

Vorlage		Vorlage-Nr: E 26/0107/WP18
Federführende Dienststelle: E 26 - Gebäudemanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 15.11.2022
		Verfasser/in: E 26/00
Neu- und Erweiterungsbau VG Lagerhausstraße		
Ziele:	Klimarelevanz	
	keine	
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
08.12.2022	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der **Planungsausschuss** nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Er folgt der Argumentation der Verwaltung und beschließt, die Planungen zum Erweiterungsbau des Verwaltungsgebäudes Lagerhausstraße unmittelbar einzustellen. Damit ist der Wettbewerb um diese Planungsaufgabe formell abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
 überwiegend (50% - 99%)
 teilweise (1% - 49 %)
 nicht
 nicht bekannt

Erläuterungen:

Rückschau:

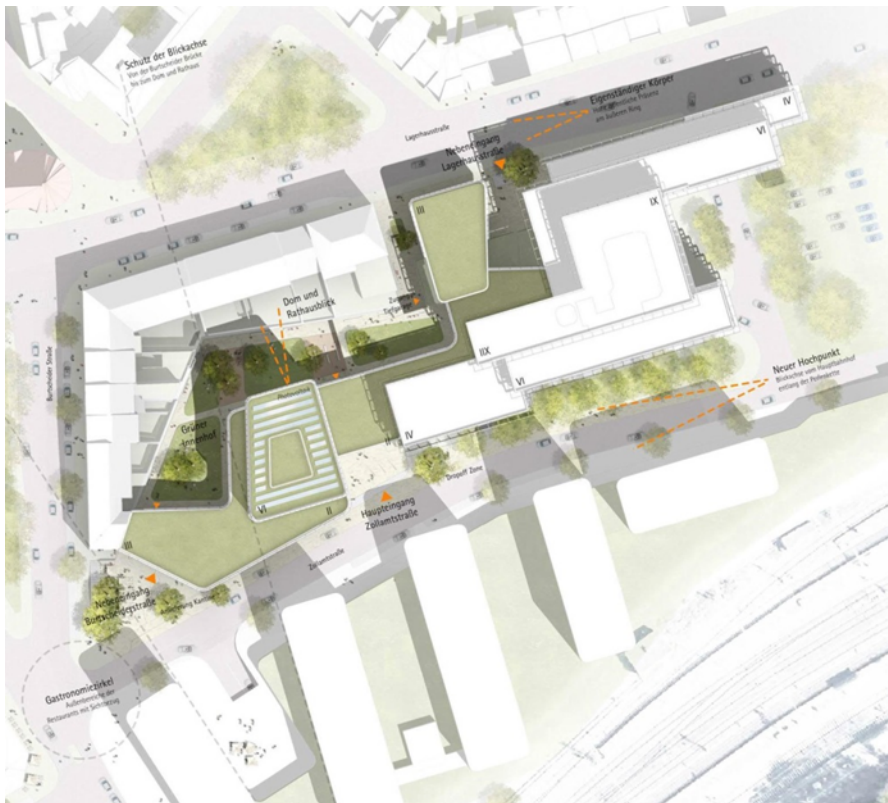


Bild: Siegerentwurf GMP Wettbewerb

Ende Juni 2020 legten die Planer einen verminderten Vorentwurf (Lph 2) mit Kostenschätzung vor. Die Vorentwurfsplanung wurde nicht abgeschlossen, da der Architekt u.a. keinerlei Varianten erarbeitete und vorlegte.

Sie wies mit 9.574 m² BGF (+2.024 m² BGF!) **Gesamtkosten i.H.v. rd. 52 Mio. EUR** aus mit Index (KGr 800) und Bauherren-Leistungen (KGr 710, ohne Risiko und Varianz für noch fehlende Planungsphasen). Damit lag erstmals eine fundiertere Kostenaussage für den Siegerentwurf vor. Die vorgelegte Vorentwurfsplanung überschreitet bereits damals die bis dahin dargestellten finanziellen Bedarfe aus





1. der Machbarkeitsstudie aus 04/2017 (anderer Entwurfsansatz) mit Grob-Kostenaussage: 25,6 - 26,4 Mio. EUR und
2. dem Wettbewerb aus 2018 mit 34,7 Mio. EUR erheblich.

