

Neubau des Rathauses der Stadt Haan



Stellungnahme zu den Hinweisen / Fragen der GAL

- 1. Die Steigerung der Kosten wird in der Öffentlichkeit negativ gesehen. Die bisherigen Erläuterungen reichen anscheinend nicht aus, alle Zweifel zu beseitigen. Die Steigerung der Kosten muss detaillierter begründet werden. Da auch die Kosten je BGF deutlich gestiegen sind bedarf es einer eindeutigen Erläuterung.**

1.1. Erläuterung

Der BGF-Kennwert aus den Voruntersuchungen für die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276, der als Grundlage zur ersten Budgetfestlegung diente, lautet 2.000.-Euro brutto/m² Bruttogrundfläche (BGF).

Der Wert bildet den Kostenstand des Jahres 2018 ab. Unter Berücksichtigung der Preissteigerungen liegt dieser Wert zum Stand heute bei ca. 2.200.-Euro/m²BGF.

Das Ergebnis der aktuellen Kostenrahmen zu den drei untersuchten Wettbewerbsteilnehmern liegt im Durchschnitt bei 2.239.-/m²BGF.

Ein Teilnehmer bleibt etwas darunter, zwei Teilnehmer sind etwas über diesem Durchschnittsergebnis.

Statistische Kennwerte der BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) weisen nach Hochrechnung auf das Jahr 2021 eine Schwankungsbreite von ca. 1.912.-Euro/m² bis 3.011.-Euro/m² aus.

Aus den Schwankungswerten ergibt sich ein rechnerischer Mittelwert in Höhe von 2.462.-Euro/m²BGF. Das Durchschnittsergebnis der Kostenrahmen liegt somit unterhalb des statistischen Mittelwertes.

Als weiterer Hinweis ist zu beachten, dass in den oben genannten Kennwerten bereits formulierte Anforderungsziele an das Gebäude in Bezug auf Nachhaltigkeit und Energiestandards berücksichtigt sind.

Beispielhaft sind hier zu nennen: Passivhausstandard, Einsatz von regenerativen Energien, Heiz-/Kühldeckensysteme, intelligente Arbeitsplatzbeleuchtung, redundante Serverauslegung sowie weitere Absicherungen in Bezug auf die Stromversorgung.

Der Kennwertanteil der hier aufgezeigten Beispiele beläuft sich etwa auf 300.-/m²BGF. Die so steigenden Baukosten und Komplexität des Projektes führen über die prozentuale Abhängigkeit dann auch zu einer Steigerung der Bauebenkosten, Kostengruppe 700 der DIN 276. (siehe auch 3.1)

Dortmund, 11.05.2021
10-20011
702 Projektsteuerung

assmann GmbH
Baroper Straße 237
44227 Dortmund
Fon 0231.75445.0
Fax 0231.756010
info@assmanngruppe.com
www.assmanngruppe.com
AG Dortmund HRB 3836
Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Arch. Wolfgang Ußler
Dipl.-Ing. Ulrich Tillmann
Prof. Dipl.-Ing. Arch. Andreas Krebs
Dipl.-Ing. Ulrich Schneider
Dipl.-Ing. Arch. Eric Olaf Bruske

assmann architekten GmbH
Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Arch. Burkhard Grimm
Dipl.-Ing. Christian Cramer

assmann frankfurt GmbH
Geschäftsführender Gesellschafter
Mohamed Genedy B. Sc.

assmann münster GmbH
Geschäftsführender Gesellschafter
Dipl.-Ing. Ralf Uennigmann

Das Projekt „Neubau des Rathauses“ befindet sich noch in einer sehr frühen Planungsphase, sodass eine weitere Hochrechnung auf den vermeintlichen Vergabezeitraum zum IV. Quartal 2023 (11%) sowie eine Risikobetrachtung vereinbart wurde.

Der Kostenrahmen in Höhe von 42,8 Mio Euro brutto setzt sich aus den vorgenannten Festlegungen zusammen.

2. Die Fläche des Raumprogramms ist um ca. 700 bis 1300 m² überschritten. Hier bedarf es einer Klärung, warum dies so ist und einer Erklärung, ob das primäre Ziel die Einsparung von Fläche und damit Kosteneinsparung ist.

2.1. Erläuterung

Die Prüfung der Wettbewerbsarbeiten hat ergeben, dass die Teilnehmer das in der Auslobung geforderte Raumprogramm im Grundsatz umgesetzt bzw. eingehalten haben. Das Raumprogramm stellt jedoch nur die Basis der Gesamtplanung dar. Hinzu kommen individuelle Planungen der notwendigen Verkehrsflächen wie Flure und Treppenhäuser, sowie Flächen für die technischen- oder die sanitären Anlagen eines Gebäudes. Alles zusammen ergibt zusammen mit den Wänden und Stützen die Bruttogrundfläche (BGF). Die Wettbewerbsarbeiten zeigen verschiedene Lösungen auf, die dann letztendlich Einfluss auf die BGF haben. So erzeugen verbindende Baukörper oder geschossübergreifende Galerien eine größere Verkehrsfläche als beispielsweise eine sehr kompakte Bauweise.

Für die Kalkulation der ersten Budgetfestlegung sind 10.200m² BGF unter Annahme einer kompakten Bauweise festgelegt worden. Der Durchschnittswert der Teilnehmer liegt bei 12.444m² BGF, wobei sich deutliche Unterschiede zwischen den drei Entwürfen zeigen.

