

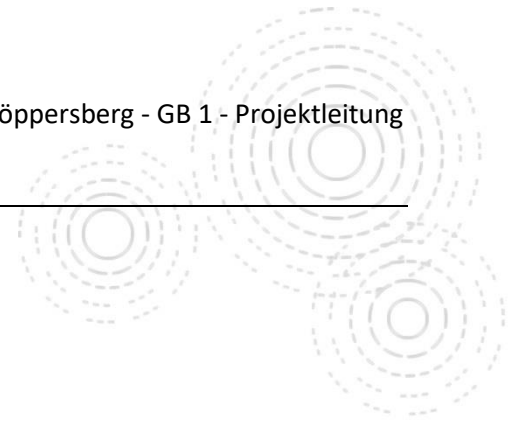


Neugestaltung Wuppertal Döppersberg

Sachstands- und Controllingbericht

zum 15. Februar 2021





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

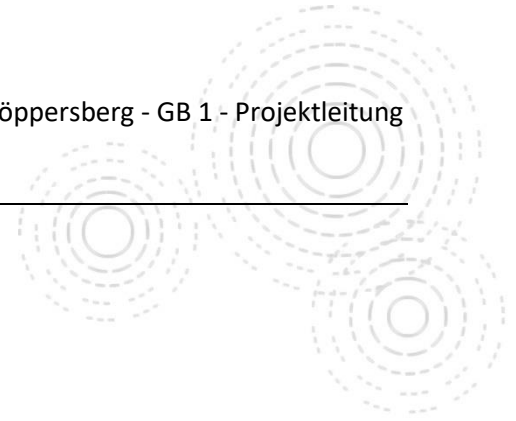
4) Vertrags- und Risikomanagement

Teil III. Wupperpark

Teil IV. Fahrradhaus

Teil V. Aktuelle Kostenentwicklung - Zusammenfassung

Teil VI. Anlagenverzeichnis



Teil I Städtisches Projekt

1) Sachstand

a) Übergeordnetes

Aus der andauernden Pandemielage sind für die Planungen Verzögerungen im Wupperpark eingetreten und auch bei weiteren Bearbeitungen zu erwarten. Die Bemühungen diese auszugleichen können nicht an allen Stellen die vereinbarten Termine einhalten, zumal noch keine Änderung der Situation abgesehen werden kann.

Der Ausbau Platz Ost kann erst nach der abschließenden Nutzungsentscheidung planerisch weiter vorbereitet werden. Die Planung zum Ausbau der Zufahrt West wird erstellt.

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 Zug um Zug die Projektdokumentation und Abrechnung.

b) Hochbau

Die Mangelanzeige ‚Wassereinträge an den Stützenkränzen der Mall‘ werden gegenüber dem AN unverändert aufrechterhalten. Sobald die Witterung es zulässt soll an den Schadstellen weitergearbeitet werden.

Die Mangelanzeige bezüglich der Schäden an der Natursteinfassade wird aufrechterhalten. Zwischen den Beteiligten werden fachliche Aussagen ausgetauscht. Die Abstimmungen der Rechtsvertretungen und Gutachter zur Klagevorbereitung laufen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wird die Stadt die Fassade begutachten und gleichzeitig alle losen Teile abnehmen.

Die Verpressarbeiten im Parkdeck zur Vermeidung von weiteren Feuchteschäden sind witterungsbedingt weiterhin für das Frühjahr 2021 vorgesehen.

Die Mängelanzeige zum Algenbefall der Natursteinverkleidung am historischen Empfangsgebäude wird weiterhin aufrechterhalten. Auch hier wurde ein Gutachter eingeschaltet.

Die Mängellisten der verschiedenen Leistungen werden durch die Auftragnehmer sukzessive abgearbeitet. Die Begleitung dieser Arbeiten wird schwieriger und ist sehr zeitintensiv. Die weiteren Verzögerungen begründet er mit der aktuell schwierigen Handwerkerbindung und der Rückkopplung der Planungsgrundlagen bei den Anpassungen.

