

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0576/2019  
**öffentlich**

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr	03.12.2019	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

#### **Stadthausneubau – Information zum Wettbewerb und Einstieg in die Planungsphasen LPH 2 (Vorplanung) und LPH 3 (Entwurf)**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr nimmt die Sachdarstellung dieser Vorlage zur Kenntnis und beschließt:

1. Das Projekt ‚Stadthausneubau‘ wird mit der Durchführung folgender Planungs- und Umsetzungsschritte fortgesetzt:
  - 1.1. Fortsetzung des VgV-Verhandlungsverfahrens mit dem Wettbewerbssieger Auer Weber aus Stuttgart auf Basis der Sachdarstellung in dieser Vorlage und des in der Sitzung präsentierten überarbeiteten Siegerentwurfs,
  - 1.2. Durchführung der HOAI Leistungsphasen LPH 2 (Vorplanung) und LPH 3 (Entwurf),
  - 1.3. Erstellung einer Beschlussvorlage zum Maßnahmebeschluss auf Basis der Entwurfsplanung und Kostenberechnung (Abschluss LPH 3),
  - 1.4. Aufzeigen von möglichen Bauabschnitten für die sich daran anschließenden Planungs- und Bauphasen.
2. Die bisherigen Bestrebungen einer einvernehmlichen Planung der beiden parallelen Projekte „Stadthausneubau“ und „Ausbau S11“ gemeinsam mit der Nahverkehr Rheinland GmbH und der Deutschen Bahn AG werden fortgesetzt.
3. Die über das eigentliche Bauprojekt hinausgehenden städtebaulichen und verkehrstechnischen Planungen werden aufgegriffen und an den Planungen des Stadthausneubaus orientiert.
4. Die Information des Rates über den Planungsfortschritt erfolgt über den bestehenden politischen Lenkungsreis als interfraktionelles Gremium.

## Sachdarstellung / Begründung:

### Planungswettbewerb Stadthausneubau

Mit Vorlage 0105/2018 hat der Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr die Verwaltung beauftragt, für die Qualifizierung der Planungen eines Stadthausneubaus auf dem Kopfgrundstück des S-Bahnhofs einen städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchzuführen. Der Wettbewerb wurde am 24.05.2018 im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union unter der Registrierungsnummer 2018/S 097-222041 veröffentlicht. Mit der Beratung und Unterstützung bei der Durchführung des Wettbewerbs wurde das Büro neubighubacher aus Köln beauftragt.

In einem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb haben sich insgesamt 27 Büros um die Teilnahme am Wettbewerb beworben. Vier Büros hiervon waren durch die Stadt als Ausloberin zur Bewerbung um die Teilnahme am Wettbewerb aufgefordert worden. Unter Federführung des beauftragten Büros neubighubacher wurde in einer Kommission bestehend aus Projektmitgliedern, der örtlichen Rechnungsprüfung und einer Justiziarin der Rechtsabteilung die formale Prüfung und Wertung der eingereichten Bewerbungsunterlagen vorgenommen. Im Ergebnis konnten unter Berücksichtigung der geforderten Eignungskriterien 21 Bewerbungen den Nachweis der besonderen fachlichen Eignung erbringen und wurden zum Auswahlverfahren zugelassen. Da mit der Bekanntgabe des Wettbewerbs die maximale Zahl der Teilnehmenden auf 18 begrenzt wurde, musste letztlich das Los über die Auswahl entscheiden.

