



**STADT WUPPERTAL**

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung



# Neugestaltung Wuppertal Döppersberg

## Sachstands- und Controllingbericht zum 15. Mai 2015





**Gliederung**

**Teil I. Städtisches Projekt**

**1) Sachstand**

- a) Übergeordnetes
- b) Hochbau
- c) Tiefbau
- d) weitere Themen

**2) Kosten**

- a) Gesamtkostenprognose
- b) Veränderungen zum Vorbericht
- c) Zusätzliche Leistungen

**3) Förderung / Finanzierung**

- a) Aufteilung Finanzierung
- b) Sachstand Förderanträge / 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**

**6) Sachstand**

**7) Kosten**

**8) Förderung / Finanzierung**

**9) Termine**

**10) Chancen und Risiken**

**Teil III. Anlagenverzeichnis**



## Teil I Städtisches Projekt

### 1) Sachstand

#### a) Übergeordnetes

Die Arbeiten an der Hochbaustelle Parkdeck und Mall laufen planmäßig.

Die Arbeiten für die Tiefbauarbeiten ‚Absenkung B7/Bahnhofstraße‘ laufen weitestgehend planmäßig.

Die Verhandlungen und Abstimmungen mit dem Investor werden derzeit weitergeführt.

#### b) Hochbau

Die Entwurfsplanung zu den Bussteigüberdachungen wird weitergeführt und zwischenzeitlich mit Feuerwehr, Ressort 104 und WSW abgestimmt.

Für die Planungen der Plätze wurde ein Vorentwurf erstellt, der die neuen Randbedingungen und die Vorgaben des Präventionskonzeptes berücksichtigt. Das Konzept wurde am 16.4.2015 dem Präventionskreis und dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Auf dieser Basis hat die PBK am 21.04.2015 der weiteren Bearbeitung zugestimmt. Derzeit erfolgt die Fortführung der Planung.

Die Planung der Zufahrt von Westen wird derzeit nicht weiterbearbeitet, hier sind die Planungen des Investors abzuwarten.

Die Planung Wupperpark ist im Projekt nicht zeitkritisch und ruht unverändert.

Für den Neubau Parkdeck & Mall wird derzeit im Bereich des Parkdecks die Decke über Ebene 1 in Abschnitten erstellt. Weiter werden die Wände und Stützen der Ebene 1 errichtet. Die erforderlichen Erdarbeiten im Bereich der Mall sind ausgeführt. Die Fundamente von 5 der 7 Stahlstützenkränze sind erstellt.

Bei den vorbereitenden Arbeiten zum Abriss des südlichen Fußgängertunnels wurden mit der Öffnung der abzubrechenden Anlagen im erheblichen Umfang Versorgungsleitungen gefunden, die in keinem Kataster verzeichnet waren und nun zurückzubauen sind. Auf Grund der Nutzung des Buchladens bis zum Ende des Jahres 2014 waren Untersuchungen in diesem Bereich nicht möglich (erhebliches Eingreifen in die Bausubstanz), Aussagekräftige Bestandunterlagen lagen nicht vor.

Für diesen Bereich wurden entsprechende Risikokosten berücksichtigt.

Aus den neuesten Erkenntnissen aus der Brandschutztechnik wird jetzt durch die Bauaufsicht eine zusätzliche Sprinkleranlage im Parkdeck gefordert. Die bisher als Entrauchung geplanten Jetventilatoren werden allein als nicht mehr ausreichend eingestuft. Derzeit werden die Planungen entsprechend überarbeitet und die Einbindung der zusätzlichen Bauteile schon in der Bauausführung berücksichtigt.

#### c) Tiefbau

Die Arbeiten an der Straße Döppersberg sind unverändert unterbrochen und von der Weiterführung der Arbeiten am Parkdeck / Busbahnhof abhängig.

**Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung**

Im Rahmen der Tieferlegung B7 / Bahnhofstraße wird der großflächige Aushub der B7 ist im Bereich Köbohaus bis zur Südstraße weitergeführt. Dabei sind wie erwartet die mit Trümmerschutt aufgefüllten Bereiche vorgefunden worden. Allerdings werden Massenerhöhungen für die mit schadstoffbelasteten Bereiche in größerem Umfang erwartet. Weiterhin sind die Auffüllungen im Verhältnis von Boden zu Trümmerschutt wider Erwarten so ungünstig, dass eine übliche Entsorgung kaum möglich ist. Daher muss das Material gesiebt und gebrochen werden, um differenzierte Entsorgungswege zu ermöglichen. Sofern diesbezügliche Mehrkosten die Beauftragung überschreiten, sind hier die Risikopositionen heranzuziehen.

Am 07.04.2015 wurde eine Panzergranate im westlichen Baufeld gefunden. Mit dem Kampfbeseitigungsdienst und der BGBau wurde nach Lösungen für die weitere Vorgehensweise gesucht. Ein dafür notwendiges Räumkonzept wurde in Auftrag gegeben. Die Ausschachtungsarbeiten in den für bedenklich eingestuften Bereichen ruhen, bis die Bagger des Erdbauers, wie von der BGBau gefordert, umgerüstet worden sind. Maßgeblich hierfür ist die Lieferzeit für das Sicherheitsglas (sog. Panzerglas). Die Umrüstung kann nach letztem Stand Anfang Juni beginnen. Die geforderte Umrüstung und Beistellung eines Feuerwerkers sowie die angepasste Aushubweise werden geschätzte Mehrkosten im mittleren sechsstelligen Bereich auslösen, zu deren Deckung die Risikopositionen heranzuziehen sind. Konkrete Kosten können erst dann benannt werden, wenn die genauen Massen vorliegen.

Die Abbrucharbeiten am Personentunnel wie auch der vorh. Stützwand B7 / Bahnhofstraße können weitergeführt werden.

Der Aushub für die Tieferlegung der B7 östlich des Köbohauses wird weiter fortgesetzt. Mit der Kanalverlegung der Hauptleitungen wird Anfang Juni begonnen.

Ebenso wird bereits Ende Mai mit den vorbereitenden Straßenbauarbeiten in der südlichen B7 zwischen Bembergbrücke und Kreuzung Brausenwerth begonnen, nach dem die Arbeiten an den in den letzten Monaten dort verlegten Hauptversorgungsleitungen abgeschlossen wurden.

Die Bohrpfahlgründung für das südl. Widerlager der Fußgänger- und Geschäftsbrücke ist abgeschlossen.

Beim nördl. Brückenwiderlager muss die Konstruktion umgerechnet und umgeplant werden, da sich die Bestandssituation der alten Flutgrabenwand ungünstiger darstellt als durch die bisherigen Unterlagen bekannt. Sofern diesbezügliche Mehrkosten die Beauftragung überschreiten, sind hier die Risikopositionen heranzuziehen.

Bei Stemmarbeiten zum Abbruch stellte sich heraus, dass Teile der Fahrbahn B7 statisch mit dem Keller des Köbohauses verbunden sind. Für die Errichtung des Fußweges zwischen Stützwand und Köbo-Haus ist aufgrund dieser Erkenntnisse mit Massenmehrungen für eine Ersatzkonstruktion zu rechnen. Auch sind durch diesen Verbund geeignete Maßnahmen zu treffen, die schädigende Erschütterungen beim Abbruch vermeiden. Die daraus resultierenden Mehrkosten können noch nicht beziffert werden.

**d) weitere Themen - kein neuer Sachstand**



**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 15.05.2015	Gesamt	Gesamt	
<b>Baukosten</b>	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	42,98	25,86	10,77
	Busbahnhof & Buswarteplatz	4,43	4,43	2,42	0,73
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	21,16	16,30	9,33
	Mall	21,78	21,78	20,55	5,05
	Bussteigüberdachung	6,12	6,12		
	Freianlagen	11,51	11,51	2,63	0,51
<b>Planungskosten</b>	GVFG-IV	4,88	4,88	2,76	1,60
	GVFG-ÖV	0,60	0,60	0,26	0,26
	Städtebau	9,09	9,09	5,50	4,22
	Übergreifende Kosten	17,93	17,93	12,80	10,64
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>140,49</b>	<b>140,49</b>	<b>89,08</b>	<b>43,11</b>	

Auftrags- und Rechnungssummen (Stand 15.05.2015)

Die zusätzlichen Leistungen gem. Punkt 2c sind nicht Bestandteil des Projektbudgets nach Kostenbericht 04.09.2013 und zunächst vorbehaltlich einer späteren Budgetverschiebung im Rahmen des Projektbudgets zu finanzieren.

