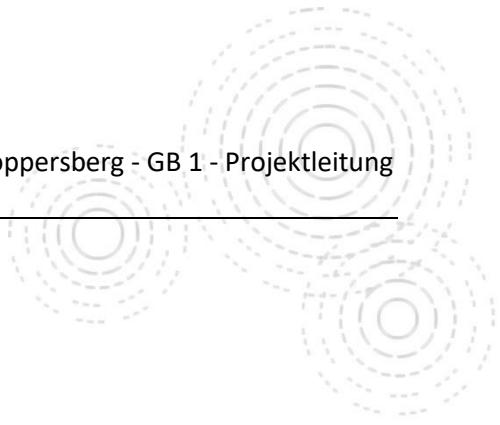




**STADT WUPPERTAL**

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung



## **Neugestaltung Wuppertal Döppersberg**

### **Sachstands- und Controllingbericht**

**zum 15. September 2018**





## 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 Arbeiten an der Hochbaustelle Parkdeck und Mall sind weitestgehend abgeschlossen. Die Restarbeiten und Mängelbeseitigungen laufen noch weiter. Die Mieterausbauten in der Mall haben begonnen; einige Mieteeinheiten sind bereits eröffnet. Der Mieterausbau im Parkdeck ist weitestgehend abgeschlossen. Das Parkdeck wurde am 30.07.2018 durch die WSW in Betrieb genommen.

Die Bussteigüberdachungen 1-4 und der Busbahnhof wurden zum 01.09.2018 der WSW zum weiteren Ausbau übergeben.

Die B7 und Bahnhofstraße sind in Gänze fertig gestellt. Auch die Straße Döppersberg und Südstraße sind vollendet. Das Südstadtkonzept ist umgesetzt. Die Fertigstellung des Gehwegs am Köbohaus kann erst nach den Gebäudesanierungsmaßnahmen erfolgen.

Die Arbeiten am Oberen Platz werden weitergeführt, die untere Ebene ist fertig gestellt. Die Arbeiten der Investorenbaustelle sind für die Gebäude ebenfalls weitgehend abgeschlossen. Es fehlen noch der Aufzug Passage und einige Mieterausbauten. Der Ausbau am Geschäftshaus hat mit kleineren Arbeiten begonnen.

#### b) Hochbau

Das Parkdeck ist fertig gestellt und wurde am 30.07.2018 durch die WSW in Betrieb genommen. Noch bestehende Mängel werden weiter sukzessive beseitigt.

In der Mall sind die Arbeiten ebenfalls fertig gestellt. Derzeit finden noch Restarbeiten und Mängelbeseitigungen statt. Mittlerweile haben der Bäcker Kamps, das Reformhaus Bacher und der Buchladen den Betrieb aufgenommen. Asiahung soll mit Eröffnung des Busbahnhofes in Betrieb gehen. Mit dem Bäcker Büsch und Yormas werden derzeit zwei weitere Läden ausgebaut.

Im Dreieckscafé sind noch zwei Läden im Rohzustand. Auch das Reisezentrum, das WSW-Kundenzentrum und ein weiterer Laden auf der Empore sind noch nicht ausgebaut. Für das WSW-Kundenzentrum wird der Ausbau durch die WSW bis zur Inbetriebnahme des Busbahnhofes vorbereitet.

Mit den Arbeiten zur Natursteinverkleidung am historischen Empfangsgebäude wurde begonnen. Die Unterkonstruktion, an die die Natursteine aufgehängt werden, ist an der Westfassade und an der Nordfassade bis zum Mittelrisaliten eingebaut. Der Einbau des Blitzschutzes ist erfolgt.

Die Bussteigdächer 1 bis 4 sind fertiggestellt. Die VOB-Abnahme fand am 01.08.2018 statt. Die Übergabe an die WSW zum weiteren Ausbau erfolgte am 01.09.2018 gemeinsam mit dem Busbahnhof.

Die Abnahme und Übergabe von Dach 5 folgt nach Fertigstellung.

#### c) Plätze und Freianlagen

Die Untere Ebene der Plätze ist komplett fertig gestellt.



