

A N L A G E

2

ART DER BERATUNG	
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
BETREFF	
Bewertung der Entwurfsvarianten zur Erweiterung des Clemens-Sels-Museums (CSM) hinsichtlich der Rahmenbedingungen, Kosten, Unwägbarkeiten sowie Auswirkungen	
SITZUNG (DATUM, Gremium)	
17.02.2016 Finanzausschuss	
17.03.2016 Hauptausschuss	
<u>INHALT DER MITTEILUNG (BERICHTERSTATTER/IN: HERR BEIGEORDNETER HÖLTERS)</u>	
<p>Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 18.12.2015 u.a. beschlossen, eine abschließende Entscheidung über die Annahme der Schenkung auf verbreiteter und vertiefter Basis in der Ratssitzung am 15.04.2016 zu treffen. In Vorbereitung dieser Sitzung wird eine ausführliche Darstellung zu den Bau betreffenden Sachverhalte zum Finanzausschuss am 17.02.2016 gegeben.</p> <p>Mit Datum 30.10.2015 hat der Architekt, Prof. Gernot Schulz, den Architektenvertrag nach der Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) für die Erweiterung des bestehenden CSM als Grundlage für die Entscheidung über die Annahme einer avisierten Schenkung erhalten. Die Erweiterung soll internationalen Museumsstandards gerecht werden. Der Vertrag beinhaltet Teilleistungen gem. HOAI aus den Leistungsphasen 1 - Grundlagenermittlung - und 2 - Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung) - sowie daraus auch Besondere Leistungen z.B. vertiefte Kostenschätzung usw.</p> <p>Am 11.12.2015 und 16.11.2015 wurden durch das Architekturbüro die untenstehenden drei Planungsvarianten (siehe Anlage 1) mit den entsprechenden Kosten und Erläuterungen vorgelegt. Die Kosten wurden am 26.01.2016 nochmals durch den Architekten überarbeitet.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Optimale Lösung Schenkung, Wechselausstellung, Erweiterung 2. Mittlere Lösung Schenkung, Wechselausstellung 3. Kleine Lösung Schenkung <p>Um eine Realisierung der Maßnahme – unabhängig von den unterschiedlichen Varianten - zielführend zu bewerten und zu verwirklichen, werden die Rahmenbedingungen, Kosten, Unwägbarkeiten sowie die Auswirkungen nachfolgend erläutert:</p> <p><u>Rahmenbedingungen:</u> Die Annahme der Schenkung und damit verbunden die Erweiterung des CSM ist für die Stadtentwicklung und die Positionierung der Stadt Neuss im Wettbewerb als attraktiver Standort für Leben und Arbeiten eine große Chance. Für die zielführende Umsetzung einer der drei Entwurfsvarianten des Architekten sind die Baureifmachung des erforderlichen Grundstücks und die Schaffung des Baurechts jeweils unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes erforderlich.</p> <p><u>Kosten:</u> Es wurden die durch das Architekturbüro Schulz vorgelegten Unterlagen unter Einbeziehung eines Fachgesprächs des GMN mit dem Architekten geprüft. Grundlage der Prüfung ist die Variante 1 „Optimale Lösung“. Die am 26.01.2016 überarbeiteten Kosten finden Berücksichtigung in dieser Darstellung. Für die verschiedenen Kostengruppen (KG 200 - 700) wurden Kosten und Erläuterungsberichte in unterschiedlichen Qualitätstiefen vorgelegt.</p>	

So kann für die KG 300 Bauwerk-Baukonstruktion, die einen Anteil an den ermittelten Gesamtkosten von etwa 40 % ausmacht, eine Plausibilität im Groben testiert werden, jedoch unter Berücksichtigung einer aufgrund der frühen Planungsphase üblichen Kostenschwankung.