Gemäß Stadtratsbeschluss „Private Investition im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung Döppersberg/Hauptbahnhof“ vom 10.02.2015 sind zunächst innerhalb des Projektbudgets die entstehenden und erwarteten Mehrleistungen und Kosten in Höhe von bis zu 5,7 Mio EUR brutto zu berücksichtigen. Falls dieser Budgetrahmen nicht ausreichen sollte, wird die Verwaltung den Ratsgremien einen entsprechenden Finanzierungsvorschlag zur Entscheidung vorlegen.

Diese Kosten werden im Teil II ‚Investor‘ weiter untersetzt.

**Auftragsvergabe aus Risikoposition**

*Historische Bausubstanz (zugeordnet Punkt 5b)*

Bei den Arbeiten zur Unterfangung des historischen Empfangsgebäudes wurden bisher rd. 631,1 T EUR brutto aus dem Risikobudgetansatz beauftragt.

Bei den Bauarbeiten Parkdeck / Mall wurden bisher keine Leistungen aus diesem Risikobudgetansatz beauftragt.



Im Berichtszeitraum zusätzlich:

Mehraufwand Abbruch Tunnel  
(Nachtrag 01/22 ARGE Wittfeld/MBN)  
(Nachtrag 10/02 ARGE Wittfeld MBN)

52 T EUR br.  
84 T EUR br.

Damit bis heute aus dieser Position insgesamt:

767 T EUR br.

*Bodenrisiken (zugeordnet Punkt 5b)*

Bei den Bauarbeiten Parkdeck / Mall wurden bisher 76 T EUR brutto aus diesem Risikobudgetansatz beauftragt.

Im Berichtszeitraum zusätzlich:Wasserhaltung im Bereich Parkdeck  
(Nachtrag 30 ARGE Wittfeld/MBN)

36 T EUR br.

Bei den Bauarbeiten Tieferlegung B7 / Bahnhofstraße wurden bisher 210 T EUR brutto aus diesen Risikobudgetansatz beauftragt.

Im Berichtszeitraum zusätzlich:

weitere Mengenerhöhung Bohrpfahlarbeiten  
(Betonverluste durch Hohlräume im Untergrund)  
Folgekosten aus Kampfmittelfund (geschätzt, maximal)  
Damit bis heute aus dieser Position insgesamt:

15 T EUR br.  
<500 T EUR br.  
837 T EUR br.

Aus allen Risikopositionen sind damit insgesamt rd. 1.604 T EUR brutto zu beauftragen.

**b) Veränderungen Projektbudget zum Vorbericht**

alle Angaben in Mio EUR brutto

	Planwert Kostenstand 04.09.2013	Prognose	
		Stand 15.05.2015	Abweichung zum Vormonat
<b>Baukosten</b>	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	42,98
	Busbahnhof & Buswarteplatz	4,43	4,43
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	21,16
	Mall	21,78	21,78
	Bussteigüberdachung	6,12	6,12
	Freianlagen	11,51	11,51
<b>Planungskosten</b>	GVFG-IV	4,88	4,88
	GVFG-ÖV	0,60	0,60
	Städtebau	9,09	9,09
	Übergreifende Kosten	17,93	17,93
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>140,49</b>	<b>140,49</b>	

Keine Änderung zum Vormonat.

**c) Zusätzliche Leistungen**

Folgende Leistungen sollen gegenüber der bisherigen Grundlagen der Kostenprognose zusätzlich mit im Projekt erfasst werden. Sie sind vorbehaltlich einer späteren Budgetverschiebung zunächst im Rahmen des Projektbudgets zu finanzieren.

