,09                      | 10,09               | 8,38                | 7,77                |
|                       | Übergreifende Kosten         | 17,93                     | 20,93               | 18,90               | 18,90               |
| <b>GESAMTSUMME</b>    |                              | <b>140,49</b>             | <b>140,49</b> *     | <b>120,34</b> *     | <b>117,81</b> *     |

(\*) 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:

Zur Deckung der laufenden Verpflichtungen und Anpassung an die erwarteten Ablaufsummen werden 2 Mio EUR Prognosesumme vom Teilprojekt ‚Straßen und Ingenieurbauwerke‘ an das Teilprojekt ‚Übergreifende Kosten‘ verschoben. Damit sollen vor allem die Verfahrenskosten der laufenden rechtlichen Auseinandersetzungen und Gutachten abgedeckt werden.

Entsprechend wurde die Finanzierungsübersicht (Anlage 1) aktualisiert.

Die jetzt feststehenden Ergebnisse der Schlussverwendungsnachweisprüfung für den Bereich GVFG-ÖV wurden abgebildet und die derzeit in Prüfung befindlichen Schlussrechnungsläufe mit der WSW übernommen. Dadurch kommt es zu Verschiebungen zu den ‚Einnahmen Dritter‘. Der städtische Eigenmittelbedarf ist davon nicht betroffen.

Für die Fördermaßnahmen wurden die Aufteilungen nach den aktuellen Fördermittelgesprächen GVFG-IV (in Abgrenzung zum Städtebau) übernommen. Aufgrund der Ansätze zur Aussteuerung der Gesamtdeckelung ergeben sich Verschiebungen zwischen den baulichen Teil-

maßnahmen und dem Teilprojekt ‚Übergreifendes‘, in dem auch die Deckelung rechnerisch abgebildet wird. Die Summe der erwarteten Finanzhilfen im GVFG-IV und damit auch der städtische Eigenmittelbedarf bleiben unverändert.

**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 2,8 Mio. EUR ausgezahlt.

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

Siehe Finanzierungsübersicht in Anlage 1

**b) Haushalt**

Nach erfolgter Abstimmung zwischen dem Projekt und der Anlagenbuchhaltung der Stadt werden die erstellten Anlagen schrittweise in das Anlagevermögen der Stadt überführt.

**c) Förderung und Bescheide**

Im Rahmen der Vorbereitung der Schlussverwendungsnachweise wird eine übergreifende Abstimmung der Zuwendungsgeber untereinander notwendig. Die hier erforderliche Entscheidung der Fördergeber zur Aussteuerung innerhalb der Gesamtdeckelung ist bisher noch nicht erfolgt. Nur auf Basis dieser Entscheidung kann eine Aussage über die endgültige Gesamtfinanzierung des Projektes getroffen werden.

Die Zwischenprüfung des Landesrechnungshofes wurde für die Förderbereiche Städtebau und GVFG-ÖV ohne Rückforderungen abgeschlossen. Auf die Stellungnahme der Stadt zum Förderbereich GVFG-IV liegen bisher keine Rückmeldungen seitens der Zuwendungsgeber vor.

Städtebauförderung – Bis zum Abschluss der übergreifenden Abstimmungen der Zuwendungsgeber (s.o.) können nicht für alle restlichen Teilmaßnahmen die Verwendungsnachweise aufbereitet werden.

GVFG-IV – kein neuer Sachstand

GVFG-ÖV – kein neuer Sachstand

**4) Termine****a) Rahmenterminplan**

Siehe Anlage 2 – Stand Rahmenterminplan 13. Qualifikation.

**5) Chancen und Risiken**
**a) allgemein**
**b) Im Kostenbericht benannte Risiken**

Im Bericht über die Kostenentwicklung vom 04.09.2013 (140,49 Mio. EUR) waren Risiken in Höhe von rd. 9,6 Mio. EUR berücksichtigt. Abzüglich der bereits erfolgten, notwendigen Beauftragungen iHv 9,0 Mio. EUR können von den ursprünglichen Risikopositionen mittlerweile nur noch maximal 0,6 Mio. EUR als Chance betrachtet werden.

