



STADT WUPPERTAL

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung



Neugestaltung Wuppertal Döppersberg

Sachstands- und Controllingbericht

zum 15. Januar 2015





a) Gliederung

1) Sachstand

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

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

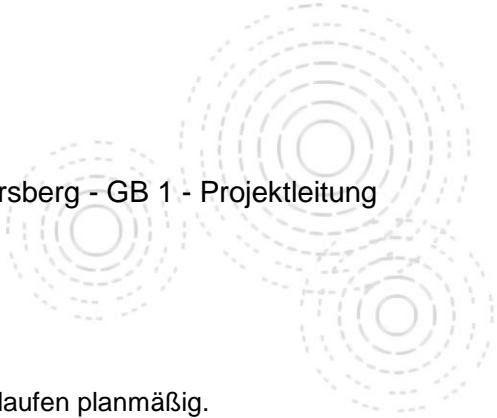
- a) Allgemein
- b) Im Kostenbericht benannte Risiken
- c) Weitere Chancen / Risiken

Anlagenverzeichnis



STADT WUPPERTAL

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung



1) Sachstand

a) Übergeordnetes

Die Arbeiten an der Hochbaustelle Parkdeck und Mall laufen planmäßig.

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

Die Verhandlungen und Abstimmungen mit dem Investor werden derzeit weitergeführt.

b) Hochbau

Die Entwurfsplanung zu den Bussteigüberdachungen wird weitergeführt.

Für die Planungen der Plätze hat ein Landschaftsarchitekt einen Vorentwurf vorgestellt, der die neuen Randbedingungen und die Vorgaben des Präventionskonzeptes berücksichtigt. Das Konzept wurde dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Auf dieser Basis erfolgt die weitere Bearbeitung und Abstimmung mit den politischen Gremien.

Infolge dieser zusätzlichen Abstimmungen sind die Planungen der Plätze verzögert. Der Zeitplan muss angepasst werden.

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.

Die Beauftragung der Förderanlagen (Aufzüge) in der Mall und zum Busbahnhof ist am 06.01.2015 erfolgt.

Die Beauftragung der Trockenbauarbeiten Parkdeck und Mall ist am 06.01.2015 erfolgt.

Für den Neubau Parkdeck & Mall wird derzeit im Bereich des Parkdecks die Decke über Ebene 0 in Abschnitten erstellt. Weiter werden die Wände und Stützen errichtet. Die erforderlichen Erdarbeiten im Bereich der Mall sind bis auf Reste ausgeführt. Für die Arbeiten am dritten Abschnitt Tunnelverbindung werden derzeit die Voruntersuchungen durchgeführt.

c) Tiefbau

Derzeit werden Vorschläge seitens der IHK und IG Friedrich-Ebert-Straße zur Optimierung der Umfahrungsmaßnahmen geprüft. Die Umbaumaßnahme an der Steinbecker Meile war bisher nicht Bestandteil der Planung zur bauzeitlichen Verkehrsführung und ist zunächst vorbehaltlich einer späteren Budgetverschiebung im Rahmen des Projektbudgets zu finanzieren.



STADT WUPPERTAL

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

Zusätzlich ist auch noch der Kreisverkehr Neuenteich hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit als Umfahrungsstrecke genauer zu betrachten und gegebenenfalls auf Optimierungspotential zu untersuchen.

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

Alle geplanten und beschlossenen Begleitmaßnahmen zur Sperrung der B7 sind umgesetzt.

Weitere Nachsteuerungsarbeiten an den Umfahrungsstrecken (z.B. zusätzliche Beschilderungen, Anpassungen an den Signalprogrammen) wurden bereits bzw. werden fortlaufend vorgenommen.

Im Rahmen der Tieferlegung B7 / Bahnhofstraße werden derzeit die Bohrpfähle gesetzt. Die dabei aufgetretenen Mehrmengen (Betonverluste durch Hohlräume im Untergrund) können vorbehaltlich einer späteren Budgetverschiebung in die Risikoposition ‚Bodenrisiken‘ vorläufig im regulären Budget abgebildet werden.

