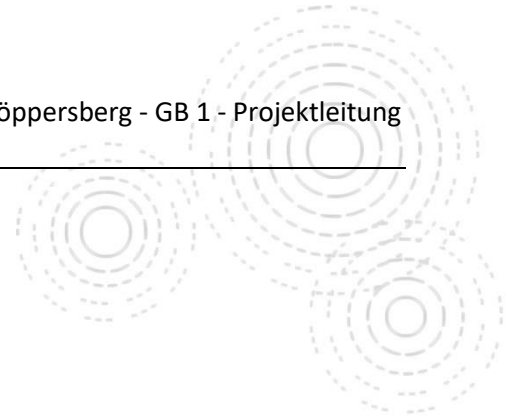


# Neugestaltung Wuppertal Döppersberg

## Sachstands- und Controllingbericht

zum 15. April 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.

Die Fassadensanierung im Erdgeschossbereich des historischen Empfangsgebäudes wird weitergeführt.

Die Planungen am Wupperpark ruhen. Durch den Beschluss zum Erhalt der 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 Gestaltungsentscheidung vorzubereiten.

Der Ausbau der Zufahrt West wird vorbereitet.

Nach der Eröffnung der Projektbausteine rund um den Bahnhof durch Stadt, Bahn und WSW, steht nun auch die Eröffnung des Geschäftsgebäudes durch den Nutzer Primark unmittelbar bevor.

#### b) Hochbau

Das Parkdeck wurde am 30.07.2018 durch die WSW in Betrieb genommen. Mängel wurden bis auf wenige Restmängel sukzessive beseitigt.

Die Mall wurde am 09.02.2018 an die DB übergeben. Im Dreieckscafé sind noch zwei Läden im Rohzustand. Auch das Reisezentrum und ein weiterer Laden auf der Empore sind noch nicht ausgebaut.

An einer Tageslichtöffnung in der Mall besteht eine Undichtigkeit. Nach Erkundung der Ursache, die witterungsbedingt erst Anfang April möglich war, werden zurzeit Sanierungskonzepte erarbeitet.

Die Arbeiten zur Natursteinverkleidung am historischen Empfangsgebäude werden fortgesetzt. An der West-, Nord- und Ostseite ist der Naturstein bis auf die Friese eingebaut.

#### c) Plätze und Freianlagen (ohne Wupperpark)

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

Zwischenzeitlich wurde die Fläche Platz Ost weitestgehend aufgefüllt, so dass sowohl die dortige Feuerwehrandienung des Geschäftsgebäudes als auch die fußläufige Passierbarkeit gewährleistet ist.

Die Begrünung der Stützwand Straße Döppersberg / IC-Hotel mit Mauerwein ist fertiggestellt.

#### 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, vermutlich erst 2. Jahreshälfte / 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

	<b>Planwert</b>	<b>Prognose</b>	<b>Auftrag</b>	<b>Rechnung</b>	
	Kostenstand 04.09.2013	Stand 01.04.2019	Gesamt	Gesamt	
<b>Baukosten</b>	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	37,01	31,77	31,50
	Busbahnhof & Buswartepplatz	4,43	4,43	3,11	2,78
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	20,50	18,36	16,81
	Mall	21,78	26,15	23,19	20,64
	Bussteigüberdachung	6,12	6,12	5,75	5,21
	Freianlagen	11,51	13,78	4,33	4,14
<b>Planungskosten</b>	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	7,75	6,73
	Übergreifende Kosten	17,93	17,93	16,59	15,39
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>140,49</b>	<b>140,49 *</b>	<b>114,03 *</b>	<b>105,97 *</b>	

(\*) Gesamtkostenprognose, Auftrags- und Rechnungssummen;  
gegenseitige Deckungsfähigkeit innerhalb der förderrechtlichen Vorgaben.

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

**STADT WUPPERTAL**

---

**b) Haushalt**

Die Zahlen für die Haushaltsplanung 2020 / 2021 wurden durch das Projekt fristgerecht gemeldet.

