



**STADT WUPPERTAL**

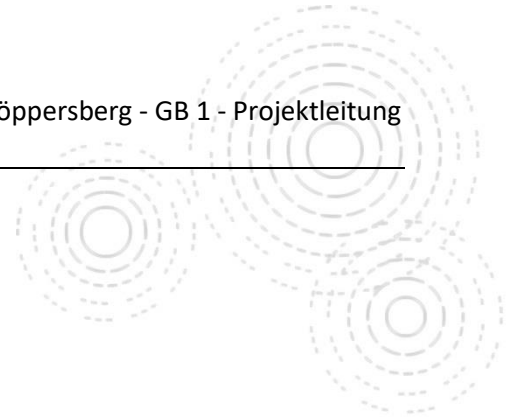
Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

# Neugestaltung Wuppertal Döppersberg

## Sachstands- und Controllingbericht

zum 15. August 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 Fassadensanierung im Erdgeschossbereich des historischen Empfangsgebäudes (Bahnhofsgebäude) ist abgeschlossen.

Die Planungen am Wupperpark ruhen. Durch den Prüfauftrag der PBK zum Erhalt der aller Bestandbäume sind hier erst die erforderlichen Entscheidungen herbeizuführen. Die Randbedingungen zum Bunkerinvestor werden soweit möglich abgestimmt.

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).

#### b) Hochbau

Die Mall wurde am 09.02.2018 an die DB übergeben. Das Reisezentrum wurde eröffnet. Im Dreieckscafé sind alle Läden eröffnet. Ein Laden auf der Empore ist noch nicht ausgebaut.

An mindestens zwei Tageslichtöffnungen in der Mall bestehen Undichtigkeiten. Die Ursache wurde festgestellt, ein Regenablauf ist undicht. Das Sanierungskonzept der ARGE Wittfeld/MBN liegt vor. Im Zuge der Mängelbeseitigung sollen alle 5 Tageslichtöffnungen untersucht werden. Parallel werden die übrigen bekannten Mängel abgearbeitet.

Die Arbeiten zur Natursteinverkleidung am historischen Empfangsgebäude sind abgeschlossen. Aktuell sichert noch ein Bauzaun die Fassade zum Schutz gegen Graffiti, da diese noch nicht von dem Eigentümer DB übernommen wurden. Die VOB-Abnahme ist erfolgt.

Die Verfolgung der Mängelbeseitigungen, die Bearbeitung der Schlussrechnungen der Leistungen, die Zuordnungen auf die Kostenträger nehmen erhebliche Zeiten in Anspruch. Parallel sind die Rechtsstreite fachlich zu untersetzen und die Unterlagen entsprechend aufzubereiten.

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

Möglichkeiten zur Nutzung / Gestaltung des Platz Ost nach Absage des Radhauses durch den Rat am 17.12.2018 wurden durch R 101 und R 103 erarbeitet und werden den Gremien zum Beschluss vorgelegt. Aktuell keine Veränderung zum letzten Controllingbericht.

#### 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, vermutlich erst in 2020. Gestaltung und Abschluss der entsprechenden Verträge erfolgt durch das Rechtsamt.

**STADT WUPPERTAL**

- 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 13.08.2019	Stand 13.08.2019	Stand 13.08.2019	
<b>Baukosten</b>	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	37,01	32,45	32,36
	Busbahnhof & Buswartepplatz	4,43	4,43	3,11	2,96
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	20,50	18,43	16,88
	Mall	21,78	26,15	23,34	22,83
	Bussteigüberdachung	6,12	6,12	5,75	5,21
	Freianlagen	11,51	13,78	4,34	4,19
<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	7,82	6,86
	Übergreifende Kosten	17,93	17,93	16,59	15,75
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>140,49</b>	<b>140,49</b> *	<b>114,99</b> *	<b>109,80</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:

- 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 2,6 Mio. EUR ausgezahlt.

**3) Förderung / Finanzierung**

- a) **Aufteilung Finanzierung**

Siehe Finanzierungsübersicht in Anlage 1

**b) Haushalt**

kein neuer Sachstand

**c) Förderung und Bescheide**

Landesrechnungshof – 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 Projektleitung / Projektsteuerung. Bisher wurde überwiegend der erste Bauabschnitt „Südstraßenring“ geprüft, nach und nach weitet der Landesrechnungshof seine Prüfungen auf den 2. BA Döppersberg aus. Im Wesentlichen wurden vom LRH Unterlagen zur Vervollständigung der zu prüfenden Unterlagen gefordert. Stellungnahmen des Landesrechnungshofes liegen bisher nicht vor.

Städtebauförderung - kein neuer Sachstand

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. Durch die Prüfaufträge zu den Bestandsbäumen treten erhebliche Verzögerungen ein.

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.

Durch die neuerlichen Fragestellungen und die dadurch ausgelösten Verzögerungen wird ein Baubeginn in 2019 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 TEUR

<b>Risikopositionen</b> inkl. aktueller Beauftragungsstand	<b>mögliche Chancen</b> 13.09.2013	<b>notwendige Beauftragung</b> 01.08.2019	<b>noch offen</b>
1. Historische Bausubstanz inkl. Gutachten im Bauablauf	2.500	4.439	-1.939
2. Bodenrisiken	2.500	1.298	1.202
3. Technische Ausführungen und Genehmigungsprozesse inkl. Richtlinienänderungen während der Bauzeit	2.000	1.503	497
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>8.893</b>	<b>677</b>

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

Abzüglich der notwendigen Beauftragungen iHv 8,9 Mio. EUR können von den ursprünglichen Risikopositionen noch maximal 0,7 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 – Risiko ausgeräumt</b>	
Handlungsbedarf	- ohne