Die Arbeiten auf dem oberen Platz stehen kurz vor der Vollendung. Die letzten Bäume, Rasenflächen und Ausbauten müssen noch gepflanzt / ausgeführt werden. Die Anpassung an den Aufzug Passage kann erst nach dessen Fertigstellung abgeschlossen werden.

Die sog. Bahnhofs-/Taxenvorfahrt ist noch abgezäunt, da hier noch die Handwerker für den DB-Mieterausbau Mall parken. Zum 19.11.2018 soll diese in Gänze ihrer endgültigen Bestimmung nach freigegeben werden.

Die Arbeiten auf dem oberen Platz stehen kurz vor der Vollendung. Die letzten Bäume, Rasenflächen und Ausbauten müssen noch gepflanzt / ausgeführt werden.

Die Aufzugseinhausung auf der Passage ist durch den Investor hergestellt. Auch die Aufzugskabine ist weitestgehend montiert. Restarbeiten und Abnahmen müssen noch folgen.

Fristgerecht wurde der Platz Ost im Februar vom Investor an die Stadt übergeben. Diese wird die Verantwortung und Abgrenzung der Fläche zum Bau des Radhauses an das GMW übertragen.

**d) Tiefbau**

Die Arbeiten an der B7, Bahnhofstraße und Straße Döppersberg sind abgeschlossen.

Mit den Arbeiten (Betonsanierung) am künftigen Gehweg von der Südstraße zum Köbohaus entlang der Wuppermauer wurde begonnen.

Die Arbeiten enden zunächst an der Westseite des Köbohauses, da an der Gebäudesüdseite die Grundstück- und Untergrundthematik (ausreichende Tragfähigkeit) mit dem Eigentümer Köbohaus abschließend geklärt werden muss. Hier kann der Gehweg und damit die Verbindung zur Alten Freiheit frühestens erst hergestellt werden, wenn der Umbau am Köbohaus abgeschlossen ist, vermutlich erst 2. Jahreshälfte / Ende 2019.

Der Parkplatz Immermannstraße ist fertig hergestellt und in Betrieb.

Der Busbahnhof wurde am 01.09.2018 an die WSW übergeben. Die Übergabe des Busabstellplatzes an die WSW zum weiteren Ausbau ist für Ende Oktober geplant.

**e) weitere Themen**

Mit den Arbeiten zu den Haltestellenausstattungen hat die WSW begonnen. Die Eröffnung des Busbahnhofes ist für den 25.11.2018 geplant.

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

alle Angaben in Mio EUR brutto

	Planwert Kostenstand 04.09.2013	Prognose Stand 15.09.2018	Auftrag	Rechnung
			Gesamt	Gesamt
Baukosten	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	37,01	31,38
	Busbahnhof & Buswartesitz	4,43	4,43	3,11
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	20,50	18,26
	Mall	21,78	26,15	23,05
	Bussteigüberdachung	6,12	6,12	5,75
	Freianlagen	11,51	13,78	4,20
Planungskosten	GVFG-IV	4,88	4,88	2,83
	GVFG-ÖV	0,60	0,60	0,34
	Städtebau	9,09	9,09	7,42
	Übergreifende Kosten	17,93	17,93	15,49
<b>GESAMTSUMME</b>		<b>140,49</b>	<b>140,49</b> *	<b>111,82</b> *
				<b>102,32</b> *

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

Veränderung zum Stand Vormonat:

-keine-

**b) Zusätzliche Leistungen**

Folgende Leistungen sind nicht Bestandteil des Projektbudgets nach Kostenbericht 04.09.2013. Gemäß VO/0850/16 mit Beschluss vom 19.12.2016 werden diese im Rahmen des Nachtrags- haushaltes 2017 finanziert.

