



Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport
des Landes Nordrhein-Westfalen

Der Minister

An den
Präsidenten des Landtags
Nordrhein-Westfalen

40190 Düsseldorf

Elisabethstraße 5-11
40217 Düsseldorf

Telefon: (0211) 38 43 - 0
Durchwahl: 38 43 - 218/219
Telefax (0211) 38 43 - 607

Datum: 11. Oktober 2001
III 4

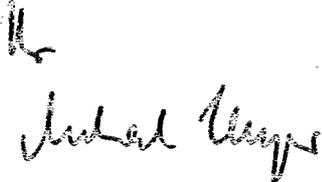
**Konzeption und Kosten des Neubaus der Landesvertretung Nordrhein-Westfalen
in Berlin – Kapitel 02 100 Titel 713 00 des Haushaltsentwurfs 2002 –**

Sehr geehrter Herr Präsident,

der Chef der Staatskanzlei hat dem Hauptausschuss in der Sitzung am 27. September 2001 im Rahmen der Haushaltsberatungen zum Einzelplan 02 einen schriftlichen Bericht der Landesregierung zu Konzeption und Kosten der neuen NRW-Landesvertretung in Berlin zugesagt. Diesen – mit dem Chef der Staatskanzlei abgestimmten – Bericht darf ich Ihnen hiermit mit der Bitte um Weiterleitung an die Mitglieder des Hauptausschusses zusenden.

120 Mehrabdrucke sind beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Michael Vesper



Konzeption und Kosten des Neubaus der Landesvertretung Nordrhein-Westfalen in Berlin – Kapitel 02 100 Titel 713 00 –

1. Zum Architektur- und Technikkonzept des Gebäudes

Die Auslobung des Architektenwettbewerbs für den Neubau der Vertretung des Landes Nordrhein-Westfalen beim Bund in Berlin 1998 stand unter den Leitmotiven, für die „NRW-Botschaft“ in der Bundeshauptstadt ein „Schaufenster des Landes“ zu entwerfen und das Haus zum „sichtbaren Ausdruck des Bauens zu Beginn des 21. Jahrhunderts“ zu entwickeln. Es sollte eine großzügige und funktionale, repräsentative und freundliche Architektur entstehen. Die Ansprüche des Landes als Bauherr sollten in Gestaltung und Formensprache, aber auch im Hinblick auf ökologisches und energiesparendes Bauen vorbildlich verkörpert werden.

Der Entwurf der Architekten Petzinka, Pink und Partner in Düsseldorf wurde ausgewählt, weil er diesen Vorgaben in geradezu idealtypischer Weise entsprach. Die Konzeption der Architekten, die auch das Stadttor in Düsseldorf mit dem Sitz des Ministerpräsidenten und der Staatskanzlei und das Konrad-Adenauer-Haus in Berlin als Sitz der CDU geplant haben, sieht ein ‚Glashaus‘ mit Doppelfassade vor, in dem wiederum die unterschiedlichen Strukturen der Nutzung – Repräsentationsräume, Büros und Wohnen – funktionell getrennt aber transparent und damit ablesbar untergebracht sind. Das Glashaus ist auch eine Form der Energieeinsparung durch Passivnutzung der Sonnenenergie und inzwischen technologisch eingeführt.

Charakteristisch für das Aussehen des neuen Gebäudes ist die parabelförmig ausgebildete Gitterkonstruktion der Holzbinder, die die gesamte viergeschossige gläserne Außenhülle tragen und aussteifen. Darüber hinaus sind sämtliche Geschossdecken über dem Erdgeschoss aus Holz (Brettstapelbauweise) und in eine Stahldrahtkonstruktion eingehängt. Das Bauen mit dem nachwachsenden Rohstoff Holz ist eines der vorrangigen Ziele des ökologischen und nachhaltigen Bauens überhaupt und wird hier zum ersten Mal bei einem viergeschossigen öffentlichen Gebäude praktiziert. Ebenso zählt Stahl zu den nachhaltigen Baustoffen, weil er sich ausgezeichnet recyceln lässt. Beton wird nur für das Kellergeschoss und die beiden Trepentürme verwandt.

Die teilweise einzigartige, innovative, umweltschonende und energiesparende Architekturkonzeption wird kongenial durch weitere, teilweise erstmalig angewandte Elemente eines zukunftsweisenden energetischen Konzepts unterstützt. Hierzu gehören eine Fotovoltaikanlage zur weiteren Nutzung der Sonnenenergie, ein Erdkanal zur Nutzung der Erdkühle und vor allem der erstmalige Einsatz der Brennstoffzellentechnologie für ein Gebäude dieser Größenordnung in Verbindung mit der Installation einer Mikrogasturbine.