Für die übrigen Kostengruppen ist das - u. a. dem frühen Planungsstadium geschuldet - aus den folgenden Gründen derzeit noch nicht möglich:

- KG 200 Herrichten und Erschließen
Ungewisse Situation der Bodenverhältnisse (z.B. Bodendenkmalpflege, Bodengutachten) und noch nicht final verifizierte Grundstücksfläche
- KG 400 Bauwerk – Technik
Fehlende Vergleichsdaten und Kennwerte im Baukostenindex für Museen
- KG 500 Außenanlagen
Fehlender Vorentwurf für die Freiraumgestaltung des Museums inklusive Andienung sowie erforderlich Anpassungsarbeiten des Parks (öffentliche Grün- und Verkehrsflächen) und fehlende finale Verifizierung der Grundstücksflächen
- KG 600 Ausstattung und Kunstwerk
Fehlende Angaben zu geplanten Qualitäten und Ausstattungsmerkmalen
- KG 700 Nebenkosten
Knapp bemessener Anteil der Baunebenkosten in Anbetracht der komplexen Aufgabenstellung

Das geplante Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines faktischen Bodendenkmals. Kosten für die durch das Vorhaben ausgelösten Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen sind derzeit noch nicht verlässlich bestimmbar. Eine erste Annäherung stellt hierzu eine sog. archäologische Sachverhaltsermittlung dar. Dies bedarf eines Antrags nach § 13 Denkmalschutzgesetzes und ist mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen. Hierzu wären bis zu vier Suchschnitte in einer Breite von min. 10 m erforderlich, die bis zur Unterkante des archäologischen Befunds liegen. Das hierfür erforderliche Leistungsverzeichnis für eine Angebotsabfrage bei archäologischen Fachfirmen wird derzeit erstellt. Anschließend können die Kosten für die Sachverhaltsermittlung eingeschätzt werden. Die im Rahmen des Vortrags im Kulturausschuss durch das Büro Schulz Architekten dargestellten 300.000 € sind nach erster Einschätzung für die Sachverhaltsermittlung auskömmlich. Die letztlichen Kosten sind von der Fundlage abhängig. Nach der Sachverhaltsermittlung ist die Planungen hinsichtlich etwaiger Eingriffe in das Bodendenkmal zu prüfen und ggf. umzuplanen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine abschließende Kostensicherheit hinsichtlich der archäologisch bedingten Umplanungen bzw. Kompensationsmaßnahmen auch nach der Sachverhaltsermittlung nicht besteht (unerwartete Funde). Eine Einschätzung der Kosten, die durch das Bauen im Denkmalsbereich erzeugt werden, ist derzeit leider weder durch das Fachamt noch durch den LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland seriös leistbar. Die Kosten für die Schaffung von Baurecht und die damit erforderlichen Gutachten werden derzeit auf ca. 50.000 – 70.000 € geschätzt und sind in der Kostenschätzung berücksichtigt.

Die Kosten stellen sich zusammenfassend wie folgt dar:

KG	Bezeichnung	Optimale Lösung	Mittlere Lösung	Kleine Lösung
	BGF (qm)	4.981	3.899	2.655
	BRI (cbm)	27.778	21.989	13.920
	Grundstück (qm)	5.450	4.490	3.620
100	Grundstück	0€	0€	0€
200	Herrichten und Erschließen	191.120€	129.680€	104.680€
300	Bauwerk – Baukonstruktion	9.164.347€	7.257.791€	4.746.743€
400	Bauwerk – technische Anlagen	4.264.705€	3.393.695€	2.222.275€
500	Außenanlagen	616.670€	585.240€	548.590€
600	Ausstattung und Kunstwerk	387.500€	297.000€	215.750€
700	Baunebenkosten	3.818.948€	3.066.987€	2.124.388€
Summe KG 200 – 700		18.443.290€	14.730.393€	9.962.426€

Es lassen sich zwei Betrachtungsweisen zur Bewertung der Unwägbarkeiten bezüglich der Kosten in diesem frühen Planungsstadium darstellen:

Szenario 1 – Verbindlichkeit von Umfang und Inhalt

Die vorliegenden Unterlagen lassen Rückschlüsse auf den hohen Gestaltungsanspruch und die geplanten Materialien ziehen. Auch die hohen Anforderungen der Haustechnik (Leitfaden zum Umgang mit Ausstellungsobjekten / Wünsche des Schenkers) und die Ungewissheit der Denkmalpflege und Bodenbeschaffenheit/Bodendenkmalpflege machen einen entsprechenden hohen Kostenansatz erforderlich. Eine Konkretisierung der vorgelegten Baukosten kann auf Basis des frühen Planungsstandes und die damit verbundenen Unwägbarkeiten, welche im Weiteren noch näher erläutert werden, nicht vorgenommen werden. Ein belastbares Ergebnis und eine verbindliche Aussage zu den vorliegenden Kosten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Es ist zu beachten, dass die Kostengenauigkeit in diesem frühen Planungsstand Kostenabweichungen in Höhe von 30 bis 40 % (siehe BLB NRW) nach oben oder unten ausmachen kann.