<b>Bürgerforen Sperrung B7</b>	
Entscheidung	Entscheidung vom 02.10.2013
Zuständigkeit	GB 1
Kosten (EUR brutto)	Plausibilitätsprüfung (PGV und Honorare Moderatoren), Schätzung 25.500 EUR
<b>Externer Wirtschaftsprüfer</b>	
Entscheidung	Rat vom 18.11.2013
Zuständigkeit	GB 4
Kosten (EUR brutto)	Honorar incl. Zusatzaufwand Projektsteuerung und Planer Schätzung 50.000 EUR

Kommunikationsmaßnahmen zum Gesamtprojekt	
Entscheidung	Rat vom 18.11.2013 (300.000 EUR), erhöht aufgrund höherer Druck- und Verteilungskosten am 29.10.2014 um zus. 50.000 EUR Folgebeauftragung ab 2015 gem. Beschluss vom 17.02.2015 (VO/1141/15)
Zuständigkeit	GB 4
Kosten (EUR brutto)	für 2014 (inkl. Maßnahmenkosten) 350.000 EUR für 2015 bis 2017 (inkl. Maßnahmenkosten) 814.000 EUR
Rechtsanwalts- und Beraterkosten	
Entscheidung	Lenkungsausschuss vom 14.01.2014 Mitteilung der PL und des Rechtsamtes 03. + 24.02.2014, Festlegung Lenkungsausschuss 20.02.2014 und 30.04.2014, Festlegung PBK 21.10.2014 und 20.03.2015. Durch die aufwendigen Verhandlungen werden Mehrkosten erwartet, derzeit 291 T EUR.
Zuständigkeit	Rechtsamt (004)
Kosten neu (EUR brutto)	Honorare (Stand April 869 T EUR, Änderung ist Korrektur der Summenbildung aus den Vorberichten) rd. 909.000 EUR
Hochbau Auftrag Parkdeck& Mall	
Entscheidung	Mittelfreigabe im Februar 2014
Zuständigkeit	GB 4
Auswirkungen	Aufgrund der langen Dauer zwischen Submission und Vergabe konnte der Auftragnehmer einen vorgesehenen Nachlass nicht aufrechterhalten.
Kosten neu (EUR brutto)	Mehrkosten in Höhe von rd. 620.000 EUR

### 3) Förderung / Finanzierung

#### a) Aufteilung Finanzierung

Siehe Finanzierungsübersicht in Anlage 1

#### b) Haushalt

- kein neuer Sachstand

#### c) Förderung und Bescheide

Städtebauförderung - Auswirkungen der Investorenplanungen auf die Förderung werden gegenwärtig mit dem Zuwendungsgeber abgestimmt.

GVFG-IV - kein neuer Sachstand

GVFG-ÖV - kein neuer Sachstand



**4) Termine**

Zwischen den städtischen Bauablaufterminen und denen des Investors entsteht ein Wechselspiel, das für beide Seiten mit Kosten und Risiken verbunden ist. Die Terminabläufe werden auf diese Randbedingungen geprüft.

In der derzeit weiteren Bearbeitung der Planungen durch den Investor werden auch differenziertere Erkenntnisse bezüglich der Realisierungstermine ausgetauscht. Diese werden von allen Beteiligten im Rahmen der Gesamtabstimmungen bewertet. Sie fließen derzeit ausdrücklich noch nicht in der Gesamtterminplanung des städtischen Projektes ein.

Die grundlegenden Randbedingungen wurden in einem Terminplan zusammengefasst und als Anlage 16.1 dem Städtebaulichen Vertrag beigelegt (hier: Anlage 2).

**a) Rahmenterminplan**

Keine Änderung zum Vorbericht. Die nächste Qualifizierung erfolgt nach Baubeginn des Investors.

