

## **Niederschrift**

über die 2. Sitzung des Ausschusses Sanierung Hallenbad am 16.12.2014  
(10. Wahlperiode)

## **T a g e s o r d n u n g**

Seite

<b>Öffentliche Sitzung</b> .....	4
<b>1 Bericht über das Verhandlungsverfahren nach VOF vom 11.12.2014 und Erörterung des weiteren Verfahrens</b> .....	4
<b>2 Verschiedenes</b> .....	8
<b>3 Termin nächste Sitzung</b> .....	8

Sitzungsort: Dr. Franz-Schütz-Platz 1, 40667 Meerbusch-Büderich, Sitzungssaal

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr

Ende der Sitzung: 18:25 Uhr

Anwesend:

**Vorsitzende**

Frau Angelika Mielke-Westerlage Bürgermeisterin

**von der CDU-Fraktion**

Herr Werner Damblon Ratsmitglied abwesend von 17:30 Uhr bis 17:34 Uhr

Herr Leo Jürgens Ratsmitglied

Frau Renate Kox Ratsmitglied

Herr Dieter Lerch Ratsmitglied

Herr Hans Werner Schoenauer Ratsmitglied

Herr Jörg Wartchow Ratsmitglied anwesend ab 17:05 Uhr

**von der SPD-Fraktion**

Frau Margret Abbing Ratsmitglied

Herr Michael Billen Ratsmitglied

Frau Nicole Niederdelmann-Siemes Ratsmitglied

**von der FDP-Fraktion**

Herr Michael Bertholdt Ratsmitglied

Herr Klaus Rettig Ratsmitglied

**von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

Herr Guido Fliege Ratsmitglied

Herr Joachim Quaß Ratsmitglied

**von der UWG-Fraktion**

Herr Andreas Brauer Sachkundiger Bürger anwesend ab 17:03 Uhr

**von der Fraktion DIE LINKE und Piraten**

Herr Marc Janßen Ratsmitglied

**von der Verwaltung**

Herr Dr. Just Gérard Technischer Beigeordneter

Herr Claus Klein Bereichsleiter Service Immobilien

Herr Detlef Krügel Bereichsleiter Fachbereich 3

Herr Andreas Dieterich Service Immobilien

Herr Ulrich Mombartz Vorsitzender Personalrat

**Schriftführer**

Björn Kerkmann Immobilien

es fehlen:

**von der CDU-Fraktion**

Herr Thomas Jung

Frau Petra Schoppe

Ratsmitglied

Ratsmitglied

## Öffentliche Sitzung

### 1 Bericht über das Verhandlungsverfahren nach VOF vom 11.12.2014 und Erörterung des weiteren Verfahrens

Bürgermeisterin Mielke-Westerlage begrüßt alle Anwesenden. Rückblickend fasst Bürgermeisterin Mielke-Westerlage den bisherigen Verlauf des Planungswettbewerbs zusammen und erklärt, dass die bereits im Vorfeld angekündigten Gespräche mit den Fachpreisträgern im Rahmen des VOF-Verhandlungsverfahrens am 11.12.2014 stattgefunden haben. Aus diesem Grund sei es auch zeitlich nicht möglich gewesen, für die heutige Sitzung eine Beschlussvorlage zu erstellen.

Technischer Beigeordneter Dr. Gérard erklärt, dass sich im Rahmen des VOF-Verhandlungsverfahrens die Rangfolge der bisherigen Preisträger geändert habe. Die Preisvergabe im Rahmen des Planungswettbewerbes resultiere überwiegend aus der rein architektonischen Sicht. Nunmehr seien im Verhandlungsverfahren anhand eines aufgestellten Fragenkataloges die im Wettbewerb aufgetretenen Kritikpunkte thematisiert worden. Hierzu hat jeder Preisträger den ausgearbeiteten Fragenkatalog mit den jeweiligen Kritikpunkten bereits im Vorfeld erhalten. Die Bewertung der einzelnen Preisträger erfolgte im VOF-Verhandlungsverfahren über ein vorab festgelegtes Bewertungsschema.

Anschließend berichtet Herr Klein ausführlich über das Ergebnis und den Verlauf des VOF-Verhandlungsverfahrens. Einleitend stellt er vorab nochmals die drei Preisträger vor.

