



**STADT WUPPERTAL**

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung



# **Neugestaltung Wuppertal Döppersberg**

**Sachstands- und Controllingbericht**  
zum 15. September 2015





## STADT WUPPERTAL

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung



### 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

##### 1) Sachstand

##### 2) Mehrleistungen im städtischen Projekt

##### 3) Mehrleistungen durch parallele Durchführung

##### 4) Budgetrahmen

##### 5) Termine

##### 5) Vertrags- und Risikomanagement

#### Teil III. Anlagenverzeichnis



## STADT WUPPERTAL

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung



### 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 wurde 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. Die PBK hat der Planung am 24.06.2015 zugestimmt. Derzeit erfolgt auf dieser Grundlage die Vorbereitung der Ausführungsplanung.

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

Die Planung Wupperpark ist im Projekt nicht zeitkritisch und ruht unverändert, siehe dazu auch Punkt 1d).

Für den Neubau Parkdeck & Mall ist im Bereich des Parkdecks der Rohbau nahezu fertiggestellt. Im Bereich Mall ist die Bodenplatte zu 60% fertiggestellt. Die die Mall-Decke tragenden Stahlstützenkränze und Betonfertigteilstützen sind eingebaut. Derzeit wird das Gerüst zur Vorbereitung der Deckenschalung Mall aufgebaut.

Der Abbruch BA 2 ist zu 60 % abgeschlossen.

##### c) Tiefbau

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

Im Rahmen der Tieferlegung B7 / Bahnhofstraße wird der großflächige Aushub der B7 zwischen Kreuzung Brausenwerth bis zur Südstraße weitergeführt. Dabei sind wie erwartet die mit Trümmerschutt aufgefüllten Bereiche vorgefunden worden. Allerdings sind nicht nur Massenerhöhungen für die mit schadstoffbelasteten Bereiche in großem Umfang eingetreten, es werden auch Massenerhöhungen bei den mit Trümmer- schutt aufgefüllten Bereichen 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. Zur Deckung der zu erwartenden



## STADT WUPPERTAL

### Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

Mehrkosten aus der vorgefundenen Bodenbeschaffenheit werden die Risikopositionen herangezogen.

Am 07.04.2015 wurde eine Panzergranate im westlichen Baufeld gefunden. Mit dem Kampfbeseitigungsdienst und der Berufsgenossenschaft Bau (BGBau) wurde nach Lösungen für die weitere Vorgehensweise gesucht. Ein nach Einschätzung der BGBau dafür notwendiges Räumkonzept wurde in Auftrag gegeben. Die Umrüstung der Bagger ist mittlerweile so erfolgt, dass auch in den kritisch angesehenen Baufeldbereichen wieder weiter ausgeschachtet werden kann. Die geforderte Umrüstung und Beistellung eines Feuerworkers sowie die angepasste Aushubweise werden geschätzte Mehrkosten im mittleren sechsstelligen Bereich auslösen, zu deren Deckung die Risikopositionen heranzuziehen sind. Das Prüfungsergebnis, welche Kosten durch die Stadt zu tragen sind, steht durch das Rechtsamt noch aus. Konkrete Kosten können erst dann benannt werden, wenn die genauen Massen vorliegen.

Abbrucharbeiten vor der Ostseite Köbohaus/Schwebebahnstation laufen noch. Der Abbruch des ehemaligen Personentunnelabgangs auf der Wupperbrücke abgeschlossen. Bei diesen Abbrucharbeiten wurde festgestellt, dass der angrenzende Brückenbestand Schäden aufweist. Diese werden aktuell untersucht, um festzustellen, ob der Bestand aufrechterhalten werden kann.

Die Verlegung der Schmutz- und Regenwasserhauptleitung vom Tiefpunkt der B7 (Fußgänger- und Geschäftsbrücke) bis zur Kreuzung Brausenwerth ist abgeschlossen. Der Anschluss an die bereits verlegten Leitungen in der abgesenkten Straße Döppersberg ist erfolgt. Die Versorgungsleitungen in der Kreuzung Brausenwerth, in Richtung Morianstraße, in Richtung Straße Döppersberg und bis zum Tiefpunkt der abgesenkten B7 sind weitestgehend verlegt.

