

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0105/2018
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	17.04.2018	Beratung
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr	24.04.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Stadthausneubau – Architektenwettbewerb und Nutzungskonzept

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, für die Qualifizierung der Planungen eines Stadthausneubaus auf dem Kopfgrundstück des S-Bahnhofs auf der Grundlage der in der Beschlussvorlage dargelegten Inhalte und Vorgehensweise einen städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr hat die Verwaltung am 06.04.2017 beauftragt, für den Neubau eines Stadthauses einen Architektenwettbewerb für die Leistungsphase 1 bis 3 durchzuführen (Drucksachen-Nr. 0148/2017).

Der Neubau des Stadthauses soll auf dem Grundstück an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und der Jakobstraße realisiert werden (sog. Bahnhofskopfbebauung). Wegen der unmittelbaren Nähe zum zentralen Nahverkehrsknoten des S-Bahnhofs, dem Busbahnhof und der angrenzenden Fußgängerzone hat das Bauprojekt auch unter städtebaulichen Aspekten eine hohe Bedeutung. Einhergehend mit den laufenden Planungen der Deutschen Bahn AG zum Ausbau der S-Bahn Linie S11 und der damit verbundenen Umgestaltung des S-Bahnhofs in Bergisch Gladbach sollen mit dem Architektenwettbewerb nicht nur alternative Hochbauentwürfe ermittelt werden, sondern auch geeignete Lösungsansätze für eine städtebauliche Entwicklung für das SEB-Grundstück entlang der Jakob-Straße aufgezeigt werden.

Im Wettbewerbsraum soll ein attraktiver Neubau entstehen, welcher das Bahnhofsumfeld aufwertet und mit einer ansprechenden Architektur als Entree zur Stadtmitte fungiert. Mit architektonischer Qualität und gleichzeitig wirtschaftlich in Herstellung und Unterhalt soll die Bebauung hinsichtlich ihrer Architektur und Nutzungsstruktur eine neue „Adresse“ in der Innenstadt von Bergisch Gladbach bilden, die der besonderen Lage des Standorts Rechnung trägt. Die Stadt als Bauherrin sieht sich hier in einer besonderen Verantwortung für das Stadtbild. Die umgebenden Gebäude, die unterschiedlichen Nutzungsbereiche und funktionalen Verbindungen insbesondere zur Fußgängerzone und zur S-Bahn und Busbahnhof spielen hierbei eine besondere Rolle. Der Neubau soll sich Mithilfe seiner Architektur sowie der Anordnung der Zugänge und Nutzungen in das Stadtgefüge einfügen und sich gleichzeitig zur Stadt hin „öffnen“. Insbesondere die serviceorientierten Nutzungen im Erdgeschoss sollen niedrigschwellig zum Eintritt einladen. Ihre Eingänge und Adressen verlangen daher einen besonders starken Bezug zum öffentlichen Raum.

Mit der Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbs (Wettbewerbsmanagement) wurde im August des letzten Jahres das Büro „neubighubacher | Architektur Städtebau Strukturentwicklung“ aus Köln beauftragt.

Für die Durchführung des Planungswettbewerbs ist es erforderlich, die zukünftigen Nutzungen des Stadthausneubaus festzulegen, damit die Inhalte der Wettbewerbsaufgabe final beschrieben werden können. Da die von der Verwaltung nunmehr vorgeschlagenen Nutzungen teilweise von dem damaligen Raumprogramm der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung als Grundlage für den Ratsbeschluss vom 13.12.2016 abweichen, ist eine erneute Beschlussfassung des zuständigen Ausschusses für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr erforderlich.

Gleichzeitig wird mit dieser Vorlage das Konzept für den Architektenwettbewerb vorgestellt.

1. Konzeption des Planungswettbewerbs

1.1 Wettbewerbsart

Das Vergabeverfahren für die Planungsleistungen wird als Verhandlungsverfahren mit vorgelegtem Planungswettbewerb konzipiert. Der Planungswettbewerb wird als nichtoffener, anonymer, zweiphasiger städtebaulicher und hochbaulicher Realisierungswettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 vorgesehen.

In der ersten Phase des Wettbewerbs steht der städtebauliche Lösungsansatz für die Gesamtentwicklung und die konkrete städtebauliche Einbindung des Neubaus im Vordergrund. Das Preisgericht wird hieraus 4 bis 6 Arbeiten für die Ausarbeitung der baulichen Lösung für den Stadthausneubau in der zweiten Wettbewerbsphase auswählen.

Ergebnis des Wettbewerbs ist ein konkretes Projekt im Stadium einer fortgeschrittenen Vorplanung sowie ein städtebaulicher Planungsrahmen für das gesamte Bahnhofsumfeld einschließlich des Bereichs an der Jakobstraße, als Grundlage der weiteren Umsetzung sowie die Auswahl des mit der Umsetzung zu betrauenden Planungsteams.

Die Durchführung des Wettbewerbs ist somit Teil eines Vergabeverfahrens für Planungsleistungen unter bestimmten Prämissen. Voraussetzung ist, dass

- ein fest umrissenes Planungsvorhaben besteht, für das Planungsleistungen zu vergeben sind.
- das Verhandlungsverfahren zur Auftragsvergabe für die Planungsleistungen mit dem oder den ersten Preisträger/n des Wettbewerbs durchgeführt wird;
- ein „Auftragsversprechen“ für die Planer erteilt wird, sofern und soweit das im Wettbewerb ausgeschriebene Bauvorhaben zur Realisierung kommt, wobei es dem Rat der Stadt Bergisch Gladbach obliegt, über die Umsetzung des Projekts nach der Durchführung des Wettbewerbs zu entscheiden.

1.2 Anforderungen des Vergaberechts

Für das Wettbewerbsverfahren sind die Bestimmungen des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und der Vergabeordnung (VgV) zu beachten, da der Auftragswert aufgrund der anrechenbaren Baukosten oberhalb des festgesetzten Schwellenwertes von 209.000 Euro (netto) liegt. Die Überschreitung des Schwellenwertes verpflichtet zu einer europaweiten Ausschreibung.

Infolge der am 18.04.2016 in Kraft getretenen Vergaberechtsreform ist im Rahmen der Bekanntmachung sicherzustellen, dass mit Beginn des Wettbewerbes alle relevanten Wettbewerbsunterlagen uneingeschränkt und vollständig den interessierten Büros zur Verfügung gestellt werden. Das bedeutet, dass alle wettbewerbsrelevanten Grundlagen (z.B. Auslobungstext, funktionales Raumprogramm, Entwurf eines Generalplanervertrages) mit Abschluss des Bewerbungsverfahrens vorliegen müssen.

1.3 Wettbewerbsteilnehmer

Der Wettbewerb wird als Generalplanerwettbewerb vorgesehen. Unter einem Generalplaner versteht man einen Planer/eine Planerin, der/die sämtliche oder zumindest die wesentlichen Architekten- und Fachplanungsleistungen vom Bauherrn übertragen bekommt und dann seinerseits für die Erbringung einzelner Planungsbereiche Fachplaner*innen als Nachunternehmer*innen einschaltet. Für den bevorstehenden Wettbewerb werden von den teilnehmenden Büros Planungsleistungen in den Bereichen Gebäude (Hochbau), Freianlagen, technische Gebäudeausrüstung, Tragwerksplanung und Bauphysik erwartet. Die Verwaltung behält sich vor, weitere Fachplanungen zu beauftragen.