In der nächsten Bearbeitungsphase werden die Teilnehmer aufgefordert, ohne die grundsätzliche Planung in Frage zu stellen, Flächenoptimierungspotential aufzuzeigen.

3. Das Architektenhonorar (vielleicht auch alle 700er Kosten) wird vorgegeben. Jedoch gab es keine Erläuterung zur Höhe. Die Aussage „ein angemessenes Honorar“ ist kaum zu beurteilen. Wir bewegen uns deutlich oberhalb der HOAI und können sicherlich ein interessantes Honorar anbieten, das aber nicht „übertrieben“

hoch sein muss. Hier sollte erläutert werden, wie das Honorar ermittelt wurde und welchen Spielraum wir in der Vorgabe haben.

3.1. Erläuterung

Der für die Erstellung der Kostenrahmen gewählte Baunebenkostenansatz spiegelt die Komplexibilität der anspruchsvollen innerstädtischen Bauaufgabe wider.

Durch die frühzeitige und durchgängige Einbindung von Sachverständigen und Gutachtern sowie auch Rechtsberatungen wird das Ziel der Risikominimierung verfolgt. Sie dient letztendlich einer verbesserten Verzahnung der Ablaufprozesse sowie der Qualitätssicherung und der Vermeidung von Nachträgen.

Bei dem Architekten werden die Hochbaukosten (KG 300) vollständig und die Haustechnikkosten (KG 400) nur anteilig berücksichtigt. Somit wird das Honorar innerhalb der Tabellenwerte der HOAI liegen. Ferner wird das Gebäude, wie mit der AKNW bereits für den Wettbewerb abgestimmt und mit dessen Bekanntmachung veröffentlicht, der Honorarzone IV zugeordnet.

4. Den Entscheidungsträgern in der Politik ist auch klar darzulegen, welche Honorare angefallen sind, wenn es zu einem Abbruch nach der Leistungsphase 3 (inkl. Kostenberechnung)

4.1. Erläuterung

Die Baunebenkosten / Honorare können in dieser frühen Leistungsphase nur überschlägig ermittelt werden, da u.a. die Kosten für die technischen Anlagengruppen nicht feststehen. Aus Erfahrungen mit vergleichbaren Bauvorhaben kann hier ein vorläufiger Ansatz zum Ende der Leistungsphase 3 (Kostenberechnung) in Höhe von 1,9 Mio. Euro bis 2,2 Mio. Euro brutto in Bezug auf den vorliegenden Kostenrahmen genannt werden.

5. Es ist darzulegen, wie eine Kostenobergrenze vertraglich vereinbart werden kann. Hierbei sind Kostensteigerungen bereits jetzt zu berücksichtigen, damit keine versteckten Kostensteigerungen zu erwarten sind.

5.1. **Erläuterung**

Die Vereinbarung einer verbindlichen Kostenobergrenze ist vertraglich zulässig. Die Vereinbarung einer solchen Kostenobergrenze in einem Architektenvertrag stellt eine Beschaffensvereinbarung dar, wenn sie als solche bezeichnet wird. Im Fall des schuldhaften Überschreitens der Obergrenze durch den Architekten können dem Auftraggeber Schadensersatzansprüche zustehen. Nicht erfasst von der Haftung sind allerdings nachträgliche Planungsänderungen oder unvorhersehbare Baukostensteigerungen. Die Kostenobergrenze sollte daher in jedem Fall auf einem realistischen Kostenansatz beruhen.

Die Baukosten teilen sich nach DIN 276 (Kostenermittlung im Hochbau) in die Kostengruppen 100 bis 700 auf. Da der Architekt nicht auf sämtliche Kostengruppen einen unmittelbaren Einfluss hat, ist die Kostenobergrenze zudem auf die Kostengruppen 300, 400 und ggf. 500 nach DIN 276 zu beschränken, auf welche der Architekt direkten Einfluss nehmen kann. Der Architekt hat dann im Planungsprozess darzulegen, wie die definierte Kostenobergrenze eingehalten werden kann und auf eine drohende Überschreitung der Grenze hinzuweisen.

6. **Auch wird diskutiert, ob die Stellplätze tatsächlich ausreichen. Eine neue Tiefgarage wird sicherlich nicht finanzierbar sein. Vielleicht kann hier nochmals, auch mit Blick auf die neue Stellplatzsitzung Stellung genommen werden.**

6.1. **Erläuterung**

Die vorhandenen Tiefgaragen (TG) der Stadtwerke – Schillerstraße und Diekerstraße – sind nicht ausgelastet. Daraus entstand der Planungsansatz, die freien Kapazitäten der TG Schillerstraße als Stellplatznachweis für den Rathausneubau hinzuzuziehen. Die Verwaltung strebt an, im weiteren Planungs- und Abstimmungsprozess mit den Vertretern öffentlicher Belange und sonstiger Beteiligter die in der TG Diekerstraße vorhandenen Überkapazitäten für den Rathausneubau zu aktivieren, anstatt ggf. weitere, potentiell ungenutzte Tiefgaragenstellplätze neu zu bauen.

Eric Olaf Bruske

assmann GmbH

(Elektronischer Versand, daher ohne Unterschrift gültig)