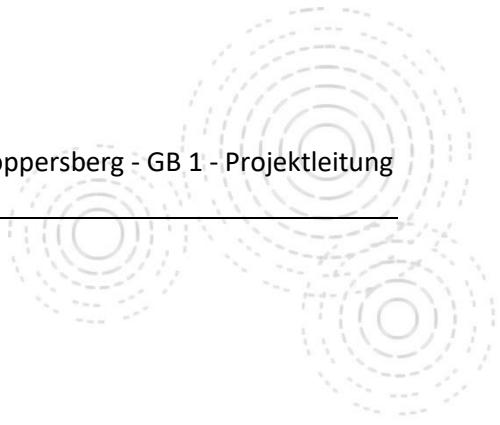




**STADT WUPPERTAL**

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung



## **Neugestaltung Wuppertal Döppersberg**

### **Sachstands- und Controllingbericht**

**zum 15. Dezember 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

Die Pavillons im Wupperpark wurden im November 2021 an die Stadt übergeben. Stadtmarketing, Café Cosa und Test-/Impfraum haben eröffnet. Die Freifläche Wupperpark ist fertiggestellt bis auf die Asphaltbeschichtung, die witterungsbedingt erst in 2022 abgeschlossen werden kann.

Die Ausführung des Platz Ost kann erst nach Herstellung von Wupperpark und Elisabeth-Schniewind-Straße erfolgen. Zuvor ist die Planung auszuschreiben und umzusetzen.

Die Fertigstellung des Gehwegs an der Südseite Köbohaus kann erst nach den Gebäudesanierungsmaßnahmen des Eigentümers erfolgen (voraussichtlich Frühjahr 2022).

Die Mängelbearbeitungen und die alten und neuen Klageverfahren werden fortgeführt. Hier sind vorbereitende Unterlage für die Juristen in großem Umfang aufzuarbeiten.

Nachdem große Teile des Projektes baulich abgeschlossen sind, erfolgt für diese Bereiche Zug um Zug die Projektdokumentation und Abrechnung. Die Fördergeber haben hier eine vorgezogene Vorlage der Abrechnungen gefordert.

#### b) Hochbau

Die Mangelanzeige „Wassereinbrüche an den Stützenkränzen der Mall“ wird gegenüber dem AN unverändert aufrechterhalten. Die Frist zur Mängelbeseitigung ist am 22.06.2021 ausgelaufen. Der Mangel wird im Zuge einer Ersatzvornahme durch die Stadt abgestellt.

Die Mangelanzeige bezügliche der Schäden an der Natursteinfassade wird aufrechterhalten. Die erneute Befahrung der Natursteinfassade zur Verkehrssicherung fand am 12. und 13.10. 2021 statt. Die Arbeiten umfassten eine umfangreiche, eingehende Sichtkontrolle und das Abarbeiten aller losen Teile und der Teile, bei denen mit einer Ablösung kurzfristig zu rechnen war. Die Befahrung wird auf Anraten des Gutachters zweimal jährlich durchgeführt. Die Klage gegen die ARGE Wittfeld/MBN und die Planungsgemeinschaft GKK/HIG wurde eingereicht.

Die Mängelliste wird durch den Auftragnehmer sukzessive, allerdings sehr zähflüssig, abgearbeitet. Die Begleitung dieser Arbeiten ist sehr zeitintensiv.

#### 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 Fertigstellung des Gehwegs an der Südseite Köbohaus kann erst nach den Gebäudesanierungsmaßnahmen des Eigentümers erfolgen (voraussichtlich Frühjahr 2022).



Mittlerweile ist der Kaufvertrag für das Grundstück zwischen Südseite Köbohaus und B7-Stützwand an den Eigentümer des Köbohauses geschlossen. Dieser beinhaltet auch die Herstellung des dortigen Gehwegs durch den Eigentümer. Entsprechende Wegerechte sind grundbuchlich berücksichtigt.

**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 Kostenstand 04.09.2013	Prognose Stand 15.12.2021	Auftrag Stand 15.12.2021	Rechnung Stand 15.12.2021
Baukosten	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	37,01	32,17
	Busbahnhof & Buswartesitz	4,43	4,43	3,29
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	20,50	18,43
	Mall	21,78	26,15	23,89
	Bussteigüberdachung	6,12	6,12	5,63
	Freianlagen	11,51	13,78	6,41
Planungskosten	GVFG-IV	4,88	2,88	2,83
	GVFG-ÖV	0,60	0,60	0,35
	Städtebau	9,09	10,09	8,36
	Übergreifende Kosten	17,93	18,93	18,56
<b>GESAMTSUMME</b>		<b>140,49</b>	<b>140,49 *</b>	<b>119,93 *</b>
				<b>116,64 *</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 Änderung.

