Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0413/2

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

STADT AHAUS
DER BÜRGERMEISTER

Ahaus, 16.12.2011

Beratungsfolge

Rat	**20.12.2011**	**TOP: 8**	**öffentlich**

Beratungsgegenstand

Wettbewerb Kulturzentrum Ahaus;
2. Sachstandsbericht

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

Der 2. Sachstandsbericht zum Wettbewerb Kulturzentrum Ahaus wird gebilligt.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 20. Oktober 2011[1], auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr vom 29. September 2011[2], den Sachstandsbericht zum Kulturzentrum Ahaus gebilligt.

Neben 6 zugeladenen Teilnehmern wurden am 27. Oktober 2011 weitere 14 **Teilnehmer** durch Losentscheid ermittelt, davon 5 in der Kategorie »Junge bzw. Kleine Büroorganisation« und 9 in der Kategorie »Erfahrenes Büro«. Zusätzlich wurden in beiden Kategorien **Nachrücker** ermittelt, die für den Fall einer Absage eines Teilnehmers einer entsprechenden Kategorie nachnominiert werden können.

Folgende 6 Büros wurden direkt zur Teilnahme am Wettbewerb zugeladen:

- Architekten Bathe + Reber, Dortmund
- Feja + Kemper Architekten, Recklinghausen
- Halfmann Architekten, Köln
- m. schneider a. hillebrandt architektur, Köln
- Peter Bastian, Münster
- Tenhündfeld Architekten GmbH, Ahaus

Die 9 folgenden Büros wurden in der Kategorie »Erfahrenes Büro« zur Teilnahme am Wettbewerb ausgelost:

- Bez+Kock Architekten Generalplanergesellschaft mbH, Stuttgart
- Funke + Popal Architekten, Oberhausen
- Selgascano, Madrid
- Architekten Schmidt-Schicketanz und Partner GmbH, München
- ap plan mory osterwalder vielmo architekten- und ingenieurges. mbh, Stuttgart
- Klaus Roth Architekten BDA, Berlin

---

1 siehe Niederschrift zu TOP 4.3 der öffentlichen Sitzung des Rates der Stadt am 20.10.2011 (Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0413-1)

2 siehe Niederschrift zu TOP 5 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 29.109.2011 (Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0413-1)

- Molestina Architekten GmbH, Köln
- office03, waldmann & jungblut gbr, Köln
- Roswag Architekten - Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin

Die nachfolgend aufgeführten 5 Büros wurden in der Kategorie »Junge bzw. Kleine Büroorganisation« ausgelost:

- Holzhausen Zweifel Architekten, Zürich
- töpfer.beruleit.architekten, Berlin
- B19 Architekten, Weimar
- C1Architekten, Stuttgart
- berger röcker architekten, Stuttgart

Die nachfolgend genannten zwei Nachrücker wurden in der aufgeführten Reihenfolge in der Kategorie »Erfahrenes Büro« ausgelost:

1. 4a Architekten GmbH, Stuttgart
2. Gerber Architekten GmbH, Dortmund

Folgende zwei Nachrücker wurden in der aufgeführten Reihenfolge in der Kategorie »Junge bzw. Kleine Büroorganisation« ausgelost:

1. IS Architektur, Nürnberg
2. Hinrichs Wilkening Architekten GbR, Berlin

Die endgültige Fassung der **Auslobung** wurde am 2. November 2011 versandt bzw. unter www.post-welters.de freigeschaltet.

Das **Einführungskolloquium** hat am 18. November 2011 hat stattgefunden. Im Rahmen der Veranstaltung konzentrierte sich das Interesse vor allem auf zwei Punkte:

- Erhalt des Tragwerks der Stadthalle

  Von den Wettbewerbsteilnehmern wird bezweifelt, dass das Tragwerk aus Ende der 1950er Jahre, wie im Rahmen der Vorplanung der Tenhündfeld Architekten GmbH unterstellt, tatsächlich erhalten werden kann.

