

Stellungnahme der Stadt Koblenz zu Teilziffer 5 Bericht Rechnungshof Rheinland-Pfalz (RH)
Themenbereich Kulturbau „Forum Confluentes“

Der Stadtrat fasst zum Bericht des Rechnungshofes, Themenbereich Kulturbau „Forum Confluentes“ folgenden Beschluss:

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass das Forum Confluentes mit seiner Architektur und Bauweise, mit der Glasfassade, Dachterrasse und Foyer auch in der Kostenhöhe ein für den Zentralplatz angemessenes Bauwerk darstellt.

Bei der Entscheidung für das Forum Confluentes hat der Rat in zulässiger Weise seine politische Gestaltungsfreiheit, auch unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt gegebenen finanziellen Rahmenbedingungen genutzt.

Er ist der Ansicht, dass das gewählte Modell des veredelten Rohbaus zu einem vereinbarten Festpreis bei den vorhandenen Gegebenheiten das einzig realistisch durchführbare erfolversprechende Modell war.

Das Modell war Garant, dass die Maßnahme im Kostenrahmen und Zeitplan realisiert wurde.

Der Stadtrat widerspricht entschieden der Behauptung des Rechnungshofes, dass elementare Gesichtspunkte für wirtschaftliches Bauen missachtet wurden.

Der Stadtrat weist darauf hin, dass das Land Rheinland-Pfalz als Fördergeber und Kommunale Aufsichtsbehörde das Projekt mitgetragen hat.

Begründung

1. Revitalisierung einer städtebaulichen Brachfläche durch eine anspruchsvolle Bebauung

Seit Mitte der 90iger Jahre beabsichtigte die Stadt zur Neuordnung des Zentralplatzes und angrenzender Bereiche eine Neubebauung.

Bis zur Neubebauung handelte es sich beim Zentralplatz um eine Brache/Konversionsfläche im Zentrum der Stadt, ein unansehnlicher Platz ohne jegliche Anziehungskraft und ohne Magnetwirkung. Er erfüllte seine zentrale Funktion nicht mehr.

Mit der Bebauung sollte diese Brache reaktiviert und das städtebauliche Defizit im Herzen der Stadt in einen lebendigen Ort mit Strahl- und Anziehungskraft verwandelt werden. Hierbei sollte der innerstädtischen Lage des Grundstücks, der Historie der Stadt Koblenz und ihrer Funktion als kulturelles Zentrum und Zentrum des Handels im nördlichen Rheinland-Pfalz Rechnung getragen werden.

Hierdurch war von vornherein ein „Funktionsbau“ ausgeschlossen.

Um eine höchstmögliche Qualität zu erreichen, wurde ein beschränkter Wettbewerb von den Investoren und der Stadt Koblenz gemeinsam durchgeführt.

Im Auslobungstext des Wettbewerbes, dem der Rat am 13.09.2007 zustimmte, war deshalb

auch folgerichtig formuliert (C.4.1):

„Die Architektur des Gesamtprojektes soll sichtbarer Ausdruck des kulturellen Alleinstellungsmerkmals der Stadt Koblenz in der Region Mittelrhein werden. Für das Image, die Akzeptanz ist eine Architektur erforderlich, die hochwertigen Anforderungen genügt; dies gilt im besonderen Maß auch für die Fassadengestaltung.“

Das Preisgericht wählte einstimmig zwei gleichwertige erste Preisträger aus. Nach Überarbeitung der eingereichten Arbeiten beschäftigte sich Verwaltung und Rat intensiv mit den Wettbewerbsbeiträgen.

Der Rat hat sich dann in seiner Sitzung am 6.3.2008 für den Wettbewerbsbeitrag des Büros Benthem Crouwel/Aachen ausgesprochen. Der Beschluss unter Punkt 2 c) hierzu lautet:

„Allein der Entwurf Benthem Crouwel bietet bisher eine architektonisch anspruchsvolle und den bisherigen Vorstellungen des Stadtrates entsprechende Grundlage für die weitere Planung der Kulturnutzung. Der Entwurf Schröder Schulte-Ladbeck (Anmerkung: der andere erste Preisträger) scheidet aus.“

Gerade die transparente Bauweise mit ihrer offenen Kubatur und die Glasfassade waren nach Ansicht des Rates ausschlaggebende Qualitätsmerkmale des obsiegenden Wettbewerbsbeitrages.

