

Juni 2020

Verbandsgemeindehaus: Bauen und Planen

Beim Projekt Verbandsgemeindehaus in Montabaur herrscht Hochbetrieb: Während auf der Baustelle am Gerberhof Bagger, Betonmischer und Erdbohrer ihr Werk tun, wird im Rathaus weiter an vielen Gewerken des Innenlebens geplant. Auch der Verbandsgemeinderat (VGR) hat ausführlich über das Verbandsgemeindehaus beraten und die Planung des Außengeländes, der Medientechnik und der Einrichtung des Ratssaals verabschiedet sowie den Prüfbericht der Projektsteuer entgegengenommen. Aktuell ist das Projekt im Zeit- und Kostenplan. Allerdings wurden erstmals Ausgabenpositionen von rund 550.000 Euro auf den Risikopuffer für Unvorhergesehenes verbucht.

Baustelle

Anfang April haben die Vorbereitungsarbeiten auf dem Grundstück begonnen: Es wird eine unterirdische Bohrpfahlwand errichtet, die die spätere Baugrube absichern soll. Dazu werden 220 Betonsäulen, so genannte Bohrpfähle, dicht an dicht in die Erde getrieben, so dass eine 13 Meter tiefe Stützwand entsteht. Weitere Bohrpfähle sollen später die Bodenplatte tragen. Im Juli beginnen dann die Bohrarbeiten für die Geothermie (Erdwärmennutzung); hierfür wird bis 150 Meter tief gebohrt. „Wir kommen gut voran. Voraussichtlich können die Geothermiebohrungen zwei Wochen schneller durchgeführt werden, als geplant“, berichtete Bürgermeister Ulrich Richter-Hopprich dem Rat.



Planung Außengelände

Die Freiflächen rund um das Verbandsgemeindehaus im Innenbereich des Gerberhofs sind nicht eben weitläufig. Umso wichtiger ist es, jedes Detail vorausschauend zu planen, um den vorhandenen Platz gut zu nutzen. Diese Aufgabe hat das Büro AO

Landschaftsarchitekten aus Mainz übernommen, das im gemeinsamen Auftrag von VG und Stadt die öffentlichen Flächen plant. Die Bereiche direkt am Gebäude gehören der VG, die Straße mit Grünstreifen sowie der Weg oberhalb des Stadtbachs der Stadt. Bei ihrem Entwurf ließen sich die Planer vom Motiv Gerberhandwerk leiten und suchten viele Pflanzen aus, die damit in Verbindung stehen. So wurde beispielsweise Eichenrinde häufig für die Herstellung der Gerberlohe verwendet, in der die Tierhäute eingeweicht wurden, nun soll eine Reihe von Säuleneichen die neue Straße Gerberhof säumen. Allerdings hängt das von der Zustimmung der Nachbarn ab, weil die Bäume nahe an der Grundstücksgrenze gepflanzt werden sollen. Die Nachbarn hatten die Zustimmung mündlich in Aussicht gestellt, einer machte inzwischen wieder einen Rückzieher, so dass es derzeit offen ist, ob dort Bäume entlang der Straße gepflanzt werden können. An der Wallstraße wird ein kleiner Platz entstehen mit einem großen Baum (z.B. eine Erle), Blumenkübeln und Sitzbänken. An der Giebelfront Richtung Steinweg entsteht ebenfalls ein kleiner Platz, der als „grüne Trauzimmer“ bezeichnet wird. Dort befindet sich im Gebäude das Trauzimmer mit einer breiten Fensterfront, so dass sich der Raum optisch draußen fortsetzt. Außen wird es Sitzbänke mit Rosenmuster und eine Rosenpergola geben, die die Auffahrt der Tiefgarage überspannt und einen schönen Hintergrund für Hochzeitsfotos abgibt. Im Bereich des Haupteingangs soll das Thema Verbandsgemeinde, insbesondere die 24 Ortsgemeinden und die Stadt, optisch dargestellt werden. Den Ratsmitgliedern war es wichtig, die Mitgliedsgemeinden im Straßenbild sichtbar zu machen. Hierzu gab es verschiedene Vorschläge, die allerdings nach Anregungen der Ratsmitglieder noch einmal überarbeitet und auf die Innenarchitektur abgestimmt werden sollen. Viel Anerkennung gab es im VGR für die Gestaltungsideen der drei Innenhöfe und der begrünten Dachflächen auf der Rückseite des Gebäudes Richtung der Häuserreihe Wilhelm-Mangels-Straße. Hier wurden vor allem Pflanzen ausgesucht, die möglichst ganzjährig grün tragen und wenig Pflege brauchen. Für die Arbeiten im Außenbereich ist ein Kostenrahmen von 790.000 Euro im Budget für das Verbandsgemeindehaus eingeplant, rund 350.000 Euro entfallen auf den städtischen Anteil. Der VGR verabschiedet die Planung und der Außenanlagen mit dem Kostenbudget und übertrug die Aufgabe, zusätzliche Identifikationspunkte für die Mitgliedsgemeinden zu schaffen, an die Lenkungsgruppe.