Die Straßenbauarbeiten auf der Südseite der B7 zwischen Bembergbrücke und Kreuzung Brausenwerth werden Zug um Zug fortgeführt.

Für die neuen B7-Brücken über die Südstraße sind alle Widerlager einschl. Fundamente hergestellt. Mit dem Aufbau des Traggerüstes für die Überbauten ist begonnen worden.

Die Fundamentarbeiten der Stützwand zwischen neuem Islandufer und B7 werden fortgeführt.

Für die neue Fußgänger- und Geschäftsbrücke sind beide Widerlager sowie die Mittelstützung hergestellt. Aktuell wird das Traggerüst für den Überbau aufgebaut. Beim nördlichen Brückenwiderlager musste die Konstruktion umgerechnet und umgeplant werden, da sich die Bestandssituation der alten Flutgrabenwand ungünstiger darstellt als durch die bisherigen Unterlagen bekannt. Diese vorgefundene Bestands-situation hat eine komplette statische Überarbeitung der Widerlagersituation und die Herstellung der gesamten Überbaus der Geschäfts- und Fußgängerbrücke in einem Arbeitsschritt zwingend erforderlich gemacht. Sofern diesbezügliche Mehrkosten die Beauftragung überschreiten, sind hier die Risikopositionen heranzuziehen.



## STADT WUPPERTAL

### Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

Bei Stemmearbeiten 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 und werden soweit erforderlich aus den Risikopositionen gedeckt.

Die Ausschachtung für die Stützwand zwischen B7 und Wupperpark Ost sind abgeschlossen. Derzeit werden für dieses Bauwerk die Fundamente hergestellt.

Für die Stützwand B7 / ehem. Bahndirektion wird die restliche Rückverankerung fortgeführt.

#### d) weitere Themen

Parallel zum städtischen Projekt werden für die Planung Wupperpark die Grundlagen, vor allem Anforderungsprofil und Raumprogramm für den Informationspavillon, durch das GMW entwickelt.

## 2) Kosten

### a) Gesamtkostenprognose Projektbudget

alle Angaben in Mio EUR brutto

|                    | Planwert<br>Kostenstand<br>04.09.2013 | Prognose<br>Stand<br>15.09.2015 | Auftrag       | Rechnung<br>Gesamt |
|--------------------|---------------------------------------|---------------------------------|---------------|--------------------|
| Baukosten          | Straßen & Ingenieurbauwerke           | 43,98                           | 42,98         | 26,12              |
|                    | Busbahnhof & Buswartesitz             | 4,43                            | 4,43          | 2,42               |
|                    | Unterkonstruktion / Parkdeck          | 20,16                           | 20,50         | 16,84              |
|                    | Mall                                  | 21,78                           | 22,45         | 20,41              |
|                    | Bussteigüberdachung                   | 6,12                            | 6,12          |                    |
| Planungskosten     | Freianlagen                           | 11,51                           | 11,51         | 2,63               |
|                    | GVFG-IV                               | 4,88                            | 4,88          | 2,76               |
|                    | GVFG-ÖV                               | 0,60                            | 0,60          | 0,26               |
|                    | Städtebau                             | 9,09                            | 9,09          | 5,85               |
|                    | Übergreifende Kosten                  | 17,93                           | 17,93         | 13,09              |
| <b>GESAMTSUMME</b> |                                       | <b>140,49</b>                   | <b>140,49</b> | <b>90,38</b>       |
|                    |                                       |                                 |               | <b>50,98</b>       |

Auftrags- und Rechnungssummen (Stand 15.09.2015)



## STADT WUPPERTAL

### Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

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 Ratsbeschluss „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 unterstellt.