In einem zweistufigen Verfahren werden anhand der Eignungskriterien

- Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung,
- Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit und
- Mindestanforderungen für den Nachweis der Fachkunde

zunächst die Wettbewerbsteilnehmer*innen ermittelt. Die Zahl der teilnehmenden Büros wird auf 18 begrenzt. Diese Zahl erscheint der Größe und Bedeutung der Wettbewerbsaufgabe angemessen. Für die Teilnahme am Wettbewerb werden Kriterien vorgesehen, die eine transparente und diskriminierungsfreie Teilnahmeauswahl ermöglichen. Bei der Auswahl der Kriterien wurde dem Grundsatz nach der angemessenen Beteiligung kleinerer Büroorganisationen und Berufsanfängern in besonderer Weise Rechnung getragen.

Aufgrund der besonderen Fachkenntnisse und der großen Bearbeitungstiefe der Wettbewerbsaufgabe sollen vier Büros zur Teilnahme direkt eingeladen werden und zum Wettbewerb zugelassen werden, sodass insgesamt 14 Büros über den vorgeschalteten Teilnahme-wettbewerb zu ermitteln sind. Sofern mehr als 14 Bewerbungen eingehen und unter Berücksichtigung der Kriterien der besonderen fachlichen Eignung eine eindeutige Auswahl der Teilnehmenden am Wettbewerb nicht getroffen werden kann, erfolgt die Auswahl unter den verbliebenden Bewerbungen durch das Los.

1.4 Wettbewerbsverfahren

Der Wettbewerb wird zweiphasig durchgeführt. In der ersten Wettbewerbsphase stehen die städtebauliche Gesamtentwicklung und der darin eingebettete Lösungsansatz für den Stadthausneubau auch unter Berücksichtigung des erweiterten Betrachtungsbereichs und Anforderungen bestehender Planungen (Bahnhof, Bahnhofsvorplatz u.ä.) im Mittelpunkt. Dabei wird auf den Status Quo der derzeitigen Planungen der Deutschen Bahn AG zum Ausbau der S11 abgestellt. Einzelne Fragestellungen werden noch mit der Bahn konkretisiert. Die weiteren Entwicklungen werden im Rahmen der Projektarbeit eng begleitet und nach Möglichkeit in der Aufgabenstellung für den Wettbewerb mit berücksichtigt.

Der städtebauliche Lösungsansatz der ersten Phase wird in der zweiten Wettbewerbsphase im Realisierungsteil vertieft. Gleichzeitig erfolgt die Ausarbeitung des Projekts für den Stadthausneubau. Für die zweite Phase wird eine Anzahl von vier bis sechs Teilnehmer*innen vorgesehen.

Im Zuge des zweiphasigen Wettbewerbs wählt die Jury nach der ersten Wettbewerbsphase die Teilnehmenden aus, die für die zweite Wettbewerbsphase in der Wertung verbleiben. Dabei kann die Jury für die Arbeiten in der engeren Wahl vor allem die Stärken herausarbeiten, die es in der zweiten Phase weiter zu entwickeln gilt. Damit können für die Präzisierung in der zweiten Wettbewerbsphase Anforderungen der Auslobung im Licht der Erkenntnisse der Jurydiskussionen gemacht werden. In allgemeiner Form kann auf Defizite der ersten Wettbewerbsphase hingewiesen werden und Impulse zu Teilaspekten gesetzt werden, die noch nicht in ausreichender Form bearbeitet wurden.

Die Auftragsvergabe erfolgt an den/die Generalplaner*in, dessen/deren Arbeit mit dem ersten Preis ausgezeichnet wird, sofern im Verhandlungsverfahren die Zuschlagsanforderungen erfüllt werden und sofern und soweit eine Verständigung über die vertraglichen Bedingungen des Planungsauftrags erzielt wird.

Der Auftrag für weitere Leistungen umfasst alle Leistungsphasen mindestens bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung für den Architekten und alle im Wettbewerb bereits beteiligten Fachplanungen (Freianlagen, Technische Gebäudeausrüstung, Tragwerksplanung und Bauphysik). Die Preissumme wird dabei auf das Honorar angerechnet, soweit im Wesentlichen die im Wettbewerb prämierte Arbeit der weiteren Umsetzung zugrunde liegt.

In der Regel erfolgt ein stufenweiser Abruf dieser Planungsleistungen. Im ersten Schritt werden Leistungen bis zur abgeschlossenen Entwurfsplanung (Lph 3) abgerufen, zu der auch eine Kostenberechnung gehört.

Erst nach dem Maßnahmebeschluss auf Basis der Kostenberechnung erfolgt der Abruf der weiteren Planungsleistungen.

1.5 Preisgericht

Nach erfolgtem Teilnahmewettbewerb werden die Wettbewerbsarbeiten durch ein unabhängiges Preisgericht bewertet. Die teilnehmenden Büros für die zweite Phase werden ebenfalls nach Beurteilung durch das Preisgericht ausgewählt. Die Besetzung des Preisgerichts bleibt in beiden Phasen unverändert und die Anonymität der Teilnehmer*innen wird bis zum Abschluss des gesamten Verfahrens aufrechterhalten. Das Preisgericht wird ebenso bei der Vorbereitung der Auslobung beratend hinzugezogen.

Das Preisgericht darf nur aus natürlichen Personen bestehen, die von den teilnehmenden Büros des Wettbewerbs unabhängig sind. „Die Mitglieder des Preisgerichts haben ihr Amt persönlich und unabhängig allein nach fachlichen Gesichtspunkten auszuüben“ (§ 1 Abs. 1 RPW 2013). Das Preisgericht besteht aus Fach- und Sachpreisrichter*innen. Die Zahl der Preisrichter*innen öffentlicher Auftraggeber muss ungerade sein und setzt sich in der Mehrzahl aus Fachpreisrichter*innen zusammen, die die Qualifikation der Teilnehmer*innen haben müssen. Da der Wettbewerb als Generalplanerwettbewerb vorgesehen ist, soll das Preisgericht mit qualifizierten Fachleuten interdisziplinär aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung und Landschaftsplanung besetzt werden. Um einen konstruktiven Entscheidungsprozess zu gewährleisten, soll sich das Preisgericht aus insgesamt 11 Preisrichter*innen (6 Fach- und 5 Sachpreisrichter*innen) zusammensetzen, was mit Blick auf Volumen und Aufgabenstellung der Wettbewerbsaufgabe angemessen erscheint. Eine Ausweitung des Preisgerichts durch weitere Sachpreisrichter*innen sollte vermieden werden, damit die Handlungsfähigkeit des Preisgerichts gewahrt bleibt.

Die sechs Fachpreisrichter*innen des Preisgerichts müssen dieselbe Qualifikation wie die Teilnehmenden am Wettbewerb innehaben. Die Attraktivität eines Wettbewerbs bemisst sich u.a. auch nach der Prominenz der Preisrichter*innen. Die Vorschläge für die Fachpreisrichter*innen hat die Verwaltung unter Hilfestellung des Büros „neubighubacher“ ausgewählt. Dabei wurden auch Vertreter des Gestaltungsbeirates der Stadt Bergisch Gladbach angefragt, sodass dieses Gremium ebenfalls im Preisgericht repräsentiert sein wird.