- Einhaltung der Kostenobergrenzen

  Von den Wettbewerbsteilnehmern wird bezweifelt, dass ein Umbau der Stadthalle im Rahmen der genannten Kostenobergrenze in Höhe von 3.900.000,-- € (brutto), bezogen auf die maßgeblichen Kostengruppen 300 (Bauwerk - Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – technische Anlagen) nach DIN 276[3], machbar ist.

Die Einzelheiten sind der Niederschrift über das Einführungskolloquium zu entnehmen, die als Anlage 1 beigefügt ist.

Im Sinne einer transparenten Vorgehensweise wurde in Abstimmung mit dem Preisgericht das Ingenieurbüro gantert wiemeler ingenieurplanung, Münster beauftragt, den Zustand des Tragwerks sowie die Kostenermittlung zu überprüfen. Die Kosteneinschätzung wurde in Zusammenarbeit mit Schütt Ingenieurbau, Münster durchgeführt[4] (siehe Anlage 2).

Ausgangspunkt ist die Vorplanung der Tenhündfeld Architekten GmbH sowie deren Kostenermittlung (Stand: 15.03.2010). Danach werden die Kosten für den Umbau der Stadthalle auf ca. 4.800.000,-- €, die Kosten für einen vergleichbaren Neubau auf 8.500.000,-- € geschätzt.[5] Die Gesamtkosten der Maßnahme werden, unter Berücksichtigung der Umbauvariante, auf 7.938.021,-- € geschätzt. Der Anteil der für den Wettbewerb maßgeblichen Kostengruppen 300 bis 400 an den Gesamtkosten beträgt 6.545.000,-- €.

Zur Überprüfung der Auskömmlichkeit dieser Kosten sind folgende Kosteneinschätzungen vorgenommen worden:

---

[3] DIN 276-1: Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau, Ausgabe August 2008

[4] Kosteneinschätzung Kulturzentrum Ahaus. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von gantert wiemeler ingenieurplanung, Münster in Zusammenarbeit mit Schütt Ingenieurbau, Münster. Münster, 14.12.2011

[5] siehe Sitzungsvorlage Nr. V/2010/0064/1 zu TOP 5 der Ratssitzung am 17.03.2010

1. Baukosteneinschätzung für die Kostengruppen 300 und 400 auf der Grundlage der Vorplanung der Tenhündfeld Architekten GmbH, jedoch als kompletter Neubau
2. Baukosteneinschätzung für die Kostengruppen 300 und 400 auf der Grundlage der Vorplanung der Tenhündfeld Architekten GmbH, als Um- und Neubau

   Hierbei bleiben folgende Bauteile erhalten:

   - Bühnenhaus (komplett),
   - großer Saal,
   - Foyer,
   - Eingangshalle.

   Diese Bauteile werden auf den Rohbau (Tragwerk) zurückgebaut und anschließend wieder aufgebaut. Die vorhandenen Tragwerke werden im Wesentlichen vollständig erhalten. Die Tragwerke bestehen bis auf die Saaldecke aus Stahlbeton. Die technische Gebäudeausrüstung wird komplett erneuert. Durch die verbleibenden Tragwerke ergeben sich folgende Minderkosten: Gegenüber einem Neubau gem. BKI-Kostenplanung 2011 beträgt der Anteil der Betonarbeiten 19,6% und der Anteil der Maurerarbeiten 3,2 %. Unter Berücksichtigung der Kosten für die Erschwernisse der notwendigen Teilabbrüche, einer Erneuerung und Sanierung der Saaldecke werden die verbleibenden Tragwerksteile mit 15 % eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung der v. g. Rahmenbedingungen ergibt sich folgendes Bild:

	ursprüngliche Gesamtkosten Umbau	davon Kosten KG 300 und 400	korrigierte Kosten KG 300 und 400 Umbau	Kosten KG 300 und 400 Neubau
Stadthalle	4.781.513,-- €	3.927.000,-- €	4.786.000,-- €	5.495.000,--€
Stadtbücherei	2.491.267,-- €	2.023.000,-- €	2.836.000,--€	2.836.000,--€
Gastronomie	665.241,-- €	595.000,-- €		
Summen	**7.938.021,-- €**	**6.545.000,-- €**	**7.622.000,-- €**	**8.331.000,-- €**

