

Bericht	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb ESW (Eigenbetrieb Straßenreinigung Wuppertal)
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Martin Bickenbach +49 202 4042 154 martin.bickenbach@awg.wuppertal.de
	Datum:	22.01.2020
	Drucks.-Nr.:	VO/0096/20 nicht öffentlich
Sitzung am Gremium Beschlussqualität 04.02.2020 Ausschuss für Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit und Betriebsausschuss ESW Entgegennahme o. B. 11.02.2020 Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW Entgegennahme o. B.		
Sachstand Neubauvorhaben Klingelholl		

Grund der Vorlage

Aktueller Sachstand zum Neubauvorhaben Klingelholl; Errichtung einer Arbeitsgruppe zwischen ESW/Stadt und AWG.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss nimmt die Vorlage ohne Beschluss entgegen.

Einverständnisse

Entfällt.

Unterschrift

Bickenbach

Begründung

Im Neubauvorhaben „Klingelholl“ sind weitgehende Eigentümerentscheidungen zu treffen, die die AWG im Rahmen der Geschäftsbesorgung für den ESW nicht treffen kann. Vielmehr ist nun ein gemeinsames Vorgehen mit dem Grundstückseigentümer ESW/Stadt Wuppertal geboten.

Vor diesem Hintergrund ist Mitte Dezember eine Arbeitsgruppe gebildet worden, der Vertreter der Stadt/ESW und der AWG angehören. Bei dem Projekt steht der AWG beratend die DU Diederichs Projektmanagementgesellschaft sowie die Kanzlei GvW Graf von Westphalen zur Seite, die die Arbeitsgruppe unterstützen. Im Januar 2020 haben bereits zwei Treffen stattgefunden.

In rechtlicher Hinsicht bleibt festzuhalten, dass vorsorglich Schadensersatzansprüche von AWG gegenüber dem beauftragten Generalplaner und Projektsteuerer IFM erhoben worden sind. IFM hat bereits ihre Versicherung eingeschaltet und zurzeit laufen Verhandlungen über die Haftung von IFM und das weitere Vorgehen. Bislang lehnt IFM allerdings jede Haftung mit der Begründung ab, IFM sei nicht verantwortlich gewesen für eine weitergehende Untersuchung des Baugrundes (Bestandstiefgarage) und hätte auf, bei Beauftragung bereits vorliegende, Baugrunduntersuchungen vertrauen dürfen.

Im Folgenden ist der aktuelle Sachstand, bezogen auf einzelne Bauteile, dargestellt:

Projekt A1 – Werkstatt-, Lager-, Büro- und Sozialgebäude

Die Ausführungsleistungen sind weitestgehend abgeschlossen. Das Gebäude wurde im August/September 2017 in Nutzung genommen. Die Bearbeitung einzelner Schlussrechnungen von Bauleistungen ist noch nicht abgeschlossen, weil die Beseitigung der Mängel, die im Rahmen der Abnahme festgestellt wurden und Gewährleistung sowie Restarbeiten noch nicht durchgeführt worden sind. Hierzu gehört zum Beispiel die Beheizung der LKW Werkstatt, diverse Mängel in der Heizzentrale und am BHKW, die Spindrocknung, Rissbildung im Neubau, Undichtigkeiten in Bodenabläufen, Mängel an Türen. Die Terminierung und Abarbeitung der Mängelbeseitigung durch den Generalplaner und die ausführenden Firmen erfolgen schleppend. Auch die Projektdokumentation inkl. Wartungs- und Revisionsunterlagen liegt dem Auftraggeber noch nicht vollständig vor.

Projekt A2 – Sanierung UG (Tiefgarage Bauteil A, Bestand)

