



STADT WUPPERTAL

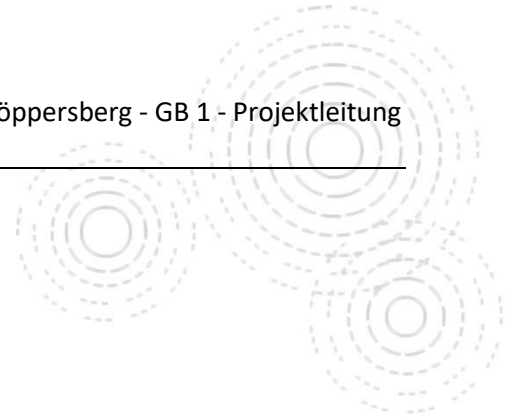
Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

Neugestaltung Wuppertal Döppersberg

Sachstands- und Controllingbericht

zum 15. April 2020





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 Corona Pandemie hat die nationale und internationale Situation grundlegende verändert. Mit Beginn der Kontaktsperren wurden auch in der Stadt Wuppertal weitreichende Vorichtsmaßnahmen eingeführt. So werden soweit möglich die Bearbeitungen im Homeoffice durchgeführt und Besprechungen erfolgen als Video- und Telefonkonferenzen. Gremiensitzungen finden vorerst nur eingeschränkt statt. Die Planungsbegleitkommission ist ausgesetzt bis zur nächsten Ratssitzung am 10.05.2020.

Für die Planungen sind Verzögerungen aus den Bearbeitungen zu erwarten, da insbesondere Abstimmungsprozesse etwas aufwendiger sind. Derzeit laufen die Baustellen noch weitgehend normal, allerdings ist hier von allen Seiten ein Vorbehalt angemeldet. Die Sachlage und die Termine sind weiter zu verfolgen.

Die Fassadensanierung im Erdgeschossbereich des historischen Empfangsgebäudes (Bahnhofsgebäude) ist im Wesentlichen abgeschlossen.

Die Planungen für den Wupperpark werden weitergeführt.

Der Ausbau der Fahrradabstellanlage im Parkdeck wird durch die WSW durchgeführt.

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), die dazu erforderlichen schwierigen technischen Klärungen durch den Investor sind dort in Bearbeitung.

Die Mangelbearbeitungen und die Klageverfahren werden fortgeführt.

Nachdem große Teile des Projektes baulich abgeschlossen sind, erfolgt für diese Bereiche jetzt die Projektdokumentation und Abrechnung.

b) Hochbau

Die Ursachen für Undichtigkeiten an den Tageslichtöffnungen der Mall haben nach den weitergehenden Erkenntnissen mehrere Ursachen. Soweit diese direkt abgestellt werden konnten, wurden die notwendigen Maßnahmen bereits umgesetzt. Die Beseitigung des Mangels soll voraussichtlich Ende Mai 2020 stattfinden. Die Arge ist aufgefordert, vorab ein Sanierungskonzept vorzulegen. Die Beschädigung an der Verfugung wurde durch die Bahn beseitigt. Die beschädigte Spezial-Glasscheibe wird voraussichtlich Ende Mai 2020 erneuert. Die technische Lösung, die Abgrenzung der Verantwortlichkeiten und die Witterung sind für die nächsten Schritte zu berücksichtigen. Der Mangel wurde durch die ARGE daher bisher nicht abgemeldet.

Es wurden Mängel an der Natursteinfassade angemeldet. Die Abplatzungen übersteigen das zu erwartende Maß. Die Stadt hat einen Gutachter eingeschaltet. Das Gutachten für die Natursteinwand wird im 2. Quartal 2020 erwartet.

Im Parkdeck ist ein Feuchteschaden aufgetreten. Die Ursache ist unbekannt. Zur Klärung wird eine Dichtprüfung der Einläufe auf dem Busbahnhof vorbereitet. Erste Untersuchungen finden in der KW 17 statt.

Die Arbeiten zur Natursteinverkleidung am historischen Empfangsgebäude sind bis auf Restleistungen abgeschlossen. Die Fassadenbeleuchtung ist fertiggestellt.

Die Mängellisten der verschiedenen Leistungen werden durch die Auftragnehmer sukzessive abgearbeitet, auch in Abhängigkeit zu der Witterung.

c) Plätze und Freianlagen (ohne Wupperpark)

Zum Platz Ost liegt noch keine abschließende Entscheidung vor.

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.

