

**Geschäftsführung
Planungs- und
Baubegleitkommission
Döppersberg**

Es informiert Sie	Martina Schmidt
Telefon (0202)	563 4654
Fax (0202)	
E-Mail	MSchmidt@stadt.wuppertal.de
Datum	04.04.2014

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung der Planungs- und Baubegleitkommission Döppersberg (SI/0200/14) am 26.03.2014

Anwesend sind:

Vorsitz

Herr Klaus Jürgen Reese,

von der CDU-Fraktion

Herr Michael Müller, Herr Andreas Weigel, Bernhard Simon,

von der SPD-Fraktion

Herr Volker Dittgen,

von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Herr Klaus-Dieter Lüdemann,

von der FDP-Fraktion

Herr Alexander Schmidt,

von der Fraktion DIE LINKE

Herr Bernhard Sander,

von der WfW-Fraktion

Herr Dr. Günter Schiller,

als sachkundige Einwohner/in

Herr Jos Coenen (IG1), Herr Arnd Krüger (Kreishandwerkerschaft), Herr Thomas Wängler (IHK) , Ralf Engel (Berg.Einzelha.),

von der Verwaltung

Herr Dr. Slawig, Herr Beig. Meyer, Frau Hannelore Reichl (R 104), Frau Dr. Christina Betz (R 104.22), Herr Felix Blasch (PL),

als Gast

Frau Gabriele Müller, Herr Kallisch (beide Projektsteuerung, Hasselmann und Müller GmbH), Herr Jochen Kuntz (WSW), Frau Martina Langer (WSW-zukünftig PL), Herr Thomas Kring (SPD), Herr Dr. Rolf Volmerig (Wirtschaftsförderung), Herr Ralf Hennig (KKP-Ingenieure)

Schriftführerin

Martina Schmidt

Beginn: 16:00 Uhr

Ende: 18:05 Uhr

Herr Vorsitzender Reese bittet die als Tischvorlage ausgelegte Anlage 2 zu TOP 2 (Private Investitionen im Rahmen der Neugestaltung Wuppertal Döppersberg) auszutauschen.

I. Öffentlicher Teil

1 Überprüfung der entstehenden Mehrkosten beim Projekt Döppersberg sowie Konsequenzen daraus für die zukünftige Bearbeitung des Projektes Vorlage: VO/0226/14

Herr Hennig von der Firma Kuhne, Kattenbusch & Partner (Ingenieursozietät für Baubetrieb und Bauwirtschaft) stellt mit einer PowerPoint Präsentation seinen Bericht aus der VO/0226/14 vor (siehe Präsentation des Wirtschaftsprüfers).

Herr Stv. Reese teilt auf Nachfrage von Herrn Stv. Schmidt mit, dass die Verwaltung zur Steuerung der Kosten und Risiken einen regelmäßigen Controllingbericht vorlegt und ein Nachtragsteam zur Überprüfung von Ansprüchen der ausführenden Unternehmen einrichten wird. Herr Beig. Meyer konkretisiert, dass die Aufgabe von dem neuen Projektleitungsteam wahrgenommen wird. Das Team wird von zwei erfahrenen Bauingenieuren geleitet und durch eine Juristin unterstützt. Bei Bedarf kann das Team durch weitere Fachleute unterstützt werden. Herr Hennig weist darauf hin, dass es immer Nachträge gibt, wenn das günstigste Angebot genommen werden muss.

Auf Nachfrage begründet Frau Reichl Herrn Stv. Schmidt die Überlassung der Ausführungsplanungen den Auftragnehmern, insbesondere bei Ingenieurbauwerken. Teilweise sind die Unternehmen auf bestimmte Herstellungstechniken/Ausführungsarten spezialisiert und können diese dann qualitätsvoller und kostengünstiger einbringen. Daher ist es zumeist vorteilhafter die Ausschreibungen auf Basis der Entwurfsplanung vorzunehmen, damit die Unternehmen die Möglichkeit haben, auf die Ausführungsplanung Einfluss zu nehmen.

Herr Stv. Sander möchte wissen, warum Risikokosten für den Lärmschutz und die Altlasten im Kostenbericht September 2013 nicht enthalten waren. Herr Beigeordneter Meyer teilt mit, dass die Kosten enthalten waren, jedoch nur eine pauschale Kostenschätzung möglich war.

Herr Dr. Slawig stellt fest, dass der Bericht des Wirtschaftsprüfers die Kosten des Projektes überwiegend plausibel bewertet. Die Vorschläge des Wirtschaftsprüfers wurden aufgegriffen und umgesetzt. Er könne sich vorstellen, dass die Kosten des Projektes einmal jährlich durch ein externes Unternehmen überprüft werden, und das Ergebnis in der Planungs- und Baubegleitkommission vorgestellt wird.

