

Hansaallee 42 a
40547 Düsseldorf

Tel.: 0211 / 55 9825 – 0
Fax: 0211 / 55 70 309
E-mail: L. Herrndorf@Cobau-SF.de

Geschäftsführer
Leonhard Herrndorf
AG Düsseldorf HRB 41492
USt-IdNr: DE 119946826

Sparkasse Witten
Kto: 672 741
BLZ 452 500 35

Volksbank Düsseldorf Neuss eG
Kto: 2 170 390 019
BLZ 301 602 13

Datum: 23.08.2011

BV: Entwicklung Rathaus Ahlen
Hier: Erläuterungsbericht

Unter besonderer Berücksichtigung des einhundert Seiten umfassenden Berichtes des Ingenieurbüros iSFM GmbH vom 17.01.2011, wurden, in Abstimmung mit der Stadt

Anmerkung: iSFM = Institut für Site und Facility Management GmbH – Beckumer Str. 36, 59229 Ahlen

Ahlen, zwei ausgewählte Varianten

A. Sanierung Rathaus

B. Neubau Rathaus

C. Schlussbemerkung

untersucht bzw. bewertet.

Ausgangssituation

Basis unserer Beurteilung ist der o.g. Bericht des Ingenieurbüros ISFM, verschiedene Ortsbegehungen zur Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz und selbstverständlich Kenntnisse der seinerzeitigen Planung und Bauausführung des Rathauses.

Unter Verwendung vorhandener Daten, Basis und gleicher Bewertung mit besonderer Berücksichtigung von Kostenkennwerten des BKi weichen die Ergebnisse stark ab und lassen demzufolge andere Schlussfolgerungen zu.

Anmerkung: BKi = Baukosten Index - Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

A. Sanierung Rathaus

Die Seite 56 des Berichtes stellt eine Gegenüberstellung (Plausibilisierung) der Sanierungskosten für den Bereich Rathaus dar. Analog dazu stellt die Seite 57 die Sanierungskosten für den Bereich Stadthalle dar.

Der gesamte Bericht bezieht sich auf Kostenkennwerte des BKi, so dass auch für den Bereich der Sanierung die Kostenkennwerte nach BKi im Ansatz und in die Vergleichsrechnungen aufgenommen werden.

Die Tabellen Seite 56 und 57 d.h., „**Sanierungskosten Rathaus bzw. Sanierungskosten Stadthalle**“ wurden zunächst mit verschiedenen Basis-Daten (Flächenansätze und Bezugsgrößen) für den Vergleich nach Kostenkennwerten des BKi ergänzt.

Für die Vergleichbarkeit und Bewertung, einerseits Kostenermittlung der Stadt Ahlen, andererseits Kostenermittlung mit Kostenkennwerten des BKi, sind Ergänzungen bzw. Gleichstellungen im Tabellenteil BKi vorgenommen worden (siehe Tabelle gelb unterlegte Werte).

Die Gesamtsumme für die Sanierung des Rathauses lautet:

Kostenermittlung Stadt Ahlen	€	17.300.000,00
Kosten mit Kennwerten des Bki	€	14.366.700,00

Die Gesamtsumme für die Sanierung der Stadthalle lautet:

Kostenermittlung Stadt Ahlen	€	3.000.000,00
Kosten mit Kennwerten des Bki	€	3.226.500,00

Bezogen auf die Gesamtsumme Sanierungskosten ergibt die

Kostenermittlung Stadt Ahlen	€	20.300.000,00
Kosten mit Kennwerten des Bki	€	17.593.200,00

Nur mit dieser Gleichstellung der Basisdaten in Bezug auf die Kostenkennwerte des Bki ist ein realer Vergleich möglich.

Für die weiteren Berechnungen und Auswertungen kommt somit ein um ca. 14 % reduzierter Aufwand für die Sanierung in Ansatz. Das Einsparpotenzial gegenüber einem Neubau liegt bei über 25 %.

Anmerkung: Hier wird deutlich gesagt, dass eine Sanierung des Bestandsgebäudes weitaus günstiger kommt.

Nach Befragung mehrerer Architekten, was man heute, da die Berechnungen aus 2011 stammen, auf die genannten Summen aufschlagen müsste, wurde mir ein Prozentsatz von 15% genannt. Wir sagen mal großzügig 20%.

Jetzt müssten Wettbewerbe ausgelobt werden, die so gut wie nichts kosten und dann eine vernünftige Ausschreibung erstellt werden, in der auch die gewollte Qualität vermerkt ist. Auch da wollen wir Rathausfreunde Einfluss nehmen, damit nicht wieder der billigste Mist eingekauft wird, **wie damals bei der vom Architekten Prof. Parade nicht gewollten Fassade.**

B Neubau Rathaus

Kosten mit Kennwerten des BKi rd. **€ 22.000.000,00**

Die v.g. Kostenermittlung des Berichtes umfasst nach unserer Kenntnis **nicht** vollständig die noch erforderlichen Kostenansätze für:

- Bereitstellung Baugrundstück
- Interimslösung für die Mitarbeiter oder notwendige Sanierungskosten für die temporäre Unterhaltung des bestehenden Rathauses, bis zur Fertigstellung des Neubaus
- Drittverwertung des Rathauses

Das Einsparpotential ohne Berücksichtigung der v.g. Kostenansätze beträgt ca. 25 % gegenüber der v.g. Sanierungskosten.

Anmerkung: Dieser Satz ist missverständlich formuliert.

Den **22.000.000,00 €** für einen Rathaus Neubau stehen **17.593.200,00 €** Sanierungskosten (beides nach Kennwerten des BKi) gegenüber, also günstiger als ein Neubau.

C Schlussbemerkung

Durch die Sanierung des Rathauses bzw. der Stadthalle ergeben sich folgerichtig u.a die aufgeführten Vorteile:

- die Gebäudehülle (Fassade und Dach) wird vollständig saniert bzw. erneuert
- durch Öffnungsflügel im Bereich der Fassade verbessertes Raumklima, bzw. Erhöhung des Wohlbefindens der Mitarbeiter
- Sanierung der Technischen Gebäudeausrüstung
- Reduzierung der Betriebskosten
- Beibehaltung des optimalen Standortes für Rathaus und Stadthalle
- bei der Neubauvariante sind zusätzlich notwendige Sanierungskosten für den temporären Betrieb des Rathauses bzw. der Stadthalle anzusetzen

COBAU Gesellschaft für
schlüsselfertiges Bauen mbH