

Juni 2018

Verbandsgemeindehaus in Montabaur wird gebaut

Nach mehr als zehn Jahren der Suche, der Diskussionen und Grundsatzbeschlüsse ist es nun soweit: Der Verbandsgemeinderat (VGR) Montabaur hat den Bau des neuen Verbandsgemeindehauses einstimmig beschlossen. Formal hat er dazu den Auftrag für die Architektur an die Hamburger BOF Architekten vergeben, die den Architektenwettbewerb gewonnen hatten und deren Entwurf für Furore gesorgt hatte. Parallel dazu ergingen die Aufträge für die Ingenieurleistungen Statik und Haustechnik an die bestplatzierten Büros dieser Vergabeverfahren. Außerdem beschloss der Rat, ein externes Baucontrolling einzusetzen. Schließlich bestätigte der VGR den vorgelegten Kostenrahmen für das Bauprojekt: Derzeit rechnet die VG mit Gesamtkosten von 33,5 Mio. Euro und zusätzlich mit einem Kostenrisiko von 4,5 Mio. Euro. Die Finanzierung erfolgt im Haushalt der VG aus Rücklagen, über Kredite und möglicherweise durch eine Erhöhung der Umlage.

Architektenwettbewerb

Im Oktober 2017 hatte die VG einen Architektenwettbewerb für den Neubau des Verbandsgemeindehauses europaweit ausgeschrieben. 50 Büros aus ganz Deutschland sowie aus Österreich und Luxemburg hatten sich um die Teilnahme beworben, die 20 besten wurden aufgefordert, einen Entwurf abzugeben, von den 20 reichten 15 ihre Arbeiten ein. Am 19 April 2018 tagte das Preisgericht und beurteilte die eingereichten Entwürfe nach vorher festgelegten und bekannten Kriterien und Punktsystemen. Aus diesem Verfahren ging das Büro BOF Architekten deutlich als Sieger hervor. Sämtliche Entwürfe wurden vier Wochen lang in der Bürgerhalle im historischen Rathaus ausgestellt. Hunderte Bürger besuchten die Ausstellung und besonders die Sprechstunden, zu denen Bürgermeister Ulrich Richter-Hopprich geladen hatte. Die Entwürfe, vor allem der Gewinner-Entwurf, wurden kontrovers diskutiert, das Interesse in der Bevölkerung war groß. Schließlich lud die Verwaltung die drei bestplatzierten Büros aus dem Wettbewerb zu Bietergesprächen ein, in denen sie ihr Unternehmen, ihre Kompetenz und ihre Leistungsfähigkeit darstellen sollten. Der Einladung folgte nur das Büro BOF, die beiden anderen sagten ab. Der Bürgermeister berichtete von seinen Eindrücken aus den Gesprächen: „Wir haben Partner gefunden, die die Erfahrung mitbringen, dieses Projekt zum Erfolg zu bringen, die hoch motiviert sind und die zu uns passen.“ Bei der Gesamtbewertung aus Entwurf und Bietergespräch erreichten BOF Architekten 1.375 von 1.500 möglichen Punkten. Richter-Hopprich lobte den VGR rückwirkend für seinen Mut, sich auf das standardisierte Verfahren des Architektenwettbewerbs einzulassen: „Sie haben das Verfahren angestoßen in dem Wissen, dass danach grundsätzlich der Zuschlag zu erteilen ist – auch ohne selbst nochmal eine Auswahlmöglichkeit unter den vorliegenden Entwürfen zu haben.“

Der Gewinner-Entwurf

Der BOF-Entwurf sieht ein kompaktes, gradliniges, langgestrecktes Gebäude aus rotem Ziegel vor mit einem gleichschenkligen Satteldach, das in Richtung Stadtmitte ansteigt. Der längliche Grundriss passt sich dem schmalen Grundstück an, das Dach fügt sich in die Umgebungsbebauung ein, die kompakte Form ist wirtschaftlich im Bau sowie in der späteren Unterhaltung und die geraden Linien führen dazu, dass das Gebäude in der Raumaufteilung einem ebenso klaren wie flexiblen Raster folgt. Das großzügige Foyer im Erdgeschoss ist mit bodentiefen Fenstern versehen und öffnet damit das Gebäude zur Innenstadt hin. „Der Entwurf hat alle unsere Anforderungen erfüllt“, führte Bürgermeister Richter-Hopprich aus, „und er ist maßgeschneidert für das Grundstück, für die Innenstadt und für unsere Verwaltung. Ich finde diesen Entwurf richtig gut.“ Er wies die Ratsmitglieder darauf hin, dass der Entwurf im Moment noch ein Vorentwurf ist, an dem vieles noch im Detail festgelegt werden muss. „Es liegen noch zahlreiche Einzelentscheidungen vor uns“, sagte er auch mit Blick auf die Kosten und mögliche Einsparpotenziale. Aus den Bürgergesprächen habe er vielfältige Anregungen und Hinweise erhalten, die notiert wurden und nun bei der konkreten Ausgestaltung des Entwurfs geprüft werden.