Frau Müller erläutert auf Nachfrage von Herrn Stv. Sander die Abweichung zu den Vergleichswerten für Parkdeck/Mall im Gegensatz zu den Kostenansätzen im Jahre zum Jahre 2009. Die Werte, lt Bericht KKP, basieren auf heute aktuelle Vergleichsansätze. Sie haben sich auf Grund der langen Zeit gegenüber den Werten von 2009 verändert und hinzu kommt, dass es sich nur um einen groben Überschlagswert handelte, da das Bauwerk Parkdeck/Mall nicht typisch ist und keine direkten Vergleichswerte herangezogen zur Verfügung stehen.

Herr Stv. Simon möchte wissen, warum die Kosten nur teilweise plausibel sind und bittet um Erläuterung der Risiken. Weiterhin wünscht er eine Konkretisierung, was eine zeitnahe Ausschreibung bedeutet, um besser kontrollieren zu können. Herr Hennig erklärt, dass die Risiken teilweise pauschale Einschätzungen sind, die nicht überprüft werden können. Zusätzlich sind als Risikokosten die noch ausstehenden Planungen und Ausschreibungen zu werten.

Frau Müller weist auf die Unsicherheit der Planungsvorgaben in einigen Bereichen hin. So kann z.B. vor Abschluss der Investorenplanung die Planung der Plätze nicht abgeschlossen werden. Vor solchen Hintergründen ist eine Überarbeitung der Planung und der daraus zu erstellenden Ausschreibung im Einzelfall abzuwägen. Jede Änderung der Planung verursache Mehrkosten. Erst wenn die Entscheidungen getroffen sind, kann die Planung überarbeitet werden. Daher kann die Formulierung „zeitnahe Ausschreibung“ nicht genauer definiert werden.

Herr Beigeordneter Meyer ergänzt, dass erst nach Vertragsunterzeichnung mit dem Investor weitere sichere Planungen, z. B. die Platzgestaltung möglich sind.

Herr Dr. Slawig teilt Herrn Stv. Simon und Herrn Stv. Sander mit, dass es sich nur für die Zeit der Baustelleneinrichtung um Forderung von Mietminderungseinnahmen handelt, die jedoch noch juristisch geprüft werden müssen.

Herr Dr. Slawig und Herr Stv. Reese erläutern Herrn Stv. Sander auf Nachfrage zu den beschriebenen Risiken und der Überprüfbarkeit, dass die Pauschalansätze nur geschätzt werden konnten und daher auch nicht von Herrn Hennig überprüft werden konnten. Es wurde in der Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Drucksache VO/1002/13 bewusst nach bewerteten und möglichen Risiken unterschieden. Bewertbare Risiken wurden mittels grober Kostenschätzung hinterlegt. Mögliche Risiken wurden benannt, sind aber nicht seriös mit konkreten Zahlen hinterlegbar.

Herr Dr. Slawig ergänzt, dass im Controllingbericht alle konkreten Kosten ziffernmäßig benannt werden.

Frau Reichl erläutert Herrn Stv. Sander die erhöhten Auflagen bei dem Bau der Bussteigüberdachung als ein konstruktives Bauwerk und die daraus entstehenden Mehrkosten gegenüber der Einstufung des Bauwerkes als Hochbau.

Herr Beig. Meyer versichert Herrn Stv. Sander, dass eine kostengünstige Variante gesucht wird.

Herr Stv. Schmidt beantragt den Beschluss dahingehend zu erweitern, dass ein detaillierter Gesamtzeitplan zur Verfügung gestellt wird.

Frau Müller gibt zu bedenken, dass erst einige Randbedingungen (z.B. Vergabe Hochbau, B7 Sperrung, Investorenbebauung) geklärt sein müssen, um einen aktuellen Zeitplan zu erstellen. Sie verweist auf den Zeitplan im Controllingbericht. Ein detaillierterer Zeitplan kann nach Klärung der Randbedingungen zur Verfügung gestellt werden. Er wird dabei je Maßnahme, deren Planungs- und Ausschreibungsstand, weiter detailliert. Wann dies für die Einzelmaßnahme zu erwarten ist, muss noch geklärt werden und wird zur nächsten Sitzung mitgeteilt.

Dem Antrag von Herrn Schmidt wird einstimmig stattgegeben. Der Beschluss wird um Punkt 4 erweitert.

Erweiterter Beschluss (Punkt 4) derr Planungs- und Baubegleitkommission
Döppersberg vom 26.03.2014.