Die mit der Architektur verbundenen Erwartungen haben sich erfüllt. Die Nutzer- und Besucherzahlen der Stadtbibliothek haben sich überdurchschnittlich gut entwickelt.

Die Besucherzahlen konnten für alle Bibliothekseinrichtungen von 144.745 (2012) auf 403.773 (2014) auf 477.990 (2015), die Ausleihzahlen insgesamt von 468.587 (2012) auf 772.562 (2014) auf 881.427 (2015) gesteigert werden.

Das Foyer hat sich mit seinem integrierten Café zum Treffpunkt und Ort zahlreicher Veranstaltungen entwickelt.

Das Forum Confluentes zieht gemeinsam mit dem Einkaufscenter durch die Touristinformation mit dem Romanticum eine Vielzahl von Touristen in die Innenstadt und bildet den vom Stadtrat angestrebten vitalen Ort mit großer Anziehungskraft.

2. Nutzungs- und Flächenkonzept

Der Festlegung der Flächen für die einzelnen Nutzungsarten gingen umfangreiche und intensive Überlegungen und Prüfungen, auch unter Beteiligung externer Fachleute über ein angemessenes Raumprogramm voraus.

Hierbei ging es nicht nur darum, die Einrichtungen von ihren bisherigen Standorten „eins zu eins“ in das Forum Confluentes zu übertragen, sondern darum, ein den zukünftigen Bedürfnissen und Ansprüchen der Einrichtungen genügendes, angemessenes und zeitgemäßes Raumprogramm zu schaffen.

Hierbei hat der Rat während der Planungsphase einen Teil der ursprünglichen Planungen aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben.

So wurde auf das ursprünglich geplante Science-Center (2500 qm BGF) und einen Multifunktionssaal (1500 qm BGF) verzichtet.

Die kulturellen Einrichtungen waren nicht adäquat untergebracht.

Die Zentralbibliothek der Stadtbibliothek war vor der Unterbringung im Forum Confluentes an drei Standorten untergebracht.

Die denkmalgeschützten Häuser waren nicht barrierefrei und technisch nicht ausreichend ausgestattet. Eine Anpassung des Brandschutzes an heutige Anforderungen war nicht

möglich.

Es fehlten Büroräume sowie zeitgemäß ausgestattete Lese- und Arbeitsplätze für die Nutzer. Eine attraktive Präsentation der Medien war nicht möglich. Veranstaltungsflächen waren nicht vorhanden.

Eine vergleichbare Situation war auch im Mittelrhein-Museum gegeben. Die Flächen für die Dauerausstellung waren viel zu klein. Ausreichende Flächen für Wechselausstellungen waren nicht vorhanden. Das Gebäude war nicht barrierefrei. Angemessene Depots waren nicht vorhanden.

Die Ratsbeschlüsse zu den Nutzflächen erfolgten auf der Basis eines Vorentwurfs. Noch zwischen dem ersten Wettbewerbsentwurf und der Entscheidung für den Entwurf des Büros Benthem/Crouwel haben die beiden erstplatzierten Wettbewerbsteilnehmer ihren Vorentwurf gemäß den Empfehlungen der Jury überarbeitet.

Erst in den nachfolgenden Jahren erfolgte die vertiefende Planung bis hin zur Erstellung der Ausschreibungsunterlagen. Insbesondere bei der Auslegung und Dimensionierung der Gebäudetechnik kam es durch Verfeinerungen der Anlagendimension auf den Geschossebenen zu unterschiedlichen Verschiebungen von Nebenflächen zu Nutzflächen.

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass die tatsächlich entstandenen Nutzflächen nicht überdimensioniert sind. Sie sind nutzer- und mitarbeitergerecht gestaltet und ausgestattet.

3. Konzept „Veredelter Rohbau“

Der RH kritisiert, dass „ein öffentlicher Auftrag mit einem erheblich über dem Stellenwert liegenden Auftragsvolumen dem Wettbewerb entzogen wurde“.

Der RH verkennt hierbei die Ausgangslage.

Die Stadt Koblenz war nur zu einem Teil Eigentümerin der maßgeblichen zu bebauenden Flächen und auch insoweit teilweise erheblichen Beschränkungen unterworfen.