Der Wettbewerb wurde mit einer Vorbesprechung des Preisgerichts und Kolloquium mit allen teilnehmenden Generalplanungsbüros am 07.09.2018 als zweiphasiger Wettbewerb gestartet. Jede der beiden Bearbeitungsphasen wurde mit einer Sitzung der Jury und einem verbindlichen Protokoll abgeschlossen. Unter dem Vorsitz von Prof. Christa Reicher aus Aachen wurden zu den Sitzungen des Preisgerichts zusätzlich zu den 11 Fachpreisrichter\*innen und Sachpreisrichter\*innen auch eine Vielzahl von (nicht stimmberechtigten) sachverständigen Berater\*innen hinzugezogen. Aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens war eine breite fachliche Expertise bereits bei der Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge und auch zur Begleitung der Beratungen der Jury angezeigt. Wegen der engen Abstimmung mit dem parallel laufenden Projekt zum Ausbau der S11 und des S-Bahnhofs wurden zudem Vertreter\*innen der Deutschen Bahn AG und der Nahverkehr Rheinland GmbH in den Prozess eingebunden. Außerdem waren die Interessenvertretungen, ein Vertreter des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW und der Vertreter des Bundes der Steuerzahler als sachverständige Berater anwesend.

In der ersten Bearbeitungsphase stand der städtebauliche Aspekt des Projektes im Vordergrund. Von den 18 teilnehmenden Büros waren zwölf Wettbewerbsarbeiten fristgerecht eingegangen. Die Vorprüfung der Arbeiten erfolgte in der Zeit vom 08.11.2018 bis zum 12.12.2018 durch das Büro neubighubacher in enger Abstimmung mit dem Projektmanagement und den Sachverständigen. Das Preisgericht hat in seiner Sitzung am 14.12.2018 alle eingereichten Arbeiten zur Beurteilung zugelassen und nach den zuvor in der Auslobung vorgegebenen Kriterien beurteilt. Die Jury hat mit einem einstimmigen Beschluss die Arbeiten identifiziert, die für die zweite Bearbeitungsphase zur Vertiefung ihres Konzeptes in der zweiten Bearbeitungsphase zugelassen wurden.

Auch für die Bearbeitung in der zweiten Phase wurde die Anonymität weiterhin sichergestellt. Weder die an der Vorprüfung beteiligten Personen noch das Projektmanagement hatte Kenntnis von den obsiegenden Teilnehmenden aus der ersten Phase. Die Zu- und Absagen wurden über die zentrale Submissionsstelle der Stadt Bergisch Gladbach anhand von Tarn-

zahlen abgewickelt. Alle namentlichen Teilnehmerunterlagen verblieben bis zum Abschluss des Wettbewerbs unter Verschluss.

Die Beratungen der Jury wurden in einer zweiten Sitzung am 12.04.2019 wieder aufgenommen. Vorgegangen war erneut eine umfangreiche Vorprüfung der sechs einreichten Arbeiten in der Zeit vom 08.03.2019 bis zum 08.04.2019. Beide Preisgerichtssitzungen wurden unter Ausschluss der Öffentlichkeit in der Bundesanstalt für Straßenwesen durchgeführt, um für die Präsentation der Wettbewerbsbeiträge und die Organisation der Jurysitzungen einen ansprechenden Rahmen zu schaffen.

Nach intensiver Beratung hat das Preisgericht die Rangfolge und die Zuteilung der Preise festgelegt. Einstimmig wurde die in der Auslobung vorgesehene Verteilung der Preissumme für Preise und Anerkennungen i. H. v. 106.000 Euro neu aufgeteilt.

1. Preis:	34.000 EUR	Auer Weber Assoziierte, Stuttgart
2. Preis:	24.000 EUR	RKW Architektur+Rhode Kellermann Wawrowsky GmbH, Düsseldorf
3. Preis:	18.000 EUR	gmp International GmbH, Aachen
Anerkennung:	10.000 EUR	Max Dudler Architekten, Berlin
Anerkennung:	10.000 EUR	HPP International Planungsgesellschaft mbH, Düsseldorf
Anerkennung:	10.000 EUR	kisterscheithauergrossarchitekten und stadtplaner GmbH, Köln

In Kenntnis der Vorprüfergebnisse und der höheren Kennwerte hat das Preisgericht einstimmig empfohlen, die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit von Auer Weber aus Stuttgart unter Berücksichtigung der Hinweise in der schriftlichen Würdigung der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen. Das Preisgericht hat ferner empfohlen, im ersten Schritt die Arbeit gemeinsam mit der Deutschen Bahn und den Verfassern im Hinblick auf die Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Lösung abzustimmen und weiter zu konkretisieren.