Beide Aggregate werden mit Erdgas in Kraft-Wärme-Kopplung betrieben und decken den Hauptbedarf des Gebäudes an Strom, Heizung, Kühlung/Klimatisierung und Warmwasserbereitung. Brennstoffzellen wandeln den Wasserstoffanteil im Erdgas auf direktem Weg in Strom und Wärme um (umgekehrter Elektrolyse-Prozess). Sie zeichnen sich durch hohen Wirkungsgrad und niedrige Emissionen aus und senken die Betriebskosten. Mit dem Einsatz einer Brennstoffzelle mittlerer Leistung maßgeschneidert für ein Gebäude mittlerer Größe entsteht ein beispielgebendes Pilot- und Demonstrationsprojekt für die intelligente Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung. Das Land unterstützt die Markteinführung dieser neuen Technologie durch NRW-Firmen in vielfältiger Weise, beispielsweise durch die Förderung des neuen Zentrums für Brennstoffzellentechnologie an der Universität Duisburg. Der Einbau einer mittelgroßen Brennstoffzelle in der nordrhein-westfälischen Landesvertretung in Berlin soll einen wichtigen Impuls für den beabsichtigten großflächigen Einsatz dieser Technologie geben. Hierzu hat das Land, vertreten durch den Minister für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport, am 9. Juli 2001 einen Kooperationsvertrag mit der RWE Plus AG abgeschlossen, die sich in zahlreichen Projekten für die Weiterentwicklung der Brennstoffzellentechnologie engagiert. Hierin ist vereinbart, dass sich beide Partner die Kosten für das Pilotprojekt in Höhe von 2,4 Mio. DM teilen. Es ist der erste Kooperationsvertrag dieser Art für ein Gebäude des Landes.

Das Land demonstriert mit seinem neuen Haus in Berlin damit auch seine hohe Leistungsfähigkeit in Bezug auf Zukunftstechnologien und zeigt, dass das Image vom Kohle- und Stahl-land sich weiterentwickelt hat. Das Gesamtkonzept verkörpert moderne Prinzipien architektonischer Gestaltung, ist mit seiner symbolischen Offenheit und Transparenz Ausdruck demokratischer Prinzipien und gibt eine über den Stand der Technik hinausreichende Antwort auf die Herausforderungen der Zukunft. Mit diesem einmaligen Prototyp eines Gebäudes, das abseits von Standardlösungen konstruktiv, gestalterisch, ökologisch, technologisch und energetisch Maßstäbe setzt, repräsentiert die neue Landesvertretung in vorbildlicher Weise ein

zukunftsfähiges und weltoffenes Land Nordrhein-Westfalen. Das Architektur- und Technik-konzept wird weithin beachtet und in eine Reihe mit den zukunftsweisenden neuen Bot-schaftsgebäuden von Großbritannien und Österreich gestellt.

2. Zum Stand des Bauvorhabens

Der erste Spatenstich hat am 5. April 2000 stattgefunden. Das Gebäude ist am 25. September 2001 gerichtet worden. Die Einweihung des Gebäudes ist für die letzte Sitzungswoche des 14. Deutschen Bundestags am 27. Juni 2002 vorgesehen.

3. Zur Entwicklung der Baukosten

Nach der Entwurfsplanung wurde die Maßnahme mit Gesamtkosten in Höhe von 49,5 Mio. DM etatisiert. In der Haushaltsunterlage-Bau gemäß § 24 Abs. 1 LHO wurde den Architekten als internes Steuerungsziel ein Kostenbudget von 46,7 Mio. DM vorgegeben. Der Differenzbetrag von 2,8 Mio. DM war als Ansatz für Unvorhergesehenes ausgewiesen. Grundlage waren ungewöhnlich intensive Kostenermittlungen, bei denen abgerechnete Kosten vergleichbarer Gebäude wie die des Stadttors in Düsseldorf und die bundesweiten Erfahrungen eines zur Kosten- und Terminsteuerung eingeschalteten renommierten Büros herangezogen wurden. Weiterhin wurde davon ausgegangen, dass die Einhaltung des Bau-budgets auch wegen der seit 1995 fallenden Preise auf dem Berliner Baumarkt sichergestellt sein würde.

Im Zuge der Abwicklung wurden für die Ausschreibung der Baugewerke fünf Fachlosgrup-pen gebildet, um die Schnittstellenproblematik zwischen den Einzelgewerken und den Orga-nisationsaufwand zu minimieren. Der hohe Innovationsgrad und die Komplexität des Gebäu-des führten dazu, dass der Bewerberkreis der ausführenden Firmen über alle Vergabebereiche sehr klein war. Offensichtlich haben vor allem viele mittelständische Unternehmen die hier-mit verbundenen Risiken gescheut. Hierzu hat auch beigetragen, dass die geringe Bautätigkeit der letzten Jahre in Teilbereichen zu einer starken Reduzierung des Anbieterkreises geführt hat. Die im Wettbewerb verbliebenen Firmen sind auf Grund der „Marktberreinigung“ und der damit für sie verbesserten Wettbewerbssituation nicht mehr gezwungen, zu Kampfpreisen Bauleistungen anzubieten, sondern können seit diesem Jahr die „Preisschraube“ wieder an-

drehen. Dies gilt auch für den Berliner Baumarkt, der im Umbruch ist und entgegen der seiner Zeit begründeten Erwartung wieder steigende Preise aufweist.

