

Bergisch Gladbach geht einen neuen Weg

BdSt NRW als kritischer Berater beim Stadthaus-Neubau.

Es ist ein Novum: Eine Stadt will ein neues Stadthaus bauen – und bindet schon während der Planungen den Bund der Steuerzahler NRW ein. Mit seinem kritischen Blick auf die Ursachen von Kostensteigerungen bei Bauprojekten soll der Verein helfen, Steuergeldverschwendung bereits im Vorfeld zu vermeiden.

In Bergisch Gladbach hat die Stadtverwaltung zahlreiche Standorte: das Rathaus Stadtmitte, das Stadthaus, das Gustav-Lübke-Haus sowie das Rathaus Bensberg. Für das Stadthaus, das sich wie das Rathaus in der Stadtmitte befindet, besteht ein Sanierungsbedarf. Der Rat der Stadt stand vor der Entscheidung „Instandsetzung oder Neubau?“ Zunächst wurde ein Wirtschaftlichkeitsvergleich angestellt. Dieser bezieht sich selbstverständlich auf die benötigten Flächen für die Verwaltung. Danach beträgt das Investitionsvolumen je nach Beschaffungsart zwischen rund 26 und 28 Millionen Euro.

Städtebaulich ergibt sich in Bergisch Gladbach aufgrund der zentralen Lage am S-Bahnhof die Gelegenheit, in das neue Stadthaus die Stadtbücherei, eine Dienststelle der Polizei und andere Dienstleister aufzunehmen. Das führt zu einem Bauvolumen von etwa 34 Millionen Euro. Dies ist aber keine verschwenderische Baukostensteigerung – sie ergibt sich in diesem Fall zwangsläufig. Zur Erinnerung: Bei dem Wirtschaftlichkeitsvergleich wurden lediglich Büroflächen für die Verwaltung verglichen. Räume, die von anderen Einrichtungen oder Geschäftsleuten genutzt werden, sind gesondert zu berechnen. Ob das Stadthaus ein reines Verwaltungsgebäude



Das Stadthaus ist in die Jahre gekommen. Die Politik hat sich für einen Neubau entschieden. (Fotos: Die NRW Nachrichten)

sein soll oder auch zentrale Anlaufstelle für weitere Dienstleistungen, ist eine Entscheidung, die die Politik treffen muss. Wichtig ist dabei vor allem eines: Hat sich der Stadtrat entschieden, muss er dabei bleiben. Umplanungen zu einem späteren Zeitpunkt führen unweigerlich zu höheren Kosten.

Eine Herausforderung stellte die Auswahl der Beschaffungsvariante dar. Verglichen wurden

- eine konventionelle, einzelgewerkeweise Realisierung mit vorgeschaltetem Architektenwettbewerb

- Vergabe der Bauleistungen an einen Generalunternehmer mit vorgeschaltetem Architektenwettbewerb

- Kombinierte Gesamtvergabe von Planungs-, Bau- und Bauzwischenfinanzierungsleistungen mit integriertem Planungswettbewerb.

mers ausgesprochen. In dieser Variante sieht er die bestmögliche Beteiligung der Bürger. Für sie wird das Stadthaus gebaut, so dass dieses Kriterium durchaus das Zünglein an der Waage sein darf.

Die Ratsmitglieder müssen zahlreiche Auswirkungen auf die städtischen Finanzen bedenken: Ein aufzugebendes Gebäude, das noch mit einem Restwert bilanziert ist, muss abgeschrieben werden. Im nächsten Schritt ist zu klären, ob das Grundstück veräußert werden und welcher Preis realistisch erzielt werden kann. Der Neubau verursacht jährliche Abschreibungen. Hinzu kommen Betriebskosten für Heizung, Strom und Reinigung sowie für Instandhaltung.

All dies wurde in Bergisch Gladbach bisher verständlich und nachvollziehbar aufgearbeitet. Neben Fachleuten aus der Verwaltung wird bei Bedarf Sachverständig eingekauft; beispielsweise für die Erstellung der umfangreichen Vergleichsberechnungen oder der Vergabeunterlagen. Die politischen Vertreter müssen nun ihren Grundsatzbeschluss zum Neubau konsequent weiter verfolgen. Eine gute Planung ohne Zeitdruck und vor allem ohne spätere Änderungen aufgrund politischer Wunschkonzerte kann das Projekt zu einem erfolgreichen Abschluss bringen.

Berk



Zweiter Verwaltungsstandort: das historische Rathaus.

Verwaltung und BdSt NRW favorisierten eine kombinierte Gesamtvergabe. Dabei liegen Planung und Ausführung in einer Hand, wodurch sich hohe Kosten- und Terminalsicherheiten ergeben. Der Rat hat sich für den vorgelagerten Architektenwettbewerb und die Beauftragung eines Generalunterneh-

Kontakt zum Autor

E-Mail: berkenkopf@steuerzahler-nrw.de
Telefon: 0211/99 175-27