Zur Mitwirkung als Fachpreisrichter*innen haben sich bisher bereit erklärt:

Nr.	Fachpreisrichter (mit Stimmrecht)	Stellvertretung
1	Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher (Vorsitz, Städtebau)	
2	Dipl. Ing. Ingrid Spengler Architektin, Hamburg (Architektur)	Prof. Dipl. Ing. Diana Reichle Architektin und Stadtplanerin, Köln

Nr.	Fachpreisrichter (mit Stimmrecht)	Stellvertretung
3	Dipl.-Ing. Matthias Fritzen (Vors. Gestaltungsbeirat, Architektur)	
4	Dipl. Ing. Friedhelm Terfrüchte (Gestaltungsbeirat, Freiraumplanung)	Johannes Böttger Landschaftsarchitekt, Köln
5	Prof. Dipl. Ing. Tobias Wulf Architekt, Stuttgart (Vertretung Vorsitz, Architektur)	Dipl. Ing. Alexander Fischer Architekt, Köln, Wettbewerbsausschuss AKNRW
6	Stadtbaurat Harald Flügge (Fach- u. Raumplaner)	Elisabeth Sprenger Fachbereichsleiterin Planen und Bauen

Neben den Fachpreisrichter*innen haben auch die fünf Sachpreisrichter*innen ein Stimmrecht. Sachpreisrichter*innen sollen mit der Wettbewerbsaufgabe und den örtlichen Verhältnissen besonders vertraut sein. Um die bisherige konstruktive Zusammenarbeit mit der Politik im Preisgericht adäquat fortzusetzen, sollen neben dem Bürgermeister die übrigen vier Plätze im Sachpreisgericht Mitgliedern im Rat der Stadt Bergisch Gladbach angeboten werden. Dabei werden die Mehrheitsverhältnisse im Rat nach dem d'Hondt'schen Höchstzahlverfahren abgebildet, wodurch sich die Verteilung der vier Sitze wie folgt darstellt: 2 x CDU; 1 x SPD; 1 x Bündnis 90/DIE GRÜNEN. Für alle Sachpreisrichter*innen sind Stellvertretungen zu benennen.

Die Benennungen der Sachpreisrichter*innen hat der Ältestenrat am 25.09.2017 vorberaten:

Nr.	Sachpreisrichter (mit Stimmrecht)	Stellvertretung
1	Dr. Michael Metten (CDU-Fraktion)	Angelika Bilo (CDU-Fraktion)
2	Christian Buchen (CDU-Fraktion)	Bernd de Lamboy (CDU-Fraktion)
3	Andreas Ebert (SPD-Fraktion)	Klaus W. Waldschmidt (SPD-Fraktion)
4	Edeltraud Schundau (Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN)	Eva Gerhardus (Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN)
5	Bürgermeister Lutz Urbach	Bernd Martmann Co-Dezernent u. Fachbereichsleiter Immobilienbetrieb

Um die Beratungsfunktion der übrigen Fraktionen im Rat der Stadt Bergisch Gladbach und die aktive Zusammenarbeit im politischen Lenkungskreis fortzusetzen, sollen je eine Vertretung der übrigen Fraktionen sowie die beiden fraktionslosen Ratsmitglieder als sachverständige Berater*innen ohne Stimmrecht eingeladen werden. Eine Stellvertretung im Verhinderungsfall findet hierbei nicht statt.

Zusätzlich wird das Preisgericht durch weitere sachverständige Berater*innen ohne Stimmrecht begleitet. Dafür sind neben den an der Vorprüfung beteiligten Verwaltungsmitarbeitenden bisher vorgesehen:

- Herr Berkenkopf, Bund der Steuerzahler
- Herr Dr. Reinkober, Nahverkehr Rheinland GmbH
- Herr Lübberink, Deutsche Bahn AG
- Herr Frank Stein, Kämmerer Stadt Bergisch Gladbach
- NN, Personalrat Stadt Bergisch Gladbach
- Frau Irlenbusch, Behindertenbeauftragte Stadt Bergisch Gladbach

1.6 Bewertungskriterien der Wettbewerbsbeiträge

Die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden in beiden Wettbewerbsphasen vom Preisgericht nach folgenden Kriterien bewertet:

- Qualität des städtebaulichen Konzepts

- Qualität des Architekturkonzepts, insbesondere Angemessenheit des architektonischen und städtebaulichen Auftritts
- Funktionalität und Anpassungsfähigkeit des Raumkonzeptes
- Aufenthalts- und Arbeitsplatzqualität
- Wirtschaftlichkeit in Erstellung, Betrieb und Unterhalt
- Qualität und Anpassungsfähigkeit des Gebäudetechnik- und Energiekonzeptes
- Qualität und Anpassungsfähigkeit des Freiraumkonzeptes

Die Reihenfolge der Kriterien hat auf deren Wertigkeit keinen Einfluss.

1.7 Preisgelder

Gemäß § 7 Abs. 1 RPW 2013 werden für die besten Arbeiten Preise und gegebenenfalls Anerkennungen ausgelobt. Preise werden Arbeiten zuerkannt, auf deren Grundlage die Aufgabe realisiert werden kann. Anerkennungen werden für bemerkenswerte Teilleistungen vergeben. Für Preise und Anerkennungen hat der Auslober nach § 7 Abs. 2 RPW 2013 als verbindlichen Rahmen einen Gesamtbetrag zur Verfügung zu stellen (Wettbewerbssumme). Die Höhe der Wettbewerbssumme ist der Bedeutung und Schwierigkeit der Aufgabe und der geforderten Leistungen angemessen festzulegen. Sie entspricht in der Regel mindestens dem Honorar der Vorplanung nach der jeweils geltenden Honorarordnung für alle in den Wettbewerb einbezogenen Fachdisziplinen (§ 7 Abs. 2 RPW 2013).

Mit Blick auf die Planungsanforderungen der einzelnen Bewertungsmerkmale ist das Bauvorhaben nach Abstimmung mit dem beratenden Büro „neubighubacher“ in die Honorarzone 4 einzustufen. Es soll eine Wettbewerbssumme von 226.000 Euro netto zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt sollen 120.000 Euro netto der Wettbewerbssumme als Aufwandentschädigung in der zweiten Wettbewerbsphase ausgeschüttet werden. Die Summe für Aufwandentschädigungen soll zu gleichen Teilen unter allen Arbeiten, die in der zweiten Wettbewerbsphase zur Beurteilung zugelassen werden, aufgeteilt werden.

Die verbleibende Summe von 106.000 Euro netto soll wie folgt in Preise und Anerkennungen aufgeteilt werden:

1. Preis 40.000 Euro netto
2. Preis 30.000 Euro netto.

Für die Zuteilung von zwei bis vier Anerkennungen steht ein Anteil der Wettbewerbssumme von 36.000 Euro netto zur Verfügung.

Preise, Anerkennungen und Aufwandentschädigungen werden durch Entscheidung des Preisgerichts unter Ausschluss des Rechtsweges zugeteilt. Die ausgelobte Wettbewerbssumme ist auszuschöpfen. Das Preisgericht kann einstimmig auch eine andere als die vorgestellte Verteilung beschließen (§ 7 Abs. 2 Unterabsatz 2 RPW 2013).

1.8 Einhaltung der Richtlinie für Planungswettbewerbe – RPW 2013

Das vorliegende Wettbewerbskonzept wurde vorsorglich mit dem Ausschuss Vergabe und Wettbewerbswesen der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen abgestimmt. Der Einklang mit den Bestimmungen der RPW 2013 wurde bestätigt.