**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 Projektsteuerung.

Städtebauförderung - Die laufende Mittelbedarfsanforderung wird derzeit erarbeitet.

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.

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.

Mit diesen Randbedingungen wurde der Rahmenterminplan überarbeitet.

Zielstellung war, die baulichen Maßnahmen im Wesentlichen bis Ende 2019 abzuschließen. Dies wird durch die neuerlichen Fragestellungen und die dadurch ausgelösten Verzögerungen im Baubeginn 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).

alle Angaben in T EUR

<b>Risikopositionen</b> inkl. aktueller Beauftragungsstand	<b>mögliche Chancen</b> 13.09.2013	<b>notwendige Beauftragung</b> 01.04.2019	<b>noch offen</b>
1. Historische Bausubstanz inkl. Gutachten im Bauablauf	2.500	4.368	-1.868
2. Bodenrisiken	2.500	1.198	1.302
3. Technische Ausführungen und Genehmigungsprozesse inkl. Richtlinienänderungen während der Bauzeit	2.000	1.239	761
4. Altablagerungen	1.400	1.350	50
5. Entschädigungen	1.040	173	868
6. Fertigteilstützwand oberer Platz	130	130	0
<b>Gesamt Risikopositionen</b>	<b>9.570</b>	<b>8.458</b>	<b>1.112</b>

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.

<b>1. Kostenübernahme DB</b>	
Erläuterung	Durch die Bahn wurden Kostenübernahmeerklärungen verweigert. Dabei handelt es sich um Kosten, die der Stadt im Zusammenhang mit Leistungen entstanden sind, die auf Wunsch und Rechnung der DB ausgeführt wurden. Bis zur Klärung der strittigen Zuordnungen werden die betroffenen Kosten aus dem zusätzlichen Risikobudget (3,3 Mio EUR aus VO/0850/16) vorläufig gedeckt.
Auswirkungen auf Kosten	<b>0,02 Mio. EUR</b>
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einschaltung Rechtsamt (erfolgt)</li> <li>- Eskalation über Stadtspitze / Bahnvorstand (läuft)</li> </ul>

## Teil II Investor Signature

### 1) Sachstand

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

Im Bereich des Geschäftshauses hat der Mieterausbau begonnen. Die Eröffnung Primark ist für den 16.04.2019 angekündigt.

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

Der Geschäftspassagenaufzug ist seit dem 24.11.2018 in Betrieb. Restarbeiten und das Vordach zum Unteren Platz fehlen noch. Die Stadt hat den Investor erneut aufgefordert, die Planung für das Vordach zur Prüfung und Freigabe vorzulegen.

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.

### 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

<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.
<p>Auswirkungen auf Kosten</p> <p>Anwaltliche Begleitung Risikomanagement (60 T EUR netto p.a. für 3 Jahre) = 215 T EUR brutto</p> <p>Personeller Mehrbedarf 0,5 VK im Rechtsamt</p> <p>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.</p>	
<p>Gesamtbedarf <span style="float: right;"><b>535 T EUR brutto</b></span></p> <p>(davon zum Berichtstag beauftragt: rd. 448 T EUR)</p>	
Handlungsbedarf	- (erledigt)

## Teil III      Wupperpark

Der Investor Tiefbunker Brausenwerth GmbH & Co. KG hatte mitgeteilt, dass aktuell ein Konflikt mit dem Wurzelbereich einer der vorhandenen Platanen aufgetreten sei und angefragt, ob dieser Bestandsbaum gegebenenfalls verzichtbar wäre.

Diese Platane wurde bereits im Wettbewerb Wupperpark als besonders erhaltenswerter Baum kategorisiert, so dass der zu realisierende Wettbewerbsentwurf (siehe VO/0519/18) diesen Baum auch als Bestandsbaum berücksichtigt.