Die beschriebene Situation trifft vor allem für Firmen zu, die auf den Bau von Glasfassaden spezialisiert sind. Der deutsche Fassadenbaumarkt wird mittlerweile nur noch von weniger als einem Dutzend leistungsfähiger Firmen beherrscht, die sich zum großen Teil im Eigentum ausländischer Gesellschafter befinden. Bei der Glasproduktion ist gleichzeitig festzustellen, dass die europäischen Hersteller eine künstliche Verknappung auf dem deutschen Markt initiiert haben, um die Preise wieder hoch zu setzen. Diese Tendenz wird zur Zeit durch die starke Baukonjunktur in anderen europäischen Ländern, vor allem in Spanien, unterstützt. Zusätzlich haben die gestiegenen Energiepreise zu deutlich höheren Produktions- und Verkaufspreisen bei Glas und Stahl und damit bei wesentlichen Baumaterialien der Landesvertretung geführt. Für technisch aufwändige Glaskonstruktionen wie hier sind die Preise bis zu 60 % gestiegen.

Auf Grund der Submissionsergebnisse der eingegangenen Angebote konnten deshalb nur bei zwei Fachlosgruppen die erwarteten Preise erzielt werden. Die übrigen Fachlosgruppen lagen erheblich über den veranschlagten Kosten. Die Ausschreibungsverfahren mussten daher mehrfach aufgehoben und mit teilweise geänderten Leistungspaketen und Anbietern erneut auf den Markt gegeben werden. Insbesondere bei der Fachlosgruppe für die Innen- und Außenfassade mussten bis zur Auftragsvergabe vier Vergabeverfahren durchgeführt werden, die erst jetzt abgeschlossen worden sind. Sie konnten nicht verhindern, dass allein hierbei Mehrkosten von über 3 Mio. DM entstanden.

Weitere unerwartete Mehrkosten ergaben sich insbesondere dadurch, dass das zuständige Berliner Bauaufsichtsamt im Blick auf das neuartige und innovative Tragwerk mit Holzparablen und Holzkastendecken trotz Vorlage eines gegenteiligen Brandschutzgutachtens deutlich höhere brandschutztechnische Anforderungen stellte, als dies in Nordrhein-Westfalen notwendig gewesen wäre.

4. Zur Erhöhung des Bautitels – Kapitel 02 100 Titel 713 00 -

Vor allem wegen der unvorhersehbaren Entwicklungen auf dem Baumarkt mit ihren erheblichen Kostensteigerungen, die sich erst seit Frühjahr dieses Jahres abzeichnet und konkreti-

siert haben und trotz eines sehr effektiven Kostenmanagements durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW und ein externes Projektsteuerungsbüro nicht verhindern ließen, ist es notwendig, die bei Kapitel 02 100 Titel 713 00 veranschlagten Baukosten im Haushalt 2002 von 49,5 Mio. DM um 3,5 Mio. DM auf 53 Mio. DM oder rund 27,1 Mio. Euro zu erhöhen. In dem zur Genehmigung vorgelegten Nachtrag zur Haushaltsunterlage-Bau ist hierin noch ein Reservebetrag für Unvorhergesehenes von 2,2 Mio. DM (statt ursprünglich 2,8 Mio. DM) enthalten, der von allen Beteiligten im Blick darauf, dass die Bauzeit noch ein knappes Jahr beträgt, als ausreichend, aber auch als notwendig angesehen wird.

5. Zur Förderung von Zusatzkosten für Sondermaßnahmen aus dem Programm des MSWKS zur Umsetzung der baupolitischen Ziele des Landes – Kapitel 14 040 Titel 799 00 –