Die schriftliche Würdigung durch das Preisgericht der Arbeit des ersten Preisträgers lautet wie folgt:

*„Arbeit 2003, Kennzahl 401 118, 1. Rang, 1. Preis, 34.000 EUR, netto*

*Verfasser*

*Generalplaner (Architekt/ur): Auer Weber Assoziierte GmbH, Stuttgart*

*Weitere Wirtschaftsteilnehmer\*innen im Generalplanungsteam*

*Freianlagen: Latz + Partner LandschaftsArchitektur Stadtplanung, Kranzberg*

*Technische Gebäudeausrüstung: SCHREIBER Ingenieure Systemplanung GmbH,*

*Ulm und ibb Burrer & Deuring Ingenieurbüro GmbH, Ludwigsburg*

*Tragwerk: Knipper Hellbig Advanced Engineering GmbH, Stuttgart*

*Bauphysik: Müller BBM GmbH, Niederlassung BfB Stuttgart*

*Das städtebauliche Konzept ist in seiner Klarheit einleuchtend und wirkungsvoll: Ein zeichenhafter gläserner Würfel am Ende der Bahngleise markiert die Ankunft in der Stadt und leitet in Richtung Ortskern über. Als Solitär hat er Strahlkraft in alle Richtungen. Das Baufeld an der Jakobstrasse wird als eigene rhythmisch gegliederte Baustruktur entwickelt und zeigt sich angemessen kleinmaßstäblich im Straßenraum. Die Tiefe des Baufeldes wird dabei Richtung Bahnsteig voll ausgenutzt. Die vorgeschlagene Grenzbebauung ist jedoch nur mit Zustimmung der Bahn realisierbar.*

*Interessant ist das Zurückweichen der Baumasse des Riegels an der Jakobstraße am östlichen Ende, da hierdurch eine Platzsituation im Zusammenhang mit den historischen Kalköfen entsteht. Diese Öffnung des Stadtraums wird auch im Zusammenhang mit der künftigen Stadtentwicklung Richtung Norden als besonders wertvoll empfunden.*

*den. Stadthaus und Bibliothek bilden ein neues Entrée zur Innenstadt von Norden her. Gleichzeitig wird das Einkaufszentrum der Rheinberg-Passage städtebauliche integriert. Konsequenterweise wird eine Änderung des Kreisverkehrs an der Ecke zur Jakobstraße vorgeschlagen. Auch die Fortsetzung der Beläge der Fußgängerzone zu einem „Stadtboden“ wird gewürdigt. Die Baumreihen sind räumlich richtig gesetzt.*

*Die Integration einer Fahrradunterführung mit der Rampe der Tiefgarage wird als gutes Konzept für eine qualitätsvolle Fahrradverbindung begrüßt.*

*Die architektonische Ausarbeitung der Fassade des Kubus mit Bibliotheksnutzung auf der einen Seite und der Stadtverwaltung auf der anderen Seite entspricht zwar grundsätzlich den unterschiedlichen Inhalten, kann in ihrer Gegensätzlichkeit jedoch noch nicht ganz überzeugen, da kein ausgewogener gestalterischer Dialog entsteht. Zu hinterfragen ist die Glätte der vorgehängten Glasfassade beim Kubus, die im Bereich der Eingänge bei aller Transparenz auch abweisend wirken kann. Im Übrigen sind die energetischen Potenziale der vorgeschlagenen Fassadenkonstruktion nicht hinreichend genutzt. Die aus Betonelementen bestehende Fassade des Verwaltungsbaus ist gut proportioniert und hat mit ihrer leichten Plastizität eine angemessen urbane Ausstrahlung.*

*Die Zugänge zu beiden Baukörpern liegen richtig im Bezug zum öffentlichen Raum und eröffnen eine gute Orientierung zu den Funktionsabläufen innerhalb der Gebäude. Die räumliche Großzügigkeit im Bibliotheksgebäude entspricht seiner kulturellen Bedeutung für die Bürger der Stadt.*