Im Ergebnis ist Folgendes festzuhalten:

1. Die bisher angegebenen **Baukosten** sind für das vorgesehene Raumprogramm **nicht auskömmlich**.
2. Die Differenz zu den von der Tenhündfeld Architekten GmbH ermittelten Baukosten (Stadthalle, Stadtbücherei, Gastronomie) beträgt, bezogen auf die Kostengruppen 300 und 400,

   - für die Neubauvariante + 1.786.000,-- €,
   - für die Umbauvariante + 1.077.000,-- €

   d. h. die Differenz zwischen Umbau- und Neubauvariante beträgt lediglich 709.000 €.

Schreibt man die Kostenermittlung der Tenhündfeld Architekten GmbH unter Berücksichtigung der korrigierten Kosten für die Kostengruppen 300 bis 400 fort, so sinken die ursprünglich veranschlagten Gesamtkosten für den Neubau der Stadthalle, unter ansonsten gleichen Rahmenbedingungen, von 8.500.000,-- € auf ca. 6.300.000,-- €.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine Kosteneinschätzung handelt. Im Rahmen der Wettbewerbsarbeiten und der späteren Realisierung der Maßnahme sind Abweichungen nicht auszuschließen. **Abweichungen** in einer Größenordnung **von bis zu 10 %** sind üblicherweise **vertretbar**.

Die Kosten für das Herrichten und Erschließen des Grundstücks (KG 200), die Kosten für Außenanlagen (KG 500), die Kosten für Ausstattung bzw. Einrichtung (KG 600) sowie die Baunebenkosten (KG 700), sind in den v. g. Summen nicht enthalten.

Die Kosten für das Herrichten und Erschließen des Grundstücks (KG 200) beschränken sich im Wesentlichen auf die **Abbruchkosten**. Diese werden nach der vorliegenden Kosteneinschätzung

- für die Neubauvariante auf 240.000,-- €
- für die Umbauvariante auf 70.000,-- €

geschätzt. Die Abbruchkosten für die Umbauvariante sind u. a. deswegen geringer, weil die Rückbaukosten der verbleibenden Bauteile auf den Rohbau (= 115.000,-- €) den Kostengruppen 394 und 494 zugeordnet worden sind.

Die **Kosten für die Außenanlagen** (KG 500), nach der Kostenermittlung der Tenhündfeld Architekten GmbH bei den Gesamtkosten mit 350.000,-- € berücksichtigt, sind zu vernachlässigen, da diese Kosten im Rahmen des Kostenansatzes für die Freianlagen berücksichtigt worden sind.

Die **Baunebenkosten** (KG 700), nach der Kostenermittlung der Tenhündfeld Architekten GmbH bei den Gesamtkosten mit ca. 1.000.000,-- € berücksichtigt, werden üblicherweise auf 15 % der Kosten, bezogen auf die KG 300 - 600, geschätzt.

Aufgrund der gestiegenen Baukosten erhöht sich die **Wettbewerbssumme** um 5.000,-- € von 63.000,-- € auf 68.000,-- €.

Die eingetretenen Verzögerungen lassen sich im Rahmen des Zeitplans für den Wettbewerb nicht mehr auffangen, so dass sich der ursprüngliche Zeitplan um ca. 5 Wochen verschiebt. Die neuen **Termine** sind:

- Abgabe der Wettbewerbsarbeiten: 24.02.2012
- Abgabe der Modelle: 09.03.2012
- Preisgericht: April 2012

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Anlagen

Anlage 01 – Protokoll Einführungskolloquium (*)

Anlage 02 – Kosteneinschätzung gantert wiemeler ingenieurplanung (*)

(*) Die Anlagen können im Ratsinformationssystem eingesehen werden bzw. liegen im Fachbereich Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.