In erster Linie hatte dies zu tun mit

- den Flächenmehrungen (2.420,- EUR/m² BKI 2020 Büro- und VerwGeb. (= nur 300er u. 400er Kosten)),
- den im Wettbewerb stark vermindert ausgewiesenen Flächenbedarfe für die technischen Anlagen und Einrichtungen, aber auch
- der komplexen statischen Gründungssituation,
- den Auswirkungen der Anwendung der Hochhausverordnung, die zu erhöhten Aufwendungen für Brandschutz und Sicherheit führen und
- den starken Eingriffen in die Bausubstanz des Bestandes („Boulevard“, Umgestaltung der Eingangssituation u.a.). Diese Kosten waren im Wettbewerb noch nicht ausgewiesen.

Das Städtische Gebäudemanagement hat mit diesen ersten, frühen (Lph2!) Anzeichen der Aufwands-Flächen- und damit verbundenen Kostenmehrung die sog. „Voll-Variante“ ab 07/2020 nicht mehr in Lph 3 weiterplanen lassen.

Stattdessen hat E26 die vorgelegte Vorentwurfsplanung überprüft, mehrere Optionen selbst entwickelt, erarbeitet, vorgecheckt, nochmals optimiert und deren Vor- und Nachteile dargestellt (Stand Optionen 2-4: Kostenrahmen, nicht vorgeplant):

	Beschreibung	Fläche	Kosten	Vorteile	Nachteile
	Option 1 Vollversion gmp Vorplanung auf Basis des Wettbewerbs	9.574 m ²	52,5 Mio €	- Umsetzung des Sieger- Entwurfes in einem Zuge - bauliche Anbindung vorhanden - Kantine vorh. - zentraler Eingang - Gesamtkonzept	- hohe Kosten - Entfall von 35 Stell- plätzen
	Option 2 als Hochhaus Verbindung mit Bestand	7.559 m ²	38,3 Mio €	- bauliche Anbindung möglich - kein Entfall von 35 Stellplätzen - Vollversion als II. BA in Zukunft möglich - hohe Flexibilität	- keine sofortige Umsetzung der Entwurfsidee - keine Kantine
	Option 3 mit "Diamant" kein Hochhaus	7.192 m ²	37,5 Mio €	- zus. Arbeitsplätze - attraktiver Eingang - kein Hochhaus	- keine Kantine - Entfall von 35 Stellplätze - keine Anbindung an Bestand möglich
	Option 4 kein Hochhaus keine Verbindung an den Bestand mehr möglich	6.157 m ²	31,8 Mio €	- geringste Kosten - optimierte Flächen - kein Entfall von Stellplätzen	- stärkster Eingriff in den Siegerentwurf - gravierendste Änderung der Entwurfsidee - keine Kantine - Anbindung an den Bestand nie mehr möglich

Auch wurden weitere Klärungen herbeigeführt und bis 12/2020 notwendige Konkretisierungen in Richtung einer Vorzugs-Variante erarbeitet.

Das Gebäudemanagement schlug vor, die Variante zu sichern und weiter zu planen, die eine direkte Anbindung an das Bestandsgebäude für die Zukunft gewährleistet und eine Option erhält zu einem späteren Zeitpunkt einen zweiten Bauabschnitt zur Vervollständigung durchführen zu können – sinnvollerweise z.B. im Zusammenhang mit einer notwendigen Sanierung des Bestandsgebäudes (1976-78) in einigen Jahren. Damit wurden die Handlungsspielräume für die Zukunft gesichert.

Ermöglichen tat dies einzig die dargestellte **Option 2**. Diese endete mit etwa 7.560 m² BGF in dem ersten zur Umsetzung anstehenden Bauabschnitt und mit

Kosten i.H.v. 38,3 Mio. EUR

mit Index und Bauherren-Leistungen (ohne Risiko und Varianz für noch fehlenden Planungsphasen).

Option 2: Maßnahmen zur Flächenoptimierung



Beschlusslage:

Die Vorlage aus 12/20 wurde in 02/ 21 im PLA eingebracht, dort aber wegen „Beratungsbedarf“ von der TO genommen. Die Befassung erfolgte dann in 05/21.

In seiner Sitzung vom 06.05.2021 folgte der PLA der Argumentation der Verwaltung und fasste folgenden Beschluss:

Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Weiterplanung der „Option 2“ bis zur Leistungsphase 3 (Vorlage Entwurfsplanung mit Kostenberechnung) als Grundlage für den Baubeschluss.