In der Tiefgarage wurde eine Sicherheitsabstützung vorgenommen. Der Sanierungsbedarf ist erheblich. Der Generalplaner schlägt eine Sanierung mit der KKS-Methode (kathodischer Korrosionsschutz) vor, wobei die Risiken der Sanierung und des Bauunterhaltes nicht in Gänze erfasst und bewertet werden können. Eine konventionelle Sanierung ist laut Aussage der Planer aufgrund der Bebauungssituation (Lasten) nicht mehr möglich. Daher wurde zur Verifizierung des Sanierungsvorschlags ein Ingenieurbüro für Tragwerksplanung beauftragt. Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass eine Kombination aus herkömmlicher Sanierung und KKS erfolgen wird. Voraussetzung für die weitere Sanierung ist die Klärung der Kostenträgerschaft. Seitens AWG wird davon ausgegangen, dass bei frühzeitiger Befassung des Generalplaners mit der Tiefgaragensubstanz der Neubau A1 nicht auf der alten Tiefgarage errichtet worden wäre. Die Haftungsfrage ist noch nicht geklärt. Auf technischer Ebene ist inzwischen Einvernehmen über die Sinnhaftigkeit weiterer Bauteiluntersuchungen hergestellt, damit ein genauerer Überblick über den tatsächlichen Sanierungsumfang (insbesondere der Gründungsbauteile, z.B. Pfähle und Trägerrost) erzielt werden kann. Durch die Sanierung soll die Lebensdauer verlängert werden, was in Verbindung mit dem Neubau A1 immobilienwirtschaftlich zu bewerten ist.

Projekt B – Neubau Verwaltungsgebäude

Die Bohrpfahlgründung wurde beauftragt und ausgeführt.

Im August/September 2018 hat eine Optimierung der Planung stattgefunden, in deren Rahmen erhebliche Flächen/Kubatur bei unveränderten Funktionen eingespart werden konnten. Für die überarbeitete Planung ist eine Fortschreibung des Bauantrages erforderlich. Eine erste Abstimmung mit dem Bauordnungsamt hat im September 2018 stattgefunden. Die Planungsleistungen ruhen jedoch seit Ende 2018 aufgrund von Differenzen zwischen i²fm und der AWG hinsichtlich der Honorierung der Planungsleistungen für die Optimierung. Ferner wurde von der AWG/Stadt noch nicht entschieden, ob und in welchem Umfang die Zusammenarbeit mit i²fm fortgesetzt werden soll.

Projekt E – Sanierung Salzlager

Die Sanierung des Salzlagers war ursprünglich nur mit einem geringen Betrag budgetiert. Die gutachterlichen Stellungnahmen haben zu dem Ergebnis geführt, dass 90 – 95% der vorhandenen Bausubstanz abgängig sind. Für den damit erforderlichen Neubau des Salzlagers, der vom ursprünglichen Ratsbeschluss aus 2015 nicht gedeckt ist, ist nach Abschluss der Bedarfsdefinition ein neues Budget zu bilden. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Wuppertal bereits entsprechende Rückstellungen gebildet.

An dem Salzlager wurden diverse Sanierungsarbeiten durchgeführt. Die Bausubstanz wird in regelmäßigen Zeitabständen visuell im Rahmen von Ortsterminen auf etwaige negative Veränderungen begutachtet. Der Neubau ist unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Schallschutz sowie etwaiger planungsrechtlicher Rahmenbedingungen zu modifizieren.

Projekt F1/A1– Abbruch LKW-Werkstatt

Aufgrund des vorliegenden Abbruch-Leistungsverzeichnisses könnte die Ausschreibung und Vergabe zeitnah erfolgen. Zwischenzeitlich hat sich der Auftraggeber jedoch entschieden, die weitere Nutzung der Halle und der Nebenflächen zu prüfen. Unabhängig davon muss in Angrenzung an das Bauteil A ein ca. 5 m breiter Streifen abgebrochen und als Durchfahrt hergerichtet werden. Maßnahmen zum baulichen Unterhalt sind zu prüfen. Insbesondere die Konstruktion und Bewehrung der Betondachbinder.

Fazit und Ausblick

Der ursprünglich geplante Kostenrahmen gemäß Ratsbeschluss vom 09.03.2015 von 24,2 Mio. € netto wird mit Sicherheit nicht eingehalten werden können. Die Gesamtkosten werden sich um mehrere Mio. € erhöhen. Diese Mehrkosten sind von folgenden Faktoren abhängig:

- Methode und Umfang der Betonsanierung der Tiefgarage
- Allgemeine Baukostensteigerung/Bauverzögerungen
- Erhöhte Planungskosten beim Verwaltungsgebäude
- Durchsetzbarkeit von Regressansprüchen gegenüber dem Generalplaner
- Fortführung/ Modifikation des Generalplanervertrages

Über den aktuellen Stand der Ergebnisse der gemeinsamen Arbeitsgruppe wird in der nächsten Betriebsausschusssitzung und im Aufsichtsrat der AWG berichtet.