**5) Chancen und Risiken**

**a) allgemein**

Wie in jedem Projekt verbleiben Kosten- und Terminrisiken, insbesondere aus:

- Ausschreibungsergebnissen
- Terminverschiebungen (Bauzeitunterbrechungen, Bindefristverlängerungen, etc.)
- Steuerrechtlicher Änderungen und Änderungen der Regeln der Technik (Brand-schutz, Lufthygiene, etc)
- neuen Erkenntnissen aus der Projektumsetzung

**b) Im Kostenbericht benannte Risiken**

Im Bericht über die Kostenentwicklung vom 04.09.2013 (140,48 Mio EUR) waren folgende Risiken berücksichtigt. Sollten diese nicht eintreten, würden sich die Prognosewerte im Gesamtprojekt verringern (Chancen).

<b>1. Historische Bausubstanz</b> (inkl. Gutachten im Bauablauf)	
Erläuterung	Auch bei sorgfältigster Planung können nicht alle Unsicherheiten bezüglich der betroffenen historischen Bausubstanz ausgeräumt werden. Unter Umständen können Mehrkosten für Gutachten oder bisher nicht erkennbare Mehrleistungen notwendig werden.
Auswirkungen auf Kosten (2,5 Mio EUR abzgl. 0,8 Mio EUR notw. Beauftragungen gem. 2a) <span style="float: right;">1,7 Mio EUR</span>	
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt.</li> <li>- evt. Minimierung der Mehrkosten durch Sensibilisierung Bauüberwachung und AN Bau.</li> </ul>

<b>2. Bodenrisiken</b>	
Erläuterung	Auch bei sorgfältigster Planung können nicht alle Unsicherheiten bezüglich des Baugrundes ausgeräumt werden. Unter Umständen können Mehrkosten für bisher nicht erkennbare Mehrleistungen (zT im Bauauftrag Parkdeck / Mall) notwendig werden.
Auswirkungen auf Kosten (2,5 Mio EUR abzgl. 0,8 Mio EUR notw. Beauftragungen gem. 2a)	1,7 Mio EUR
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt.</li> <li>- evt. Minimierung der Mehrkosten durch Sensibilisierung Bauüberwachung und AN Bau.</li> </ul>
<b>3. Techn. Ausführung und Genehmigungsprozesse</b>	
Erläuterung	Für einige Bauteile (Bussteigüberdachung, Rauchöffnungen, etc.) sind noch nicht alle baurechtlichen Fragen abschließend geklärt. Eventuelle Auflagen können zu Mehrkosten in der Umsetzung führen.
Auswirkungen auf Kosten	2,0 Mio EUR
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klärung läuft für verbleibende Planung.</li> <li>- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt bei Richtlinienänderungen während der Bauzeit.</li> </ul>
<b>4. Altablagerungen</b>	
Erläuterung	Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen der Tieferlegung der Straße Döppersberg ist auch bei den anderen Straßenbauarbeiten mit erhöhten Mengen von Altablagerungen zu rechnen.
Auswirkungen auf Kosten	1,4 Mio EUR
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt.</li> </ul>
<b>5. Entschädigungen</b>	
Erläuterung	Gegen das Projekt bestehen strittige Forderungen aus Planungsverträgen, Umsatzeinbußen, Urheberrechtsfragen, etc. Sollte hier zu Ungunsten der Stadt entschieden werden, sind Mehrkosten zu berücksichtigen.
Auswirkungen auf Kosten	1,04 Mio EUR
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klärung durch das Rechtsamt bzw. gerichtliche Klärung.</li> </ul>
<b>6. Fertigteilstützwand oberer Platz</b>	
Erläuterung	Je nach Planung der Passage / Tiefgarage durch den Investor kann eine städtische Stützwand zwischen dem Oberen Platz und der B7 notwendig werden.
Auswirkungen auf Kosten	0,13 Mio EUR
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projektteam</li> <li>- Schadensminimierung durch Aufrechnung im Investorenvertrag</li> </ul>

Insgesamt waren im Kostenentwicklungsbericht vom 04.09.2013 Risiken in Höhe von rd. 9,6 Mio. EUR aufgeführt.

Abzüglich der notwendigen Beauftragungen iHv 1,61 Mio. EUR (siehe Punkt 2a) können davon noch maximal 7,99 Mio. EUR als Chance betrachtet werden.



c) **Weitere Chancen / Risiken**

Zusätzlich zu den im Bericht über die Kostenentwicklung vom 04.09.2013 berücksichtigten Risiken (siehe 5b) bestehen / bestanden folgende Chancen / Risiken.