Die Verwaltung wird im Zuge der Erarbeitung der Entwurfsplanung der Option 2 mit folgenden Arbeits- / Prüfaufträgen beauftragt:

- Verbindliche Prüfung der Notwendigkeit zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gegenüber eine Planung nach §34 BauGB*
- Kritische Prüfung der Brandschutzanforderungen, ob die Hochhausrichtlinie in der Option 2 zwingend anzuwenden ist*
- Einzelausweisung der Kostenreduzierung durch Entfall des Turm-Bürogeschosses in der Kostenberechnung LPH 3*
- Variantenuntersuchung inkl. Kosten innerhalb der Option 2 mit weiteren Sitzungssälen im Bereich der ehemaligen Cafeteria an der Ecke Burtscheider Brücke unter Beibehaltung des Bürogeschosses im Turm*
- Berücksichtigung und Darstellung der Flexibilität von Büroarbeitsplätzen im Ausbauraster mit Einzel- und Gruppenbüros*
- Gestaltung der Planung so, dass in Zukunft ein Anschluss der zur Zeit aus Kostengründen zurückgestellten Bauteile einfach möglich ist.*

Zusätzlich wird die Verwaltung beauftragt, zum Abschluss der Entwurfsplanung als weitere Grundlage für die Entscheidung über einen Baubeschluss und die damit notwendige Finanzierung ein Konzept über die mittelfristige Gebäudebewirtschaftung der Verwaltungsimmobilien oder angemieteter Immobilien zu erarbeiten - insbesondere für die Fachbereiche Personal, Umwelt und Klimaschutz und Recht - und dies den zuständigen Ausschüssen vorzulegen.

Ziel soll sein, im Herbst 2021 die Leistungsphase 3 abzuschließen und die Ergebnisse zur Beratung vorzulegen.

Am 28.08.21 wurde zudem mit Vorlage E26 zum Thema „Sachstand zu sanierungsbedürftigen Verwaltungsgebäuden – Zeitschiene zur Umsetzung „Moderner Arbeitsplätze für alle Mitarbeitenden der Stadt Aachen“ im PuVA berichtet – einschl. Sachstand EBau VG LH.

Aktueller Stand der Berichterstattungen und Planungen (10/2022):

Mit Pressebericht vom 22.10.22 konnte die Öffentlichkeit, das Städt. Gebäudemanagement und das externe Planungsteam erfahren, dass „die Stadt“ die Neubauplanungen für das Verwaltungsgebäude Lagerhausstraße einstellt.

Als Hintergrund wurde die aktuelle Baupreisentwicklung benannt. Gem. Landesbetrieb it.NRW lag der Baupreisindex in 08/22 bei 15,7 % für Bürogebäude ggü dem Vergleichswert des Vorjahres.

Zur Optimierung der Zusammenarbeit mit dem Architekten ergriff E26 nochmals die Initiative und organisierte in 05/22 eine Fachexkursion mit den Planern zum Neuen Rathaus Venlo, dem weltweit ersten C2C-Rathaus (eröffnet 2016) und initiierte einen Workshop zum Thema „Bauen der Zukunft“, in dem nochmals die strategische Ausrichtung, wie sie bereits im Wettbewerb formuliert wurde, dargestellt wurde.

Zudem wurde gem. Beschluss PLA zwar die LPh 3 „Entwurfsplanung“ beauftragt, konnte aber immer noch nicht begonnen werden. In dieser Gemengelage hat es E26 bisher vermieden, den Einstieg in die LPh 3 zu forcieren, da damit weitere Honorare in 6-stelliger Höhe abgerufen werden.

E26 nimmt diese Situation endgültig zum Anlass zu hinterfragen, ob die strategischen Ziele des Entwurfes (als „Circular City“ mit hohem Ambitionsniveau) überhaupt erreicht werden können.

Zurzeit wird die im PLA in 05/21 beschlossene abgespeckte Option 2 mit nun zwei Varianten betrachtet:

- a. mit 7.008 m² bei Kosten i.H.v. 48 Mio. EUR
 - b. mit 7.256 m² bei Kosten i.H.v. 52 Mio. EUR
- jeweils indexiert auf Baubeginn 2025.

Die dynamische Entwicklung des Bau-Marktes ist geeignet, die Preise weiter nach oben zu treiben.

Die Kosten für die „abgespeckte“ Variante des Projektes übersteigt damit die 50 Mio.- Marke.

Das Städtische Gebäudemanagement hält demnach fest:

die Stadt soll für eine flächenreduzierte, verminderte Option das doppelte an Kosten zahlen!