2. Laufende Gerichtsverfahren / strittige Forderungen	
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 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bestrittener Leistungserbringung (rd. 4 Mio EUR)</li> <li>- strittigen anrechenbaren Kosten (rd. 0,2 Mio EUR)</li> <li>- strittigen Abrechnungsvorschriften (rd. 2,2 Mio EUR)</li> <li>- strittigen Zuordnungen Hauptvertrag / Nachtrag (rd. 1,0 Mio EUR)</li> <li>- strittigen Aufmaßen (rd. 5,0 Mio EUR)</li> <li>- bestrittene Verantwortlichkeit Stadt für Änderungen durch AN (rd. 8,5 Mio EUR)</li> <li>- bestrittenem Aufwand für die Erstellung von Nachträgen (rd. 0,5 Mio EUR)</li> <li>- Zinsforderungen für abgelehnte Inhalte (rd. 1,1 Mio EUR)</li> <li>- juristischer Begleitung und Gutachten (rd. 3,4 Mio EUR)</li> </ul> <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>
Davon in Prognose enthalten <span style="float: right;"><b>25,8 Mio. EUR, davon 50% = 12,9 Mio. EUR</b></span>	
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>

## Teil II Investor Signature

### 1) Sachstand

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

Die Zahlungen aufgrund des Kostenausgleichs gem. § 8 des Nachtrags Nr. 6 sind vollständig eingegangen.

Nachtrag 7 wird durch das Rechtsamt vorbereitet.

Die Eröffnung Primark fand am 16.04.2019 wie geplant statt.

Die öffentliche Beleuchtung auf der Fußgänger- und Geschäftsbrücke wurde fertiggestellt und genügt den städtischen Anforderungen hinsichtlich der Beleuchtungsstärke und der Ausleuchtungsverteilung. Der Geschäftspassagenaufzug wurde nach Abschluss der Instandsetzungsarbeiten am 05.07.2019 wieder in Betrieb genommen.

In Summe 4 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. Der Investorenvertreter teilte mit, dass die Ladeneinheit Nr. 5 (Brücke, neben Backwerk) zum Betrieb eines Cafés/Bistros (ohne Ausschank alkoholischer Getränke) vermietet wurde.

### 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.
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 <span style="float: right;"><b>535 T EUR brutto</b></span> (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 - geschlossen. Im Ergebnis dieses Vertrages sind die Rahmenbedingungen und Realisierungsfristen neu festzuschreiben.

Die vorbereitenden Arbeiten am Tiefbunker wie Abbruch- und Schneidearbeiten sind weitestgehend abgeschlossen. Geplant ist, im Juli die Deckenöffnung im Bereich des zukünftigen Dance-Floors zu schließen. Die Bestandsdecke wurde bereits ertüchtigt. Weitergehende Abstimmungen mit der Planung des Wupperparks sind erforderlich.

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

Die Planungen laufen vereinbarungsgemäß. Der Bauantrag wurde gestellt. Bauabläufe, Fristen sowie die Vertragsgestaltungen sind kontinuierlich fortzuschreiben und zwischen Investor, Wirtschaftsförderung und GMW sowie im Hinblick auf die Schnittstellen zum Wupperpark mit PL/PS abzustimmen.

**3) Parkflächen, Stadt**

Die eigentliche Parkherstellung erfolgt durch das Förderprojekt Döppersberg und damit im Verantwortungsbereich der PL. Die Planungsverträge sollten jetzt ausverhandelt werden.

Der Verwaltungsvorstand hat beschlossen, dass möglichst alle Bestandsbäume erhalten werden sollen. Die PBK hat einen entsprechenden Prüfauftrag an die Verwaltung gegeben. Durch den Wettbewerbsplaner ist ein Konzept erstellt worden um zu klären, welche Veränderungen der Planung notwendig sind und welche Kosten entstehen. Parallel wurden die Bäume durch einen Baumgutachter hinsichtlich ihrer Qualität und Standortfaktoren beurteilt.

Das Ergebnis wird in der PBK vorgestellt. Frühestens danach sind die Fachplanungen zu beauftragen.

Die Schnittstellenplanungen zu den Übergängen der Gebäudeplanungen werden weiter verzögert. Die Fertigstellung des Wupperparks bis zur geplanten Eröffnung des Bunkers im 2./3. Quartal 2020 ist damit nicht mehr möglich.

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. Gegebenenfalls für den Investor erforderliche Flächenprovisorien für Zugänge bzw. Notausgänge sind durch diesen herzustellen und später zurückzubauen und zu entsorgen.

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.

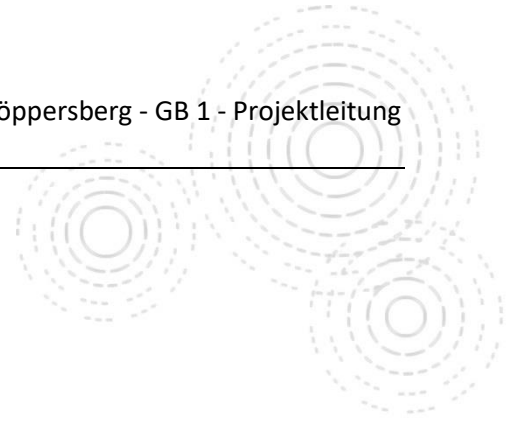
Ein Baubeginn für die Ersatz- und Folgelösung im Parkdeck durch die WSW (beschlossen am 05.02.2019) steht noch nicht fest. Die Planungen erfolgen derzeit durch die WSW. Der Bauantrag wurde gestellt und die Fördermittel für DeinRadschloss sind angemeldet.

**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	8,9 Mio EUR
daraus verbleibende Mittel	0,7 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>
<b>Gesamt</b>	<b>153,5 Mio EUR</b>



**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 7. Qualifikation vom 15.02.2019