<b>7. Sperrung B7</b> (Risiko ausgeräumt)
---

<b>8. Folgekosten Verzögerung der Beauftragung Bauvertrag Parkdeck &amp; Mall</b> (Risiko ausgeräumt)
---

<b>9. Folgekosten Ausschreibungsverfahren Straßenbau</b> (Risiko ausgeräumt)
--

<b>10. Rückbaukosten Wall</b> (Risiko ausgeräumt)
---



## Teil II Investor

### 1) Sachstand

Das private Investitionsvorhaben setzt sich aus sechs Bausteinen zusammen, die zum Teil sehr eng mit den kommunalen Maßnahmen verzahnt sind. Dabei handelt es sich um:

1. Geschäftshaus mit Tiefgarage (mit unterirdischer Anlieferung),
2. Passage (unter dem kommunalen Oberen Platz Passage),
3. Geschäftsbrückenbebauung West,
4. Überbauung Ost,
5. Unterer Platz und Gehweg Nord,
6. Platz Ost.

Durch die enge Verzahnung ergeben sich Wechselwirkungen, die insbesondere für das Städtische Projekt Anpassungen und Änderungen auslösen.

Die Zusammenhänge und Abhängigkeiten sind noch nicht abschließend zu definieren, sondern werden sich mit der weiterführenden Planung des Investors ergeben.

In diesem Bericht werden die Inhalte, die Einfluss auf das Städtische Projekt haben, aufgeführt.

Nicht unmittelbar mit dem Investorenprojekt in Verbindung stehend, aber im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme Döppersberg sind weitere Bausteine zu realisieren. Die hierfür nötigen Aufwendungen sind nicht im Gesamtvolumen des Projektes Döppersberg enthalten. Diese werden im Bericht nicht erfasst.

Mit Beschluss vom 10.02.2015 stimmte der Stadtrat für den Verkauf des städtischen Grundstücks Döppersberg sowie der Einräumung von Nutzungsrechten an drei Projektgesellschaften des Investors Signature Capital gemäß Vorlage VO/1053/15 der Verwaltung.

Die Verträge mit dem Investor wurden mit Datum vom 02./03.03.2015 gezeichnet. Derzeit erfolgt die Umsetzung und Einbindung der Vertragsvorgaben in das städtische Projekt.

In den nächsten Schritten werden jetzt die Koordination der Planungen und der Realisierung zwischen den Vertragspartnern abgestimmt. Die Leitung dieser vertragsrelevanten Abstimmung laufen auch in der koordinierenden Zuständigkeit beim Rechtsamt der Stadt.

### 2) Auswirkungen auf das städtische Projekt

Die oben beschriebenen zusätzlichen Kosten in Höhe von ca. 2,7 Mio. Euro sowie die Kosten für mögliche Schnittstellenprobleme in Höhe von maximal 3 Mio. Euro sind zunächst aus dem Budgetrahmen des Projektes in Höhe von 140,5 Mio. Euro zu finanzieren. Falls dieser Budgetrahmen nicht ausreichen sollte, wird die Verwaltung den

**Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung**

Ratsgremien einen entsprechenden Finanzierungsvorschlag zur Entscheidung vorlegen.

Gemäß Darstellung im Beschluss haben sich folgende Auswirkungen für das Städtische Projekt ergeben.