2. Nutzungskonzept für das neue Stadthaus

In der Vorbereitung auf den Planungswettbewerb wurden mögliche Nutzungen des zukünftigen Stadthauses ermittelt und analysiert. Ein Schwerpunkt wurde darauf verwandt festzulegen, welchen Funktionen das neue Verwaltungsgebäude zu dienen hat, um aus den zu erfüllenden Funktionen heraus Nutzungsbereiche und ein Raumprogramm zu definieren und in einen funktionalen Zusammenhang zu stellen. Das Raumprogramm und die funktionalen Anforderungen stellen für den auszulobenden Wettbewerb Grundlagen für die teilnehmenden Planungsbüros dar.

Das Raumprogramm und die Funktionspläne bieten im Entwurfsstadium für die Neuerrichtung eines Verwaltungsgebäudes die zentralen Möglichkeiten, Einfluss auf die zukünftige Gestaltung und die langfristigen Nutzungsmöglichkeiten zu nehmen. Dabei sollten die Teilnehmer*innen am Wettbewerb durch Vorgaben und Anforderungen in der Bearbeitung der Aufgabenstellung nicht zu stark eingeschränkt werden um innovative und zukunftsweisende Ideen zu ermöglichen.

2.1 Grundsatzbeschluss des Rates vom 13.12.2016

Mit dem Grundsatzbeschluss des Rates vom 13.12.2016 zur Weiterentwicklung des Projektes Stadthausneubau wurde gleichzeitig ein Nutzungsrahmen festgelegt, der der damaligen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch die Beratungsgesellschaft für Behörden mbH (VBD) vom 10.08.2016 zugrunde lag (vgl. Drucksachen-Nr. 0489/2016).

Bestandteile des Raumprogramms waren im Wesentlichen die folgenden Nutzungen:

- Ersatz der beiden Stadthäuser Konrad-Adenauer-Platz und Gohrsmühle
- Zusammenführung von Verwaltungseinheiten aus dem Gustav-Lübbecke-Haus
- Verlagerung von Verwaltungsbereichen aus anderen Verwaltungsgebäuden
- Zusammenführung von Verwaltungsbereichen aus dem Forum
- Integration der Stadtbücherei aus dem Forum

2.2 Anpassung der zugrundeliegenden Nutzungen

Anders als bei der damaligen Aufgabenstellung, eine Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Maßnahmen zwischen Sanierung und Neubau auf Basis einer einheitlichen Nutzung im Bestand herzustellen, wurden im Zuge der zurückliegenden Projektarbeit mit Beratung des Wettbewerbsmanagements und unter Beteiligung aller Nutzerbereiche verschiedene Optionen für die Nutzung des zukünftigen Stadthauses eingehend erörtert und analysiert. Dabei wurden insbesondere der zentralen Lage des Baugrundstücks am „Eingang“ der Stadt, der Entwicklungen rund um den S-Bahnhof im Zuge des zweigleisigen Ausbaus der S11 in Bergisch Gladbach sowie dem Leitgedanken einer serviceorientierten Verwaltung besonders Rechnung getragen. Für die Öffentlichkeit soll durch die Ausgestaltung von unterschiedlichen Servicebereichen im neuen Stadthaus ein Mehrwert entstehen.

Die im Ergebnis dieser Bedarfsanalyse von der Verwaltung nunmehr vorgeschlagenen Nutzungen weichen teilweise von dem damaligen Raumprogramm der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung ab und bedürfen einer Beschlussfassung.

Folgende veränderte Nutzungen sind vorgesehen:

2.2.1 Weitere Nutzung des Gustav-Lübbe-Hauses für Verwaltungseinheiten

Mit dem Ankauf und der Sanierung des ehemaligen Verlagsgebäudes in der Scheidtbachstraße 23 durch den Stadtentwicklungsbetrieb AöR und Anmietung über den Kernhaushalt der Stadt konnte im Jahr 2016 mit dem Bezug von verschiedenen Verwaltungseinheiten dem damals bereits bestehenden dringenden Raumbedarf in einem ersten Schritt entgegenge wirkt werden. Im Vergleich zu den beiden Stadthäusern hat sich das Gustav-Lübbe-Haus (GLH) inzwischen als funktionaler Standort etabliert. Anfängliche organisatorische Schwierigkeiten in der Ablauforganisation wurden angepasst. Der Standort wird von den dort untergebrachten Mitarbeitenden inzwischen gut angenommen. Für den Standort spricht außerdem die zwar nicht zentrumsnahe aber dennoch am Rande des Gewerbegebietes Zinkhütte gute Lage. Neben einer unmittelbaren Busverbindung gewährleisten ausreichende Besucherparkplätze eine gute Erreichbarkeit der dort untergebrachten Verwaltungseinheiten. Mit der Unterbringung des Fachbereichs 8-67 StadtGrün konnte durch die gleichzeitige Anmietung der auf dem Grundstück befindlichen Halle eine optimale Organisation dieses gewerblichen Bereichs erreicht werden. Die dauerhafte Ansiedlung des Stadtarchivs mit dem neuen Archivanbau rundet das Angebot ab.

Vor diesem Hintergrund erscheint es folgerichtig, den Bau von neuen Büroflächen in einem Neubau als Ersatz für diesen Standort im Gesamtkonzern Stadt in Frage zu stellen. Das GLH wird für den Fachbereich 8 (Immobilienbetrieb und StadtGrün) dauerhaft erforderlich sein. Zur Vermeidung von Leerständen nur einzelner Etagen wird daher vorgeschlagen, das GLH weiterhin komplett für städtische Verwaltungsnutzungen beizubehalten.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass das Raumprogramm den Personalbestand zum Stellenplan 2017 berücksichtigt. Der baulich umzusetzende Raumbedarf aufgrund von Personalveränderungen wird zu einem späteren Zeitpunkt mit der Aufstellung des Raumbuchs im Zuge der weiteren Planungen festgestellt. Ein Raumbelagungskonzept mit Aufteilung aller Verwaltungsbereiche auf die verschiedenen Standorte erfolgt ebenfalls im Zuge der Belegungsplanung des Stadthausneubaus.

2.2.2 Stadtbücherei / Bibliothek

Mit der Unterbringung der Stadtbücherei im Stadthausneubau wird einerseits dem dringend notwendigen Sanierungsbedarf im Forum Rechnung getragen, andererseits die Möglichkeit geschaffen, die Stadtbücherei hin zu einer zukunftsweisenden Mediathek zu entwickeln (vgl. Drucksachen Nr. 262/2017 Stadtbücherei – Jahresbericht 2016). Am neuen Standort ist die Umsetzung einer Neukonzeption möglich, die einen Kommunikationsort mit Aufenthaltsqualität und Veranstaltungsmöglichkeiten bietet. Durch den weiteren Ausbau der Medienkompetenz, der Leseförderung, etc. wird ein Lernort für „Lebenslanges Lernen“ aller Generationen geschaffen, für das ein adäquates Raumangebot derzeit nicht zur Verfügung steht.

Die Validierung des Raumprogramms hat gegenüber der damaligen Ermittlung der Nutzfläche im Rahmen der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung einen Bedarf von 2.022 m² ergeben. Für die ca. 80.000 Medien im Bestand ist hierin eine Nutzfläche für den Medienbereich i.H.v. 1.400 m² kalkuliert. Im Vergleich zu anderen Bibliotheken vergleichbar großer Städte ist dies eine minimale Ausgangsgröße (z.B. **Witten**: ca. 100.000 EW; ca. 84.000 Medien; ca. 1.500 m², **Oberhausen-Sterkrade**: ca. 90.000 EW; Stadtteilbibliothek mit ca.30.000 Medien; 1.400 m²).