#### Auftragsvergabe aus Risikoposition

##### *Historische Bausubstanz (zugeordnet Punkt 5b)*

|  |               |
|--|---------------|
| Unterfangung des historischen Empfangsgebäudes<br>bisher rd. | 693 T EUR br. |
|--|---------------|

|   |               |
|---|---------------|
| Bauarbeiten Parkdeck / Mall<br>bisher rd. | 435 T EUR br. |
|---|---------------|

Damit bis heute aus dieser Position insgesamt: 1.128 T EUR br.

##### *Bodenrisiken (zugeordnet Punkt 5b)*

|   |               |
|---|---------------|
| Bauarbeiten Parkdeck / Mall<br>bisher rd. | 112 T EUR br. |
|---|---------------|

|   |               |
|---|---------------|
| Bauarbeiten Tieferlegung B7 / Bahnhofstraße<br>bisher rd. | 730 T EUR br. |
|---|---------------|

Damit bis heute aus dieser Position insgesamt: 842 T EUR br.

##### *Altablagerungen (zugeordnet Punkt 5b)*

|   |               |
|---|---------------|
| Bauarbeiten Tieferlegung B7 / Bahnhofstraße<br>bisher rd: | 550 T EUR br. |
|---|---------------|

|  |               |
|--|---------------|
| Zusätzlich für den Berichtszeitraum<br>Mengenmehrung Altablagerungen | 300 T EUR br. |
|--|---------------|

Damit bis heute aus dieser Position insgesamt: 850 T EUR br.

Aus allen Risikopositionen sind damit insgesamt rd. 2.820 T EUR brutto zu beauftragen.



## STADT WUPPERTAL

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

### b) Veränderungen Projektbudget zum Vorbericht

alle Angaben in Mio EUR brutto

|                       | Planwert<br>Kostenstand<br>04.09.2013 | Prognose            |                               |
|-----------------------|---------------------------------------|---------------------|-------------------------------|
|                       |                                       | Stand<br>15.09.2015 | Abweichung<br>zum<br>Vormonat |
| <b>Baukosten</b>      | Straßen & Ingenieurbauwerke           | 43,98               | 42,98                         |
|                       | Busbahnhof & Buswartesitz             | 4,43                | 4,43                          |
|                       | Unterkonstruktion / Parkdeck          | 20,16               | 20,50                         |
|                       | Mall                                  | 21,78               | 22,45                         |
|                       | 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.

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



## STADT WUPPERTAL

### Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

| 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<br>Folgebeauftragung ab 2015 gem. Beschluss vom 17.02.2015 (VO/1141/15)   |                 |
| Zuständigkeit                             | GB 4  |                 |
| Kosten<br>(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<br>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.<br>Durch die aufwendigen Verhandlungen werden Mehrkosten erwartet, derzeit 291 T EUR.                         |                 |
| Zuständigkeit                             | Rechtsamt (004)   |                 |
| Kosten neu<br>(EUR brutto)                | Honorare  | 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<br>(EUR brutto)                | Mehrkosten in Höhe von  | rd. 620.000 EUR |
| Wegeleitsystem                            |   |                 |
| Entscheidung                              | Lenkungsausschuss am 13.08.2015   |                 |
| Zuständigkeit                             | PL  |                 |
| Auswirkungen                              | Gemäß dem vom Rat am 22.06.2015 beschlossenen Antrag sind zusätzliche Markierungsarbeiten notwendig, um die fußläufige Wegeverbindung zwischen der Innenstadt und dem Hauptbahnhof deutlicher auszuweisen.  |                 |
| Kosten neu<br>(EUR brutto)                | Mehrkosten in Höhe von  | rd. 5.000 EUR   |
| Abwasseranschluss Wupperpark Ost          |   |                 |
| Entscheidung                              | Lenkungsausschuss am 27.08.2015   |                 |
| Zuständigkeit                             | PL  |                 |
| Auswirkungen                              | Mit der Bebauung im Wupperpark Ost wird auch ein Abwasseranschluss erforderlich. Dazu soll, bevor die Straßenbauarbeiten an der B7 abgeschlossen sind, ein neuer Anschluss erstellt werden. Im Lenkungsausschuss wurde festgelegt, dass der Anschluss zunächst aus dem Projekt Döppersberg finanziert wird. |                 |
| Kosten neu<br>(EUR brutto)                | Mehrkosten in Höhe von  | rd. 50.000 EUR  |