So war der im Eigentum der Stadt Koblenz stehende Platz mit einem Erbbaurecht zugunsten der Firma Züblin belastet. Diese war auch Eigentümerin des so genannten Hertie-Gebäudes. Die Entwicklung und Neugestaltung des Zentralplatzes war rechtlich nur unter Beteiligung von Züblin und mit der Einbringung der Züblin zustehenden Rechte möglich.

Damit liegen „Ausschließlichkeitsrechte“ im Sinne von § 3 a Nr. 6 lit.c VOB/A vor, die einen Verzicht auf eine Vergabe im Wettbewerb rechtfertigten.

Der Preis wurde als Festpreis mit Termingarantie (Fertigstellung vor Eröffnung des Shopping-Centers) abgegeben – Ausnahmen bildeten die Stahlpreisgleitklausel und die Regelung für die Kosten der Bauzwischenfinanzierung. Damit konnte das grundsätzliche Problem gelöst werden, dass die Stadt Koblenz im Fall der eigenen Bauausführung das Risiko hätte übernehmen müssen, bei verspäteter Fertigstellung des Kulturgebäudes und ggf. auch der mit dem Bauablauf gekoppelten Platzfreifläche (Kellergeschoß teilweise unter dem Zentralplatz) die wirtschaftlichen Schäden (Mietminderungen der Mieter im Shopping-Center) beim Betrieb des Shopping-Centers der ECE/Strabag zu erstatten.

Eine noch nach außen sichtbare laufende Baustelle „Zentralplatz“ bei gleichzeitiger Eröffnung des Shopping-Centers war vertraglich auszuschließen, da ansonsten die Vermietung des Shopping-Centers nicht hätte anlaufen können. Mit der gewählten Vertragsform lag dieses Risiko des verzahnten Bauablaufs (Kulturgebäude/Shopping-Center) beim Vertragspartner ECE/Strabag. Die Mietausfallforderungen von bis zu 80

Mietern im Shopping-Center hätten sich auch mehrere Quartale hinziehen bzw. summieren können.

Die Vertragskonstellation wurde auch gewählt um Baustillstandkosten von im Bauablauf nachgelagerten Gewerken/Auftragnehmern so weit wie möglich auszuschließen.

Es wurden Synergieeffekte dadurch erzielt, dass eine gemeinsame Andienungszone sowie das Baustellenmanagement (Andienung der Baustelle, Aufrechterhaltung der Verkehrsflüsse) eingerichtet werden konnten, was gerade im Schnittpunkt stark befahrener Verkehrsachsen in der Innenstadt erforderlich war.

Im Bauablauf musste der Abriss des Altgebäudes und der Tiefgarage verzahnt werden, um die Baugrubensicherheit so kurz wie möglich zu halten (Grundwasserschwankungsbereich von Rhein und Mosel) und um den Bauablauf insgesamt zu beschleunigen.

Der zunächst vorgesehene Miet-Kauf-Vertrag wurde nach Abstimmungsgespräch mit der ADD nicht weiter verfolgt. Stattdessen hat die Stadt mit einer Direktvergabe einen Bauauftrag erteilt.

Die Kosten für den Endausbau und die Schnittstelle Rohbau/Endausbau wurde von Herrn Architekten Baumewerd/Köln als externer Berater im Auftrag der Stadt Koblenz geprüft. In der Summe wird die Kalkulation von Herrn Baumewerd bestätigt.

Er führte aus (auszugsweise):

„Auch wenn der Kostenansatz abweicht, so lässt sich doch festhalten, dass die ermittelte Gesamtbausumme schlüssig und insgesamt nachvollziehbar ist. Bezogen auf den derzeitigen Planungsstand bin ich der Auffassung, dass die angesetzte Bausumme realistisch ist.“

4. Baukosten

Der RH geht in seinem Bericht davon aus, dass bei den Bauwerkskosten (Kostengruppe 300 und 400), verglichen mit einigen von ihm zitierten anderen Projekten Einsparungen, zwischen 12 bis 18 Mio. Euro möglich gewesen wären. Mit weiteren Einsparpotentialen aus der Mehrfläche der Bibliothek und den Baunebenkosten zwischen 17 bis 25 Mio. Euro.

Der vom RH aufgestellten Behauptung tritt der Stadtrat entschieden entgegen.

Die vom RH zur Begründung seiner Behauptung zitierten anderen Bauprojekte sind mit dem in Koblenz errichteten Forum Confluentes nicht vergleichbar.