Eine barrierefreie Gestaltung der Bibliothek (ausreichende Breite der Gänge zwischen den Regalen und deutlich geringere Regalhöhen) erfordern gegenüber den heutigen Möglichkeiten im Forum eine Optimierung des Flächenangebotes. Zudem muss auch für die Förderfähigkeit einzelner Projekte ein zukunftsfähiges Konzept mit einem ausreichenden Raumange-

bot zugrunde gelegt werden. Ein adäquates Raumangebot ist Bedingung für eine neue Konzeption, die einen Ausbau der Bibliothek als zentralen medienkompetenten Kulturort im neuen Stadthaus vorsieht und in dem sich die Nutzer zum Teil auch über Stunden aufhalten.

Wesentliche Bestandteile des zukünftigen Konzeptes der Bibliothek werden bereits im Raumprogramm gefordert (z.B. Selbstverbuchungssystem, Außenrückgabesystem, im Medienbereich Kinderbibliothek, Jugendbibliothek mit Gamingzone, Arbeitstische mit und ohne Technikausstattung, Gruppenarbeitsräume, Veranstaltungsraum, Kreativwerkstatt, etc.). Es obliegt den Planungsbüros die optimale Abbildung dieser Anforderungen im Entwurf darzustellen. Bei den Arbeitsräumen wird eine gleichzeitige Nutzung für externe Besucher und andere Verwaltungsbereiche angestrebt.

2.2.3 Espresso / Bibliothekscafé

Im Zuge der Gesamtkonzeption des zukünftigen Stadthauses mit dem Schwerpunkt der Serviceeinrichtungen im Erdgeschoss (Bibliothek, Bürgerbüro, Mobilitätszentrum, GL-Shop mit Tourist-Info s.u.) bietet es sich an, in die Aufgabenstellung für den Wettbewerb ein Ladenlokal für eine Espresso-Bar vorzusehen. In der späteren Ausgestaltung ist u.U. eine Verbindung mit der Bibliothek und einem Lesecafé/Lesegarten denkbar. Zudem könnte je nach Betriebskonzept von hier aus eine Bewirtung bei Veranstaltungen im Hause erfolgen und zudem stünde die Espresso-Bar der Öffentlichkeit bei einem Besuch des Stadthauses zur Verfügung. In Kombination mit den Servicebereichen im Erdgeschoss könnte ein solches Angebot zur Belebung des Stadthauses und des Umfeldes beitragen und u.U. mehr Besucher anziehen und die Verweildauer bzw. Wartezeiten angenehmer gestalten. Damit würde der Leitgedanke des neuen Stadthauses „Ankommen und Wohlfühlen“ sinnvoll unterstützt.

Auf eine ursprünglich in Erwägung gezogene große Systemgastronomie wird verzichtet. Verschiedene Interessenten haben mit ihrer Interessenbekundung bereits unabdingbare Voraussetzungen formuliert. Neben einer Mindestgröße von ca. 650 m² Nutzfläche für das Ladenlokal und weitreichenden Anforderungen wird eine attraktive Außengastronomie in exponierter Südlage vorausgesetzt. Die Stadt Bergisch Gladbach hat bisher keine Erfahrungen in der Vermietung von Gastronomiebetrieben. Neben dem erhöhten Flächenbedarf besteht zu befürchten, dass durch die Konzeption und Planung einer großen Systemgastronomie die Gesamtplanung des Neubaus zeitlich verzögert wird. Zudem ist das gastronomische Angebot in den angrenzenden Einkaufszentren und der Fußgängerzone sehr umfangreich vorhanden. Daher sollen die knappen EG-Flächen überwiegend für zentrale Bürgerdienste genutzt werden.

2.2.4 Mobilitätszentrum

Derzeit befindet sich auf dem Baugrundstück am Kopf des S-Bahnhofs in unmittelbarer Nähe zum Platz der Städtepartnerschaften ein Container für den Fahrkartenverkauf des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg und der Deutschen Bahn AG betrieben durch die wupsi GmbH. Die Stadt hat sich verpflichtet, bei einer Nutzung des Grundstücks für den Stadthausneubau für eine anderweitige Unterbringung zu sorgen. Dem Leitgedanken „Servicebereich Stadthaus“ Rechnung tragend, bietet es sich an, im Erdgeschoss des Stadthauses ein Mobilitätszentrum zu etablieren. Hier sollen weiterhin durch die wupsi GmbH die Dienstleistungen der Deutschen Bahn AG und des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg abgedeckt werden. Die Vermietung der Fläche soll in Fortführung des bereits bestehenden Vertrages an die wupsi GmbH erfolgen. In entsprechender Ausgestaltung kann hierdurch ein weiterer Bürger*innen-Nutzen generiert werden und die Attraktivität des Stadthauses gesteigert werden. Zusätzliche Kunden-

ströme beleben das Umfeld und Synergien lassen potentielle neue Nutzer*innen für die Bibliothek erwarten.

2.2.5 GL-Shop mit Tourist-Info und Eine-Welt-Laden

Schließlich soll ein GL-Shop mit Tourist-Info und Eine-Welt-Laden das Angebot abrunden. Heute werden viele Broschüren, Karten, Informationsflyer im Rathaus Stadtmitte im Pressebüro sowie dezentral in Informationsständen der Stadthäuser und bei der Sachbearbeitung vorgehalten. Mit Blick auf die „Ankommenssituation“ in Bergisch Gladbach und durch die zentrale Anbindung des Stadthauses an den ÖPNV soll die Marke „Stadt Bergisch Gladbach“ mit interessanten Produkten aufgewertet werden. Durch das Angebot von Merchandising-Produkten und Informationen zur Stadt und ihren Angeboten soll eine klare Anlaufstelle für die Öffentlichkeit und das Thema Tagestourismus geschaffen werden.

Mit der Integration des Eine-Welt-Ladens kann dieses Angebot sinnvoll ergänzt werden und Bergisch Gladbach als Fairtrade-Stadt deutlich herausgestellt werden. Zudem würde damit eine spätere Unterbringungsfrage (Forum) gelöst.

2.2.6 Polizei-Stützpunkt

Auch heute schon wird für die Kreispolizeibehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises im Stadthaus Konrad-Adenauer-Platz ein Büro für zwei Polizeibedienstete vorgehalten. Nach Rücksprache mit der Kreispolizeibehörde ist diese an einer weiteren Unterbringung im Stadthausneubau interessiert. Die Einrichtung eines Polizeistützpunktes im Erdgeschoss des neuen Stadthauses wird präventive Wirkung entfalten. Gerade im Bahnhofsumfeld besteht die Herausforderung die Sicherheit zu gewährleisten und Angsträume zu vermeiden. In der Vergangenheit hat sich auch innerhalb der Verwaltungsbereiche eine schnelle Vor-Ort-Unterstützung der Beamten bei verschiedenen Eskalationssituationen als sehr hilfreich erwiesen. Im Zuge des weiteren Ausbaus der Ordnungspartnerschaften zwischen Polizei und Ordnungsdienst der Stadt können weitere Synergien durch eine gemeinsame räumliche Unterbringung geschaffen werden. Letztlich würde für die Öffentlichkeit eine zentrale Anlaufstelle der Polizei im Stadtzentrum als Bezirksdienststelle Innenstadt erhalten bleiben.