Bürgerforen Sperrung B7	
Entscheidung	Entscheidung vom 02.10.2013
Zuständigkeit	GB 1
Kosten (EUR brutto)	Plausibilitätsprüfung (PGV und Honorare Moderatoren), Schätzung 25.500 EUR



Externer Wirtschaftsprüfer	
Entscheidung	Rat vom 18.11.2013
Zuständigkeit	GB 4
Kosten (EUR brutto)	Honorar incl. Zusatzaufwand Projektsteuerung und Planer Schätzung 50.000 EUR
Kommunikationsmaßnahmen zum Gesamtprojekt	
Entscheidung	Rat vom 18.11.2013 (300.000 EUR), erhöht aufgrund höherer Druck- und Verteilungskosten am 29.10.2014 um zus. 50.000 EUR Folgebeauftragung ab 2015 gem. Beschluss vom 17.02.2015 (VO/1141/15)
Zuständigkeit	GB 4
Kosten (EUR brutto)	für 2014 (inkl. Maßnahmenkosten) 350.000 EUR für 2015 bis 2017 (inkl. Maßnahmenkosten) 814.000 EUR
Rechtsanwalts- und Beraterkosten	
Entscheidung	Lenkungsausschuss vom 14.01.2014 Mitteilung der PL und des Rechtsamtes 03. + 24.02.2014, Festlegung Lenkungsausschuss 20.02.2014 und 30.04.2014, Festlegung PBK 21.10.2014 und 20.03.2015. Durch die aufwendigen Verhandlungen werden Mehrkosten erwartet, derzeit 291 T EUR. Für die Betreuung laufender Verfahren sind bis zum Projektende weitere Kosten in Höhe von rd. 450 T EUR zu erwarten. Aufgrund der schwierigen technischen und rechtlichen Situation beim Gehweg Köbohaus werden Mehrkosten erwartet. Aufgrund der schwierigen technischen und rechtlichen Situation beim Wupperpark Ost/Bunker/Investor werden Mehrkosten erwartet.
Zuständigkeit	Rechtsamt (004)
Kosten neu (EUR brutto)	Honorare rd. 1.359.000 EUR
Hochbau Auftrag Parkdeck& Mall	
Entscheidung	Mittelfreigabe im Februar 2014
Zuständigkeit	GB 4
Auswirkungen	Aufgrund der langen Dauer zwischen Submission und Vergabe konnte der Auftragnehmer einen vorgesehenen Nachlass nicht aufrechterhalten.
Kosten neu (EUR brutto)	Mehrkosten in Höhe von rd. 620.000 EUR
Wegeleitsystem	
Entscheidung	Lenkungsausschuss am 13.08.2015
Zuständigkeit	PL
Auswirkungen	Gemäß dem vom Rat am 22.06.2015 beschlossenen Antrag sind zusätzliche Markierungsarbeiten notwendig, um die fußläufige Wegeverbindung zwischen der Innenstadt und dem Hauptbahnhof deutlicher auszuweisen.
Kosten neu (EUR brutto)	Mehrkosten in Höhe von rd. 5.000 EUR



Abwasseranschluss Wupperpark Ost	
Entscheidung	Lenkungsausschuss am 27.08.2015
Zuständigkeit	PL
Auswirkungen	Mit der Bebauung im Wupperpark Ost wird auch ein Abwasseranschluss erforderlich. Dazu soll, bevor die Straßenbauarbeiten an der B7 abgeschlossen sind, ein neuer Anschluss erstellt werden. Im Lenkungsausschuss wurde festgelegt, dass der Anschluss zunächst aus dem Projekt Döppersberg finanziert wird.
Kosten neu (EUR brutto)	Mehrkosten in Höhe von rd. 50.000 EUR
Optimierung Verkehrsablauf nach Verkehrsuntersuchung Robert-Daum-Platz	
Entscheidung	Planungs- und Begleitkommission am 22.09.2015
Zuständigkeit	PL
Auswirkungen	Gemäß dem vom Rat am 22.09.2015 beschlossenen Antrag sind zusätzliche Verkehrsoptimierungen notwendig, um den Verkehrsfluss am Robert-Daum-Platz zu entlasten.
Kosten neu (EUR brutto)	Mehrkosten in Höhe von rd. 73.000 EUR

Insgesamt ergeben sich aus den oben genannten Positionen zusätzliche Leistungen in Höhe von rd. 3,4 Mio. EUR. Davon waren zum Berichtstag rd. 2,7 Mio. EUR beauftragt und 2,4 Mio. EUR ausgezahlt.