## STADT WUPPERTAL

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung



### 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



## STADT WUPPERTAL

### Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

#### 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<br>(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<br>(2,5 Mio. EUR abzgl. 1,1 Mio. EUR notw. Beauftragungen gem. 2a)  | 1,4 Mio. EUR   |
| Handlungsbedarf   | - Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt.<br>- 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 (z.T. im Bauauftrag Parkdeck / Mall) notwendig werden.     |
| Auswirkungen auf Kosten<br>(2,5 Mio. EUR abzgl. 0,8 Mio. EUR notw. Beauftragungen gem. 2a)  | 1,7 Mio. EUR   |
| Handlungsbedarf   | - Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt.<br>- 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   | - Klärung läuft für verbleibende Planung.<br>- Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt bei Richtlinienänderungen während der Bauzeit.  |
| 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<br>(1,4 Mio. EUR abzgl. 0,85 Mio. EUR notw. Beauftragungen gem. 2a) | 0,55 Mio. EUR  |
| Handlungsbedarf   | - Keine Einflussmöglichkeit durch das Projekt.   |



## STADT WUPPERTAL

### Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

| 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<br>- 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 notwendigen Beauftragungen iHv 2,8 Mio. EUR (siehe Punkt 2a) können davon noch maximal 6,8 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.

|   |
|---|
| 7. Sperrung B7 (Risiko ausgeräumt)  |
| 8. Folgekosten Verzögerung der Beauftragung<br>Bauvertrag Parkdeck & Mall (Risiko ausgeräumt) |
| 9. Folgekosten Ausschreibungsverfahren Straßenbau (Risiko ausgeräumt)                         |
| 10. Rückbaukosten Wall (Risiko ausgeräumt)  |



## STADT WUPPERTAL

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung



### 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. Vor allem sind zu nennen der Neubau eines Informationszentrums und die mögliche Bebauung des neuen Platzes östlich des Investorenvorhabens. Die hierfür notigen 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.



## STADT WUPPERTAL

Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

### 2) Mehrleistungen im städtischen Projekt

#### a) aufgrund von neuen Projektbestandteilen

|  |                    |
|--|--------------------|
| Aufzug Geschäftspassage Schätzung          | 300.000 EUR brutto |
| Baukosten Stadt ohne Instandhaltungskosten |                    |

#### b) 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     |

#### c) 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        |

### 3) 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 ineinander greifen der beiden Baustellen führen zu einem erhöhten Abstimmungsaufwand, sogenannten Schnittstellenplanungen und Mehrleistungen.

|   |                      |
|---|----------------------|
| Vorsorge für mögliche schnittstellenbedingte Kosten (Schätzung) | 3.000.000 EUR brutto |
|---|----------------------|



## STADT WUPPERTAL

### Neugestaltung Döppersberg - GB 1 - Projektleitung

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

#### 4) Budgetrahmen

Die unter Punkt 2) beschriebenen zusätzlichen Kosten in Höhe von ca. 2,7 Mio. Euro sowie die unter Punkt 3) aufgeführten 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 Ratsgremien einen entsprechenden Finanzierungsvorschlag zur Entscheidung vorlegen.

#### 5) 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.

Die Bauabläufe werden unverändert bestätigt.

#### 6) 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<br>Anwaltliche Begleitung Risikomanagement (60 T EUR netto p.a. für 3 Jahre)<br>Personeller Mehrbedarf 0,5 VK im Rechtsamt | 215 T EUR brutto   |
| 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**

**Udo Lauersdorf**

### **Teil III Anlagenverzeichnis**

- 1) Finanzierungsübersicht, Stand Juli 2015
- 2) Terminplan mit Investor, Anlage 16.1 städtebaulicher Vertrag, Stand 24.02.2015
- 3) Vertragsfristen Investor, Stand 10.02.2015