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. Aktuell befindet sich auf dieser Fläche die Baustelleneinrichtung für die Umbaumaßnahmen.

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. In einige Fragestellungen wurde auch die Bauwesenversicherung eingeschaltet.

2) Kosten
a) Gesamtkostenprognose Projektbudget

alle Angaben in Mio EUR brutto

	Planwert	Prognose	Auftrag	Rechnung	
	Kostenstand 04.09.2013	Stand 15.02.2021	Stand 15.02.2021	Stand 15.02.2021	
Baukosten	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	37,01	32,45	32,39
	Busbahnhof & Buswarteplatz	4,43	4,43	3,11	3,01
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	20,50	18,30	16,79
	Mall	21,78	26,15	23,65	23,69
	Bussteigüberdachung	6,12	6,12	5,75	5,64
	Freianlagen	11,51	13,78	4,92	4,58
Planungskosten	GVFG-IV	4,88	2,88	2,83	2,71
	GVFG-ÖV	0,60	0,60	0,35	0,34
	Städtebau	9,09	11,09	8,37	7,40
	Übergreifende Kosten	17,93	17,93	17,81	17,45
GESAMTSUMME	140,49	140,49*	117,55*	114,00*	

(*) 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 2,7 Mio. EUR ausgezahlt.

3) Förderung / Finanzierung

a) Aufteilung Finanzierung

Siehe Finanzierungsübersicht in Anlage 1

b) Haushalt

Die Wiederfreigabe der Mittel nach Jahresabschluss 2020 ist erfolgt. Derzeit laufen die Vorbereitungen für die Planung des Doppelhaushaltes 2022 / 2023.

c) Förderung und Bescheide

Landesrechnungshof – Die Zwischenprüfung vor Ort wurden abgeschlossen. Die Prüfergebnisse IV und ÖV liegen der Stadt vor, eine Stellungnahme wurde übergeben. Mittlerweile liegt der Stadt auch der Prüfbericht Städtebau vor, eine Stellungnahme wird vorbereitet.

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

Die Abläufe im Wupperpark sind durch die Terminverschiebungen (Erläuterung siehe Teil III) anzupassen. Siehe Anlage 2 – Rahmenterminplan 11. Qualifikation

5) Chancen und Risiken

a) allgemein

Zusätzlich zu den bisherigen Risiken sind hier durch die Thematik Naturstein erhebliche Folgekosten zu erwarten. Bisher geht die Verwaltung deutlich davon aus, dass diese allein durch die beauftragten Unternehmen zu tragen sind. Bei solch komplexen Zusammenhängen ist aber

nicht vor einer einfachen, schnellen Lösung auszugehen, daher hat die Stadt einen Rechtsbeistand beauftragt. Gleichzeitig werden die Baukosten im Rahmen der Risikobetrachtung mit 50% in das Budget eingestellt. Siehe hierzu Punkt 5) Abschnitt c) Ziffer 3.

Die Stadt hat die Klage „Stahl“ verloren, die Summe ist komplett in die Kosten einzustellen.

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	01.12.2020	
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.

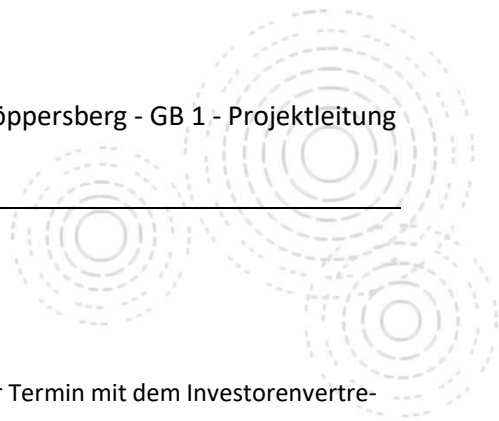
Abzüglich der notwendigen Beauftragungen iHv 9,0 Mio. EUR können von den ursprünglichen Risikopositionen noch maximal 0,6 Mio. EUR als Chance betrachtet werden.