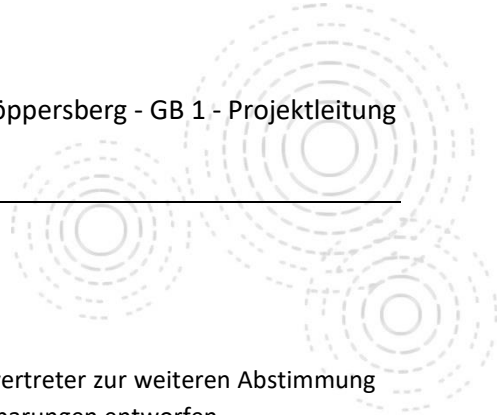
Die zugehörigen Planungsleistungen wurden im Rahmen der laufenden Planerverträge nachbeauftragt. Die Bewertung der Risikoanteile läuft.

**c) Weitere Chancen / Risiken**

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

| <b>1. Kostenübernahme DB – Risiko ausgeräumt</b>             |   |
|--|---|
| Handlungsbedarf  | - ohne  |
| <b>2. Laufende Gerichtsverfahren / strittige Forderungen</b> |   |
| 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 vierzehn Gerichtsverfahren (davon noch sechs aktuell laufende) ergeben, weitere werden noch erwartet. Insgesamt belaufen sich die abgelehnten Forderungen inkl. möglicher Verfahrenskosten auf eine Summe von rd. 25,8 Mio. EUR.</p> <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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch das Urteil ‚Stahlstützenkränze‘ sind von dieser Risikosumme mittlerweile rd. 1,0 Mio EUR eingetreten.</li> <li>- Durch den AN Bau wurde Werklohnklage eingereicht, Streitsumme rd. 12,7 Mio EUR.</li> </ul> |
| <b>Davon in Prognose enthalten</b>                           |   |
|  | <b>25,8 Mio. EUR, davon 50% = 12,9 Mio. EUR</b>   |
| Handlungsbedarf  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einschaltung Rechtsamt, Beauftragung Rechtsvertretung (erfolgt)</li> <li>- Beauftragung Fachgutachter nach Bedarf (z.T. bereits erfolgt)</li> <li>- Verfahrensabwehr / Verfahrensbegleitung</li> </ul>   |

| 3. Mangel Natursteinfassade  |  |
|--|--|
| Erläuterung  | <p>Die Auseinandersetzung zum Mangel ‚Natursteinfassade‘ ist juristisch zu begleiten. Die Kosten hierfür belaufen sich voraussichtlich auf rd. 0,2 Mio EUR und sind vorläufig im Posten ‚zusätzliches Risikobudget‘ aus VO/0850/16 gedeckt.</p> <p>Die Kosten für die Behebung der im Gutachten benannten Schäden am Naturstein selbst werden mit rd. 6 Mio. EUR eingeschätzt und mit 50 % in die Risikoposition aufgenommen.</p> <p>Von diesen Leistungen wurden zum Berichtstag rd. 210 T EUR beauftragt und rd. 190 T EUR ausgezahlt.</p> |
| <p>Gedeckt im Posten ‚zusätzliches Risikobudget‘:      6,0 Mio. EUR (davon 50%) + 0,2 Mio. EUR = <b>3,2 Mio. EUR</b></p> |  |
| Handlungsbedarf  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einschaltung Rechtsamt, Beauftragung Rechtsvertretung (erfolgt)</li> <li>- Beauftragung Fachgutachter nach Bedarf (erfolgt)</li> <li>- Verfahrensabwehr / Verfahrensbegleitung</li> <li>- Abstimmung und Planung der Sanierungsmaßnahmen am Naturstein</li> <li>- Bauliche Sanierung Naturstein</li> </ul>  |



**Teil II Investor Signature**

**1) Sachstand**

Der Entwurf des Nachtrags Nr. 7 wurde an den Investorenvertreter zur weiteren Abstimmung übersandt. Aktuell werden die finalen Dienstbarkeitsvereinbarungen entworfen.

Die Natursteinfassade des Investors an der Passage ist analog der der Stadt ausgeführt. Am 26.01.2021 hat der Investor auf Anraten der Stadt seinen Teil der Fassade befahren und kontrollieren lassen. Lose Scherben und einige weitere unsicher wirkende Stücke wurden gelockert und abgenommen.

**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. 1,1 Mio. EUR ausgezahlt.

**3) Termine**

erledigt

**4) Vertrags- und Risikomanagement auf Seiten der Stadt**

| <b>1. Vertragsstörungen Bau</b>   |   |
|---|---|
| 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<br>Detailaufstellung zuletzt im Bericht 12/2021 |   |
| Gesamtbedarf<br>(davon zum Berichtstag beauftragt: rd. 673 T EUR)       | <b>690 T EUR brutto</b>   |
| Handlungsbedarf   | - (erledigt)  |



**Teil III      Wupperpark****1) Tiefbunker, Investor**

Die Arbeiten im Tiefbunker werden aktuell weitergeführt, ohne die Nutzung des Wupperparks zu beeinträchtigen. Derzeit ist es Ziel des Investors, den Clubbetrieb im Tiefbunker im Sommer 2023 aufzunehmen. Ein konkreter Termin ist noch nicht bekannt.