Zwischenfazit Nutzungskonzept:

Gegenüber dem ursprünglichen Raumprogramm verringert sich der Flächenbedarf für die Verwaltungsbereiche durch die weitere Nutzung des Gustav-Lübbecke-Hauses um ca. 880 m² NUF. Daneben werden für die Bibliothek und Espresso-Bar ca. 1.940 m² NUF sowie für Drittnutzungen (Mobilitätszentrum, GL-Shop mit Tourist-Info und Eine-Welt-Laden, Polizei-Stützpunkt) insgesamt ca. 340 m² NUF vorgesehen.

2.3 Parkieranlage

2.3.1 Stellplatzbedarf

Unter Berücksichtigung der o.a. Änderungen im Raumprogramm ergibt sich für das Bauvorhaben nach überschlägiger Berechnung ein rechnerischer Bedarf von ca. 240 Stellplätzen gem. der Landesbauordnung NRW. Aufgrund der guten Anbindung des Neubaus kann von einem ÖPNV-Bonus von 30 % ausgegangen werden, sodass ca. 72 Stellplätze vom Bedarf in Abzug gebracht werden können. Unter Berücksichtigung der aktuell vorhandenen 12

Dienstfahrzeuge ist demnach von ca. 180 nachzuweisenden Stellplätzen auszugehen. Dabei sind Spielräume, die sich durch eine Novellierung der Landesbauordnung ergeben können (z.B. ein höherer ÖPNV-Bonus) sowie die Umsetzung eines Car-Sharing-Konzeptes noch nicht berücksichtigt.

Die Stadt Bergisch Gladbach hat von der gesetzlichen Ermächtigung des § 51 Abs. 5 BauO NW Gebrauch gemacht und für Teile des Stadtgebietes eine Stellplatzablösesatzung erlassen. Das Stadthausgrundstück liegt derzeit nicht innerhalb eines Gebietes, für das die Ablöse von Stellplätzen möglich ist, grenzt jedoch unmittelbar an den Ablösebezirk IV, der nördlich der Jakobstraße beginnt und bis zum Paul-Köttgen-Weg (Theas Theater) reicht, heran. Die räumliche Ausdehnung der Ablösesatzung in Form einer Arrondierung des Bezirks IV erscheint nach erster Einschätzung möglich, obliegt jedoch der Entscheidung des Rates.

Unter der Voraussetzung, dass die Stellplatzablösesatzung der Stadt Bergisch Gladbach räumlich auf die Grundstücke südlich der Jakobstraße und das Kopfgrundstück am S-Bahnhof Bergisch Gladbach ausgedehnt wird, könnte ein quantitativ nicht beschränkter Teil der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze durch die Zahlung eines bestimmten Beitrags (aktuell: 6.457 Euro pro Stellplatz im Ablösebezirk IV) abgelöst werden. Die Stadt als Bauherrin könnte hierüber also teilweise von der Pflicht, Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen, entbunden werden. Die Mittel aus der Ablösesatzung könnten, wie es § 51 Abs. 6 BauO NW zulässt, für die Ertüchtigung, die notwendige Verbreiterung und die Anlage von Stellplätzen im öffentlichen Raum der Jakobstraße, aber darüber hinaus auch für weitere Maßnahmen im Bereich Straßenbau, ÖPNV und Radverkehr verwendet werden.

2.3.2 Baugrund

In Vorbereitung auf den Architektenwettbewerb hat die Verwaltung durch die Firma GEO Consult eine erste geotechnische Untersuchung mit Angaben zur allgemeinen Bebaubarkeit für das Baugrundstück veranlasst. Nach den durchgeführten Geländearbeiten ist auf dem gesamten Grundstück mit Auffüllungen aus inerten Materialien (Anm.: nicht oder wenig reagierende Materialien) von unterschiedlicher – bis max. 4,40 m unter Geländeoberkante (GOK) – Mächtigkeit auszugehen. Über den tieferen Untergrund (> ca. 6,00 m) liegen derzeit keine Ergebnisse vor, weshalb alle Angaben unter Vorbehalt zu betrachten sind. Aufgrund der allgemeinen geologischen Kenntnisse – insbesondere von möglichen Karstbildungen im Untergrund – sind zur Gründung der Gebäude entsprechende Kernbohrungen durchzuführen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der vorgefundenen heterogenen Struktur des Untergrundes insbesondere bei nicht unterkellerten Bauweise flächendeckende und aufwändige Bodenverbesserungsmaßnahmen als Voraussetzung einer Gründung erforderlich. Die Maßnahmen sind nach Klarheit über die geplanten Gebäude und Ermittlung der daraus resultierenden Bauwerkslasten festzulegen.

Hinsichtlich der abfallrechtlichen Einstufung der möglicherweise zu entsorgenden Materialien ist nach den derzeitigen Ergebnissen sowohl für die flächigen Auffüllungen als auch den anstehenden Boden von der Deponieklasse DK 0 (unbelasteter Boden) auszugehen. Dies gilt nicht für das Material des zu entfernenden Erdwalls am provisorischen Parkplatz, dessen Material der Deponieklasse DK II (Siedlungs-/Gewerbeabfälle) zuzuordnen ist. Das auf diesem Parkplatz eingebaute RCL-Material hingegen ist nach Baustoffklasse RCL-I einzustufen (Recyclingschotter). Diese Angaben gelten ebenfalls vorbehaltlich aktueller Analytik im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens.

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Geländearbeiten lag der ermittelte Grundwasserstand im Bereich des Bauvorhabens in Tiefen zwischen 2,20 und 3,20 m unter Gelände. Nach Angaben des Grundwassermodells des Rheinisch-Bergischen Kreises ist von einem Flurabstand von 1,00 – 5,00 m auszugehen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet im Einzugsbereich des durch dauerhafte Entnahme von Grundwasser durch die öst-

lich gelegene Firma Zanders anhaltend abgesenktem Grundwasserspiegel liegt. Bei einer Änderung der Situation bzw. ungünstigen Witterungsverhältnissen ist mit einem raschen Ansteigen des Grundwassers und/oder von sich bildenden zusätzlichen Staunässe- und Schichtwasserhorizonten zu rechnen. Für in den Untergrund eingebundene Baugeschosse ist daher eine wasserdichte und gegen Auftrieb gesicherte Ausführung vorzusehen.

Schließlich ist in diesem Zusammenhang die besondere Geländestruktur entlang der Jakobstraße zu sehen. Hier ist ein Höhenversatz zur Geländeoberkante des Baugrundstücks von bis zu 1,50 Metern anzutreffen. Zusätzlich zu möglicherweise erforderliche Bodenabtragungen bis zu einer Mächtigkeit von 4,40 Metern (s.o.) erscheint daher die Umsetzung eines Teils der Parkieranlage in Tieflage realistisch. Daher soll neben der oberirdischen Realisierung für den Planungswettbewerb als Aufgabenstellung ein Brandabschnitt für bis zu 90 Stellplätze im Untergeschoss vorgegeben werden. Die restlichen erforderlichen Stellplätze sollen oberirdisch bzw. durch Stellplatzablösezahlungen abgedeckt werden.