1. Preis: Krieger Architekten | Ingenieure GmbH, Velbert
2. Preis: werk 9 architekten + ingenieure gmbh, Herzebrock-Clarholz
3. Preis: Planteam Ruhr – Architekt BDA Reinhardt Eule, Gelsenkirchen

Anhand einer Präsentation führt Herr Klein aus, dass beim VOF-Verhandlungsverfahren die Gespräche mit den gesamten Planungsteams der jeweiligen Preisträger geführt wurden. In der Regel waren jeweils 5-8 Personen anwesend, darunter die Geschäftsleitung, der Architekt, die Bauleitung, die Tragwerksplanung sowie das jeweilige Haustechnikbüro für die technische Planung und Umsetzung. Mitglieder des Bewertungsgremiums waren neben Herrn Dr. Gérard (Technischer Beigeordneter), Herr Klein (Bereichsleiter Service Immobilien) und Herr Dieterich (Projektleiter Service Immobilien) zwei externe Berater, Herr Pilling (pos4 Architekten) sowie Herr Bergjan (agn Architekten, Ingenieure, Generalplaner). Unter der Moderation von Frau Trelle (Büro com | par) wurde jedem Planungsbüro innerhalb eines festgelegten Zeitrahmens von 1,5 Stunden die Möglichkeit eingeräumt, das eigene Planungsbüro vorzustellen und auf die aus der Wettbewerbsplanung resultierenden Kritikpunkte einzugehen und dabei Verbesserungs- und Optimierungsvorschläge vorzustellen. Dabei sei auch der aktuelle Haushaltsansatz als wichtiges Zielerreichungskriterium genannt worden. Im Abschluss sei die Aus- und Bewertung des Gremiums erfolgt. Dies geschah anhand der vom Hallenbadausschuss in seiner letzten Sitzung festgelegten Bewertungskriterien:

- Qualität der Angebotsplanung
- Bearbeitungsorganisation
- Preis (Honorar)

Herr Klein erklärt, dass insbesondere die Honorargestaltung einen großen Spielraum einräume. Bei einem kalkulierten Auftragsvolumen für Honorare von ca. 1,4 Mio. € seien einige Teilleistungen nach der HOAI frei verhandelbar, sodass sich Honorarunterschiede von ca. 300.000 € ergeben haben.

Des Weiteren geht Herr Klein auf die Bewertung der einzelnen Planungsbüros ein. Besonders das Planungsbüro „Planteam Ruhr“ habe im VOF-Verhandlungsverfahren durch innovative Ansätze überzeugt. Als Beispiel führt Herr Klein den Planungsansatz auf, den notwendigen, neuen Schwallwasserbehälter auf Stützen zu stellen, sodass das Wasser ohne den Einsatz zweier Wasserpumpen

aus der Überlaufrinne in den Wasserfilter laufe. Allein dadurch lassen sich Stromkosten einsparen. Über derartige Ansätze prognostiziere das Planteam Ruhr Einsparungen im Bereich der Heiztechnik von ca. 51 % und beim Stromverbrauch von ca. 35 % - 38 %.

Auf Nachfrage von Ratsfrau Niederdellmann-Siemes, ob sich die Einsparung auf die aktuellen Verbräuche beziehe, bejahte dies Herr Klein.

Herr Klein führt weiter aus, dass auf Grund der geübten Kritik die Fassadengestaltung durch das Planteams Ruhr überarbeitet wurde, ebenso der Bereich der Grundrissorganisation. Die Neugestaltung der Fassade sowie die Neuaufteilung der kritisierten Nutzungsbereiche seien überzeugend. Sämtliche Fragen und Anregungen konnte das Planteam Ruhr beantworten.

Zum Auftritt des Büros werk 9 architekten + ingenieure gmbh erklärt Herr Klein, dass das Planungsbüro in ihrer Präsentation durchaus einen guten Eindruck hinterlassen habe, dass im Bereich Haustechnik jedoch nur der Bereich Wasseraufbereitung thematisiert und andere technische Bereiche nicht dezidiert genug behandelt wurden. Ebenso sei der Bereich Kostenverfolgung und Terminmanagement nur peripher dargelegt worden.

Zum Planungsbüro Krieger Architekten führt Herr Klein aus, dass der Auftritt nicht zufriedenstellend war. Optimierungsansätze und –vorschläge waren kaum vorhanden und nicht zielführend. Die Organisation sei zwar exzellent, da Krieger Architekten hier sicherlich sehr gut aufgestellt sind, aber dafür gebe es hier auch den höchsten Baukostenansatz. Leider sei es dem Büro im Verfahren nicht gelungen, Wege einer deutlichen Kostenreduzierung zu finden.