Es handelt sich hier um ein multifunktionales Gebäude, das gerade durch seine Multifunktionalität Synergieeffekte im Betrieb als auch in der Kunden- bzw. Besucheransprache generiert.

Die Baumaßnahme liegt im innerstädtischen Zentrumsbereich, an einem wichtigen verkehrstechnischen Knotenpunkt des Stadtverkehrs. Das Grundstück befindet sich sowohl im Hochwasserbereich (deshalb wurde eine sog. weiße Wanne gebaut) als auch in einer Erdbebenzone, was zusätzliche unabweisbare Mehraufwendungen nach sich zog.

Es wäre genauso möglich, andere Neubauten als Vergleichsobjekte heranzuziehen, mit der umgekehrten Schlussfolgerung, dass das Forum Confluentes dann im Vergleich kostengünstiger gewesen wäre.

Bei der Betrachtung der Kosten wird zudem zu Unrecht nicht berücksichtigt, dass die

Einrichtungen zuvor in alten Gebäuden mit hohem Sanierungsstau untergebracht waren. Auch an diesen Standorten hätte erheblich investiert werden müssen, ohne dass damit eine erkennbare qualitative Verbesserung verbunden gewesen wäre.

Nach Aufgabe dieser Alt-Standorte ist es gelungen, diese Gebäude unter Beibehaltung ihrer Denkmaleigenschaft an einen namhaften privaten Investor zu veräußern. Durch die neuen Nutzungen (u.a. mit Funktionen für Technologieförderung und Hochschulen) findet nicht nur eine erhebliche Attraktivitätssteigerung der Innenstadt bzw. Altstadt statt; die Stadt Koblenz hat sich auf Dauer hier von erheblichen Bauunterhaltungskosten „befreit“.

Weiterhin ist zu beachten, dass die bisher an zwei Standorten angesiedelte Tourist-Information an einem Standort vereint wurde. Dies führt u. a. dazu, dass Betriebskosten für einen Standort eingespart werden. Die Liegenschaft eines Standortes konnte veräußert werden, der andere Standort einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Durch die Gestaltung des Bauwerkes und den Einsatz moderner Technik war es möglich, trotz gestiegener Nutzflächenzahlen den Personalbestand im Museum und in der Bibliothek nahezu konstant zu halten.

5. Energiekosten

Die Energiekonzeption für das Forum Confluentes wurde im Auftrag der Stadt von Strabag/ECE umfangreich hinsichtlich Investitionskosten, Kapitalkosten und Betriebskosten geprüft. Hierbei wurden gegenübergestellt ein Blockheizkraftwerk mit zusätzlicher Kälteanlage und eine Geothermieanlage mit Wärmepumpe.

Unter Berücksichtigung der CO₂ Bilanz, der Risiken eines ständigen großvolumigen Grundwasserentzugs, großflächig verteilter Kontrollschächte für geothermische Anlagen rund um den Zentralplatz (sog. Erdspeie) sowie der Investitions- und Betriebskosten wurde der Einsatz eines Erdgas-Blockheizkraftwerks empfohlen.

Der zuständige Bauherrenausschuss hat diese Konzeption am 02.12.2009 einstimmig beschlossen.

Unabhängig von den Anforderungen der Energieeinsparverordnung wurde ein Kühl- und Heizungskonzept entwickelt, das den aktuellen technischen Standards entspricht.

Für das erste volle Betriebsjahr 2014 liegt die Abrechnung der Folgekosten vor.

Im Bericht des Rechnungshofes wird die Kostenabschätzung richtig mit 1.244.099 Euro pro Jahr beziffert. Hierin enthalten waren auch die Kosten für IT, EDV in Höhe von 228.500 Euro. Rechnet man diese ab, beträgt die Kostenschätzung für Energie noch 1.015.599 Euro.

Die tatsächlichen Betriebskosten ohne IT, EDV betragen im Jahr 2014 511.420 Euro. Sie liegen damit um 504.179 Euro, also rd. die Hälfte, unter der Kostenschätzung. Im Jahr 2014 wurde keine äußere Fassadenreinigung durchgeführt, die in der Kostenschätzung mit rd. 15.000 Euro kalkuliert war.

Selbst unter Berücksichtigung dessen liegen die tatsächlichen Betriebskosten erfreulicherweise weit unter der Kostenschätzung.

Die Stadt wird die anfallenden Betriebskosten gezielt auswerten und falls möglich Optimierungspotentiale nutzen.