Dies wäre ein Szenario der Budgetplanung, d.h. der zu realisierende Entwurf wäre bindend in Größe und Qualität. Die bestehenden Unwägbarkeiten z.B. Genehmigungsfähigkeit, Stellplätze, Denkmalpflege, Bodenbeschaffenheit, keine vorliegenden Fachplanungen können zu einer Kostensteigerung von 30 bis 40 % führen. Die Belange der Archäologie sind dabei noch auszuklammern und kostenmäßig besonders zu bewerten.

Szenario 2 – Kostenobergrenze und -verantwortlichkeit

Ein weiteres Szenario der Budgetplanung wäre die Kostenobergrenze zum jetzigen Planungsstand unter Berücksichtigung der noch nicht zu beziffernden Kosten für (wie oben beispielhaft aufgeführt) und einem Aufschlag von 10% der Gesamtkosten für Unvorhergesehenes in der Bauausführungsphase. Das setzt zum einen Transparenz und Offenheit zu noch abschätzbaren Risikokosten voraus und zum anderen, dass bei Kostensteigerungen in der Planungsphase zwischen Eigentümer, Nutzer, Schenker und Planer Kostenoptimierungen frühzeitig und einvernehmlich abzustimmen sind. Diese Optimierungen können sowohl die Qualität als auch die Größe der Baukörper betreffen. Der beschriebene Abstimmungsprozess bedarf der separaten Vereinbarung.

Szenario 1 Verbindlichkeit von Umfang und Inhalt	18.443.290€	14.730.393€	9.962.426€
Schwankungsbreite (-) 30%	12.910.303€	10.311.275€	6.973.698€
Schwankungsbreite (+) 30%	23.976.277€	19.149.510€	12.951.153€
Schwankungsbreite (-) 40%	11.065.974€	8.838.235€	5.977.455€
Schwankungsbreite (+) 40%	25.820.606€	20.622.550€	13.947.396€
Szenario 2 Kostenobergrenze und -verantwortlichkeit	18.443.290€	14.730.393€	9.962.426€
Unvorhergesehenes 10% für KG 200-700	1.844.329€	1.473.039€	996.243€
Gesamtsumme	20.287.619€	16.203.432€	10.958.669€
gerundet	21.000.000€	17.000.000€	11.000.000€

Die aus den Baukosten resultierenden Mieten sind überschläglich und indikativ berechnet (siehe Anlage 2).

Bei den dargestellten Kosten sind die Mehrkosten sowie die Unwägbarkeiten für Durchführungsvarianten des Projektes (z.B. PPP-Modell, Generalunternehmer, Investorenmodell) unberücksichtigt geblieben. Die unterschiedlichen Modelle wurden geprüft und abschließend ist festzustellen, dass bei allen Modellen das Produkt/die Baubeschaffenheit definiert und vertraglich vereinbart werden muss. Um Nachträge zu minimieren, bedeutet dies im Vorfeld für alle Beteiligten einen sehr hohen Arbeitsaufwand. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme durch einen Generalunternehmer ist generell mit einem Aufschlag von rund 20% zu kalkulieren.

Die Beauftragung eines Projektsteuers ist aufgrund der Komplexität des Projektes aus Sicht des GMN empfehlenswert. Die Kosten für den Einsatz eines Projektsteuerers betragen je nach Umfang des Auftrages ca. 1,5% bis 2% der Bausumme.

Gesamtkosten	18.443.290€	14.730.393€	9.962.426€
Aufschlag für Generalunternehmer 20%	3.688.658€	2.946.078€	1.992.485€
Baukosten (ohne Planungskosten)	14.624.342€	11.663.406€	7.841.038€
Aufschlag für Projektsteuerer 1,5%	219.365€	174.951€	117.615€
Aufschlag für Projektsteuerer 2,0%	292.486€	233.268€	156.820€

Unwägbarkeiten:

Um die Durchführung der Maßnahme „Erweiterung des CSM“ zielführend zu realisieren sind die Unwägbarkeiten zu bewerten, die entsprechenden Maßnahmen in die Wege zu leiten bzw. aufzuzeigen und wenn möglich, den entsprechenden Aufwand kostenmäßig zu beziffern.