Gestaltung und Abschluss der entsprechenden Verträge erfolgt durch das Rechtsamt.

e) weitere Themen

Für die baulich abgeschlossenen Projektteile erfolgt derzeit die Abrechnung. Dabei ist die Abgrenzung zu Dritten unter Berücksichtigung der Mängel und Klageverfahren ein zäher und aufwendiger Prozess.

2) Kosten
a) Gesamtkostenprognose Projektbudget

alle Angaben in Mio EUR brutto

	Planwert	Prognose	Auftrag	Rechnung	
	Kostenstand 04.09.2013	Stand 01.04.2020	Stand 01.04.2020	Stand 01.04.2020	
Baukosten	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	37,01	32,45	32,39
	Busbahnhof & Buswarteplatz	4,43	4,43	3,11	3,00
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	20,50	18,43	16,82
	Mall	21,78	26,15	23,65	22,81
	Bussteigüberdachung	6,12	6,12	5,75	5,63
	Freianlagen	11,51	13,78	4,37	4,27
Planungskosten	GVFG-IV	4,88	4,88	2,83	2,58
	GVFG-ÖV	0,60	0,60	0,34	0,33
	Städtebau	9,09	9,09	8,34	6,99
	Übergreifende Kosten	17,93	17,93	17,42	15,74
GESAMTSUMME	140,49	140,49 *	116,69 *	110,56 *	

(*) 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. 2,9 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

STADT WUPPERTAL
c) Förderung und Bescheide

Landesrechnungshof – Die Zwischenprüfung vor Ort wurde im Wesentlichen abgeschlossen.

Die Prüfergebnisse wird der LRH der Bezirksregierung mitteilen.

Städtebauförderung – Die Abstimmungen zum aktuellen Planungsstand Wupperpark erfolgen über das ZFM.

GVFG-IV – kein neuer Sachstand

GVFG-ÖV – kein neuer Sachstand

4) Termine
a) Rahmenterminplan

Siehe Anlage 2.

Durch Corona sind alle Termine neu zu bewerten. Derzeit laufen die Baustellen noch ohne erkennbare Behinderungen.

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

Risikopositionen inkl. aktueller Beauftragungsstand	mögliche Chancen	notwendige Beauftragung	noch offen
	13.09.2013	01.04.2020	
1. Historische Bausubstanz inkl. Gutachten im Bauablauf	2.500	4.539	-2.039
2. Bodenrisiken	2.500	1.298	1.202
3. Technische Ausführungen und Genehmigungsprozesse inkl. Richtlinienänderungen während der Bauzeit	2.000	1.520	480
4. Altablagerungen	1.400	1.350	50
5. Entschädigungen	1.040	173	868
6. Fertigteilstützwand oberer Platz	130	130	0
Gesamt Risikopositionen	9.570	9.010	560

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

Abzüglich der notwendigen Beauftragungen iHv 9,0 Mio. EUR können von den ursprünglichen Risikopositionen noch maximal 0,6 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.

1. Kostenübernahme DB – Risiko ausgeräumt	
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"> - bestrittener Leistungserbringung (rd. 4 Mio EUR) - strittigen anrechenbaren Kosten (rd. 0,2 Mio EUR) - strittigen Abrechnungsvorschriften (rd. 2,2 Mio EUR) - strittigen Zuordnungen Hauptvertrag / Nachtrag (rd. 1,0 Mio EUR) - strittigen Aufmaßen (rd. 5,0 Mio EUR) - bestrittene Verantwortlichkeit Stadt für Änderungen durch AN (rd. 8,5 Mio EUR) - bestrittenem Aufwand für die Erstellung von Nachträgen (rd. 0,5 Mio EUR) - Zinsforderungen für abgelehnte Inhalte (rd. 1,1 Mio EUR) - juristischer Begleitung und Gutachten (rd. 3,4 Mio EUR) <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	
25,8 Mio. EUR, davon 50% = 12,9 Mio. EUR	
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> - Einschaltung Rechtsamt, Beauftragung Rechtsvertretung (erfolgt) - Beauftragung Fachgutachter nach Bedarf (z.T. bereits erfolgt) - Verfahrensabwehr / Verfahrensbegleitung

Teil II Investor Signature

1) Sachstand

Nachtrag 7 wird durch das Rechtsamt vorbereitet.

Der Geschäftspassagenaufzug befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt wieder außer Betrieb, ausweislich eines Aushanges der Fa. Kissel Immobilienverwaltung wurde die Reparatur bereits eingeleitet.

