



Brühl, 21.11.2017

### **Rathaus Steinweg und Janshof: Sieger des Wettbewerbsverfahrens erhalten Auftrag**

**Brühl (bpm)** Dem Start des Projektes „Rathaus Steinweg und Janshof“ steht nichts mehr im Wege. Der Vergabeausschuss hat in seiner letzten Sitzung den Bürgermeister ermächtigt, den Auftrag für die Objektplanung zur Sanierung und zum Neubau des Rathauses Steinweg sowie zur Neugestaltung des Janshofs an die Bietergemeinschaft JSWD Architekten aus Köln und RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten aus Bonn und damit an die Sieger des Wettbewerbsverfahrens zu erteilen.

Vorangegangen war ein Verhandlungsgespräch mit den Preisträgern des Architektenwettbewerbs. In der Angebotsaufforderung und Einladung zu diesem Gespräch war darauf hingewiesen worden, dass die Berücksichtigung des Raumprogramms Voraussetzung für eine Auftragsvergabe ist. Ansonsten sollte die Vergabe auf der Basis der beschlossenen Bewertungsmatrix erfolgen. Die Zweit- und Drittplatzierten hatten daraufhin schriftlich abgesagt und kein Angebot abgegeben.

Im Verhandlungsgespräch gingen die Architekten und Freiraumplaner hinsichtlich der Gestaltung des Janshofes und der Rathaussanierung bzw. dem Teilneubau sehr umfassend und detailliert auf die Preisgerichts- und Nutzerhinweise ein. In der Diskussion wurde auch deutlich, dass sowohl die Architekten als auch die Freiraumplaner eine große Bereitschaft und Flexibilität zeigten, die Nutzerwünsche umzusetzen. Darüber hinaus stellten die JSWD-Architekten und RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten ihre Projektmitglieder vor, die alle in vollem Maße über die gewünschten

Erfahrungen verfügen und deren Referenzen und fachlichen Qualifikationen vollumfänglich den gestellten Anforderungen entsprechen.

Als Ergebnis des Verhandlungsgesprächs wurde festgehalten, dass sowohl die Architekten als auch die Freiraumplaner die Anforderungen der Stadt Brühl sehr gut umsetzen werden. Insbesondere haben die Planer überzeugend dargelegt, dass das geforderte Raumprogramm im neuen bzw. sanierten Rathausgebäude untergebracht werden kann. Auf dieser Basis erfolgte jetzt die Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss.

Bürgermeister Freytag betont, dass auch nach der Auftragsvergabe an die Architekten und Ingenieure die Stadt Brühl als Auftraggeberin weiterhin Einfluss auf die Gestaltung und die Technische Gebäudeausrüstung haben wird. Ihm ist es daher wichtig, den bevorstehenden Verfahrensablauf transparent darzulegen, damit für die Öffentlichkeit sichtbar wird, dass es noch keine abschließende Entwurfsplanung gibt. Der vorgeschaltete Architektenwettbewerb hatte zum Ziel, das beste architektonische und städtebauliche Gestaltungskonzept zu entwickeln. Nach der Beauftragung der Planungsleistungen beginnt nun die Grundlagenermittlung, in deren Rahmen die Planer alle Planungsvorgaben des Auftraggebers noch detailliert abstimmen.

So sehen die Planungsverträge eine stufenweise Beauftragung vor. In der ersten Stufe werden gemäß den maßgeblichen Vorschriften der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure die Leistungsphasen eins bis vier abgerufen.

In der ersten Phase erfolgen z.B. die Klärung der konkreten Aufgabenstellung, die Beratung zum gesamten Leistungsbedarf, die Bestandsaufnahme und die Standortanalyse. In der darauf folgenden zweiten Phase der Vorplanung werden Varianten dargestellt und bewertet sowie die wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen von städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen, technischen, wirtschaftlichen, ökologischen, bauphysikalischen, energiewirtschaftlichen, sozialen und öffentlich-rechtlichen

Aspekten erläutert und geklärt. Des Weiteren erfolgen in dieser Phase eine erste Schätzung der Kosten (plus/minus 30 %) sowie die Erstellung eines Terminplans.