**2) Pavillons**

Abschließende Restarbeiten erfolgen sukzessive.

**3) Parkflächen, Stadt**

Die Verschmutzung der Flächen durch besondere Nutzungen ist ein großes Problem und bei der Stadt bereits thematisiert.

Im Mai 2023 wurde eine provisorische Toilettenanlage aufgestellt, die Erkenntnisse bringen soll, wie dem Problem begegnet werden kann. Die Anlage wird durch das GMW betreut.

**Der Wupperpark wurde im April mit dem 2. Preis des polis AWARD 2023 ausgezeichnet.**

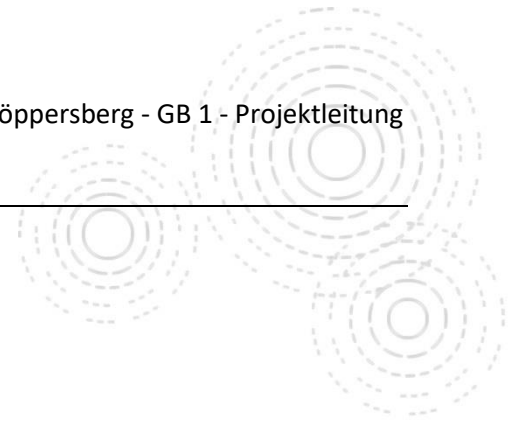
**Teil IV      Fahrradhaus**

**Maßnahme abgeschlossen**

**Teil V Aktuelle Kostenentwicklung - Zusammenfassung**

Mit Bestätigung der Finanzierung der Zusätzlichen Kosten gem. VO/0820/16 in Höhe von rd. 13 Mio. EUR im Rahmen eines Nachtragshaushaltes, siehe VO/0850/16 mit Stadtratsbeschluss vom 19.12.2016, 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   | 9,0 Mio EUR          |
| daraus verbleibende Mittel   | 0,6 Mio EUR          |
| Drohende zusätzliche Kosten, die noch nicht zu quantifizieren sind:<br>Planungskosten für die bisher zu beauftragenden Baukosten aus Risikopositionen,<br>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,<br>Rechtsberatung, etc. Siehe Teil I, Ziffer 2b, Seite 7.   |                      |
| <b>3) zusätzliche Kosten<br/>im Zusammenhang mit dem Investorenvorhaben</b>  | <b>5,8 Mio EUR</b>   |
| für Zusammenhangsmaßnahmen 2,8 Mio EUR,<br>für parallele Durchführung 3,0 Mio EUR<br>davon gebunden<br>1,1 Mio EUR für Planungs- und Baukostenanteile ‚investorenbedingt‘<br>0,2 Mio EUR als Deckung für Punkt 4 |                      |
| <b>4) Kosten aus Vertrags- und Risiko-Management</b>   | <b>0,5 Mio EUR</b>   |
| Bedarf 0,6 Mio EUR, Deckung des Mehrbedarfs 0,1 Mio aus Punkt 3)<br>0,1 Mio EUR zus. Rechtsgutachten Vergabe PS, Deckung des Mehrbedarfs aus Punkt 3)  |                      |
| <b>5) zusätzliches Risikobudget</b>  | <b>3,3 Mio EUR</b>   |
| davon gebunden<br>0,1 Mio. EUR für juristische Verfahren ‚Wettbewerb Wupperpark‘<br>0,2 Mio. EUR für juristische Begleitung ‚Natursteinfassade‘<br>3,0 Mio. EUR für ‚Sanierungskosten Natursteinfassade‘, 50%    |                      |
| <b>Zusätzliche Kosten insgesamt</b>  | <b>13,0 Mio EUR</b>  |
| (Summe Positionen 2 bis 5,<br>gem. VO/0820/16 über Nachtragshaushalt finanziert.)  |                      |
| <b>zuzüglich Projektkosten (Position 1)</b>  | <b>140,5 Mio EUR</b> |
| <b>Gesamt</b>  | <b>153,5 Mio EUR</b> |



**Projektleitung**

Martina Langer

## **Teil VI      Anlagenverzeichnis**

- 1) Finanzierungsübersicht, Stand Juni 2023
- 2) Terminplan 14. Qualifikation vom 15.06.2023