

Neugestaltung Wuppertal Döppersberg

Kostenentwicklung

Bericht Stand 04.09.2013



1) Grundlagen

Mit Beschluss vom 17.05.2010 hat der Rat der Stadt Wuppertal die Umsetzung des Projekts Neugestaltung Wuppertal Döppersberg beschlossen. In diesem Ratsbeschluss wurden die Gesamtprojektkosten in Höhe von 105,62 Mio EUR festgeschrieben.

Grundlage für diese Gesamtprojektkosten war die Kostenberechnung der JSWD Generalplaner GmbH (JSWD) Kostenstand 2007. Wie bei allen langfristig angelegten Bauprojekten muss diese Kostenberechnung im Laufe der weiteren Projektumsetzung periodisch an die Entwicklung der Preise am Markt und neue Erkenntnisse angepasst werden.

Nach Kündigung durch den Generalplaner JSWD wurde die Vervollständigung der Planungsunterlagen durch die Arbeitsgemeinschaft Gössler Kinz Kreienbaum Architekten BDA und Hensel Ingenieur GmbH (GKK / HIG) für den Hochbau und die Inros Lackner AG (ILAG) für die technische Gebäudeausstattung übernommen. Durch die neuen Auftragnehmer wurden Planung und Kosten auf ihre Plausibilität hin überprüft und fortgeschrieben.

Mit der Rodung der Baufläche (April 2011) begann die schrittweise Umsetzung der Baumaßnahme. Wie in der PBK vom 12.03.2013 berichtet, wurden bei den ersten Ausschreibungen sowohl Mehr- als auch Minderkosten am Markt erzielt. Es wurden allerdings nur geringe Anteile des Gesamtprojektes völlig ohne Hochbau ausgeschrieben. Daher konnte zu diesem Zeitpunkt noch keine belastbare Tendaussage für die Gesamtprojektkosten getroffen werden.

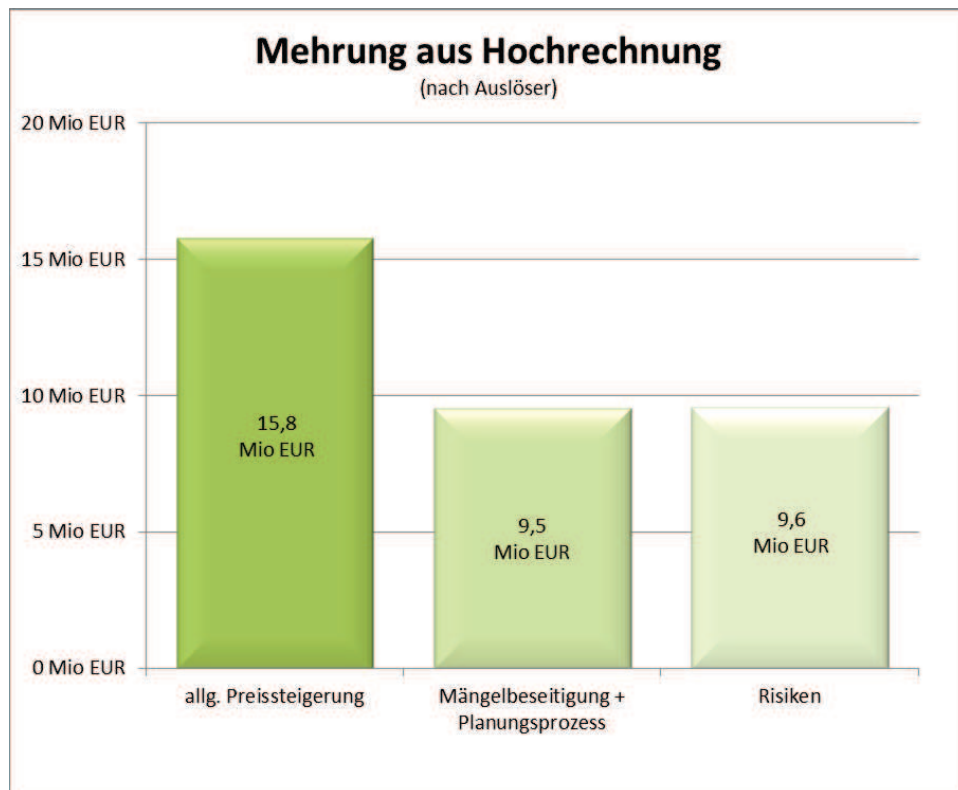
Mit der Ausschreibung ‚Neubau Parkdeck / Mall‘ ist im März 2013 erstmalig ein wesentlicher Anteil der Baumaßnahme an den Markt gegangen. Auf Basis des nun vorliegenden Submissionsergebnisses und der aktualisierten Kostenberechnung der Architekten GKK / HIG und ILAG wurden die Gesamtprojektkosten neu zusammengestellt. Ergänzend erfolgte auch eine Kostenhochrechnung für die Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke auf Basis der Kostenberechnung der Schüßler-Plan, Ingenieurgesellschaft für Bau- und Verkehrswegeplanung mbH (SPI).