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> <p>Durch das Urteil ‚Stahlstützenkränze‘ sind von dieser Risikosumme mittlerweile rd. 1,0 Mio EUR eingetreten.</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
3. Mangel Natursteinfassade	
Erläuterung	<p>Die Auseinandersetzung zum Mangel ‚Natursteinfassade‘ ist juristisch zu begleiten. Die Kosten hierfür belaufen sich voraussichtlich auf rd. 200 T EUR und sind vorläufig im Posten ‚zusätzliches Risikobudget‘ aus VO/0850/16 gedeckt.</p> <p>Die Kosten für die Behebung der im Gutachten benannten Schäden am Naturstein selbst werden mit rd. 6 Mio. EUR eingeschätzt und mit 50 % in die Risikoposition aufgenommen.</p>
Gedeckt im Posten ‚zusätzliches Risikobudget‘: 6,0 Mio. EUR (davon 50%) + 0,2 Mio. EUR = 3,2 Mio. EUR	
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> - Einschaltung Rechtsamt, Beauftragung Rechtsvertretung (erfolgt) - Beauftragung Fachgutachter nach Bedarf (erfolgt) - Verfahrensabwehr / Verfahrensbegleitung - Abstimmung und Planung der Sanierungsmaßnahmen am Naturstein - Bauliche Sanierung Naturstein



Teil II Investor Signature

1) Sachstand

Nachtrag 7 wird durch das Rechtsamt vorbereitet. Ein erster Termin mit dem Investorenvertreter zu den Themen des Nachtrags 7 findet am 24.02.2021 statt.

Die Natursteinfassade des Investors an der Passage ist analog der der Stadt ausgeführt. Am 26.01.2021 hat der Investor auf Anraten der Stadt seinen Teil der Fassade befahren und kontrollieren lassen. Lose Scherben und einige weitere unsicher wirkende Stücke wurden gelockert und abgenommen.

In Summe sind noch drei Mietereinheiten der Brückenpavillons frei. In den 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. 1,1 Mio. EUR ausgezahlt.

3) Termine

erledigt

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</p> <p>(davon zum Berichtstag beauftragt: rd. 586 T EUR)</p>	
Handlungsbedarf	- (erledigt)

Teil III Wupperpark

Ziel ist es nach derzeitigem Planstand, dass Anfang Oktober 2021 die Durchgängigkeit des Platzes möglich ist und die Pavillons „Infopavillon“ und „Café Cosa“ in Betrieb gehen können. Inwieweit zu den Pkt. 1 - 3 Beeinträchtigungen durch die Corona-Pandemie zu berücksichtigen sind, ist derzeit nicht absehbar.

1) Tiefbunker, Investor

Die baulichen Arbeiten am Tiefbunker werden soweit fortgeführt, dass die Arbeiten am Wupperpark und an den Pavillons dadurch nicht behindert werden. Derzeit ist es Ziel des Investors, den Tiefbunker im Jahr 2022 zu eröffnen, soweit dies nicht durch Corona-bedingte Einschränkungen verhindert wird. Die weitergehenden Abstimmungen mit der Planung des Wupperparks und der Errichtung der Pavillons werden kontinuierlich fortgeführt.

Ein erster Vertragsnachtrag zu Anpassungen der Vertragstermine zu den Pkt. 1) und 2) ist unterzeichnet.