### 3) Förderung / Finanzierung

#### a) Aufteilung Finanzierung

Siehe Finanzierungsübersicht in Anlage 1

#### b) Haushalt

kein neuer Sachstand

#### c) Förderung und Bescheide

Städtebauförderung - kein neuer Sachstand

GVFG-IV - Durch den Fördermittelgeber wurde eine erste Projektüberprüfung ohne Zeitangabe angemeldet.

GVFG-ÖV - Durch den Fördermittelgeber wurde eine erste Projektüberprüfung ohne Zeitangabe angemeldet.

### 4) Termine

Zwischen den städtischen Bauablaufterminen und denen des Investors besteht eine Abhängigkeit im Wesentlichen nur noch an dem Aufzug Passage. Hier verzögern sich die Termine durch den Investor. Die Einhausung ist fast fertig gestellt. Der technische Ausbau läuft; es fehlen noch die Anpassungen zum Unteren Platz. Auf der Brücke und in der Passage findet aktuell kein



Mieterausbau bei den noch freien Mieteinheiten statt; mit dem Mieterausbau Geschäftshaus wurde mit kleineren Arbeiten begonnen.

Die Aufzüge in der Mall gehören zur Mall und damit in den Verantwortungsbereich der Bahn. Die drei Aufzüge hoch zum Busbahnhof wurden noch nicht in Betrieb genommen, der „kleine“ Aufzug Mall zum Gleistunnel der Bahn ist in Betrieb.

Das Parkdeck wurde am 30.07.2018 durch die WSW in Betrieb genommen.

Die Bussteigüberdachungen 1-4 und der Busbahnhof wurden zum 01.09. der WSW zum weiteren Ausbau übergeben.

**a) Rahmenterminplan**

Der Rahmenterminplan wurde auf die aktuellen Termine angepasst und liegt dem Bericht als 5. Qualifizierung bei, siehe Anlage 3. Die Sachstände konnten insbesondere bezüglich Bau und Ausbau präzisiert werden. Die Investorentermine wurden auf dem Stand des verhandelten aber noch nicht abgeschlossenen NA 6 berücksichtigt, siehe Anlage 2.

Zum FOC konnten, auch auf Rückfrage, keine Terminerkenntnisse gewonnen werden.

Baubeginn für Wupperpark und Radhaus stehen noch nicht fest.

**5) Chancen und Risiken**

**a) allgemein**

Wie in jedem Projekt verbleiben Kosten- und Terminrisiken, insbesondere aus:

- Ausschreibungsergebnissen
- Terminverschiebungen (Bauzeitunterbrechungen, Bindefristverlängerungen, etc.)
- Steuerrechtlicher Änderungen und Änderungen der Regeln der Technik (Brandschutz, Lufthygiene, etc.)
- neuen Erkenntnissen aus der Projektumsetzung

**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).

**1. Historische Bausubstanz  
(inkl. Gutachten im Bauablauf)**

Erläuterung	Auch bei sorgfältigster Planung können nicht alle Unsicherheiten bezüglich der betroffenen historischen Bausubstanz ausgeräumt werden. Unter Umständen können Mehrkosten für Gutachten oder bisher nicht erkennbare Mehrleistungen notwendig werden.
Auswirkungen auf Kosten (2,5 Mio. EUR abzgl. 4,4 Mio. EUR notw. Beauftragungen s.u.)	<b>-1,9 Mio. EUR</b>
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"><li>- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt.</li><li>- evtl. Minimierung der Mehrkosten durch Sensibilisierung Bauüberwachung und AN Bau.</li></ul>
<b>Bisher beauftragt:</b>	
Unterfangung des historischen Empfangsgebäudes bisher	693 T EUR br.
Bauarbeiten Parkdeck / Mall bisher	2.254 T EUR br.
Im Berichtszeitraum zusätzlich	
NA-VE01-118 Abdichtung ‚Durchgang zu den Gleisen‘	2 T EUR br.
Busbahnhof bisher	3 T EUR br.
Ertüchtigung Wupperbrücke bisher	1.400 T EUR br.
Gesamt	4.354 T EUR br.