Mit dem großflächigen Aushub der B7 wird nach Herstellung der seitlichen Bohrpfahlwände im Frühjahr 2015 begonnen.

Die Sperrung des Fußgängertunnels ist für den 19.01.2015 vorgesehen. Die bauzeitliche Fußgängerbrücke als Ersatz ist fertiggestellt.

d) weitere Themen - kein neuer Sachstand

e) Investor

Im Ergebnis der Ratsentscheidung vom 07.04.2014 mit der VO/0228/14 „Private Investition im Rahmen der Neugestaltung Wuppertal Döppersberg“ sind die weiteren Verfahrensschritte bis zum endgültigen Ratsbeschluss über die Verträge und damit über die Realisierung des Investorenvorhabens festgeschrieben. Die Klärung der Investorenrandbedingungen und deren Auswirkungen in die städtischen Projektbaustufen erfolgt schrittweise, entsprechend dem Planungs- und Bauablauf.



STADT WUPPERTAL

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

2) Kosten

a) Gesamtkostenprognose Projektbudget

alle Angaben in Mio EUR brutto

Projektbudget	Planwert	Prognose	Auftrag	Rechnung
	Stand 04.09.2013	Stand 15.01.2015	Gesamt	Gesamt
Baukosten	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	42,98	25,28
	Busbahnhof & Buswartesitz	4,43	4,43	2,42
	Unterkonstruktion / Parkdeck	20,16	21,16	16,21
	Mall	21,78	21,78	19,95
	Bussteigüberdachung	6,12	6,12	
	Freianlagen	11,51	11,51	2,63
Planungskosten	GVFG-IV	4,88	4,88	2,28
	GVFG-ÖV	0,60	0,60	0,25
	Städtebau	9,09	9,09	5,05
	Übergreifende Kosten	17,93	17,93	10,66
GESAMTSUMME		140,49	140,49	84,72
				34,90

Auftrags- und Rechnungssummen (Stand 15.01.2015)

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.

Auftragsvergabe aus Risikoposition

Historische Bausubstanz (zugeordnet Punkt 5b)

Bei den Arbeiten zur Unterfangung des historischen Empfangsgebäudes wurden bisher rd. 630 T EUR brutto aus dem Risikobudgetansatz beauftragt.

Im Berichtszeitraum wurden keine zusätzlichen Leistungen aus diesem Risikoansatz beauftragt.

Damit bis zum 15.01.2015 insgesamt: 630 T EUR br.

Bodenrisiken (zugeordnet Punkt 5b)

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

Im Berichtszeitraum zusätzlich:

Nachtrag VE01-12 30 T EUR br.

Damit bis zum 15.01.2015 insgesamt: 30 T EUR br.

Insgesamt sind damit rd. 660 T EUR brutto aus Risikopositionen zu beauftragen.



STADT WUPPERTAL

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

b) Veränderungen Projektbudget zum Vorbericht

alle Angaben in Mio EUR brutto

Projektbudget	Planwert Stand 04.09.2013	Prognose Stand 15.01.2015	
			Abweichung zum Vormonat
Baukosten	Straßen & Ingenieurbauwerke	43,98	42,98
	Busbahnhof & Buswartesitz	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
Planungskosten	GVFG-IV	4,88	4,88
	GVFG-ÖV	0,60	0,60
	Städtebau	9,09	9,09
	Übergreifende Kosten	17,93	17,93
GESAMTSUMME		140,49	140,49

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.

Bürgerforen Sperrung B7	
Entscheidung	Entscheidung vom 02.10.2013
Zuständigkeit	GB 1
Kosten (EUR brutto)	Plausibilitätsprüfung (PGV und Honorare Moderatoren), Schätzung 25.500 EUR