1. Der als Anlage 1 beigefügte Bericht der **KUHNE KATTENBUSCH HENNIG BAUCONSULT GMBH** über die „Prüfung der Kostensteigerung bei dem Projekt Neugestaltung Döppersberg“ vom 17.03.2014 sowie die als Anlage 2 beigefügte Stellungnahme der Projektsteuerung Hasselmann und Müller Planungsgesellschaft mbH dazu vom 18.03.2014 werden ohne Beschluss entgegen genommen.
2. Die Zusage der Verwaltung, die Empfehlungen aus dem o.g. Bericht der **KUHNE KATTENBUSCH HENNIG BAUCONSULT GMBH** (s. Ziffer 1) aufzugreifen und im Döppersberg-Projekt zusätzlich zu den bestehenden Steuerungs- und Controllinginstrumenten
 - ein Nachtragsmanagement zur Überprüfung berechtigter und zur Abwehr unberechtigter Ansprüche der ausführenden Unternehmen, sowie
 - ein bauherrenseitiges, risikobezogenes Controlling von Kosten und Zeitplanungeinzurichten, wird ohne Beschluss entgegen genommen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, in regelmäßigen Abständen eine qualitätssichernde Prüfung des Projektes Döppersberg durchführen zu lassen und über die Ergebnisse der Planungs- und Baubegleitkommission Döppersberg jeweils zu berichten.
4. Die Verwaltung wird beauftrag, den Gesamtterminplan schrittweise mit möglichen detaillierteren Zeitplänen zu spezifizieren.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmigkeit

**2 Private Investition im Rahmen der Neugestaltung Wuppertal Döppersberg
Vorlage: VO/0228/14**

Herr Stv. Lüdemann fragt, ob die Pressemeldung von Radio Wuppertal zur Steigerung der Kosten des Projektes auf Grund des Investors der Wahrheit entspricht. Herr Dr. Slawig hat keine Kenntnisse, aus welchem Grund Radio Wuppertal diesen Artikel veröffentlicht hat.

Herr Stv. Schmidt bittet um Erläuterung der Risiken unter Punkt 2.1. Herr Dr.

Slawig teilt mit, dass die Risiken nicht quantifiziert werden können, jedoch lt. Vorlage für vertretbar gehalten werden. Eine endgültige Quantifizierung und Entscheidung ist erst im September mit Vertragsreife möglich. Im Herbst 2013 wurde dem Fördergeber die Planung vorgestellt und nun werden die Fragen und Vorgaben abgearbeitet und mit dem Investor verhandelt. Welche Kosten der Investor und welche Kosten das Land übernehmen, ist wegen bei laufenden Verhandlungen noch nicht bekannt. Die Urheberrechtsproblematik ist ebenfalls Bestandteil der Verhandlungen.

Herr Stv. Reese weist darauf hin, dass in der Vorlage nicht über die Risiken entschieden wird, sondern diese lediglich zur Kenntnis genommen werden müssen. Es muss der Zeitplan beschlossen werden, um dem Investor Planungssicherheit zu geben.

Herr Dr. Volmerig teilt Herrn Stv. Schmidt und Herrn Stv. Dr. Schiller mit, dass die bereits im Februar des Jahres vorgestellte Visualisierung des Investorenmodells bei ihm einsehbar ist.

Herr Stv. Lüdemann bittet um Berichterstattung durch Herrn Prof. Dr. Busmann zur Kommunikation des Projektes Döppersberg. Herr Stv. Reese sagt dies zu.

Beschluss der Planungs- und Baubegleitkommission Döppersberg vom 26.03.2014:

1. Der Rat der Stadt Wuppertal beschließt den in der Anlage 1 aufgestellten Zeitplan auf der Basis des derzeitigen Planungsstandes. Dieser dokumentiert zum einen die nach dem erfolgten Beschluss der temporären Sperrung der B7 veränderten Zeitabläufe, zum anderen berücksichtigt er die einzuhaltenden Zeitabläufe zur fristgerechten Umsetzung der privaten Bebauung im Rahmen der Neugestaltung des Döppersbergs.
2. Der Rat der Stadt Wuppertal nimmt zur Kenntnis, dass die in der Anlage 1 genannten Maßnahmen in wechselseitiger, zeitlicher Abhängigkeit stehen und die Verzögerung einer Vorfrist zu einer Verschiebung der Folgefristen führen kann.
3. Der Rat der Stadt Wuppertal nimmt die in der Begründung unter den Ziffern 2.1 bis 2.3 dargelegten Risiken zur Kenntnis.
4. Der Rat der Stadt Wuppertal nimmt das in der Begründung unter Ziffer 3 aufgezeigte Verfahren zur Kaufpreisfindung zur Kenntnis.
5. Der Rat der Stadt Wuppertal beauftragt die Verwaltung, die Verhandlungen mit Signature Capital auf Grundlage des erzielten Verhandlungsstandes fortzusetzen, damit bis spätestens November 2014 den Ratsgremien die Grundlagen für den Abschluss des Kaufvertrages für die Investorengrundstücke (Baufeld 1 gemäß Anlage 2), die Bedingungen zur Bebauung der Geschäftsbrücke West (Baufeld 2 gemäß Anlage 2) und zur Errichtung der Überbauung Ost (Baufeld 3 gemäß Anlage 2) sowie die Inhalte des städtebaulichen Vertrages für die Umsetzung der

Maßnahmen vorgelegt werden können.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmigkeit mit einer Enthaltung der FDP.

3 Controllingbericht - Stand 15.03.2014 –

Der Bericht wird ohne Beschluss entgegen genommen.

Reese
Vorsitzender

Martina Schmidt
Schriftführerin