2) Vorgehen und Ergebnis

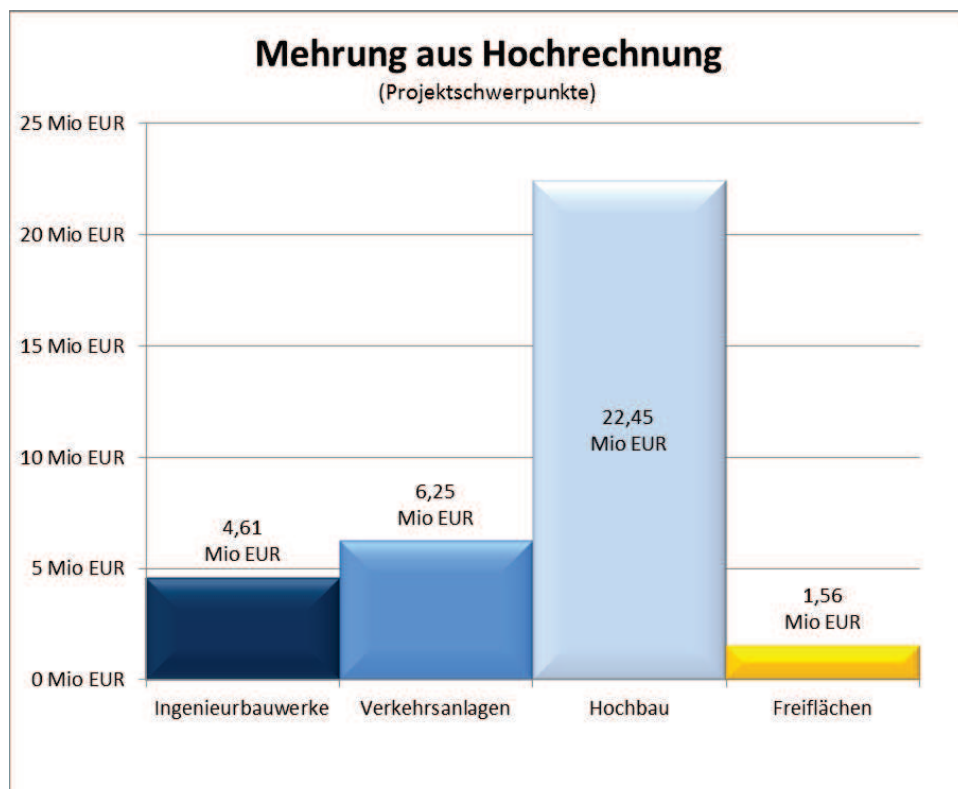
Grundlage der neuen Kostenprognose sind die Kostenberechnungen von GKK / HIG und ILAG einschließlich aller neuen Erkenntnisse aus der fortgeführten und vertieften Planung sowie die Hochrechnungen für die Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke. Diese wurden wiederum in Teilen angepasst an den Baupreisindex und die Ergebnisse aus der Ausschreibung Parkdeck und Mall. Ebenso wurden mittlerweile abschätzbare Risikopositionen ergänzt.

Das Submissionsergebnis ‚Neubau Parkdeck und Mall‘ hat einen Mehrbedarf gegenüber der budgetierten Summe auf Basis der Kosten von 2007 in Höhe von 13,95 Mio. EUR ergeben. Dabei wurden für die Hochbaumaßnahme 3,0 Mio. EUR (rd. 10%) für Mehrungen berücksichtigt.

In Kombination mit allen anderen Grundlagen (Baupreisindex, vertiefte Planung, Risikopositionen) muss für das Gesamtprojekt mit neuen Gesamtkosten in Höhe von 140,5 Mio EUR im Kostenstand 2013 gerechnet werden. Dies bedeutet eine Kostensteigerung in Höhe von 34,9 Mio EUR gegenüber dem Kostenstand 2007.



Diese Mehrkosten teilen sich wie folgt auf die Projektschwerpunkte auf:



3) Ursachenanalyse

Die zu erwartenden Mehrkosten entstehen im Wesentlichen aus drei verschiedenen Ursachen:

- a) Baupreissteigerung (Inflation)
- b) neue Erkenntnisse aus vertiefter Planung, Fortführung Planungsprozess
- c) bewertete Risiken

zu a) Baupreissteigerung

Unter dem Begriff ‚Baupreissteigerungen‘ werden alle Kostensteigerungen zusammengefasst, die sich nicht aus veränderten Inhalten, sondern lediglich aus Anpassung an die allgemeine Preisentwicklung (Inflation) ergeben. Damit sind alle externen Preissteigerungen erfasst, die sich gegenüber dem ursprünglichen Kostenstand 2007 ergeben haben. Darunter fallen insbesondere der explosionshafte Anstieg der Energiepreise oder der durch den gestiegenen weltweiten Bedarf enorm verteuerte Baustahl.