Inzwischen hat der Investor Brausenwerth GmbH & Co.KG durch Umplanungen eine neue Lösungsmöglichkeit der Lüftungsleitungsführung in der Planungs- und Baubegleitkommission Döppersberg am 05.02.2019 mündlich vorgetragen. Er kann die Bestandsbäume erhalten.

Grundsätzlich wurde bei der Beurteilung des Baumbestandes nunmehr die Frage aufgeworfen, ob alle Bäume im Wupperpark erhalten werden können. Der zu realisierende Wettbewerbsentwurf enthält derzeit nur drei Bestandsbäume.

Eine Umplanung der künftigen Parkplanungen (des zu realisierenden Wettbewerbsentwurfs) wäre aber erforderlich und würde entsprechende Kosten auslösen. Möglicherweise wäre auch damit die zentrale Entwurfsidee des durchgehenden Wupperweges nicht mehr umsetzbar.

Der Verwaltungsvorstand hat beschlossen, dass möglichst alle Bestandsbäume erhalten werden sollen. Deswegen ist eine Überarbeitung der Planung zu erstellen, um klären zu können, welche Veränderungen der Planung dazu notwendig sind und welche Kosten entstehen. Das Ergebnis ist den Ratsgremien zur abschließenden Entscheidung vorzulegen. Die PBK hat dieses Vorgehen begrüßt und dementsprechend beschlossen.

Das Ergebnis der Prüfung über den Erhalt der Baumbestände und der daraus resultierenden Veränderungen hinsichtlich der Gestaltung und Kosten wird die Verwaltung den Gremien zur weiteren Entscheidung vorlegen.

Die Fertigstellung des Wupperparks bis zur geplanten Eröffnung des Bunkers Ende 2019 ist damit unrealistisch.

Nach Beschluss der PBK vom 05.02.2019 wird der Generalübernehmervertrag zum Bunker jetzt erstellt. Im Ergebnis dieses Vertrages sind die Rahmenbedingungen und Realisierungsfristen neu festzuschreiben.

Die Parkanlagen werden nach den Gebäuden erstellt. Die Vertragsabstimmungen mit dem Freiflächenplaner werden wiederaufgenommen.

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

### 1) Tiefbunker, Investor

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.

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

Um Schnittstellen innerhalb der äußerst komplexen Bauabläufe zu vermeiden ist vorgesehen, dass neben den Arbeiten am Tiefbunker auch die Gebäude im Rahmen eines Generalübernehmervertrages durch den Investor Tiefbunker errichtet werden. Die Gebäude „Pavillon“



und „Café Cosa“ sollen nach Fertigstellung durch das GMW übernommen und an die Nutzer vermietet werden. Die Bauherrenvertretung wird die Wirtschaftsförderung übernehmen. Mit dem Döppersberg-Investor ist vereinbart, dass bis zum 01.07.2019 die wesentlichen Arbeiten der Gebäudehülle des Infopavillons fertig sein müssen. In den weiteren Verhandlungsschritten soll hierzu eine zeitliche Öffnung und der Ausschluss von Pönalen verhandelt werden. Die Unterzeichnung des entsprechenden Nachtrags ist erfolgt.

Der Bunker-Investor plant in Teilbereichen des „Infopavillons“ eine Dachterrasse mit Austrittsgebäude. Diese veränderten Planungen wurden den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt und befürwortet. Dem Gestaltungsbeirat wurde das Gebäude „Pavillon“ am 09.04.2019 erneut vorgestellt. Sämtliche im Zusammenhang mit der Errichtung der Dachterrasse und dem Austrittsgebäude entstehenden Mehrkosten sind vom Bunker-Investor zu tragen. Der Fördermittelgeber ist über die geänderte Planung entsprechend zu informieren.

