

## Berichtsvorlage öffentlich

Federführendes Amt <b>Amt für Hochbau und Immobilienmanagement</b>	Nr. <b>016/2021</b>
---	------------------------

**Betreff:**

Sachstandsbericht zum Neubau eines Verwaltungsgebäudes in Beckum

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
-----------------------	---------------

<b>Bauausschuss</b> Berichterstattung: Herr KOBR Borgstedt / Architekt Dip.-Ing. Spiekermann	02.02.2021
--	------------

**Beschlussvorschlag:**

Zur Kenntnis.

**Erläuterungen:**

Nach einem Architektenwettbewerb wurde das Büro Architekten Spiekermann aus Beelen im August 2019 mit den Planungsaufgaben für den Neubau eines Bürogebäudes in Beckum beauftragt. Hauptnutzer des Neubaus werden das Jobcenter und das Gesundheitsamt sein. Der Vorentwurf des Büros Spiekermann aus dem Wettbewerb wurde in seinen Grundzügen im September 2019 in der Sitzung des Bauausschusses bereits vorgestellt.

Zwischenzeitlich wurden die erforderlichen Fachplanungen Tragwerksplanung, Brandschutz und Technische Gebäudeausrüstung ergänzend beauftragt. Deren Arbeitsergebnisse wurden in den Entwurf eingearbeitet. Parallel erfolgte eine Abstimmung mit einer Arbeitsgruppe der zukünftigen Nutzer. Nach deren Freigabe wurde ein Brandschutzkonzept und ein Barrierefrei-Konzept erstellt und ein Bodengutachten eingeholt.

Auf dieser Grundlage wurde die Kostenschätzung des Wettbewerbsvorentwurfs präzisiert, und zu einer belastbaren Kostenberechnung weiterentwickelt. Budgetgröße und Kostenorientierung im Wettbewerb waren Baukosten in Höhe von 3,2 Mio. €, die auf eine erste überschlägliche Kostenschätzung beruhen. Die Wettbewerbsteilnehmer waren aufgefordert, mit ihrem Entwurf eine Einschätzung zu den Baukosten abzugeben. Das Büro Spiekermann hatte einen Sicherheitsaufschlag von 10 % empfohlen, entspricht Baukosten in Höhe von 3,5 Mio. € in denen auch die Nebenkosten enthalten sind.

Die Präzisierung der Kosten auf dem erreichten Planungsstand zeigte jedoch eine deutliche Erhöhung des Ansatzes über +20 % hinaus. Die Architektur- und Fachplanungen wurden daher sofort angehalten. Die Planer wurden aufgefordert, Optimierungen im Hinblick auf eine Kostenreduzierung zu erarbeiten. Mit Einbindung der Arbeitsgruppe der Nutzer sollte das Raumprogramm einschließlich einer zweckmäßigen technischen Ausstattung mit einer angemessenen und gleichzeitig ansprechenden Architektur in Einklang gebracht werden. Mehrere Varianten wurden unter Einhaltung des geforderten Raumprogramms überprüft, und es gelang, schrittweise die Baukosten zu senken.

Der Baukörper wurde verändert und gestrafft, die Grundrisse klarer strukturiert und das Tragwerk optimiert. Letztlich zeigte sich aber, dass der o. g. Baukostenwert nicht zu erreichen ist. Der aktuellen Entwurfsplanung ist eine Kostenschätzung des Architekten in Höhe von 3,75 Mio. € hinterlegt.

Herr Architekt Spiekermann wird in der Bauausschusssitzung die Überarbeitung seines Entwurfs vorstellen.

Die in Auftrag gegebene geotechnische Untersuchung des Baugrundes hat ergeben, dass dieser nur mäßig tragfähig ist, was die Gründung des Gebäudes erschwert. Mittels Bodenaustausch und technischer Verdichtung muss der Baugrund ertüchtigt werden. Dadurch entstehen zusätzliche Kosten, die nicht vorhersehbar waren. Die Kosten für die seitens des Tragwerksplaners vorgeschlagenen Ertüchtigungsmaßnahmen werden auf ca. 110.000 € geschätzt. Weiterhin wurde die Fachplanung Haustechnik beauftragt, die Möglichkeit einer effizienten technischen Kühlung des Gebäudes zu projektieren. Hier werden zusätzliche Kosten in Höhe von 100 Tsd. bis 150 Tsd. € erwartet.

Im Dezember 2020 wurde der Bauantrag fertiggestellt und bei der Stadt Beckum eingereicht.

1. \_\_\_\_\_  
Amtsleitung
2. \_\_\_\_\_  
Dezernent
3. \_\_\_\_\_  
Kämmerer (nur bei Vorlagen mit finanziellen  
Auswirkungen)
4. \_\_\_\_\_  
Landrat