Auf Basis der Kostenberechnung und in Kombination mit dem Submissionsergebnis Neubau Parkdeck und Mall wurden diese Effekte für noch nicht umgesetzte Projektteile hochgerechnet. Insgesamt ergaben sich daraus abzuleitende Kostensteigerungen *aus unveränderten Projektinhalten* in Höhe von rd. 15,8 Mio EUR (15,0 % der Beschlusssumme 2010).

Die alten Gesamtkosten von 105,6 Mio. EUR steigen damit mit den ursprünglichen Projektinhalten auf 121,4 Mio EUR.

Laut Aufstellung des Statistischen Bundesamtes ist seit 2007 eine allgemeine Baupreissteigerung in Höhe von 14,7 % für gewerbliche Betriebsgebäude erfolgt, für Straßen sogar in Höhe von 16,5 %.

Damit entspricht die ermittelte Kostensteigerung im Wesentlichen der tatsächlich eingetretenen durchschnittlichen Baupreissteigerung im betreffenden Zeitraum.

zu b) neue Erkenntnisse aus vertiefter Planung

Unter dem Begriff ‚vertiefte Planung‘ werden alle Mehrkosten zusammengefasst, die sich zwingend aus neuen Erkenntnissen der fortgeführten Planung und der bisher durchgeführten Baumaßnahmen ergeben haben.

Im Planungsprozess haben sich mit dem Generalplaner JSWD immer wieder Schwierigkeiten aus der unterschiedlichen Auffassung zur Qualität der Planung und daraus zu erwartenden Planungsänderungen und Folgekosten ergeben.

In umfangreichen Mängellisten zur Planung wurden die Fragestellungen der Stadt und der Projektsteuerung formuliert. Die Mängelbeseitigung in der Planung blieb problematisch und unvollständig. Es konnte gemeinsam keine gesamthaft tragfähige und umsetzungsreife Planungsaussage gefunden werden.

Im Ergebnis erfolgte die Kündigung durch JSWD.

Mit der Revision der Planungen bestätigten sich die Bedenken, insbesondere die damals noch ungelösten Fragestellungen

- der Statik,
- der Stütznester,
- der Aufbauhöhen Busbahnhof / oberer Platz
- der Bautechnik,
- des Brandschutzes und
- der technischen Gebäudeausstattung

waren deutlich zu überarbeiten bzw. neu zu erstellen, um eine Gesamtgewährleistung im Projekt sicher zu stellen. Somit erfolgte eine schrittweise Komplettüberarbeitung der gesamten Planung.

Damit liegt heute eine weitestgehend fertiggestellte Ausführungsplanung vor für:

- Parkdeck und Mall
- Busbahnhof
- Straße Döppersberg
- Bahnhofstraße
- Bundesallee / B7.

Neue Erkenntnisse aus vertiefter Planung, die Mehrkosten verursachen, umfassen zum Beispiel

- die Unterfangung des historischen Empfangsgebäudes (rd. 1 Mio EUR), deren Umfang erst mit vertiefenden Bodengutachten im Rahmen der Abbruchmaßnahme erkennbar wurde,
- die Übergänge zur historischen Bebauung
- eine optimierte „Bauzeitliche Fußgängerführung“

Im Weiteren ist der Entwurf zu überarbeiten und die Ausführungsplanung zu erstellen für die:

- Plätze
- Zufahrt von Westen
- Bussteigüberdachung

Für den Wupperpark ist nach Durchführung eines Realisierungswettbewerbs die bisher zurückgestellte Gesamtplanung ab Leistungsphase 3 zu erstellen.

Insgesamt sind hier Mehrkosten in Höhe von rd. 9,5 Mio EUR zu erwarten.

zu c) Risiken

Unter dem Begriff ‚bewertete Risiken‘ sind alle Mehrkosten zusammengefasst, deren Eintreten erwartet wird, die aber in der Auswirkung auf die Gesamtkosten nur grob geschätzt werden können. Dazu gehören insbesondere:

- Auswirkungen der historischen Bausubstanz im Baufeld einschließlich kurzfristig notwendiger Gutachten
- Bodenrisiken
- technische Ausführung Bussteigüberdachungen

Ungeachtet dessen verbleiben Risiken im Projekt, für die keine belastbaren Kostenschätzungen getroffen werden konnten. Dies sind insbesondere

- weitere, unentdeckte Altablagerungen
- Investorenrandbedingungen / Planung Investor
- Ausschreibungsergebnisse
- Bauzeitunterbrechungen
- Urheberrechtsfragen
- Steuerrechtliche Änderungen

-
- Änderungen der Regeln der Technik
 - Neue Erkenntnisse aus der Projektumsetzung

Insgesamt sind für bewertete Risiken erwartete Mehrkosten in Höhe von rd. 9,6 Mio EUR angesetzt. Hier sind sowohl Mehr- als auch Minderkosten im Projektablauf möglich.