

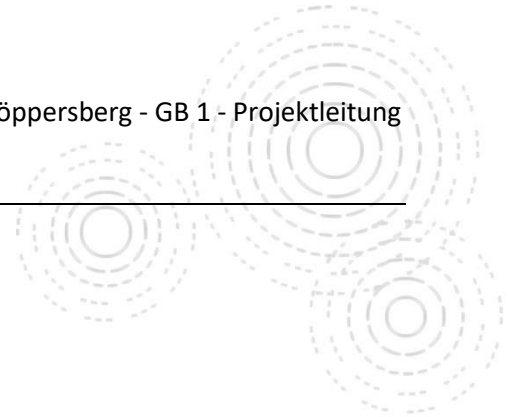


Neugestaltung Wuppertal Döppersberg

Sachstands- und Controllingbericht

zum 15. Dezember 2022





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

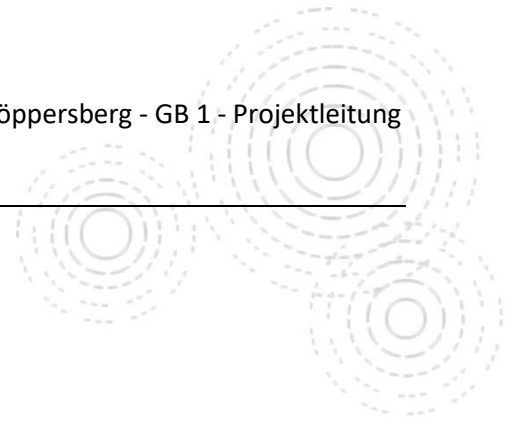
4) Vertrags- und Risikomanagement

Teil III. Wupperpark

Teil IV. Fahrradhaus

Teil V. Aktuelle Kostenentwicklung - Zusammenfassung

Teil VI. Anlagenverzeichnis



Teil I Städtisches Projekt

1) Sachstand

a) Übergeordnetes

Die Ausführung des Platz Ost ist abhängig von der noch zu beschließenden Gestaltung. Erst mit Beschluss kann die Ausführungsplanung begonnen werden.

Die Fertigstellung des Gehwegs an der Südseite Köbohaus kann erst nach den Gebäudesanierungsmaßnahmen des Eigentümers erfolgen. Der Bereich unmittelbar an der Südseite des Köbohauses ist hergestellt, es fehlt noch der Bereich bis zur Südstraße, da dieser noch weiterhin als Baustelleneinrichtungsfläche für den Mieterausbau im Köbohaus benötigt wird. Daher ist eine Nutzung für die Öffentlichkeit erst möglich, wenn auch diese Fläche wiederhergestellt an die Stadt zurückgegeben ist.

Die Mangelbearbeitungen und die alten und neuen Klageverfahren werden fortgeführt. Hier sind vorbereitende Unterlagen 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 ‚Wassereinträge an den Stützenkränzen der Mall‘ wird gegenüber dem AN unverändert aufrechterhalten. Der Mangel wird im Zuge einer Ersatzvornahme durch die Stadt abgestellt.

Die Mangelanzeige bezüglich der Schäden an der Natursteinfassade wird aufrechterhalten. Die Klage gegen die ARGE Wittfeld/MBN und die Planungsgemeinschaft GKK/HIG wurde eingereicht. Die Fassade wird weiter beobachtet.

Die Mängelliste wird durch den Auftragnehmer sukzessive, allerdings sehr zähflüssig, abgearbeitet.

c) Plätze und Freianlagen

Zum Platz Ost liegt noch keine abschließende Entscheidung vor. Konzepte wurden im StABa vorgestellt. Es folgen weitere planerische Schritte. Nach Beschluss der Gestaltungskonzeption kann die Ausführungsplanung begonnen werden.

d) Tiefbau

Keine Veränderung zum letzten Controllingbericht.

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 15.12.2022	Stand 15.12.2022	Stand 15.12.2022
Baukosten	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	37,01	32,22	32,21
	Busbahnhof & Buswarteplatz	4,43	4,43	3,29	3,29
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	20,50	18,43	16,97
	Mall	21,78	26,15	23,89	23,74
	Bussteigüberdachung	6,12	6,12	5,63	5,63
	Freianlagen	11,51	13,78	6,41	6,24
Planungskosten	GVFG-IV	4,88	2,88	2,83	2,71
	GVFG-ÖV	0,60	0,60	0,35	0,34
	Städtebau	9,09	10,09	8,38	7,71
	Übergreifende Kosten	17,93	18,93	18,90	18,69
GESAMTSUMME		140,49	140,49 *	120,33 *	117,53 *

(*) 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

Nach erfolgter Abstimmung zwischen dem Projekt und der Anlagenbuchhaltung der Stadt werden die erstellten Anlagen schrittweise in das Anlagevermögen der Stadt überführt.

c) Förderung und Bescheide

Im Rahmen der Vorbereitung der Schlussverwendungsnachweise wird eine übergreifende Abstimmung der Zuwendungsgeber untereinander notwendig.