Der Landtag hat im Dezember 2000 bei der Beratung des Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetzes (BLBG) § 2 Abs. 1 dahingehend ergänzt, dass der Bau- und Liegenschaftsbetrieb bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben die baupolitischen Ziele des Landes zu beachten hat und hierfür Fördermittel in Anspruch nehmen kann. Flankierend hierzu hat der Landtag erstmalig im Haushalt 2001 im Einzelplan des MSWKS bei Kapitel 14 040 Titel 799 00 für Maßnahmen zur Umsetzung der baupolitischen Ziele des Landes insgesamt 27,6 Mio DM (einschließlich Honoraranteile des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW) bereitgestellt. Nach den Erläuterungen sind die Ausgaben für Sonderbauprogramme und Sonderbaumaßnahmen zur Umsetzung der baupolitischen Ziele des Landes gemäß § 2 Abs. 1 des Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetzes, insbesondere zur Energieeinsparung und Emissionsminderung, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur Dachbegrünung und Verbesserung ökologisch verarmter Bereiche, zur Erhöhung der Barrierefreiheit für Menschen mit Behinderungen, für Kunst und Bau-Maßnahmen und für die Durchführung von Architektenwettbewerben, veranschlagt. Die Ausweisung dieser Mittel ist wie alle anderen Maßnahmen bei der Errichtung des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW haushaltsneutral erfolgt, in diesem Fall durch Umschichtung eines Teilbetrages aus den bisher bei Kapitel 20 070 für Bauunterhaltungsmaßnahmen und Kleine Baumaßnahmen veranschlagten Mitteln.

Dieses Förderprogramm wurde notwendig, weil der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW im Wettbewerb mit privaten Anbietern steht und ortsübliche Mieten vom Land verlangen soll. Über das normale Maß hinausgehende Maßnahmen des innovativen, umweltschonenden und

energiesparenden Bauens und zur Förderung der Baukultur, die der besonderen Vorbildrolle des Landes als Bauherr gerecht werden, müssen deshalb zum Ausgleich der erhöhten Aufwendungen vom Land zusätzlich finanziert werden, um die Wettbewerbsposition des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW nicht zu beeinträchtigen.

Die veranschlagten Fördermittel können für alle Gebäude des Landes eingesetzt werden; sie passen nach ihrer Zweckbestimmung für das Schaufenster unseres Landes in Berlin mit seinen zahlreichen innovativen Elementen in besonderer Weise. Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW hat deshalb aus diesem Sonderprogramm eine Zuwendung von 5,2 Mio DM beantragt und bewilligt erhalten. Dieser Betrag ist für folgende vorbildliche Maßnahmen und Bauelemente, die teilweise erst nach Genehmigung der Haushaltsunterlage-Bau zusätzlich in die Planung einbezogen worden sind, und die hiermit verbundenen Mehrkosten vorgesehen:

- Sonderelemente eines zukunftsweisenden Energiemanagements: Landesanteil Brennstoffzelle aufgrund des Kooperationsvertrags mit RWE 1,2 Mio. DM, Vorinstallationen Brennstoffzelle 0,5 Mio. DM, spezielles Lüftungssystem für die Doppelfassade 0,5 Mio. DM, Fotovoltaikanlage 0,2 Mio. DM, Erdkanal 0,1 Mio. DM, insgesamt 2,5 Mio. DM
- Sonderelemente einer zukunftsweisenden Holzbauweise mit Zusatzkosten auf Grund innovativer, noch nicht marktgängiger Baukonstruktionen und Bauelemente (parabelförmiges Holzträgerwerk der Außenfassade und Holzkastendecken), insgesamt 1,9 Mio. DM
- Künstlerische Ausgestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Bedeutung der Landesvertretung („Kunst und Bau“) 0,7 Mio. DM
- Extensive Dachbegrünung 0,1 Mio. DM

Zusammenfassend ist Folgendes festzustellen:

Mit dem Neubau unserer Landesvertretung in Berlin als dem „Schaufenster des Landes“ wird ein besonders innovatives, einzigartiges und unverwechselbares Gebäude geschaffen, das konstruktiv, gestalterisch, ökologisch, technologisch und energetisch neue Wege geht und Maßstäbe setzt. Dass die Risiken bei der Planung und Realisierung und nicht zuletzt bei den Kosten größer als bei einem konventionellen Gebäude sind, liegt auf der Hand. Hinzu kamen

unerwartete Marktentwicklungen mit erheblichen Preissteigerungen vor allem auf dem hier maßgeblichen Teilbaumarkt für Fassaden und insbesondere für technisch aufwändige Glas-konstruktionen.

Damit wird der Neubau der Landesvertretung teurer als geplant. Die Kostensteigerungen betreffen zum Einen die im Einzelplan 02 veranschlagten **Baukosten**, die sich von 49,5 Mio. DM um 3,5 Mio. DM auf 53 Mio. DM erhöhen, und zum Anderen die **Zusatzkosten** für besonders zukunftsweisende Elemente des Energiemanagements und des Bauens mit Holz, für eine besondere künstlerische Gestaltung und für eine extensive Dachbegrünung in Höhe von 5,2 Mio. DM, die teilweise erst nachträglich in die Planung einbezogen worden sind und aus dem im Einzelplan 14 etatisierten Sonderprogramm des MSWKS zur Umsetzung der baupolitischen Ziele des Landes gefördert werden.