**2. Bodenrisiken**

Erläuterung	Auch bei sorgfältigster Planung können nicht alle Unsicherheiten bezüglich des Baugrundes ausgeräumt werden. Unter Umständen können Mehrkosten für bisher nicht erkennbare Mehrleistungen (z.T. im Bauauftrag Parkdeck / Mall) notwendig werden.
Auswirkungen auf Kosten (2,5 Mio. EUR abzgl. 1,2 Mio. EUR notw. Beauftragungen s.u.)	<b>1,3 Mio. EUR</b>
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"><li>- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt.</li><li>- evtl. Minimierung der Mehrkosten durch Sensibilisierung Bauüberwachung und AN Bau.</li></ul>
<b>Bisher beauftragt:</b>	
Bauarbeiten Parkdeck / Mall bisher	138 T EUR br.
Bauarbeiten Tieferlegung B7 / Bahnhofstraße bisher	1.060 T EUR br.
Gesamt	1.198 T EUR br.

**3. Techn. Ausführung und Genehmigungsprozesse**

Erläuterung	Für einige Bauteile (Bussteigüberdachung, Rauchöffnungen, etc.) sind noch nicht alle baurechtlichen Fragen abschließend geklärt. Eventuelle Auflagen können zu Mehrkosten in der Umsetzung führen.
Auswirkungen auf Kosten (2,0 Mio. EUR abzgl. 1,1 Mio. EUR notw. Beauftragung s.u.)	<b>0,9 Mio. EUR</b>
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"><li>- Klärung läuft für verbleibende Planung.</li><li>- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt bei Richtlinienänderungen während der Bauzeit.</li></ul>
<b>Bisher beauftragt:</b>	
Bauarbeiten Parkdeck / Mall bisher	1.149 T EUR br.
im Berichtszeitraum zusätzlich	
NA VE01_124 zusätzliche Leitungen im Busbahnhof	3 T EUR br.
Gesamt	1.152 T EUR br.

**4. Altablagerungen**

Erläuterung	Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen der Tieferlegung der Straße Döppersberg ist auch bei den anderen Straßenbauarbeiten mit erhöhten Mengen von Altablagerungen zu rechnen.
Auswirkungen auf Kosten (1,4 Mio. EUR abzgl. 1,4 Mio. EUR notw. Beauftragungen s.u.)	<b>0,0 Mio. EUR</b>
Handlungsbedarf	- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt.
Bisher beauftragt:	
Bauarbeiten Tieferlegung B7 / Bahnhofstraße bisher	1.350 T EUR br.
Gesamt	1.350 T EUR br.

**5. Entschädigungen**

Erläuterung	Gegen das Projekt bestehen strittige Forderungen aus Planungsverträgen, Umsatzeinbußen, Urheberrechtsfragen, etc. Sollte hier zu Ungunsten der Stadt entschieden werden, sind Mehrkosten zu berücksichtigen.
Auswirkungen auf Kosten (1,04 Mio. EUR abzgl. 0,17 Mio. EUR notw. Beauftragungen s.u.)	<b>0,87 Mio. EUR</b>
Handlungsbedarf	- Klärung durch das Rechtsamt bzw. gerichtliche Klärung.
Bisher beauftragt:	
Bauarbeiten Parkdeck / Mall bisher	173 T EUR br.
Gesamt	173 T EUR br.

**6. Fertigteilstützwand oberer Platz**

Erläuterung	Aufgrund der Planung der Passage / Tiefgarage durch den Investor ist eine städtische Stützwand zwischen dem Oberen Platz und der B7 zur Sicherung des dortigen Geländeversprungs notwendig. Die Kostenauswirkung basiert auf einer Kostenschätzung.
Auswirkungen auf Kosten (0,13 Mio. EUR abzgl. 0,13 Mio. EUR notw. Beauftragungen s.u.)	<b>0,0 Mio. EUR</b>
Handlungsbedarf	- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projektteam - Schadensminimierung durch Aufrechnung im Investorenvertrag
Bisher beauftragt:	
Stützwand oberer Platz	130 T EUR br.
Gesamt	130 T EUR br.