**Mehrleistungen im städtischen Projekt  
aufgrund von neuen Projektbestandteilen**

Aufzug Geschäftspassage Schätzung	300.000 EUR brutto
Baukosten Stadt ohne Instandhaltungskosten	

**Mehrleistungen im städtischen Projekt  
durch Projektbestandteile, die nicht durch den Investor umgesetzt werden.**

## Schätzwerte

Natursteinverkleidung Brüstung	
Oberer Platz Passage und Freitreppe Passage	750.000 EUR brutto
Natursteinverkleidung Wangen Freitreppe Passage	270.000 EUR brutto
Erdeinbau zusätzlich (Bereich oberer Platz Passage)	40.000 EUR brutto
Pflasterung Gehweg Nord, einschl. Beleuchtung, Kostenannahme nach Beteiligung Investor	60.000 EUR brutto
Natursteinbelegung Stützwand B7/ Straße Döppersberg	650.000 EUR brutto
Treppe vom Platz Ost	<u>60.000 EUR brutto</u>
Summe	1.830.000 EUR brutto

**Mehrleistungen bedingt durch das Investorenauswahlverfahren**

## Schätzwerte

Neuplanung des Brückenanschlusses Geschäfts- und Fußwegbrücke für die Überbauung Ost (Planungskosten)	10.000 EUR brutto
Technische Bearbeitung der Statik der Geschäftsbrücke West (Planungskosten)	45.000 EUR brutto
Neuplanung der Plätze (Planungskosten Oberer und Unterer Platz, Leistungsphase 2, 3 und 5 zuzüglich Lichtplanung)	165.000 EUR brutto
Neuplanung der Oberfläche Platz Ost (Mehrkosten ohne Bauwerke)	180.000 EUR brutto
Verlängerte Vorhaltezeit der bauzeitlichen Fußgängerbrücke um ca. 4 Monate	<u>250.000 EUR brutto</u>
Summe	650.000 EUR brutto

**Mehrleistungen durch parallele Durchführung**

Entgegen der ursprünglichen Planung des Bauablaufes mit getrennten Baufeldern für die städtische Maßnahme und die Baumaßnahme des Investors (Ende Gesamtmaßnahme in 2020) werden nun beide Bauvorhaben parallel ausgeführt (siehe auch Ausführungen in 3.2.). Dies führt im Ergebnis dazu, dass die Gesamtmaßnahme bis Ende 2018 abgeschlossen ist. Die Parallelität der beiden Bauvorhaben und das Ineinandergreifen der beiden Baustellen führen zu einem erhöhten Abstimmungsaufwand, sogenannten Schnittstellenplanungen und Mehrleistungen.

Parallele Leistungen (Schätzung) 3.000.000 EUR brutto

Aus diesem Bereich sind bereits Abstimmungen zu Kranstandorten erfolgt. Die geplanten Standorte der städtischen Maßnahmen müssen angepasst werden. Die Kostenaufbereitungen erfolgen derzeit.

**3) Termine**

Im Städtebaulichen Vertrag sind wesentliche Termine zum Bauablauf festgeschrieben worden (siehe Anlage 3: Vertragsfristen Investor). Für den Investorenbereich und die Fußgängerverbindung Stadt – Bahnhof über den Unteren Platz ist eine Fertigstellung Ende 2017 geplant. Fertigstellung des Gesamtprojektes durch die Stadt ist Ende 2018.

Dem Investor wurde am 30.04.2015 sein Baufeld übergeben.

**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	
Anwaltliche Begleitung Risikomanagement (60 T EUR netto p.a. für 3 Jahre) <span style="float: right;">215 T EUR brutto</span>	
Personeller Mehrbedarf 0,5 VK im Rechtsamt	
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einrichtung eines Risiko- und Vertragsmanagements innerhalb der Stadtverwaltung</li> <li>- Vorratsbeschluss durch den Rat, dass die PBK berechtigt ist, politische Entscheidungen über Aufträge zur Fortsetzung/Fertigstellung der Baumaßnahme des insolventen Unternehmens kurzfristig zu treffen und die Verwaltung entsprechend zu beauftragen,</li> <li>- Vorabklärung der vergaberechtlichen Fragestellungen,</li> <li>- Abstimmung mit dem Fördermittelgeber.</li> </ul>



**STADT WUPPERTAL**

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

**Projektleitung**

**Martina Langer**



### **Teil III Anlagenverzeichnis**

- 1) Finanzierungsübersicht, Stand August 2014
- 2) Terminplan mit Investor, Anlage 16.1 städtebaulicher Vertrag, Stand 24.02.2015
- 3) Vertragsfristen Investor, Stand 10.02.2015