*Die um eine Folge von Innenhöfen herum entwickelte Struktur der Büroflächen ermöglicht eine gute Gliederung in Teilflächen, die sowohl als Einzelbüros wie auch als Kombibüros nutzbar sind. Bei beiden Nutzungsarten ist eine gute Kommunikation möglich. Gut gelöst ist auch die dezentrale Zuordnung kleinerer Besprechungsräume.*

*Brandschutztechnisch gibt es nur punktuell Nachbesserungsbedarf. Die Positionierung der Treppenkerne, auch in Bezug auf die Entfluchtung, sowie die Anzahl der Aufzüge erscheinen noch nicht optimiert. Insbesondere der südwestliche Fluchtweg führt direkt auf das Bahngelände und wirft Fragen einer Brandschutzbaulast auf.*

*Da die geforderten Nutzflächen teilweise überschritten werden, hat der Entwurf das Potenzial, die baulichen Kennwerte für die Wirtschaftlichkeit zu korrigieren. Insgesamt birgt das Projekt jedoch noch Kostenrisiken auch in Betrieb und Unterhalt.*

*Die Arbeit bietet mit ihrem klaren Grundkonzept, der überzeugenden städtebaulichen Setzung und der robusten baulichen Struktur einen guten Beitrag zur Lösung dieser komplexen Bauaufgabe.“*

Alle Arbeiten des Planungswettbewerbs aus der ersten und zweiten Bearbeitungsphase wurden in einer Ausstellung in der Zeit vom 18.04.2019 bis 02.05.2019 in der Villa Zanders der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Neben den Plänen waren auch die Protokolle der Sitzungen des Preisgerichts einsehbar.

Der komplette Planungswettbewerb zum Stadthausneubau wurde in einer Ergebnisbroschüre dokumentiert, die allen Ratsmitgliedern und den am Wettbewerb Beteiligten inzwischen vorliegt. Hierauf wird im Übrigen Bezug genommen.

## VgV-Verhandlungsverfahren und Überarbeitung des Siegerentwurfs

Die Verwaltung hat das obsiegende Büro Auer Weber zum Verhandlungsverfahren nach § 14 Abs. 4 Nr. 8 Vergabeverordnung (VgV) eingeladen. Das zugrundeliegende Verfahrenskonzept des Wettbewerbs sieht vor, dass zunächst nur mit dem Verfasser der mit dem ersten Preis prämierten Arbeit verhandelt wird (so auch § 8 Abs. 2 RPW 2013).

Das Verhandlungsverfahren gliedert sich in folgende drei Phasen:

- Indikative Angebotsphase mit Eignungsfeststellung
- Verhandlungsphase
- Letztverbindliche Angebotsphase

Teil dieses Verfahrens sind neben der Feststellung der Eignung auch auftragsbezogene Zuschlagskriterien. Dazu hat der Wettbewerbssieger ein Dossier und eine Präsentation zu den folgenden, in der Auslobung geforderten Zuschlagskriterien, vorgelegt:

- Kostenverfolgung und Kostensicherheit
- Terminverfolgung und Terminalsicherheit
- Schnittstellenmanagement im Planungsteam, Qualitätssicherung und Controlling
- Schnittstellenmanagement mit Auftraggeber und Projektsteuerung
- Zusammensetzung des Projektteams

Auer Weber hat alle geforderten Unterlagen fristgerecht und vollständig vorgelegt und die geforderten Zuschlagskriterien vollumfänglich nachgewiesen.

Im Verlauf des weiteren Verfahrens wurden die Empfehlungen des Preisgerichts aufgegriffen und Auer Weber im Rahmen einer vorvertraglichen Leistung mit der Konkretisierung seines Wettbewerbsbeitrags beauftragt. Das Ergebnis dieser Überarbeitung ist Gegenstand der Präsentation in der Sitzung des Ausschusses. Die überarbeiteten Pläne sind als Anlage 1 beigefügt.