Haustechnik und Statik

Die Ingenieurleistungen Haustechnik (technische Gebäudeausstattung) und Statik (Tragwerksplanung) spielen bei einem solchen Bauvorhaben eine zentrale Rolle. Die öffentliche Ausschreibung dafür erfolgte deshalb in einem ähnlichen Verfahren wie der Architektenwettbewerb und wurde zeitlich darauf abgestimmt. Im Verfahren Haustechnik hat sich das Büro Köhler beraten+planen (Kbp) aus Wiesbaden als das am besten geeignete Büro gezeigt. Das Vergabeverfahren Statik konnte das Büro Brendebach Ingenieure aus Montabaur für sich entscheiden. Beide Büros wurden vom VGR beauftragt.

Projektorganisation in der Verwaltung

Der Neubau des Verwaltungsgebäudes wirkt sich auf die tägliche Arbeit der Verwaltung aus, zumal er parallel zum laufenden Betrieb gestemmt werden muss und einige Jahre dauern wird. In der Verwaltung wurde deshalb eine Projektgruppe gebildet, in der alle Aufgaben koordiniert werden, die beim und rund um den Neubau und Umzug entstehen. Konkret sind das die Themen Hochbau, Tiefbau, Haustechnik, Kommunikation, EDV, Tiefgarage, Umzug, Städtebau, Ausstattung und Verwaltungsprozesse. Daneben gibt es eine Lenkungsgruppe, die das Bauprojekt politisch begleitet. Ihr gehören der Bürgermeister, der Erste Beigeordnete, der Büroleiter, Vertreter der Ortsbürgermeister, Vertreter des VGR, Vertreter des Personalrats sowie der/die Gleichstellungsbeauftragte und der/die Schwerbehindertenbeauftragte an.

Externes Controlling

Auf Initiative von Bürgermeister Richter-Hopprich beschloss der VGR, ein externes Baucontrolling einzusetzen, das delegierbare Bauherrenaufgaben übernimmt. Ein Fachbüro soll nun gesucht und beauftragt werden, das das Projekt steuert und in dem Prozess die Interessen des Bauherrn vertritt. Zu den Aufgaben gehören das Erstellen und die ständige Kontrolle von Termin-, Kosten- und Organisationsplänen und damit einhergehend die Koordination der beteiligten Fachbüros und am Bau

beteiligten Firmen – immer in enger Rückkopplung mit der Verwaltung. Außerdem soll das Baucontrolling dem VGR direkt Bericht erstatten ohne vorherige Abstimmung mit der Projektleitung in der Verwaltung. „Ich will damit größtmögliche Transparenz in dem Projekt schaffen“, beschrieb Richter-Hopprich seine Intention. „Es ist mir wichtig, dass wir Fehler nicht erst entdecken, wenn sie passiert sind, sondern Fehlentwicklungen frühzeitig vorbeugen.“

Kosten und Finanzierung

Nachdem nun mit dem BOF-Entwurf das Bauvorhaben Verbandsgemeindehaus erstmals konkrete Formen angenommen hat, war es auch erstmals möglich, sämtliche Kosten des Gesamtprojektes detailliert hochzurechnen. Dazu hatte die Verwaltung vom Büro Bauwert aus Limburg einen so genannten vertieften Kostenrahmen nach DIN 276 erstellen lassen, der alle Aspekte des Projektes umfasst, Risiken einkalkuliert und übliche Baukostensteigerungen berücksichtigt. Danach werden die Gesamtkosten für das Verbandsgemeindehaus auf 33,5 Mio. Euro geschätzt und zusätzlich ein Kostenrisiko von 4,5 Mio. aufgeschlagen. Im Kostenrahmen enthalten sind die Bauwerkskosten von 22 Mio. Euro für die Herstellung eines bezugsfertigen Hauses mit Tiefgarage sowie 3 Mio. Euro, die bereits für Grundstück, Architektenwettbewerb und diverse Gutachten und Honorare ausgegeben wurden. Neben den Bauwerkskosten und den bisherigen Kosten sind in den Gesamtkosten Positionen für Baunebenkosten (vor allem Honorare für Gutachter- und Ingenieurleistungen), für Ausstattung und Umzug, Außenanlagen und eine Baukostensteigerung im Umfang von 15% enthalten. Das Kostenrisiko entspricht 20% der Gesamtkosten. Es basiert auf der Annahme, dass das Projekt in einem so frühen Stadium noch viele Unschärfen hat, also Aspekte, deren konkrete Ausgestaltung noch gar nicht feststehen und die deshalb noch nicht genau eingepreist werden können. Außerdem kann es bei einem Bau immer zu Verzögerungen kommen oder Unvorhersehbares eintreten – auch für diese Risiken ist der Pufferbetrag „Kostenrisiko“ vorgesehen. In den Gesamtkosten sind außerdem Positionen enthalten, die auch ohne den Neubau angefallen wären. Als Beispiele nannte der Bürgermeister die digitale Infrastruktur oder die Möblierung im Rathaus, die mit Hinblick auf einen möglichen Neubau nicht erneuert wurden obwohl dringender Bedarf besteht. Ein weiterer Faktor bei der Berechnung der Gesamtkosten ist die Tatsache, dass in einigen Kostengruppen nicht nur mittlere sondern gleich hohe Standards eingerechnet wurden. „Das sind keine goldenen Badewannen“, führte der Bürgermeister aus, wer aber einen umweltfreundlichen, wirtschaftlichen und langlebigen Bau errichten wolle, müsse bereit sein entsprechend zu investieren. Als Beispiel zog er noch einmal die digitale Infrastruktur heran: „Wenn wir auch in fünf Jahren noch die dann geltenden Standards treffen wollen, wird eine Vernetzung auf unterem oder mittlerem Niveau nicht ausreichen.“ Deshalb setzt er bei digitaler Infrastruktur, Umwelttechnik, Baumaterialien und ähnlichen Bereichen auf die hohen Baustandards. Das hat zur Folge, dass zwar die Baukosten und damit auch die Baunebenkosten (vor allem Honorare) höher sind, aber die Investition auf Dauer nachhaltiger ist. „Das wertvollste an unserer Verwaltung sind die Mitarbeiter. Ohne sie hätten wir keine Kita, keine Straße und kein fließend Wasser. Es geht darum, dass die Mitarbeiter ihre ganze Kraft und ihr Können zum Wohle der Menschen einsetzen und dafür gute Arbeitsbedingungen haben. Deshalb bin ich