Aus allen Risikopositionen sind damit bisher insgesamt rd. 8,4 Mio. EUR brutto zu beauftragen. Die zugehörigen Planungsleistungen wurden im Rahmen der laufenden Planerverträge nachbeauftragt. Die Bewertung läuft. Die Stützwand oberer Platz wird benötigt; Planungsauftrag läuft.

Abzüglich der notwendigen Beauftragungen iHv 8,4 Mio. EUR können von den ursprünglichen Risikopositionen noch maximal 1,2 Mio. EUR als Chance betrachtet werden.

**c) Weitere Chancen / Risiken**

Zusätzlich zu den im Bericht über die Kostenentwicklung vom 04.09.2013 berücksichtigten Risiken (siehe 5b) bestehen / bestanden folgende Chancen / Risiken.

<b>1. Sperrung B7</b> (Risiko ausgeräumt)	
<b>2. Folgekosten Verzögerung der Beauftragung Bauvertrag Parkdeck &amp; Mall</b> (Risiko ausgeräumt)	
<b>3. Folgekosten Ausschreibungsverfahren Straßenbau</b> (Risiko ausgeräumt)	
<b>4. Rückbaukosten Wall</b> (Risiko ausgeräumt)	
<b>5. Kostenübernahme DB</b>	
Erläuterung	Durch die Bahn wurden Kostenübernahmevereklärungen 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	- Einschaltung Rechtsamt (erfolgt) - Eskalation über Stadtspitze / Bahnvorstand (läuft)



## Teil II Investor

### 1) Sachstand

Die Arbeiten an der Tiefgarage, der Passage und an der Natursteinfassade Passage sind abgeschlossen. Im Bereich des Geschäftsgebäudes hat der Mieterausbau begonnen. Die Brückenpavillons sind fertig gestellt. Hier fehlt noch die Fertigstellung der öffentlichen Beleuchtung.

Der Investor hat bereits die Aufzugseinhausung für den Aufzug Passage montiert. Mit dem Einbau der Aufzugstechnik ist ebenfalls begonnen worden. Im NT 6 ist als Fertigstellungstermin der 28.09.2018 abgestimmt. Die Abstimmungen zum Nachtrag 6 befinden sich in der Schlussphase.

Einige Mieterinheiten in Passage und Brückenpavillons sind noch frei.

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

### 3) Termine

Überschneidungen bestehen nun noch mit der Herstellung des oberen Platzes und dem Aufzug Passage. Die Fertigstellung des Aufzuges ist durch die Stadt dringend angemahnt.

### 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 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 (davon zum Berichtstag beauftragt: rd. 391 T EUR)	<b>535 T EUR brutto</b>
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"><li>- Einrichtung eines Risiko- und Vertragsmanagements innerhalb der Stadtverwaltung</li><li>- Vorratsbeschluss durch den Rat, dass die PBK berechtigt ist, politische Entscheidungen über Aufträge zur Fortsetzung/Fertigstellung der Baumaßnahme des insolventen Unternehmens kurzfristig zu treffen und die Verwaltung entsprechend zu beauftragen,</li><li>- Vorabklärung der vergaberechtlichen Fragestellungen,</li><li>- Abstimmung mit dem Fördermittelgeber.</li></ul>



## Teil III      Wupperpark

Die seitens des Investors vorgenommenen Änderungen hinsichtlich der Verlegung des Haupteingangs erforderten sowohl eine Neuplanung des Wupperparks als auch der zu errichtenden Gebäude. Hierfür wurde durch den Bunker-Investor ein Planungswettbewerb zum Wupperpark durchgeführt. Eine Fachjury hat am 04.05.2018 die Wettbewerbsarbeiten bewertet. Der zu realisierende Entwurf wurde der PBK am 19.06.2018 präsentiert. Am 09.07.2018 hat der Rat der Stadt Wuppertal Beschluss zur VO/0519/18 die Entscheidung zur Umsetzung nach dem neuen Konzept getroffen. Danach sind geplant

