



**STADT WUPPERTAL**

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

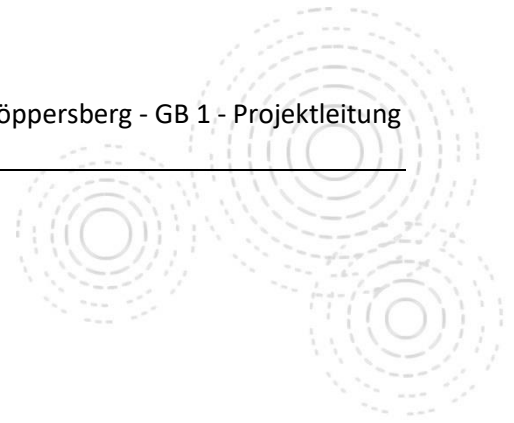
---

# Neugestaltung Wuppertal Döppersberg

## Sachstands- und Controllingbericht

zum 15. Oktober 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 wie 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 Mängellisten werden durch die ARGE Wittfeld/MBN sukzessive abgearbeitet.

Die Ursachen für Undichtigkeiten an den Tageslichtöffnungen der Mall wurde festgestellt. Das Sanierungskonzept der ARGE Wittfeld/MBN liegt vor. Im Zuge der Mängelbeseitigung wurden alle 5 Tageslichtöffnungen untersucht. Es werden immer noch Pfützenbildungen beobachtet. Der Mangel wurde durch die ARGE bisher nicht abgemeldet.

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.

Der Terrazzo im Eingangsbereich der Mall wurde angesäuert, so dass die Sauberlaufmatten kurzfristig entfernt werden können.

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

**STADT WUPPERTAL**

der Umbau am Köbohaus abgeschlossen ist, vermutlich erst in 2020. 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 01.10.2019	Stand 01.10.2019	Stand 01.10.2019	
<b>Baukosten</b>	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	37,01	32,45	32,36
	Busbahnhof & Buswarteplatz	4,43	4,43	3,11	2,96
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	20,50	18,43	16,88
	Mall	21,78	26,15	23,58	22,84
	Bussteigüberdachung	6,12	6,12	5,75	5,62
	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	15,74
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>140,49</b>	<b>140,49*</b>	<b>115,24*</b>	<b>110,21*</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.

**STADT WUPPERTAL**

---

**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. Die Prüfungen für den ersten BA (Südstraßenring) sind weit fortgeschritten, für den zweiten BA laufen die Recherchen noch.

Städtebauförderung - kein neuer Sachstand

GVFG-IV – Die Mittelausgleichsmeldungen 2019 wurden erstellt, abgestimmt und versandt.

GVFG-ÖV – Die Mittelausgleichsmeldungen 2019 wurden erstellt, abgestimmt und versandt.

**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 durch die Verwaltung 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.

**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> 01.10.2019	<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

<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 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. Der Geschäftspassagenaufzug ist aufgrund von Vandalismus-Schäden wiederholt außer Betrieb. Der Investor wurde zur Instandsetzung aufgefordert.

In Summe 4 Mietereinheiten in Passage und Brückenpavillons sind noch frei. In der zweiten Mieteneinheit 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. Mit Schreiben vom 10.10.2019 teilte der Investorenvertreter mit, dass die Ladeneinheit Nr. 2 am 21.10.2019 an die Mieterin Tedi GmbH & Co. KG übergeben wird.

### 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:

- Öffentliche Beleuchtung auf der Brücke: 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 – am 01.04.2019 geschlossen.

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

**2) „Infopavillon“ / „Café Cosa“**

Die Planungen zur Errichtung dieser städtischen Gebäude 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.

Der Fertigstellungstermin der Gebäude „Pavillon“ und „Café Cosa“ zur Übernahme durch die Nutzer zum Mieterausbau (Möblierung) verschiebt sich auf das Frühjahr 2021. Grund der Verzögerung ist, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses im April 2020 nicht absehbar war, dass die Beauftragung des für die Platzgestaltung des Wupperparks zuständigen Landschaftsplaners zeitlich deutlich verzögert erst mit dem Ratsbeschluss am 23.09.2019 möglich wurde. Hintergrund hierfür wiederum war der Prüfungs- und Diskussionsprozess zur Entscheidung über die Anzahl der zu erhaltenden Bestandsbäume im Wupperpark.

Für die Gesamtplanungen des Wupperparks ist es zwingend erforderlich, dass auch die Platzgestaltung gemeinschaftlich abgestimmt wird. Wesentliche Planungsschritte können erst nach erfolgter Abstimmung vorgenommen werden. Insbesondere die jetzt erst möglichen erforder-

lichen Abstimmungsprozesse führen dazu, dass der geplante Fertigstellungstermin nicht mehr zu halten ist.

### **3) Parkflächen, Stadt**

Die eigentliche Parkherstellung erfolgt durch das Förderprojekt Döppersberg und damit im Verantwortungsbereich der PL.

Die Prüfungen um die Fragestellung des Erhalts aller Bestandsbäume wurde erst mit dem Ratsbeschluss am 23.09.2019 abgeschlossen. Mit diesem Beschluss konnten nun auch die Vertragsverhandlungen abgeschlossen und die Planung zur Beauftragung vorbereitet werden.

Die Schnittstellenplanungen zu den Übergängen der Gebäudeplanungen werden weiter verzögert. Mit der Beauftragung der Planungen kann ein neues Termingerüst abgestimmt werden.

Die Bauausführung der Freiflächen 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
<hr/>	<hr/>
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</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.)	

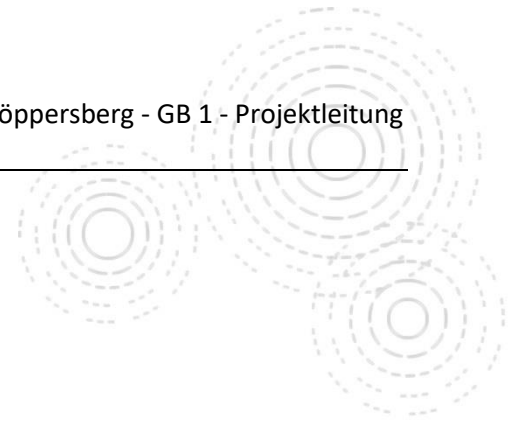
<b>zuzüglich Projektkosten (Position 1)</b>	<b>140,5 Mio EUR</b>
---	----------------------

<b>Gesamt</b>	<b>153,5 Mio EUR</b>
---------------	----------------------



**Projektleitung**

Udo Lauersdorf



## **Teil VI      Anlagenverzeichnis**

- 1) Finanzierungsübersicht, Stand Januar 2017
- 2) Terminplan 7. Qualifikation vom 15.02.2019