Als Alternative zu einer Parkieranlage in Tieflage wurde auch eine komplett oberirdisch angelegte Parkpalette im Anschluss an das Gebäude in der Jakobstraße geprüft. Sie erfordert aufgrund der geringen Grundstückstiefe aufwändige Rampenbauwerke, wäre erst ab einer Länge von mehr als 100 m überhaupt wirtschaftlich und hätte sehr unattraktive lange Wege für Besucher zur Folge. Das hierfür erforderliche Grundstück stünde zudem nicht für andere Nutzungen zur Verfügung. Die erforderliche Bodenverbesserung gem. Bodengutachten wären in einem solchen Fall trotzdem zu finanzieren. Die Umsetzung ausschließlich in einer Parkpalette wurde daher verworfen.

3. Wirtschaftlichkeit

3.1 Kostenobergrenze

Das zur Verfügung stehende Budget für die Gesamtmaßnahme ist begrenzt. Für den Wettbewerb soll ein Investitionsrahmen als Kostenobergrenze für die Baumaßnahme festgelegt werden. Damit werden von den teilnehmenden Büros im Wettbewerb innovative, zukunftsgerichtete und zugleich mit den zur Verfügung stehenden Mitteln umsetzbare Lösungen für die geforderten Nutzungen erwartet.

Als Kostenobergrenze sollen Brutto-Baukosten in Höhe von 45 Mio. Euro festgelegt werden. Grundlage dieser Festlegung ist die Kostenprognose für das dem Wettbewerb zugrunde liegende Bauprogramm von 43 Mio. EUR zuzüglich einer Pauschale von 2 Mio. EUR für Unvorhergesehenes und gegebenenfalls flankierende Maßnahmen. Darüber hinaus werden Kosten im oberen sechsstelligen Bereich für die Ablöse von Stellplätzen budgetiert. Die Brutto-Investitionskosten werden somit bei 46 Mio. EUR gedeckelt.

Die Brutto-Baukosten umfassen die Kostengruppen 200 (Herrichten und Erschließen), 300 (Bauwerk-Baukonstruktion), 400 (Bauwerk – technische Anlagen), 500 (Außenanlagen) und 700 (Baunebenkosten) gem. DIN 276, sowie die derzeit gültigen 19% Mwst.

Kostengruppe	Bezeichnung	netto in Mio. EUR	brutto in Mio. EUR
KG 200	Einrichten und Herrichten	0,63	0,75
KG 300+400	Baukonstruktion und techn. Anlagen	27,81	33,09
KG 500	Außenanlagen	1,01	1,20
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00	0,00
KG 700, NK 23%	Baunebenkosten	6,67	7,94
Zwischensumme		36,12	42,98
KG 700, Stellplatzablöse	Baunebenkosten	0,74	0,88
Kostenziel Stand 03/18		36,86	43,86

Der Ansatz in KG 200 entspricht geschätzten Kosten, die für Bodenverbesserungen bzw. Gründung gem. dem vorliegenden ersten Bodengutachten aufgebracht werden müssen. Mangels weiterer Grundlagen, die erst in den weiteren Planungsphasen ermittelt werden, kann zu diesem frühen Stadium des Projektes die KG 200 nicht genau prognostiziert werden.

Die Kostenprognose für KG 300 und 400 beruht auf üblichen Verhältnissen von Nutzfläche (NUF) zu Bruttogrundfläche (BGF). In der ersten Wettbewerbsphase wird sich zeigen, ob sich diese Annahmen aufgrund des besonderen Grundstückszuschnitts umsetzen lassen. In der KG 500 ist auch die neu zu errichtende öffentliche Verkehrsfläche auf dem Baugrundstück enthalten, jedoch nicht die Kosten zur Ertüchtigung der Jakobstraße/Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße im Bereich des bestehenden Straßengrundstücks bzw. im Zusammenhang mit dem Umbau des S-Bahnhofs stehende Sonderkosten. Zur KG 600 können heute noch keine Angaben gemacht werden.

Hinweis:

Im Zuge der Kostenprognose wurde bereits eine Vielzahl relevanter Einflussgrößen berücksichtigt und bewertet, um einen plausiblen Kostenrahmen zu ermitteln. Aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens und der noch nicht bekannten Entwürfe ist eine solche Prognose in dieser frühen Phase der Bedarfsplanung allerdings immer mit einer Unschärfe verbunden, die sich im weiteren Projektfortschritt schrittweise reduzieren wird. Eine verbindliche Kostenberechnung wird erst mit Abschluss der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) vorliegen.

Der Betrag ist abhängig von den Nutzungen, die Gegenstand dieser Beschlussvorlage sind und bezieht sich auf den aktuellen Stand des Beschlussvorschlags. Außerdem stehen die prognostizierten Kostenangaben unter dem Vorbehalt der Baupreisentwicklung ab 2020.

Im Rahmen des Wettbewerbs wird in der Vorprüfung der zweiten Wettbewerbsphase anhand der baulichen Kennwerte der Arbeiten plausibilisiert ob die Vorschläge innerhalb des vorgesehenen Budgets zu realisieren sind. Das Ergebnis dieser am konkreten Projekt erfolgten Plausibilisierung wird dann Vertragsbestandteil mit dem/der Generalplaner*in im Sinne einer Kostenobergrenze, dessen/deren Projekt zur Ausführung kommt.

3.2 Abstimmung mit Kommunalaufsicht

Die Realisierung des Projektes Stadthausneubau steht im Fokus der finanziellen Möglichkeiten der Stadt Bergisch Gladbach. Daher hat die Verwaltung schon sehr früh eine umfassende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in Auftrag gegeben, die Basis für den Grundsatzbeschluss des Rates gewesen ist. Die Errichtung eines neuen Stadthauses als zentrales Verwaltungsgebäude hat sich bei der Untersuchung deutlich als wirtschaftlichste Lösung erwiesen. Selbst unter Berücksichtigung der ursprünglich umfangreicher angedachten Nutzungen im ersten Entwurf des Raumprogramms aus September 2017 kommt die Beratungsgesellschaft

für Behörden GmbH (VBD) in einer aktuellen Kurzstellungnahme zu dem Ergebnis, dass weiterhin die Gesamtneubauvariante – wenngleich geringere als zuvor prognostizierte – wirtschaftliche Vorteile erwarten lässt.

Hierzu wurde eine Abstimmung mit der Kommunalaufsicht des Rheinisch-Bergischen Kreises herbeigeführt. Die Kommunalaufsicht führt in Ihrer Antwort per Email vom 16.03.2018 hierzu Folgendes aus:

„Es bleibt festzustellen, dass sich die im Jahr 2016 der Kommunalaufsicht gegenüber präsentierten Kostenvorteile erheblich verschlechtert haben und der Neubau des Stadthauses nur noch eine minimale Wirtschaftlichkeit gegenüber der Sanierung der vorhandenen Stadthäuser aufweist. Es ist daher zu begrüßen, dass die Stadt beabsichtigt hier gegenzusteuern und Überlegungen zur Reduzierung des Bauvolumens anstellt.