In Summe sind noch drei Mietereinheiten der Brückenpavillons frei. In der Ladeneinheit Nr. 2 zwischen Platz-Aufzug Freitreppe hat am 04.12.2019 Tedi eröffnet. In den drei leerstehenden Mietereinheiten auf der Geschäftsbrücke finden aktuell keine Mieterausbauten statt. Die Sanierungsarbeiten bzgl. des Wasserschadens bei der östlichen Geschäftsbrückenbebauung sind abgeschlossen.

Das Vordach des Aufzuges bei der Geschäftspassage wurde errichtet und entspricht den von der Stadt formulierten Anforderungen.

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: Anlagentrennung und Revisionspläne

4) Vertrags- und Risikomanagement auf Seiten der Stadt

1. Vertragsstörungen Bau	
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>Ergänzung Februar 2020</p> <p>Für die Betreuung der laufenden Vertragsanpassungen aller Investorenanteile im Projekt sind bis zum Projektende weitere Kosten in Höhe von rd. 70 T EUR zu erwarten.</p> <p>Gesamtbedarf 605 T EUR brutto (davon zum Berichtstag beauftragt: rd. 586 T EUR)</p>	
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 unterzeichnet.

Die baulichen Arbeiten am Tiefbunker werden fortgeführt. Die weitergehenden Abstimmungen mit der Planung des Wupperparks sind kontinuierlich erforderlich.

Inwieweit zu den Pkt. 1-3 Beeinträchtigungen durch die Corona-Pandemie zu berücksichtigen sind, ist derzeit nicht absehbar.

Ein erster Vertragsnachtrag zu Anpassungen der Vertragstermine ist in Vorbereitung.

2) „Infopavillon“ / „Café Cosa“

Die Planungen zur Errichtung dieser städtischen Gebäude laufen vereinbarungsgemäß. Bauabläufe, Fristen sowie die Vertragsgestaltungen sind kontinuierlich fortzuschreiben.

Für die Gesamtplanungen des Wupperparks ist es zwingend erforderlich, dass auch die Platzgestaltung gemeinschaftlich abgestimmt wird.

3) Parkflächen, Stadt

Die eigentliche Parkherstellung erfolgt durch das Förderprojekt Döppersberg und damit im Verantwortungsbereich der PL. Die Entwurfsplanung liegt vor und auf Grund der neuen Entwicklungen wird die die Termsituation mit dem Investor abgestimmt. Die Ausführungsplanung ist begonnen.

Die Ingenieurplanung zur Anpassung der Wupperufer-Mauerkrone liegt vor, die Ausschreibung wird vorbereitet. Die Ausführung der Bauleistung ist für die 2. Jahreshälfte 2020 geplant.

Teil IV Fahrradhaus

1) Sachstand

Die Baugenehmigung für die Ersatz- und Folgelösung im Parkdeck durch die WSW (beschlossen am 05.02.2019) liegt vor. Mit dem Bau wurde am 24.03.2020 begonnen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist von den durch Corona verlängerten Terminen und Lieferfristen bestimmt.

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:

1) Projektbudget	140,5 Mio EUR
davon:	
Summe der Risiko-Positionen (innerhalb des Projektbudgets)	9,6 Mio EUR
davon gebunden	9,0 Mio EUR
<hr/>	<hr/>
daraus verbleibende Mittel	0,6 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.	
2) zusätzliche Kosten nach September 2013	3,4 Mio EUR
für Bürgerforen, Wirtschaftsprüfer, Kommunikationsmaßnahmen, Rechtsberatung, etc. Siehe Teil I, Ziffer 2b, Seite 7.	
3) zusätzliche Kosten im Zusammenhang mit dem Investorenvorhaben	5,8 Mio EUR
für Zusammenhangsmaßnahmen 2,8 Mio EUR, für parallele Durchführung 3,0 Mio EUR	
4) Kosten aus Vertrags- und Risiko-Management	0,5 Mio EUR
5) zusätzliches Risikobudget	3,3 Mio EUR
Zusätzliche Kosten insgesamt	13,0 Mio EUR
(Summe Positionen 2 bis 5, gem. VO/0820/16 über Nachtragshaushalt finanziert.)	
zuzüglich Projektkosten (Position 1)	140,5 Mio EUR
<hr/>	
Gesamt	153,5 Mio EUR



Projektleitung

Martina Langer

Teil VI Anlagenverzeichnis

- 1) Finanzierungsübersicht, Stand Januar 2017
- 2) Terminplan 8. Qualifikation vom 17.03.2020