Im Wesentlichen ist hervorzuheben, dass die überarbeiteten Flächenoptimierungen im **Verwaltungstrakt** nicht die Qualitäten verschiedener Nutzungsszenarien schmälern. Sowohl klassische Zellenstrukturen als auch offene Raumstrukturen können für geeignete Bereiche umgesetzt werden. Insbesondere die tieferen dreibündigen Grundrissspannen, in den mittleren Zonen um die Innenhöfe gelegen, bieten sich für offene Raumeinheiten an und lassen sich von intensiven Publikumsströmen abgrenzen. Zugunsten allgemein verfügbarer Besprechungs- und Kommunikationszonen werden die individuellen Arbeitsplätze kompakter ausgeführt. Der Flächenansatz je Mitarbeiter bleibt dabei im Vergleich zur Zellenstruktur in der Summe unverändert. Vorgeschlagen wird, wie in den Plänen dargestellt, eine Umsetzung der offenen Bereiche in den drei südlich gelegenen Mittelspannen der Obergeschosse und entlang der nördlich gelegenen Fassadenzone zur Jakobstraße. Zusätzlich wurden die Förderanlagen im Stadthaus um jeweils eine Anlage im mittleren und südlichen Treppenhaus reduziert, da diese i.d.R. nur von Mitarbeitern genutzt werden.

Die Grundfläche der **Bibliothek** wurde in der Überarbeitung von 32,40m/32,40m auf 29,70m/29,70m um 16% durch eine Vereinfachung der Fassadenkonstruktion des Bibliotheksbaukörpers reduziert. Die ursprünglich dargestellte zweischalige Fassadenkonstruktion wird durch eine einschalige Glas-Konstruktion mit hohem Bedruckungsanteil ersetzt. Die Geschosshöhen des Erdgeschosses und der Obergeschosse wurden in einem verträglichen Maße reduziert. In einem zusätzlichen Obergeschoss werden Technikflächen aufgenommen. Die Attikahöhe bleibt in der Summe nahezu unverändert.

Damit wurden die Empfehlungen des Preisgerichts zur Flächenoptimierung umgesetzt.

In den Planzeichnungen wurden die Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Wettbewerbsentwurf kenntlich gemacht. Das Büro Auer Weber wird im Rahmen der Präsentation die aktuellen Planungen vorstellen und auf die einzelnen Änderungen näher eingehen. Gerne steht das Büro auch für Rückfragen zur Verfügung.

### Einbindung des Bauprojektes in die städtebauliche Entwicklung

Um der besonderen und hervorgehobenen städtebaulichen Bedeutung des Baugrundstückes gerecht zu werden und den Neubau städtebaulich sinnvoll in die Planungen des neuen S-Bahnhofes zu integrieren, wurde ein zweiphasiges Wettbewerbsverfahren gewählt. In der ersten Phase stand die städtebauliche Einfügung des Stadthausneubaus in umgebende Planungen im Mittelpunkt. In der zweiten Phase wurde das Stadthaus als Hochbau vertieft und weiterentwickelt.

Im Budget des Stadthausneubaus sind ausschließlich die Baukosten und die Kosten der unmittelbar mit dem Gebäude zu planenden Freianlagen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen sowie alle unterbauten Flächen zzgl. umlaufend 2 Meter betrachtet (sogenannter „Footprint“ des Gebäudes). Zusätzlich umfasst die Kostengruppe 500 sämtliche freiraumplanerisch zu gestaltenden, unterbauten Flächen (z.B. Dach, Innenhöfe).