Insgesamt haben im Rahmen der Bewertung des VOF-Verfahrens die Planungsbüros folgende Punkte und Platzierung erhalten:

1. Platz (75,39 Pkt.): Planteam Ruhr – Architekt BDA Reinhardt Eule, Gelsenkirchen
2. Platz (72,50 Pkt.): Krieger Architekten | Ingenieure GmbH, Velbert
3. Platz (65,00 Pkt.): werk 9 architekten + ingenieure gmbh, Herzebrock-Clarholz

Dabei seien derzeit folgende Kostenansätze genannt worden:

Planteam Ruhr – Architekt BDA Reinhardt Eule, Gelsenkirchen : 6,7 Mio. €  
 Krieger Architekten | Ingenieure GmbH, Velbert: 7,4 Mio. €  
 werk 9 architekten + ingenieure gmbh, Herzebrock-Clarholz: 6,4 Mio. €

Anschließend erklärt Herr Klein, dass das gesamte Projekt aus einem fortlaufenden Prozess und dabei aus insgesamt 9 Leistungsphasen bestünde.

Herr Klein erläutert anhand einer entsprechenden Folie die Leistungsphasen des gesamten Bauprojektes:

1. Leistungsphase: Grundlagenermittlung
2. Leistungsphase: Projekt- und Planungsvorbereitung
3. Leistungsphase: Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)
4. Leistungsphase: Genehmigungsplanung
5. Leistungsphase: Ausführungsplanung
6. Leistungsphase: Vorbereitung der Vergabe
7. Leistungsphase: Mitwirkung bei der Vergabe
8. Leistungsphase: Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation
9. Leistungsphase: Objektbetreuung

Herr Klein fügt an, dass sich das derzeitige Projekt in der Leistungsphase 2 befinde und die Leistungsphase 1, Grundlagenermittlung, bereits durch den Planungswettbewerb abgeschlossen sei. Herr Klein erklärt, dass es sinnvoll sei, anhand des Ergebnisses aus dem VOF-Verhandlungsverfahren, im Rahmen eines Stufenauftrags, zunächst die Leistungsphasen 2 und 3 zu beauftragen. In der Leistungsphase 3 würde dann die Grundsatzentscheidung des Bauvorhabens getroffen werden. In der Leistungsphase 2 würden dafür die verschiedenen Varianten durch das Planungsbüro geplant und kostenmäßig beziffert werden. Mit Freigabe der Entwurfsplanung könne dann in der Leistungsphase 3 die Planung weiter verdichtet werden, sodass anschließend auch eine dezidierte Kostenermittlung vorliege, sodass am Ende der Leistungsphase 3 der Baubeschluss herbeigeführt werden könne.

Auf Nachfrage von Bürgermeisterin Mielke-Westerlage, wie sich derartige Kostenreduzierungen im Rahmen des VOF-Verhandlungsverfahrens erklären lassen, erläutert Herr Klein, dass die ursprüngliche Kostenplanung allein auf dem Wettbewerbsentwurf basiere. Dabei habe Frau Trelle bei der Vorprüfung bereits erste Korrekturen vorgenommen, ebenso wurden die Planungsbüros beauftragt, für das VOF-Verhandlungsverfahren verlässliche Aussagen über die Kosten treffen zu können. Zudem sei die Kalkulation der Honorare ein wesentlicher Kostenansatz. So werde zum Beispiel der Umbauschlag oder die Berücksichtigung der anrechenbaren Bausubstanzen von den einzelnen Planungsteams sehr unterschiedlich bewertet.

Ratsherr Damblom fragt, ob der ehemalige 3.-Platzierte aus dem Planungswettbewerb, der nunmehr auf Platz 1 ist, den architektonischen Ansprüchen genügen würde. Dabei verweist er auf die Äußerungen des Preisgerichtes im Rahmen des Planungswettbewerbes.

Herr Klein erklärt, dass das Planteam Ruhr sehr flexibel reagiert und den gesamten Entwurf überarbeitet habe. Dabei sei nunmehr ein hochattraktiver Entwurf entstanden, mit neuer Putzfassade und Fensterzuschnitten. Lediglich der „Durchblick“ vom Eingangsbereich bis in die Schwimmhalle würde fehlen. Es sei nach aktueller Betrachtungsweise und Berücksichtigung der räumlichen Distanz von 25 m und einer Deckenhöhe von 3 m unrealistisch, die gewünschte Transparenz zwischen Foyer und Schwimmhalle zu erzielen.

Technischer Beigeordneter Gérard bestätigt die grundlegende Optimierung des Entwurfes. Zudem fügt er an, dass bei dem überarbeiteten Entwurf der technische Aspekt im Fokus stehe und dabei innovative Ansätze geschaffen wurden. Ebenso bekräftigt Herr Dr. Gérard die günstige Preisprognose, jedoch weist er ausdrücklich darauf hin, dass zur Zeit keine Kostensicherheit gegeben sei.