„...die Fertigstellung der Maßnahme Wupperpark und die Aufnahme der Nutzungen zum Ende 2019. Die wesentlichen Gebäudeteile des Gebäudes „Infopavillon“ sind gemäß dem derzeitigen Stand der vertraglichen Vereinbarungen mit den Döppersberg-Investoren bereits zum 30.06.2019 fertigzustellen“

Die nun mit den Beteiligten erforderlichen Abstimmungen und Vertragsverhandlungen werden noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Die Bauabläufe, Fristen sowie die Vertragsgestaltungen sind neu abzustimmen.

### 1) Tiefbunker

Die vorbereitenden Arbeiten am Tiefbunker sind deutlich fortgeschritten. Die zu entfernenden Deckenteile wurden größtenteils herausgeschnitten. Derzeit finden Schneidarbeiten am zukünftigen Haupteingang und dem Zugang vom Tiefbunker zum Wasserspeicher statt.

### 2) „Infopavillon“ / „Café Cosa“

Um Schnittstellen innerhalb der äußerst komplexen Bauabläufe zu vermeiden ist vorgesehen, dass neben den Arbeiten am Tiefbunker auch die Gebäude im Rahmen eines Bauauftrages durch den Investor Tiefbunker errichtet werden. Die Gebäude „Infopavillon“ und „Café Cosa“ sollen nach Fertigstellung durch das GMW übernommen und an die Nutzer vermietet werden. Mit 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 Pönen verhandelt werden

Der Bunker-Investor plant aktuell in Teilbereichen des „Infopavillons“ eine Dachterrasse. Diese veränderten Planungen werden den entsprechenden Gremien zur Entscheidung vorgelegt (Anmerkung: vgl. hierzu Beschlussvorlage VO/0761/18 vom 12.09.2018). In Abhängigkeit der anstehenden Entscheidungen werden die Verträge mit dem Investor Bunker zur Planung und baulichen Umsetzung zu verhandeln sein. Der Fördermittelgeber ist entsprechend zu informieren.

Die Bauherrenvertretung für die Gebäude ist noch abzustimmen.

### 3) Platzflächen

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 alten Planungsverträge wurden durch das GMW beendet.

Die Bauausführung kann erst nach den Gebäuden erfolgen. Es müssen alle Anbausituationen für die Platzflächen abschließend hergestellt sein.



## **Teil IV      Fahrradhaus**

### **1) Sachstand**

Die Baugenehmigung des Fahrradhauses steht wegen der verschiedenen Änderungen und Anpassungen der Planung weiterhin aus. Sie wird nun aber zum Oktober 2018 erwartet.

Nach den inakzeptablen Ausschreibungsergebnissen sucht das GMW auf verschiedene Ebenen nach leistungsfähigen und wirtschaftlichen Alternativen, um das Radhaus gemäß dem vorliegenden Durchführungsbeschluss realisieren zu können.



## 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	8,4 Mio EUR
daraus verbleibende Mittel	1,2 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</b>	
<b>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>
<b>Gesamt</b>	<b>153,5 Mio EUR</b>

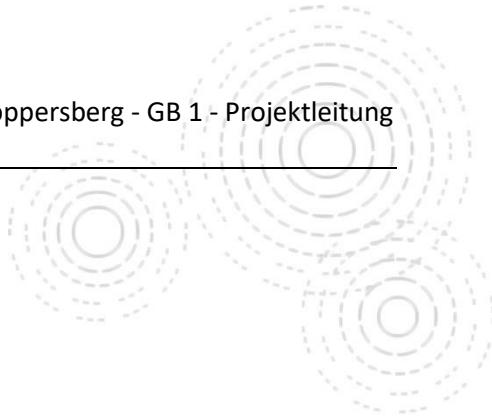


**STADT WUPPERTAL**

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

**Projektleitung**

**Udo Lauersdorf**



## **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 5. Qualifikation vom 15.07.2018