Die planerische und kostenbezogene Abgrenzung der verschiedenen Projekte Stadthausneubau, S-Bahnhof Ausbau, Übergänge zum Bereich des Kalkofens Cox etc. kann abschließend erst auf der Basis einer gestalterischen städtebaulichen Gesamtüberlegung gezogen werden. Für die Weiterentwicklung dieser städtebaulichen Zusammenhänge wurde der Freiraumplaner im Generalplanerteam von Auer Weber – das Stadt- und Freiraumplanungsbüro Latz + Partner – mit einer begleitenden städtebaulichen Gestaltungsplanung betraut. Es soll die Projektfortschritte vor allem der Stadthausplanungen und des S-Bahnhof Umbaus in eine abgestimmte Gesamtüberlegung integrieren. Dazu zählen Bereiche, die beide Projekte funktional und gestalterisch verbinden, wie der Kiss & Ride Bereich, die Querungsmöglichkeiten, Taxistände, die Ausgestaltung der Johann Wilhelm-Lindlar-Straße zu den Kalköfen hin und die Erweiterung der Jakobstraße. In der Anlage 2 ist die Fläche des Bauprojektes mit „A“ gekennzeichnet.

Die Fachplanungen und Baukosten der begleitenden übrigen städtebaulichen Entwicklungen (z.B. Kiss&Ride-Parkplatz, Ertüchtigung Jakobstraße, Regenrückhaltebecken, Gestaltung Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, Personenunterführung, etc.) müssen gesondert beauftragt und finanziert werden.

### Geschätzte Baukosten des Stadthausneubaus im Vorfeld des Planungswettbewerbs

Die Kostenplanung im Hochbau orientiert sich an der DIN 276-1:2008-12 Kosten im Bauwesen – Teil 1 Hochbaukosten. Diese Norm legt die Begriffe der Kostenplanung im Bauwesen fest, grenzt die Kostengruppen zueinander ab und schafft damit die Voraussetzungen für die Vergleichbarkeit der Ergebnisse von Kostenermittlungen.

In der Sitzung des AUKIV am 24.04.2018 wurde grundsätzlich über die Kostenermittlungsstufen bei Hochbauprojekten und Einflussfaktoren auf die Baukosten informiert (vgl. Drucksachen-Nr. 0124/2018). Es wurde dargelegt, dass die Literatur bei Kostenprognosen zu einem solch frühen Zeitpunkt auf Basis der Grundlagenermittlung (LPH 1) von einer Schwankungsbreite von +/- 40% ausgeht und somit Kostenabweichungen systemimmanent sind. Auf das als Anlage 3 beigefügte Schaubild wird in diesem Zusammenhang nochmals hingewiesen.

Vor Eintritt in den Planungswettbewerb war eine überschlägige Prognose der Baukosten erforderlich, um die anrechenbaren Baukosten bei der Ermittlung der Preisgelder im Wettbewerb zugrunde zu legen. Die im April 2018 durch das Wettbewerbsmanagement neubighubacher auf Basis eines ersten überschlägigen Raumprogramms mit Kennwerten geschätzten Baukosten wurden als Zielgröße für die Teilnehmenden am Planungswettbewerb definiert (vgl. Drucksachen-Nr. 0105/2018).

Grundsätzlich ist es Ziel einer Kostenvorgabe, die Kostensicherheit zu erhöhen, Investitionsrisiken zu vermindern und frühzeitige Alternativüberlegungen in der Planung zu fördern (vgl. Ziffer 3.2.1 DIN 276-1 Kosten im Bauwesen). Allerdings muss bei jeder Vorausberechnung der zu erwartenden Baukosten der Zeitpunkt der Ermittlung berücksichtigt werden. Gemäß DIN 276-1 werden entsprechend dem Planungsfortschritt die folgenden Stufen der Kostenermittlung unterschieden:

- Kostenrahmen: Ermittlung der Kosten auf Grundlage der Bedarfsplanung
- Kostenschätzung: Ermittlung der Kosten auf Grundlage der Vorplanung (LPH 2)
- Kostenberechnung: Ermittlung der Kosten auf Grundlage der Entwurfsplanung (LPH 3)

Die v.g. Kostenermittlung durch neubighubacher im Vorfeld des Planungswettbewerbs basierte auf einem fiktiven (skizzierten) Gebäudekörper, für den in einer ersten Flächenbedarfsermittlung (Raumprogramm) die Funktionen und Qualitäten des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zusammengefasst wurden. Anhand dieses Raumprogramms wurden über Nutzflächen Massen ermittelt und über Erfahrungswerte gebäudebezogener Kennzahlen (z.B. Euro pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche BGF, Euro pro m<sup>3</sup> Brutto-rauminhalt BRI) hochgerechnet.