Eine vertiefende Bearbeitung ist dann in Phase 3, der Entwurfsplanung, vorgesehen. Hier erfolgt eine Koordination unter Berücksichtigung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter sowie die Abstimmung der Planung mit den zu beteiligenden Stellen und Behörden. Erst in dieser Phase wird eine Kostenberechnung erstellt (plus/minus 10-20%) einschließlich der zugehörigen Mengenermittlungen. Aus dieser Kostenberechnung ergibt sich auch das Planungshonorar. Erhebliche Abweichungen werden sich dann nur noch aus weiteren Planungsaufträgen oder Änderungswünschen des Auftraggebers ergeben. Fehleinschätzungen der Planer zu Mengen und Konstruktion im Rahmen der Kostenberechnung führen nicht zu einer Honorarerhöhung.

Im städtischen Haushalt sind zunächst die aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bekannten Kosten für die Rathausbau bzw. -sanierung veranschlagt. Für den Janshof bleiben ebenfalls die bisher vorgesehenen Ansätze bestehen. Diese müssen ggf. nach Vorlage einer belastbaren Kostenermittlung angepasst werden.

Erst im Laufe der Planung wird auch deutlich, ob und in welchem Umfang im neu entstehenden Rathaus technische Einrichtungen, wie z. B. Lüftung oder Kühlung usw., notwendig oder sinnvoll sein werden. Bei diesen Betrachtungen spielt auch die Gestaltung der Gebäudehülle eine Rolle. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den Planern Prüfaufträge mit auf den Weg zu geben. Die sich daraus ergebenden grundlegenden Festlegungen, wie z. B. Einsatz von Geo-Thermik, Nutzung eines Blockheizkraftwerkes, Installation von Photovoltaik-elementen etc., werden anschließend dem Bauherrn zur Entscheidung vorgelegt, die dann unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeits- und Wirtschaftlichkeitskriterien zu treffen ist. Erst in Phase vier, der sog. Genehmigungsplanung, werden die notwendigen bauordnungsrechtlichen Planunterlagen erstellt und der eigentliche Bauantrag gestellt.

Aus dieser Konstellation ergibt sich, dass gerade die ersten Leistungsphasen mit besonderer Gründlichkeit angegangen werden müssen. Der Erfolg des Projektes hängt entscheidend davon ab, dass die Festlegungen des Bauherrn zeitnah und ohne Verzögerungen erfolgen.

Aus diesem Grunde hatte Bürgermeister Freytag vorgeschlagen, einen Vorbereitungsworkshop mit Teilnehmern aus Rat und Verwaltung und unter Beteiligung des für das Vorhaben eigens beauftragten Projektsteuerers zu veranstalten. Diesem Vorschlag ist der Vergabeausschuss gefolgt. Schwerpunkte dieses Workshops werden z.B. Größe, Ausstattung und Funktionalität der Stadtbücherei sein, die Vorgabe eines Standards für die Energieeffizienz des neuen Rathauses, die Multifunktionalität des Gebäudes sowie die Erörterung der vom Architekten vorgeschlagenen Varianten ggf. mit Ausschluss von Varianten. Zu den Themen Bücherei und Energieeffizienz konnten für den Workshop erfahrene Fachleute und Experten gewonnen werden.

Während der Leistungsphasen eins bis drei sind weitere Workshops mit politischer Beteiligung und unter Hinzuziehung der beauftragten Planer vorgesehen. Hier sollen dann die Ergebnisse aus dem Vorbereitungsworkshop erörtert werden. Sollte sich im Rahmen der vorgesehenen Projektschritte weiterer Beratungsbedarf abzeichnen, besteht die Möglichkeit, weitere Workshops durchzuführen. Alle Workshops werden durch den beauftragten Projektsteuerer moderiert und inhaltlich begleitet.

Die durch die Planer entworfene Vorplanung soll dann zunächst durch den begleitenden Arbeitskreis freigegeben werden. Anschließend erfolgen Beratung und Beschlussfassung in öffentlicher Hauptausschuss- bzw. Ratssitzung. Die Brühler Bevölkerung, die Geschäftsleute, sowie alle Interessierten erhalten zusätzlich noch Gelegenheit zur Teilnahme an einer Einwohnerversammlung, in der das Vorhaben detailliert vorgestellt wird. Ein Termin wird rechtzeitig bekannt gegeben.