**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**

Kein neuer Sachstand.

**c) Förderung und Bescheide**

Im Rahmen der Vorbereitung der Schlussverwendungsnachweise wird eine übergreifende Abstimmung der Zuwendungsgeber untereinander notwendig. Die weiteren Abstimmungen dazu können jedoch erst nach Abschluss der Klärungen zu den Prüfberichten des Landesrechnungshofes erfolgen.

Auf die Stellungnahmen der Stadt zur Zwischenprüfung des Landesrechnungshofs liegen bisher keine Rückmeldungen seitens der Zuwendungsgeber vor.

Städtebauförderung – Die Erstellung der ersten Teilverwendungsnachweise ist projektseits abgeschlossen, die Übergabe an den Zuwendungsgeber ist erfolgt. Bis zum Abschluss der übergreifenden Abstimmungen der Zuwendungsgeber (s.o.) können jedoch nicht alle Teilmaßnahmen aufbereitet werden.

GVFG-IV – kein neuer Sachstand

GVFG-ÖV – Der Schlussverwendungsnachweis wurde durch den Zuwendungsgeber geprüft und so gut wie vollständig anerkannt. Der Zuwendungsgeber weist ausdrücklich auf die gelungene Projektumsetzung hin.

**4) Termine****a) Rahmenterminplan**

Weitere Maßnahmen des Projektes konnten abgeschlossen werden. Sie sind aus dem Terminplan entfallen. Die Abläufe im Wupperpark sind durch die Terminverschiebungen (Erläuterung siehe Teil III) anzupassen. Siehe Anlage 2 – Rahmenterminplan 12. Qualifikation.

Durch die Weiterführung der Arbeiten konnten die Abläufe weiter detailliert werden.

**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 von 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. Im Berichtszeitraum wurde durch den AN Bau Klage gegen die Stadt eingereicht. Eingeklagt werden strittige Werklohnforderungen in Höhe von rd. 12,7 Mio EUR. Die Kosten für die anwaltliche Vertretung und gutachterliche Beratung der Stadt werden vorläufig aus dem Risikopunkt 2, „Laufende Gerichtsverfahren / Strittige Forderungen“ gedeckt.

**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 13.09.2013	notwendige Beauftragung 15.12.2021	noch offen
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
<b>Gesamt Risikopositionen</b>	<b>9.570</b>	<b>9.010</b>	<b>560</b>

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.

<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> <p>Durch das Urteil „Stahlstützenkränze“ sind von dieser Risikosumme mittlerweile rd. 1,0 Mio EUR eingetreten.</p> <p>Durch den AN Bau wurde Werklohnklage eingereicht, Streitsumme rd. 12,7 Mio EUR.</p>
Davon in Prognose enthalten	<b>25,8 Mio. EUR, davon 50% = 12,9 Mio. EUR</b>
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>

**3. Mangel Natursteinfassade**

Erläuterung	Die Auseinandersetzung zum Mangel ‚Natursteinfassade‘ ist juristisch zu begleiten. Die Kosten hierfür belaufen sich voraussichtlich auf rd. 0,2 Mio EUR und sind vorläufig im Posten ‚zusätzliches Risikobudget‘ aus VO/0850/16 gedeckt. 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. Von diesen Leistungen wurden zum Berichtstag rd. 210 T EUR beauftragt und rd. 160 T EUR ausgezahlt.
Gedeckt im Posten ‚zusätzliches Risikobudget‘: <b>6,0 Mio. EUR (davon 50%) + 0,2 Mio. EUR = 3,2 Mio. EUR</b>	
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"><li>- Einschaltung Rechtsamt, Beauftragung Rechtsvertretung (erfolgt)</li><li>- Beauftragung Fachgutachter nach Bedarf (erfolgt)</li><li>- Verfahrensabwehr / Verfahrensbegleitung</li><li>- Abstimmung und Planung der Sanierungsmaßnahmen am Naturstein</li><li>- Bauliche Sanierung Naturstein</li></ul>



## 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 hat stattgefunden. Die Flurstücksschlussvermessung wurde vorgenommen. Der Investor wurde um Mitteilung etwaiger letzter Anpassungswünsche gebeten.

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**

<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.
<b>Auswirkungen auf Kosten</b> 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. Ergänzung Februar 2020 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. Ergänzung im August 2021 Für die laufende Betreuung der Vertragsanpassungen sind weitere Kosten in Höhe von rd. 85 T EUR zu erwarten.	
<b>Gesamtbedarf</b> (davon zum Berichtstag beauftragt: rd. 673 T EUR)	
Handlungsbedarf	- (erledigt)



## Teil III      Wupperpark

Bis auf die Asphaltbeschichtung sind die städtischen Arbeiten am Wupperpark abgeschlossen.