Seit dem 25.09.2018 liegt eine Plausibilisierung der seitens des Bunker-Investors geschätzten Baukosten der Gebäude durch die Projektmanagement-Gesellschaft DU-Diederichs vor. Diese Plausibilisierung weist teilweise deutliche Abweichungen zu den bisherigen Kostenschätzungen auf. Die weiteren Verhandlungen und Entscheidungen wurden daraufhin ausgesetzt. Dies wird zu Zeitverzögerungen im Hinblick auf die geplanten Fertigstellungstermine innerhalb des Wupperparks führen. Die festgestellten Abweichungen der Kostenschätzungen wurden gemeinsam mit der Projektmanagement-Gesellschaft und den Architekten des Bunker-Investors erneut erörtert und das Ergebnis diesem Gremium am 30.10.2018 vorgestellt. In Teilbereichen konnte eine Annäherung erzielt werden; allerdings verbleiben insbesondere bzgl. der Errichtung des Gebäudes „Café Cosa“ weiterhin deutlich unterschiedliche Kostenschätzungen. Zum weiteren Verfahren wird ein Beschluss in der Ratssitzung am 25.02.2019 mit entsprechenden vorlaufenden Gremienbeteiligungen unter Federführung der Wirtschaftsförderung angestrebt. Die PBK hat hierzu bereits am 05.02.2019 entschieden. Der Rat hat in seiner Sitzung dem 25.02.2019 dem Abschluss eines Generalübernehmervertrages zugestimmt. Daraufhin wurden am 01.04.2019 die mit dem Bunker-Investor zu schließenden Verträge unterzeichnet.

### **3) Parkflächen, Stadt**

Die eigentliche Parkherstellung erfolgt durch das Förderprojekt Döppersberg und damit im Verantwortungsbereich der PL. Die Planungsverträge sind, nach Abschluss der Verträge mit dem Bunkerinvestor, durch die PL zu beauftragen. Die neuen Planungsverträge werden ausverhandelt, wenn die Entscheidungen zu 1) und 2) ausverhandelt sind.

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.

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.

**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.

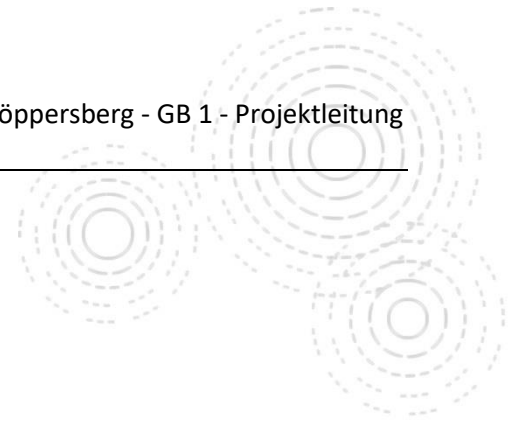
Damit ergibt sich eine aktuelle Kostenentwicklung wie folgt:

<b>1) Projektbudget</b>	<b>140,5 Mio EUR</b>
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.	
<b>2) zusätzliche Kosten nach September 2013</b>	<b>3,4 Mio EUR</b>
für Bürgerforen, Wirtschaftsprüfer, Kommunikationsmaßnahmen, Rechtsberatung, etc. Siehe Teil I, Ziffer 2b, Seite 7.	
<b>3) zusätzliche Kosten im Zusammenhang mit dem Investorenvorhaben</b>	<b>5,8 Mio EUR</b>
für Zusammenhangsmaßnahmen 2,8 Mio EUR, für parallele Durchführung 3,0 Mio EUR	
<b>4) Kosten aus Vertrags und Risiko-Management</b>	<b>0,5 Mio EUR</b>
<b>5) zusätzliches Risikobudget</b>	<b>3,3 Mio EUR</b>
<b>Zusätzliche Kosten insgesamt</b>	<b>13,0 Mio EUR</b>
(Summe Positionen 2 bis 5, gem. VO/0820/16 über Nachtragshaushalt finanziert.)	
<b>zuzüglich Projektkosten (Position 1)</b>	<b>140,5 Mio EUR</b>
<hr/>	
<b>Gesamt</b>	<b>153,5 Mio EUR</b>



**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