2) „Infopavillon“ / „Café Cosa“

Die Pavillons sollen im August 2021 vom Investor an die Stadt und deren Nutzer zum Mieterausbau übergeben werden. Durch Corona-bedingte Ausfälle und aktueller witterungsbedingter Einschränkungen beim Hochbauer ist es zu Zeitverzögerungen im Baufortschritt gekommen. Der Zeitverzug soll durch eine intensive Absprache mit dem Unternehmen, das den eigentlichen Wupperpark errichtet, soweit möglich kompensiert werden. Allerdings kann aus den aktuellen Pandemieauswirkungen, dem Lockdown und ggf. weiteren ungünstigen Witterungsbedingungen erst mit dem weiteren Baufortschritt die Zeitplanung weiter konkretisiert werden. Die Abstimmungen sowohl mit den zukünftigen Nutzern der Pavillons als auch mit dem Platzbauer finden kontinuierlich statt.

3) Parkflächen, Stadt

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

Aktuell ist die alte Ufermauerkrone bereits abgebrochen und ein Großteil der neuen mit Fertigteilen errichtet. Anfang 2021 wurde mit den Bohrungen für die Verpresspfähle begonnen, die zur Stabilisierung des alten Mauerwerks notwendig sind. Die Arbeiten an der Ufermauerkrone werden vor Ausführungsbeginn der Freifläche Anfang April abgeschlossen sein.

Die Bauarbeiten zur Herstellung der Freifläche Wupperpark wurden Anfang Dezember 2020 beauftragt. Hier laufen gerade die vorbereitenden Planungen zum Bauablauf und Materialbestellungen seitens der beauftragten Firma. Es ist vorgesehen, mit den Bauarbeiten zur Freifläche Anfang Mai in paralleler Abstimmung mit der Pavillonherstellung zu beginnen.

Die Terminschiene bezüglich der Schnittstellen zur Errichtung der beiden Pavillons befinden sich im Detailabstimmungsprozess. Einschränkungen und Auswirkungen durch die aktuelle Corona-Situation sowie die witterungsbedingten Verzögerungen müssen berücksichtigt und in die Terminplanung eingearbeitet werden.

Die Zielstellung, den Park Anfang Oktober mit den Pavillons zur Nutzung zu übergeben, muss in den nächsten Monaten konkretisiert werden. Die Bepflanzung soll wie geplant in den üblichen Pflanzzeiten ab November nachlaufend erfolgen.

Teil IV Fahrradhaus

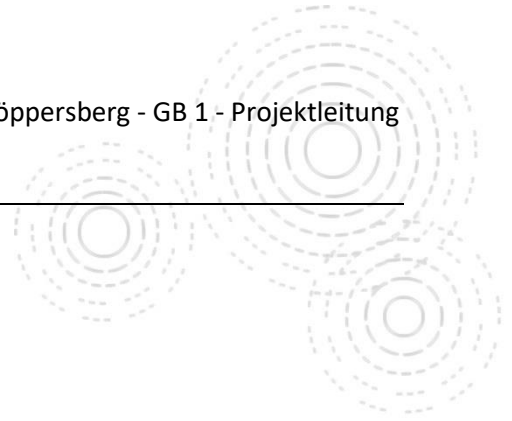
1) Sachstand

Die Abrechnung der Kosten und Förderungen erfolgt derzeit.

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
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 davon gebunden 1,1 Mio EUR für Planungs- und Baukostenanteile ‚investorenbedingt‘ 0,1 Mio EUR als Deckung für Punkt 4	
4) Kosten aus Vertrags- und Risiko-Management	0,5 Mio EUR
Bedarf 0,6 Mio EUR, Deckung des Mehrbedarfs 0,1 Mio aus Punkt 3)	
5) zusätzliches Risikobudget	3,3 Mio EUR
davon gebunden 0,1 Mio. EUR für juristische Verfahren ‚Wettbewerb Wupperpark‘ 0,2 Mio. EUR für juristische Begleitung ‚Natursteinfassade‘ 3,0 Mio. EUR für ‚Sanierungskosten Natursteinfassade‘, 50%	
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
Gesamt	153,5 Mio EUR



Projektleitung

Martina Langer

Teil VI Anlagenverzeichnis

- 1) Finanzierungsübersicht, Stand Juli 2020
- 2) Terminplan 11. Qualifikation vom 08.03.2021