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes kritisiert, dass in der Sitzung keine neuen Entwürfe vorgelegt werden. Zudem weist sie auf die Kostensicherheit hin, dass diese für die Grundsatzentscheidung von Bedeutung sei. Ebenso geht sie auf die Kritik des fehlenden „Durchblicks“ in den Schwimmbereich ein. Nach Rücksprache mit Bürgerinnen / Bürgern hat sie die Erfahrung gemacht, dass der direkte „Durchblick“ auch negativ ausgelegt werden könne, sodass dies kein entscheidendes Kriterium sein solle. Für sie sei vor allem die konkrete Variantenbetrachtung und Folgekostenberechnung der nächsten Leistungsphasen entscheidend.

Dazu bekräftigt Herr Klein nochmals den innovativen Ansatz der Haustechnik des Planungsteams Ruhr. Er weist dabei auf die bisher gute Zusammenarbeit mit der Firma Inco (Haustechnikbüro und Partnerbüro vom Planungsteam Ruhr) hin, die ebenso die Haustechnik der Stadtbibliothek geplant und umgesetzt habe und dass er der Auffassung sei, dass man nunmehr ein Planungsbüro gefunden habe, mit dem der gesamte Prozess optimiert und gestaltet werden könne.

Ratsfrau Kox ergänzt die Aussage von Ratsfrau Niederdellmann-Siemes, merkt an, dass auch sie negative Rückmeldungen im Seniorenbereich erfahren habe, was den möglichen „Durchblick“ in die Schwimmhalle betreffe. Ebenso befürwortet sie die Entscheidung, sich für ein Büro entschieden zu haben, das die Energieeffizienz in den Fokus stelle.

Ratsherr Quaß kritisiert die Entscheidung des Planungswettbewerbs in Bezug auf den „Durchblick“ in die Schwimmhalle. Die fehlende „Sichtbeziehung“ sei zunächst ein wesentlicher Kritikpunkt gewesen, nunmehr sei man anderer Auffassung, trotz externer Berater. Für ihn sei jedoch die Detailschärfe der Leistungsphasen 2 und 3 entscheidender. Hierzu bittet er um Aufklärung.

Herr Klein erläutert, dass zunächst diverse Varianten geplant und gerechnet werden. Während im Vorfeld Ermittlungen nach der Baumengenmethode vorgenommen wurden, werden in Leistungsphase 3 konkrete Massen bzw. Mengen ermitteln, die für die Kostenberechnung entscheidend seien. Dabei werden alle Komponenten einzeln betrachtet. Zudem werden aktuelle Kostenansätze aus vergleichbaren Bauprojekten für die Bepreisung herangezogen.

Technischer Beigeordneter Dr. Gérard entkräftet die Aussage von Ratsherrn Quaß. Dabei weist er ausdrücklich auf die Entscheidung des Preisgerichtes hin, bei der die Jury den „Durchblick“ als schöne Orientierung angesehen habe, dies sei aber nur ein kleiner Aspekt der Gesamtplanung gewesen.

Auf Nachfrage von Herrn Brauer, wie hoch die Honorare für die Leistungsphasen 2 und 3 seien, erklärt Herr Klein, dass bei einem Stufenauftrag mit weiteren 250.000 € zu rechnen sei. In Ergänzung zur Frage von Ratsherrn Jürgens, wie hoch die bisherigen Kosten des Wettbewerbs seien, beziffert Herr Klein diese mit ca. 100.000 €.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Bertholt, inwiefern das Kinderbecken beim bisherigen Haushaltsansatz von 5,995 Mio. € berücksichtigt wurde, erklärt Herr Klein, dass diese „Leistung“ optional sei und nicht im bisherigen Haushaltsansatz berücksichtigt wurde. Ebenso ergänzt Herr Klein, dass der Kostenansatz ohnehin von Oktober 2013 stamme und dabei noch keine Veränderungen des Baupreisdex berücksichtigt wurden.

Ratsherr Rettig erklärt, dass sich die FDP-Fraktion von der Sanierung „verabschiedet“ habe. Man habe die Möglichkeit eines Neubaus nicht ausführlich betrachtet, ebenso wenig die Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit für die Errichtung eines Neubaus an der Düsseldorf Stadtgrenze. Ihm lege dazu ein Protokoll der Bädergesellschaft Düsseldorf vor, in dem geschrieben stehe, dass es keinen direkten Kontakt für eine mögliche Kooperation mit der Stadt Meerbusch gegeben habe. Die FDP sehe dies als „Notbremse“, da es mit dem Ansatz von ca. 6 Mio. € nicht getan sei, wenn man davon ausgehe, dass die Bauspreissteigerung noch keine Berücksichtigung gefunden habe und in Dormagen zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 2,3 Mio. € hinzukommen seien. Die FDP-Fraktion würde sich zwar weiter an der Diskussion beteiligen, werde von der Variante einer Sanierung allerdings Abstand nehmen.