### 1) Tiefbunker, Investor

Die Arbeiten im Tiefbunker werden aktuell weitergeführt, ohne die Nutzung des Wupperparks zu beeinträchtigen. Derzeit ist es Ziel des Investors, den Tiefbunker im Jahr 2022 zu eröffnen, soweit dies nicht durch Corona-bedingte Einschränkungen verhindert wird.

### 2) „Infopavillon“ / „Café Cosa“

Die beiden Pavillons des Wupperparks wurden den Nutzern übergeben. Der „Infopavillon“ mit dem Hauptmieter Wuppertal Marketing GmbH hat am 25.10.2021 sowie am 03.11.2021 der Test- und Impfraum im Infopavillon eröffnet, das Café Cosa mit dem Freundes- und Förderkreis Suchtkrankenhilfe e.V. am 15.11.2021. Kleinere Restarbeiten werden sukzessive durchgeführt. Die für das Frühjahr 2022 geplante Fertigstellung des Wupperparks (Aufbringung der Epoxid-Deckschicht) ist abzustimmen, da die Zugänglichkeit der Gebäude temporär eingeschränkt sein wird.

### 3) Parkflächen, Stadt

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

Am 15.11.2021 wurde die Wupperparkfläche für die Öffentlichkeit freigegeben. Die Arbeiten sind bis auf die Asphaltbeschichtung abgeschlossen. Durch die besonderen Corona-Randbedingungen und die Lieferschwierigkeiten konnten die Baustellen nur zeitlich sehr verzögert mit Materialien beliefert werden, wodurch insbesondere die Hochbaumaßnamen behindert waren. Trotzdem konnten die Pavillons Stadtmarketing, Café Cosa und Test- Impfraum nahezu planmäßig eröffnen. Die Herstellung der gestalterischen Asphaltbeschichtung war dann witterungsbedingt (zu nass, zu kalt) nicht mehr möglich.

Aufgrund der aktuellen Witterung (zu nass, zu kalt) konnte die Asphaltbeschichtung zwar angefangen, aber nicht mehr vollendet werden. Es ist davon auszugehen, dass witterungsbedingt diese Beschichtung auch erst im kommenden Frühjahr fertiggestellt werden kann – anzunehmen ist hier voraussichtlich März / April 2022. Dafür muss die Parkfläche für rd. 1 Woche noch einmal abgesperrt werden.

## Teil IV      Fahrradhaus

### 1) Sachstand

Die Abrechnung der Kosten und Förderungen erfolgt derzeit.



## **Aktuelle Kostenentwicklung - Zusammenfassung**

Mit Bestätigung der Finanzierung der Zusätzlichen Kosten gem. VO/0820/16 in Höhe von rd. 13 Mio. EUR im Rahmen eines Nachtragshaushaltes, siehe VO/0850/16 mit Stadtratsbeschluss vom 19.12.2016, 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	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.	
<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	
davon gebunden	
1,1 Mio EUR für Planungs- und Baukostenanteile ‚investorenbedingt‘	
0,2 Mio EUR als Deckung für Punkt 4	
<b>4) Kosten aus Vertrags- und Risiko-Management</b>	<b>0,5 Mio EUR</b>
Bedarf 0,6 Mio EUR, Deckung des Mehrbedarfs 0,1 Mio aus Punkt 3)	
0,1 Mio EUR zus. Rechtsgutachten Vergabe PS, Deckung des Mehrbedarfs aus Punkt 3)	
<b>5) zusätzliches Risikobudget</b>	<b>3,3 Mio EUR</b>
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%	
<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>

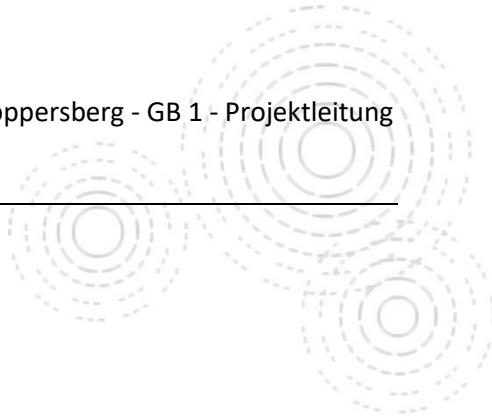


**STADT WUPPERTAL**

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

**Projektleitung**

Martina Langer



## **Teil VI        Anlagenverzeichnis**

- 1) Finanzierungsübersicht, Stand Juli 2020
- 2) Terminplan 12. Qualifikation vom 19.11.2021