In dieser besonderen Gemengelage ist aus Sicht E26 die Kostenentwicklung auf den Prüfstand zu stellen und eine Neubewertung der Gesamtsituation und der Wirtschaftlichkeit des Projektes unter Kosten-Nutzen-Aspekten erforderlich.

Veränderte Rahmenbedingungen

Seit dem ersten Impuls zur Errichtung des Erweiterungsbaues für die Verwaltung an der Lagerhaus-/ Zollamtsstraße 2017, der Auslobung und Durchführung des Wettbewerbes 2018, und dem Start der Planungen 2019, sowie insb. der Notwendigkeit auf die akuten Unterbringungsprobleme der Verwaltung schnell und gezielt zu reagieren, haben sich die Rahmenbedingungen fundamental geändert:

1. Mit Eintreten der multiplen Krisen in der Bauwirtschaft (Rohstoff-, Herstell-, Material-, Liefer- und Fachkräftekrise) spätestens ab 2021, verstärkt jedoch seit dem Angriffskrieg Russlands in der Ukraine, sowie den daraus folgenden extremen, nie gekannten Bauindex- und damit Kostensteigerungen steht die bisherige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für den Erweiterungsbau in Frage.
2. . Mit der Corona-Krise ist ein verstärkter Trend zur „Mobilen Arbeit“ in den Wirtschafts- und Verwaltungszweigen, die dafür im Alltagsbetrieb besonders geeignet sind zu beobachten. Dies hat auch in Aachen zur Folge, dass bestimmte Branchen (z.B. Versicherungen) Ihre (Verwaltungs-) Gebäude frei ziehen und für andere Nutzungen zur Verfügung stellen.
3. Mit Anmietung der MTA für die Fachbereiche Personal und Organisation, E-Government und Informationstechnologie (FB 11), Klima und Umwelt (FB 36), Sport (FB 52), Personalrat (PR) und den Dezernatsleitungen V - Personal, Feuerwehr und Sport - und VII - Klima und Umwelt, Stadtbetrieb und Gebäude - sind dem Erweiterungsbau die nutzenden Bereiche abhandengekommen, für die geplant wurde.
4. . Mit dem zunehmenden gesellschaftlichen und politischen Bewusstsein, dass die Bauwirtschaft sich von der globalen Problembranche Nr.1 hin entwickeln muss zum Lösungsgeber und das die Städte hierzu Treiber sind und Vorbildfunktion haben, hat sich die Stadt Aachen und dementsprechend das Städtische Gebäudemanagement neu aufgestellt: es ist Teil der Circular-City-, Cradle-to-Cradle-, und Nachhaltigkeits-Bewegung.
5. Dies Ausrichtung hat sich verstärkt durch die deutlichen Hinweise und Richtungszeige des Deutschen Städtetages (2021)¹, der Nachhaltigkeitsstrategien der Bundesrepublik (2021), des Landes NRW (2020) und der Stadt und anderer relevanten Dach- und Fachverbände, auf einen Paradigmenwechsel in der Bauwirtschaft hinsichtlich des Umganges mit bestehenden Ressourcen: erst Bestandserhalt und -erneuerung, dann Bestandserweiterung und erst als letzte Option Neubau!

Mit dieser Entwicklung – und unter Berücksichtigung der sich zusätzlich veränderten Rahmenbedingungen - verlässt das Projekt den finanziellen Ermöglichungs-Korridor und muss baufachlich, wirtschaftlich und (personal-)politisch neu bewertet werden. Beschlussgemäß ist die LPh 3 HOAI „Entwurfsplanung“ beauftragt, konnte aber noch nicht begonnen werden.

¹ Deutscher Städtetag, Handlungsempfehlungen „Nachhaltiges und suffizientes Bauen in den Städten“, 07/2021

Empfehlung:

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten veränderten Rahmenbedingungen empfiehlt das Städtische Gebäudemanagement, die Planungen unmittelbar einzustellen und den Wettbewerb als beendet zu erklären.

Unabhängig davon werden auch in Zukunft an die Stadtverwaltung neue Aufgaben gestellt oder sind bekannte in anderer Tiefe und Breite zu bewältigen.

Dies wird ggf. auch weiterhin zu Personal-Mehrbedarfen führen, auf die es zu reagieren gilt.

Der Personal- und Verwaltungsausschuss hat daher am 10.11.22 dementsprechend den Beschluss bekräftigt, ein Konzept über die mittelfristige Gebäudebewirtschaftung der Verwaltungsimmobilien oder angemieteter Immobilien zu erarbeiten, aufrecht zu erhalten.