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 – kein neuer Sachstand

4) Termine**a) Rahmenterminplan**

Weitere Maßnahmen des Projektes konnten abgeschlossen werden. Sie sind aus dem Terminplan entfallen. Die Bearbeitungen der Mängel ziehen sich noch weiter hin. Die Bauausführungen der Zufahrt West (heutige Elisabeth-Schniewind-Straße) verschieben sich durch den erforderlichen Planungsvorlauf der Investorenmaßnahme ehem. Bahndirektion. Siehe Anlage 2 – Rahmenterminplan 13. 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 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.

b) Im Kostenbericht benannte Risiken

Im Bericht über die Kostenentwicklung vom 04.09.2013 (140,49 Mio. EUR) waren Risiken in Höhe von rd. 9,6 Mio. EUR berücksichtigt. Abzüglich der bereits erfolgten, notwendigen Beauftragungen iHv 9,0 Mio. EUR können von den ursprünglichen Risikopositionen mittlerweile nur noch maximal 0,6 Mio. EUR als Chance betrachtet werden.

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

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.</p> <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> <ul style="list-style-type: none"> - Durch das Urteil ‚Stahlstützenkränze‘ sind von dieser Risikosumme mittlerweile rd. 1,0 Mio EUR eingetreten. - Durch den AN Bau wurde Werklohnklage eingereicht, Streitsumme rd. 12,7 Mio EUR.
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. 0,2 Mio 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> <p>Von diesen Leistungen wurden zum Berichtstag rd. 210 T EUR beauftragt und rd. 190 T EUR ausgezahlt.</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

Der Entwurf des Nachtrags Nr. 7 wurde an den Investorenvertreter zur weiteren Abstimmung übersandt. Aktuell werden die finalen Dienstbarkeitsvereinbarungen entworfen.

Die abschließende Vermessung der Flurstücke ist erfolgt. Der Investor hat den Auftrag bzgl. der zu ändernden Flurstücksgrenzen eingereicht. Die Fortführung bestehend aus örtlicher Vermessung und Grenzniederschrift sind durchgeführt. Die Abgabe ins Kataster erfolgte in der 30. KW. Die Fortführungsmittelungen wurden in der 41 KW verschickt, die neuen Flurstücke wurden gebildet und im Grundbuch eingetragen.

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.

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.
Auswirkungen auf Kosten Detailaufstellung zuletzt im Bericht 12/2021	
Gesamtbedarf (davon zum Berichtstag beauftragt: rd. 673 T EUR)	690 T EUR brutto
Handlungsbedarf	- (erledigt)

Teil III Wupperpark**1) Tiefbunker, Investor**

Die Arbeiten im Tiefbunker werden aktuell weitergeführt, ohne die Nutzung des Wupperparks zu beeinträchtigen. Derzeit ist es Ziel des Investors, den Clubbetrieb im Tiefbunker im Frühjahr 2023 aufzunehmen. Ein konkreter Termin ist, insbesondere der Einschätzung zur Entwicklung der Corona-Pandemie sowie der Verfügbarkeit von Materialien geschuldet, noch nicht bekannt.

2) Pavillons

Der Infopavillon mit Stadtmarketing und städtischer Impfstelle sowie das Café Cosa mit dem Freundes- und Förderkreis Suchtkrankenhilfe e.V. sind 2021 in Betrieb gegangen. Abschließende Restarbeiten erfolgen sukzessive.

3) Parkflächen, Stadt

Die Verschmutzung der Flächen durch besondere Nutzungen ist ein großes Problem und bei der Stadt bereits thematisiert.

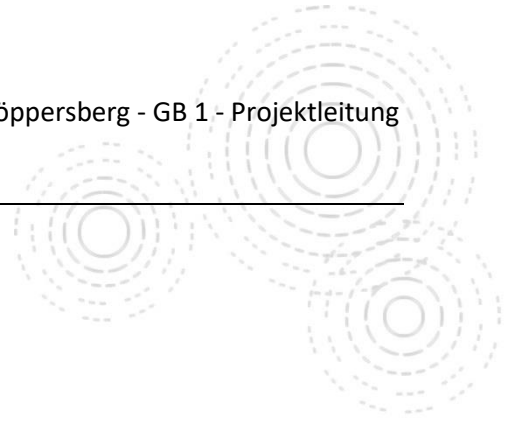
Teil IV Fahrradhaus**1) Sachstand**

Die Abrechnung der Kosten und Förderungen ist erfolgt und abgeschlossen.

Teil V 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:

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‘ 0,2 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) 0,1 Mio EUR zus. Rechtsgutachten Vergabe PS, Deckung des Mehrbedarfs 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 13. Qualifikation vom 06.09.2022