STADT WUPPERTAL

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

Externer Wirtschaftsprüfer	
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 Zusätzliche Kosten f. die Folgebeauftragung ab 2015 sind derzeit in Abstimmung.
Zuständigkeit	GB 4
Kosten (EUR brutto)	für 2014 (inkl. Maßnahmenkosten) 350.000 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. Durch die aufwendigen Verhandlungen werden Mehrkosten erwartet, derzeit 40 T EUR.
Zuständigkeit	Rechtsamt (004)
Kosten neu (EUR brutto)	Honorare rd. 618.000 EUR
Kosten aus dem Investorenvorhaben	
Entscheidung	Ratsbeschluss vom 24.02.2014 (VO/0188/14 „Private Investition im Rahmen der Neugestaltung Wuppertal Döppersberg“) Planung und Terminauswirkungen Signature Capital sind zu berücksichtigen
Zuständigkeit	GB 4; GB 1 für die Planung und Umsetzung
Auswirkungen	Mit der weitergehenden Abstimmung mit dem Investor werden aus den unter 6 c) Pkt. 10 genannten Positionen konkrete Folgekosten absehbar, die sich vor allem beziehen auf <ul style="list-style-type: none">- Überarbeitung des Präventionskonzeptes- Neue Planung der Plätze
Kosten neu (EUR brutto)	Noch nicht absehbar. Über die Finanzierung muss noch mit dem Investor verhandelt werden, bevor die endgültige Entscheidung der Ratsgremien über die Realisierung des Investorenvorhabens im Februar 2015 herbeigeführt werden kann.
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



STADT WUPPERTAL

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung



3) Förderung / Finanzierung

a) Aufteilung Finanzierung

Siehe Finanzierungsübersicht in Anlage 1

b) Haushalt

Die Bestätigung der bisherigen Freigaben durch die Kämmerei für das neue Haushaltsjahr ist beantragt.

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.

a) Rahmenterminplan

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



STADT WUPPERTAL

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

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).

1. Historische Bausubstanz (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. Nachträge Unterfangung 0,6 Mio EUR s. 2a)	1,9 Mio EUR
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none">- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt.- evtl. Minimierung der Mehrkosten durch Sensibilisierung Bauüberwachung und AN Bau.
2. Bodenrisiken	
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. Nachträge Parkdeck/Mall 0,03 Mio EUR s. 2a)	2,5 Mio EUR
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none">- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt.- evtl. Minimierung der Mehrkosten durch Sensibilisierung Bauüberwachung und AN Bau.
3. Techn. Ausführung und Genehmigungsprozesse	
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	



STADT WUPPERTAL

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

4. Altablagerungen	
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	- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt.
5. Entschädigungen	
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	- Klärung durch das Rechtsamt bzw. gerichtliche Klärung.
6. Fertigteilstützwand oberer Platz	
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	- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projektteam - Schadensminimierung durch Aufrechnung im Investorenvertrag

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

Abzüglich der Nachträge Unterfangung iHv 0,63 Mio EUR (siehe Punkt 2a) können davon noch maximal 9,0 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 folgende Chancen / Risiken.

7. Sperrung B7 (Risiko ausgeräumt)
8. Folgekosten Verzögerung der Beauftragung Bauvertrag Parkdeck & Mall (Risiko ausgeräumt)
9. Folgekosten Ausschreibungsverfahren Straßenbau (Risiko ausgeräumt)



STADT WUPPERTAL

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

10. Investorenrandbedingungen / Planung Investor	
Erläuterung	Abweichungen der Investorenplanung vom bisherigen städtischen Projekt führen zu Planungsänderungen und können zu Terminverschiebungen und Kostensteigerungen führen.
Auswirkungen auf	
Kosten	<ul style="list-style-type: none">- Neue Planungen der Plätze wird erforderlich- Es entsteht ein neuer Platz östl. der Investorenkubus, dessen Gestaltung zu finanzieren ist- Förderrandbedingungen sind zu klären
Termine	<ul style="list-style-type: none">- Zeitliche Verzögerungen durch neue Planungen der Plätze und Anpassungsplanungen der Übergangsbereiche der Bauwerke
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none">- Randbedingungen und Konzepte aufstellen- neue Planungen- Förderauswirkungen abstimmen
11. Rückbaukosten Wall (Risiko ausgeräumt)	

Lauersdorf

Projektleitung

Anlagenverzeichnis

- 1) Finanzierungsübersicht, Stand August 2014
- 2) Rahmenterminplan 1. Qualifizierung, Stand 17.10.2014