Ratsherr Damblom widerspricht der Aussage von Herrn Rettig. Man habe die letzten 2 Jahre dezidiert Varianten untersucht und betrachtet. Ebenso stehe fest, dass in dieser Preisspanne nur über eine Sanierung gesprochen werden könne. Das gesamte Projekt befinde sich im Fluss und in diesem flexiblen Verfahren sei der derzeitige Haushaltsansatz die Ziellinie. Zudem würde sich im weiteren Verlauf noch weitere Optimierungsmöglichkeiten ergeben.

Ratsherr Janßen erkundigt sich nach der Neugewichtung der Vergabekriterien im Rahmen des VOF-Verfahrens, ob diese nunmehr ausschlaggebend für den Ausgang des Wertungsergebnisses habe.

Herr Klein erklärt hierzu, dass dies keine Auswirkung auf den Ausgang des Ergebnisses gehabt habe.

Ratsherr Jürgens sieht die Kostenfrage als entscheidendes Kriterium. Dabei solle man jedoch davon ausgehen, dass das Projekt wahrscheinlich teurer werde, wenn nunmehr ein kalkulierter Ansatz von 6,7 Mio. € vorliege.

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes widerspricht dieser Aussage. Sie sei davon überzeugt, dass sich im Prozessverlauf weitere Kosteneinsparungspotentiale ergeben werden. Derzeit gehe man von einer umfangreichen Kernsanierung aus. Dies könne sich im Laufe des Prozesses aber noch ändern. Des Weiteren fragt Ratsfrau Niederdellmann-Siemes nach einer möglichen vertraglichen Festlegung der Honorare und ob diese noch weiter angepasst werden können.

Herr Klein erklärt hierzu, dass die Honorare nach Abschluss des VOF-Verhandlungsverfahren nicht nachverhandelt werden dürfen, man aber versuchen werde, Honorare festzuschreiben, unabhängig von der Baukostenentwicklung. Zudem betont Herr Klein ausdrücklich, dass das bisher geforderte Schwimmangebot nur über eine Sanierung realisiert werden könne. Bei einem Neubau betragen die Kosten des Rohbaus ca. 30 %, hier rund 1,5 Mio. €, die bei einem gleichen Angebot zusätzlich für einen Neubau finanziert werden müssten. Allein diesem Grund kann die erwartete Qualität nicht über einen Neubau zu gleichen Kosten realisiert werden.

Herr Brauer erklärt, dass er, unabhängig von den Gesamtbaukosten, von dem Projekt Abstand nehme. Dies begründe er vor dem Hintergrund der Investitionen für den Bau der K9N (ohne Landeszuschüsse), die baulichen Veränderungen der Schullandschaft, der Bau der Bahnunterführung etc.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Schoenauer, wer über die Freigabe der Entwurfsplanung entscheide, erklärt Herr Klein, dass die Entscheidungen in den weiteren Sitzungen des Hallenbadausschusses getroffen werden. Im Januar 2015 soll es erste Präsentationen bezüglich der Vorentwürfe und Optimierungsvorschläge geben. Bis Juni 2015 solle dann eine Entscheidung getroffen werden, sodass im Dezember 2015 womöglich mit dem Bau begonnen werden könne.

Bürgermeisterin Mielke-Westerlage fasst die Diskussion dahingehend zusammen, dass nunmehr die Verwaltung einen Stufenauftrag für die Leistungsphasen 2 und 3 an das Planteam Ruhr erteilen soll. Dabei werden entsprechende Honorare fällig. Ende Januar werde man dann erste Entwürfe hinsichtlich Fassadengestaltung, Haustechnik etc. den Ausschussmitgliedern vorstellen. Auf Nachfrage, ob diese Vorgehensweise auf Zustimmung treffe, werden bis auf die FDP-Fraktion und Herrn Brauer keine Bedenken geäußert.

## **2        Verschiedenes**

./.

## **3        Termin nächste Sitzung**

Termin wird noch bekanntgegeben.

Meerbusch, den 18. Dezember 2014

---

Angelika Mielke-Westerlage  
Bürgermeisterin

---

Björn Kerkmann  
Schriftführer/in