Nähere Informationen z.B. zum konkreten Baukörper, zu Fassadengestaltung, Freiraum, etc. lagen jedoch noch nicht vor und konnten in diese frühe Prognose noch nicht einfließen. Aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens und der noch nicht bekannten Planungsentwürfe musste daher mit einer größeren Unschärfe gerechnet werden.

#### Grobkostenschätzung des überarbeiteten Siegerentwurfs

Als Wettbewerbssieger wurde durch die Jury mit der Wettbewerbsarbeit des Büros Auer Weber bewusst ein Beitrag ausgewählt der mit architektonischen und funktionalen Qualitäten zu überzeugen wusste, zugleich aber auch den kostenintensivsten Beitrag darstellt. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen zunächst nur die Ergebnisse des Generalplanerwettbewerbs vor, aus denen fortgeschrittene, aber weiter hoch ungesicherte Kostenannahmen getroffen werden können.

Die Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs – vorrangig um eine Optimierung von Flächenkennwerten und Abstandsflächen zum Bahnareal zu erreichen – erfolgte durch Auer Weber im Juli 2019. Auf dieser Basis wurde unter Einbeziehung von Fachplanern eine vertiefende Kostenschätzung vorgenommen. Diese schloss bei rund 59,4 Mio. Euro brutto. Damit ist diese Kostenermittlung zwar ein Stück weit konkreter, aber sie ist gleichwohl immer noch als grobe Kostenschätzung zu werten, die nach wie vor einem Toleranzrahmen unterliegt.

Für das Gesamtprojekt sind zudem Baunebenkosten (KG 700) zu berücksichtigen, die im weiteren Planungsverlauf bis hin zur Bauausführung relevant werden und vom Bauherrn zu tragen sind. Das sind Ingenieurleistungen, Fachplanungen und Gutachten, die derzeit noch nicht seriös geschätzt werden können. Die bisher angenommene Größenordnung von 23% der Summe aus den KG 300-500 erscheint aufgrund aktueller Erfahrungswerte zu niedrig angesetzt. Aktuelle Baumaßnahmen der Stadt Bergisch Gladbach erreichen bereits annä-

hernd eine Quote von 27% bis 30%. Auch der Stadthausneubau erfordert wegen der Komplexität des Bauvorhabens eine höhere Planungsdichte und zusätzliche Planungsleistungen durch weitere Fachplaner / Berater / Gutachter. Daher werden vermutlich höhere Baunebenkosten als die bisher angenommenen anzusetzen sein, was aber erst bei der Kostenberechnung im Entwurf einer genaueren Betrachtung unterzogen wird.

Dies und insbesondere weitere bisher nur grob kalkulierte Schätzungen sprechen dafür, zunächst weitere Planungsschritte zu vollziehen, um die bisherigen Annahmen zu bestätigen oder weiter zu qualifizieren. Dabei wird auch bei diesem bedeutsamen Bauprojekt der Maßgabe gefolgt, dass der Beschluss des Rates zum Bau und Baubeginn erst nach Vorliegen einer belastbaren Planung und Kostenberechnung mit Abschluss der LPH 3 (Entwurf) als sog. Maßnahmebeschluss erfolgt.

### Wirtschaftlichkeit des Stadthausneubaus

Für den Neubau des Stadthauses gilt der Gesamtwirtschaftlichkeit im gesamten Prozess ein besonderes Augenmerk. Kostentransparenz und Kostensicherheit sind wichtige Steuerungskriterien des Gesamtprojektes. Die Verwaltung hat vor Projektbeginn einen umfassenden Variantenvergleich verschiedener Sanierungs- und Neubauvarianten durchgeführt. Die Varianten wurden im Rahmen einer Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 30.08.2016 durch die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH (VBD) hinsichtlich des Barwertes sowie der Finanz- und Ergebnisrechnung miteinander verglichen. In enger Abstimmung mit der Kommunalaufsicht des Rheinisch-Bergischen Kreises wurden die Ergebnisse dieser Untersuchungen diskutiert und erörtert. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geltend gemacht.