davon überzeugt, dass es sich lohnt, diese Investition zu tätigen“, so das Plädoyer des Bürgermeisters.

Die Finanzierung erfolgt in der Haushaltsplanung der VG aus Rücklagen, über Kredite und möglicherweise über eine Erhöhung der Umlage.

Baustraße

Bereits im Vorfeld der VG-Ratssitzung hatte der Haupt- und Finanzausschuss beschlossen, noch diesen Herbst eine Baustraße anlegen zu lassen. Sie soll bis zur Fertigstellung aller umliegenden Baumaßnahmen erhalten bleiben und als Zubringer für alle Baufahrzeuge dienen. Nach dem Umzug der Verwaltung soll die Straße „Gerberhof“ final erschlossen und dabei alle nötigen Versorgungsleitungen verlegt werden. Die Kosten für die Baustraße wurden auf 46.000 Euro berechnet.

Stimmen aus dem Rat

Seit der Bekanntgabe der Ergebnisse des Architektenwettbewerbs hat das Bauvorhaben Verbandsgemeindehaus viel Aufmerksamkeit in der Bevölkerung erhalten. Das zeigte sich auch bei der Sitzung des VGR, bei der die Zuschauerreihen ungewöhnlich gut besetzt waren. Zu Beginn der Sitzung hatte Bürgermeister Richter-Hopprich den Zuschauern die Möglichkeit eingeräumt, Sachfragen zur Vorstellung des Projektstandes zu stellen. Davon wollte aber niemand Gebrauch machen.

Dafür machten die Fraktionsvorsitzenden von ihrem Rederecht Gebrauch und nahmen Stellung zum Bauprojekt. Für die CDU lobte Dr. Wolfgang Neutz die Vorstellung des vertieften Kostenrahmens und die Einrichtung des externen Baucontrollings: „Das schafft Transparenz für alle Beteiligten“, sagte er und mit Blick auf eine mögliche Umlageerhöhung, „die Ortsgemeinden wissen jetzt, was auf sie zukommt.“ Auch für Sigrun Thon von der SPD ist Kostentransparenz das wichtigste Stichwort. Die dürfe nicht nur am Anfang gelten, jede Kostenveränderung müsse umgehend im Rat und in der Öffentlichkeit kommuniziert werden. Achim Gläser von der FWG warb dafür, andere wichtige Projekte, etwa in den Bereichen Schulen oder Feuerwehren, im Auge zu behalten. „Sie dürfen nicht von diesem Großprojekt erschlagen werden“, forderte er. Achim Schmidt von der FDP zeigte sich besorgt, dass die hohe Auslastung der Baufirmen zum Kostentreiber werden könnte. Michael Musil von Bündnis90/Die Grünen, der in der Vergangenheit in verschiedenen Zusammenhängen vor den Gefahren des „ewig wählenden Wachstums“ gewarnt hatte, wünschte sich, dass das stetige Wachstum vor den Baukosten Halt machen möge und bestätigte ansonsten die Aussagen seiner Vorredner. Am Ende stimmte der VGR einstimmig für alle genannten Punkte, also die drei Auftragsvergaben Architektur, Statik und Haustechnik, die Einrichtung des externen Baucontrollings, die Projektorganisation in der Verwaltung und er akzeptierte den vorgelegten Kostenrahmen als Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für das Gesamtprojekt.