• **Planrecht / B-Plan**

Die Erweiterung des CSM ist für die Stadtentwicklung und die Positionierung der Stadt Neuss im Wettbewerb als attraktiver Standort für Leben und Arbeiten eine große Chance. Es ist davon auszugehen, dass für die einzelnen in der Kulturausschusssitzung aufgezeigten Erweiterungsstufen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Vorhaben entwickeln sich in öffentlichen Grünflächen (Rosengarten/Stadtgarten), daher ist eine umfassende Bauleitplanung inklusive Umweltbericht erforderlich.

Die Belange der „kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung“ sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besonders zu berücksichtigen.

Am Anfang eines Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) besteht allerdings keine Gewähr dafür, dass der derzeitige Entwurf unverändert auch in Baurecht umgesetzt wird. Die für die Abwägung relevanten Belange sind umfassend, einerseits z.T. fachgutachterlich zu bearbeiten, andererseits auch durch Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu erfassen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch; ein Anspruch – auch für definierte Inhalte – kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Der Rat muss in seiner Abwägung frei sein (siehe auch § 1 Abs. 3 BauGB). Eine Bewertung der Unwägbarkeiten eines Planverfahrens kann letztlich erst im Laufe des Verfahrens und nach Vorliegen der maßgeblichen Gutachten und Stellungnahmen erfolgen und sich im Laufe des Verfahrens konkretisieren. Erforderliche Gutachten sind nach derzeitiger Einschätzung u.a. eine Artenschutzprüfung, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag inklusive Beurteilung des Baumschutzes und klimatischer Aspekte, ein Verkehrsgutachten/Stellplatzbedarfsanalyse, ein Schallschutzgutachten sowie umfassende denkmalpflegerische Untersuchungen.

Im Rahmen der ersten Sichtung der Planungen sind nachfolgende Themen als Punkte im Bereich des Planungsrechtes identifiziert worden, die eine Änderung/Anpassung der Planung nicht ausschließen lassen und daher für die Kalkulation der Kosten und die Möglichkeit der Umsetzung bereits zu jetzigen Zeitpunkt zu berücksichtigen sind:

Die Eingriffe in den Park und die öffentlichen Wegeflächen führen insbesondere bei der optimalen Lösung zu einer starken Überformung der Parkanlage Rosengarten/Stadtgarten und Eingriffe in die Topographie und den Baumbestand. Die bestehende Rad- und Fußwegebeziehung wird unterbrochen und ein barrierefreier Zugang zur Parkanlage kann hier nicht mehr gewährleistet werden. Auch die Veränderung der Sichtbeziehungen und städtebauliche und gestalterische Einbindung sind weiter zu untersuchen. Eine frühzeitige Einbeziehung des Gestaltungsbeirats wird angeraten. Daher sind Änderungen am Gesamtkonzept und der Positionierung der Baukörper nicht ausgeschlossen.

Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grün durch Gebäude und eine Veränderung im Quartier sind grundsätzlich Veränderungen, die mit der Bürgerschaft vor Ort zu diskutieren sind und gleichfalls Planänderungen zur Folge haben können.

Eine besondere Bedeutung haben in diesem Verfahren die Belange des Denkmalschutzes (s.u.). Das Projektgebiet wird als Bodendenkmal eingeschätzt und ist von Baudenkmalern umgeben. Grundsätzlich besteht ein rechtliches und zeitliches Risiko, wenn über die Planung kein Benehmen mit dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland bzw. LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland hergestellt werden kann.

Konzeptionelle Änderungen im laufenden Verfahren können daher nicht ausgeschlossen werden. Da Änderungen z.B. bei öffentlichen Grünflächen regelmäßig auch die Grundzüge der Planung berühren können, ist nur bei umfassender Vorabstimmung und breitem Konsens ein schnelles bzw. kurzes Verfahren möglich.

- **Baurecht**

Baugenehmigung

Für die Erteilung einer Baugenehmigung sind alle gemäß BauPrüfVO erforderlichen Bauvorlagen mit Einreichen des Bauantrages vorzulegen. Es wird davon ausgegangen, dass der beauftragte Architekt die hierzu erforderliche Sachkenntnis besitzt. Hinsichtlich des inhaltlichen und zeitlichen Aufwands sind hier insbesondere die Vorlage eines Brandschutzkonzeptes durch einen Staatlich anerkannten Sachverständigen mit Eingang des Bauantrages sowie die Vorlage der geprüften Statik durch einen Staatlich anerkannten Sachverständigen vor Erteilung der Genehmigung von besonderer Bedeutung. Soweit zur