Der Start in einen Architektenwettbewerb ist keine zustimmungsbedürftige Maßnahme. Die Stadt hat hier in eigener Zuständigkeit zu entscheiden, welche Schritte sie unternimmt, um eine realistische Kostenschätzung nach HOAI zu erhalten. Der Kommunalaufsicht kommt es letztlich auf die finale Wirtschaftlichkeitsberechnung an, da diese dann Grundlage dafür ist, ob eine Kreditfreigabe innerhalb der Haushaltssicherung erfolgen kann.“

Dies wird die Verwaltung aufgreifen. Eine erneute Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist auf Basis der Kostenberechnung nach Abschluss der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) vorgesehen (vgl. Ziffer 1.4). Demnach ist ein stufenweiser Abruf der weiteren Planungsleistungen vorgesehen und im ersten Schritt werden Leistungen bis zur abgeschlossenen Entwurfsplanung abgerufen, zu der auch eine Kostenberechnung gehört. Auf jeden Fall wird das Projekt im weiteren Verlauf so zu gestalten sein, dass die rentierliche Darstellung durch die Kommunalaufsicht weiterhin akzeptiert wird.

4. Zeitplanung

Eine konkrete Zeit- /Maßnahmenplanung für den Wettbewerb kann erst mit der Bekanntmachung und nach Abstimmung mit den Preisrichter*innen erfolgen. Hierfür ist die vorliegende Beschlussfassung erforderlich. Eine Auslobung des Wettbewerbs wird zeitnah nach Beschlussfassung über diese Vorlage erfolgen.

Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen bei der Durchführung von Planungswettbewerben und mit Blick auf das aufgezeigte Wettbewerbskonzept sowie den Umfang und die Anforderungen an die Planungsaufgabe ist ab dem Zeitpunkt der Auslobung des Wettbewerbs im europäischen Amtsblatt bis zur Jury-Entscheidung über den Wettbewerbssieger ein Zeitraum von ca. 12 bis 15 Monaten zu kalkulieren.

Nach heutigem Stand ist von folgender Zeitschiene für das Gesamtprojekt auszugehen:

Planungswettbewerb bis zur Bekanntmachung der Ergebnisse	ca. 12 bis 15 Monate
VGW Verhandlungsverfahren mit Generalplaner*in	ca. 3 Monate
Vertragsabschluss, Umsetzung Entwurfsplanung	ca. 2. HJ 2019
Maßnahmenbeschluss zur Beauftragung Generalplaner*in	ca. 1. HJ 2020
Genehmigungs- und Ausführungsplanung	ca. 2. HJ 2020
EU-weites Vergabeverfahren für Bauleistungen	ca. 1. HJ 2021
Beauftragung der Bauleistungen	ca. 2. HJ 2021
Bauzeit	ca. 2 Jahre

5. Stellungnahme Bund der Steuerzahler

Die Verwaltung ist zur Begleitung des Projektes mit dem Bund der Steuerzahler (BdSt) eine Kooperation eingegangen. Von dort wurde die bisherige Vorgehensweise ausdrücklich gelobt. Eine Veröffentlichung im KommunalMagazin in der Ausgabe 11/2017 ist als ANLAGE 1 dieser Vorlage zur Information beigefügt.

Dem BdSt wurden Unterlagen zur vorliegenden Beschlussvorlage zur Verfügung gestellt. Die Stellungnahme des BdSt ist als ANLAGE 2 dieser Vorlage beigefügt.

6. Sonstiges

Die Rahmenbedingungen zum Wettbewerbsverfahren sowie der zeitliche Ablauf werden im Rahmen der Sitzung vom Büro „neubighubacher“ vorgestellt.

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-Lübbe-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



AW: Beschlussvorlage AUKIV Architektenwettbewerb und Nutzungskonzept

Markus Berkenkopf An: F.Wilhelm@stadt-gl.de

27.03.2018 12:55

Von: Markus Berkenkopf <berkenkopf@steuerzahler-nrw.de>

An: "F.Wilhelm@stadt-gl.de" <F.Wilhelm@stadt-gl.de>,

1 Anhang



image001.jpg

Sehr geehrter Herr Wilhelm,

vielen Dank für die Übersendung der Beschlussvorlage. Wir möchten dazu folgende Einschätzung abgeben:

Wir können den Projektfortschritt noch immer nachvollziehen. Lobenswert erscheint uns, dass die „gewerblichen Flächen“ reduziert wurden, was unsererseits bereits zuvor angemahnt wurde. Dabei verkennen wir nicht, dass aufgrund der innerstädtischen Lage auch städtebaulichen Aspekten Rechnung zu tragen ist (wie Berücksichtigung von Anforderungen, die sich durch die ÖPNV-Anbindung ergeben). Positiv stellt sich uns auch die Reduzierung der Parkplatzflächen dar.

Unklar ist uns, ob tatsächlich die vorhandenen Raumkapazitäten vor allem im Gustav-Lübbe-Haus berücksichtigt sind bzw. ob der tatsächliche Raumbedarf der Verwaltung für den geplanten Neubau tatsächlich feststeht. Die wahrgenommenen Umplanungen sprechen jedenfalls nicht dafür. Auf der Grundlage der aktuellen Personalplanung im Haushalt 2018 empfehlen wir, den Beschluss dahingehend zu konkretisieren.

Vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltslage sind wir uns nach wie vor bewusst, vor welchen Herausforderungen die Verwaltung und die politisch Verantwortlichen stehen. In diesem Sinn plädieren wir insbesondere an die politisch Verantwortlichen in Bergisch Gladbach, durch eine verbindliche Beschlussfassung den Rahmen zu konkretisieren und dabei auch die Budgetgrenze als „Selbstbindung“ zu beschließen. Eine transparenterer Darstellung des Planungsbudgets (Aufwendungen für die Beratungsleistungen, das Wettbewerbsverfahrens und der Preisgelder) ist wünschenswert.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Markus Berkenkopf
Referent für Haushalts- und Finanzpolitik

Der Bund der Steuerzahler finanziert sich ausschließlich durch Mitgliedsbeiträge und Spenden. Stärken Sie das "Finanzgewissen der Nation" und unterstützen Sie unsere Arbeit durch Ihre Mitgliedschaft oder Spende. Besuchen Sie uns auch auf Facebook und melden Sie sich kostenlos für unseren Newsletter an.

Bund der Steuerzahler NRW e.V.
Schillerstraße 14
40237 Düsseldorf
Tel. 0211 99 175 27
Fax 0211 99 175 54
berkenkopf@steuerzahler-nrw.de
www.steuerzahler-nrw.de

Vertretungsberechtigter Vorstand:
Rechtsanwalt Heinz Wirz, Vorsitzender; Dipl.-Volkswirt Eberhard Kanski, stellv.
Vorsitzender; Rechtsanwalt Rik Steinheuer
Registergericht: Amtsgericht Düsseldorf - Registernummer: VR 3367

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

Von: F.Wilhelm@stadt-gl.de <F.Wilhelm@stadt-gl.de>
Gesendet: Donnerstag, 22. März 2018 11:37
An: Markus Berkenkopf <berkenkopf@steuerzahler-nrw.de>
Betreff: Beschlussvorlage AUKIV Architektenwettbewerb und Nutzungskonzept

Sehr geehrter Herr Berkenkopf,

wie eben angekündigt anbei die finale Entwurfsfassung der Beschlussvorlage für den Planungswettbewerb zum Stadthausneubau in Bergisch Gladbach.
Die wesentlichen Änderungen beziehen sich auf die Darstellung der Kostenobergrenze in Ziffer 3.1.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Viele Grüße
Frank Wilhelm

Stadt Bergisch Gladbach
Projektmanagement Großprojekte
Gustav-Lübbe-Haus
Scheidtbachstraße 23
51469 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 (0) 22 02 / 14 23 65 | Fax :+49 (0) 22 02 / 14 70 23 65
mail: f.wilhelm@stadt-gl.de | www.bergischgladbach.de