Auf Basis der von Auer Weber erstellten Grobkostenschätzung vom 12.07.2019 wurde VBD gebeten zu plausibilisieren, ob auch weiterhin eine wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit des Neubaus gegenüber der Sanierung der Bestandsgebäude sowie der Anmietung nicht in den Bestandsgebäuden abbildbarer Flächen erwartet werden kann.

VBD kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der angepassten Vergleichsrechnung eine Vorteilhaftigkeit für die Neubauvariante festgestellt werden kann.

Die Stellungnahme vom 08.11.2019 ist als Anlage 4 beigefügt. Herr Mandt/VBD wird für Rückfragen in der Sitzung des Ausschusses zur Verfügung stehen.

### Einstieg in die weiteren Planungsphasen LPH 2 (Vorplanung) und LPH 3 (Entwurf)

Vor diesem Hintergrund setzen Rat und Verwaltung das Projekt ‚Stadthausneubau‘ nach dem erfolgreichen Planungswettbewerb weiter fort und steigen gemeinsam mit dem Generalplaner in die Leistungsphasen LPH 2 (Vorplanung) und LPH 3 (Entwurf) ein.

In den weiteren Planungsschritten werden auch die Hinweise zum Wettbewerbsbeitrag aus dem Preisgericht Grundlage der weiteren Bearbeitung. Die Ergebnisse der Grundlagenermittlungen werden aufgegriffen und teilweise modifiziert bzw. konkretisiert. Kostenrelevante Auswirkungen werden im Planungsfortschritt weiter überwacht und nach Möglichkeit minimiert.

Dabei dürfen absehbare Veränderungen der Arbeits- und Bürowelten nicht unberücksichtigt bleiben. Hier seien beispielhaft bürofernes und mobiles Arbeiten, Desk-Sharing und die elektronische Akte genannt. Alles Themenfelder, die für die Verwaltung völlig neue Anforder-

rungen an Raumkonzepte stellen werden. Das geplante Verwaltungsgebäude soll allen Ansprüchen an eine veränderte und sich weiter verändernde Arbeitsorganisation mit modernen wie digitalen Dienstleistungen gerecht werden.

Ziel ist eine zukunftsorientierte Verwaltung, die sich durch eine digitale Erreichbarkeit, Information und Erledigung bürgerfreundlich, papierarm und in ihren Abläufen nachvollziehbar darstellt. Die Bedürfnisse von Menschen, die den digitalen Weg nicht nutzen können oder wollen, sind dabei zu berücksichtigen. Damit dies gelingt, werden alle Arbeitsprozesse im neuen Verwaltungsgebäude unter dem Gesichtspunkt der zunehmenden Digitalisierung geplant. Zusätzlich soll das neue Stadthaus für Mitarbeitende interessant sein, diese durch Funktionalität und Fortschritt binden und vor allem bürger- und familienfreundlich gestaltet werden.

In der Entwurfsplanung sollen Alternativen mitgedacht werden, wie eine größtmögliche Reduzierung von Registratur- und Archivflächen für Papierakten sowie flexible Möglichkeiten zur Gestaltung von Arbeitsplätzen bei optimaler Flächennutzung erreicht werden können.

Alle weiteren Leistungsphasen stehen unter dem Vorbehalt des Maßnahmebeschlusses durch den Rat oder des zuständigen Fachausschusses nach Abschluss der LPH 3 auf Basis der Kostenberechnung. Für die weiteren Planungs- und Bauphasen wird zudem die Realisierung in möglichen Bauabschnitten analysiert. Der Maßnahmebeschluss wird für Anfang 2021 angestrebt.