Eine Rosenpergola soll künftig die Ausfahrt der Tiefgarage Nord überspannen und einen schönen Hintergrund für Hochzeitsfotos schaffen. (Grafik: AO Landschaftsarchitekten)

Planung Ratssaal

Der Ratssaal unter dem hohen Giebel des Verbandsgemeindehauses wird das Herzstück des neuen Gebäudes sein. Der VGR und der Stadtrat sowie viele Ausschüsse werden hier regelmäßig tagen. Damit die Planungen der Technikgewerke (Licht, Akustik, Mediene Ausstattung, Möbel) vorangebracht werden können, hat sich 44-köpfige VGR auf die künftige Sitzordnung und Möblierung in dem Saal verständigt. Außerdem hat der VGR die Medientechnik für den Saal ausgewählt: Neben einer großen LCD-Leinwand für Präsentationen haben die Ratsmitglieder verschiedene Mikrofone, Lautsprecher und weitere Elemente ausgewählt, ebenso Konferenztechnik für die anderen Besprechungsräume im Haus. Sie folgten dabei einer Entscheidungsmatrix des Planungsbüros Graner+Partner Ingenieure, die jedes System jeweils eine einfache, mittlere und hochwertige Variante vorgeschlagen hatten. Der VGR wählte meist die mittlere Kategorie aus, um einerseits die Kosten im Rahmen zu halten, aber andererseits eine zeitgemäße Medientechnik im Haus zu haben. „Wir planen heute für die Zukunft“, fasste CDU-Fraktionssprecher Dr. Wolfgang Neutz die Diskussion zusammen. Insgesamt umfasst das Kostenpaket Medientechnik ein Volumen von rund 400.000 Euro.

Variante 2: LCD-Videowall



*Die Skizze zeigt, wie der künftige Ratssaal mit LCD-Leinwand aussehen könnte.
(Grafik: Graner+Partner Ingenieure)*

Prüfbericht Projektsteuerung

Der Projektsteuerung kommt eine zentrale Rolle beim Bauprojekt Verbandsgemeindehaus zu. Sie kontrolliert ständig den Kosten- und Terminplan, koordiniert alle am Projekt beteiligten Personen und Firmen, berichtet dem VGR direkt und bereitet dessen Entscheidungen vor. Seit Jahresbeginn ist das Büro Bauwert aus Limburg mit dieser Aufgabe betraut und legte nun den ersten Prüfbericht vor. „Das Projekt ist im Termin- und im Kostenplan“, stellte Projektsteuer Thomas Kühr fest, als er bei der Vorberatung in den Ausschüssen den Stand des Projekts erläuterte. Die Kosten werden aktuell auf 33,237 Mio. Euro beziffert, zusätzlich gibt es eine Reserve

von 4,6 Mio. Euro. Diese Reserve muss nun zum ersten Mal in Anspruch genommen werden, da die Planung der Medientechnik bisher nicht berücksichtigt worden ist, was erst jetzt beim Wechsel in der Projektsteuerung auffiel. Die Position „Unvorhergesehenes“ im Reservebudget wird nun mit 400.000 Euro für die Medientechnik sowie 150.000 Euro für die Planung eines Orientierungssystems und weitere innenarchitektonische Leistungen belastet. Erfreulicherweise konnten bisher rund 240.000 Euro Vergabegewinne erzielt werden, d.h. die Angebote für verschiedene Gewerke fielen günstiger aus als kalkuliert. „Bisher können wir keine gravierenden Auswirkungen der Corona-Krise auf den Zeit- und Kostenplan feststellen. Aber es ist leider nicht abzusehen, wie sich das entwickeln wird“, führte Kühr mit Bezug auf die Pandemie aus.

Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen

In den nächsten zwei Jahren stehen beim Bauprojekt Verbandsgemeindehaus rund 30 einzelne Ausschreibungs- und Vergabeverfahren für die verschiedenen Gewerke und Anschaffungen an. Jeder Schritt ist im Terminplan verankert, für jedes Gewerk gibt es ein eigenes Budget im Kostenplan. Üblicherweise beschließt der VGR alle Ausschreibungen und Vergaben. Allerdings tagt er VGR regulär nur viermal im Jahr. Vor diesem Hintergrund hatten die Projektsteuerer angeregt, dem Bürgermeister die Entscheidungsbefugnis für die Ausschreibungen und Vergaben zu übertragen, sofern diese im Rahmen des Kosten- und Terminplans liegen. Andernfalls könnte es immer wieder zu kostenintensiven Verzögerungen im Bauablauf kommen, weil die notwendigen Entscheidungen selbst mit häufigen Sondersitzungen des VGR und den hierfür im Projekt zu berücksichtigenden Vorläufen nicht zügig genug getroffen werden könnten. Projektleiter Stefan Baumgarten wies darauf hin, dass der Entscheidungsspielraum bei der Auftragsvergabe äußerst gering sei. Regelmäßig sei die Vergabe an den nach objektiven Kriterien wirtschaftlichsten Bieter vorzunehmen. Dieser Antrag war im VGR umstritten. Der Fraktionssprecher Sebastian Stendebach von der SPD lobte zwar die Zusammenarbeit im Projekt als ein „super Miteinander“, wollte aber dennoch in seiner Rolle als Vertreter der Bürger die einzelnen Schritte mitentscheiden, „auch wenn das viele Sondersitzungen bedeutet.“ Dr. Neutz hingegen will die straffe Organisation des Projektes nicht gefährden: „Wir arbeiten ja nur einen Plan ab, den wir im VGR Punkt für Punkt selbst erarbeitet haben. Und wir werden laufend über alle Entscheidungen informiert“. Am Ende stimmten 22 Ratsmitglieder für und 12 gegen den Antrag, den Bürgermeister zu ermächtigen, Ausschreibungen, Vergaben und Nachträge im Rahmen des Gesamtbudgets vorzunehmen. Es gab 7 Enthaltungen.