

1. Beim jüngsten Baustellenrundgang für Kreisräte hatten Bauarbeiter anonym ein Schild mit der Aufschrift „Mut zur Wahrheit“ aufgestellt. Was haben sie damit aus Ihrer Sicht gemeint?

Meines Wissens war das der Rest eines Bundestagswahlplakates, das in die Baustelle geworfen wurde und das eine Fotografin dann bei der Begehung dort für ein Bild drapiert hat. Unabhängig davon stehen auch wir zu diesem Satz: wir haben Kosten und Termine des Projektes immer transparent kommuniziert, wie auch bei der jetzigen Risikobetrachtung bis zum Projektende alles auf den Tisch kam; es gab und gibt hier keine „Leichen im Keller“.

2. Landrat Tassilo Lenk überlegt, sie durch einen anderen Planer zu ersetzen. Was sagen Sie dazu?

Wir haben auch hier nichts zu verbergen und stellen uns und unsere Arbeit jeder gewünschten Überprüfung. Wir bedauern aber natürlich solche Gedankenspiele, die wir zuerst aus der Presse erfahren haben und die von den wenigen „Projektgegnern der ersten Stunde“ gerne aufgenommen wurden. Wir können die Nervosität angesichts der unbestreitbaren Projektschwierigkeiten gut nachvollziehen, möchten aber gerade deshalb weiterhin die Verantwortung für das gemeinsame Projekt, um das es uns allen in erster Linie gehen sollte, übernehmen.

3. Werden Sie bei der Kreistagsondersitzung am 30. Januar anwesend sein?

Natürlich, wie auch bei allen vergangenen Kreistagen, die sich mit dem Projekt befassen haben und zu denen ich eingeladen wurde.

4. Welche Fehler wurden aus Ihrer Sicht bei dem Projekt begangen? Welche davon nehmen Sie auf Ihre Kappe?

Ich sehe keine wesentlichen fachlichen oder organisatorischen Fehler; weder auf Bauherren- noch auf Planer- oder Beraterseite. Aber wie bei vielen Projekten der öffentlichen Hand ist die Kommunikation über ein politisch und technisch so komplexes Projekt eine Herausforderung. Der Landkreis hat, wie die meisten anderen deutschen Kommunen, nichts zu verschenken und ein so grosses und wichtiges Projekt wie dieses macht sich im Vergleich zur ebenso wichtigen Kita-Sanierung, nur um ein Beispiel zu nennen, natürlich zunächst gewaltig aus. Deswegen müssen alle Vorgänge, gerade wenn sie wie hier nicht ganz planmässig verlaufen, immer wieder öffentlich erläutert und transparent erklärt werden um Vertrauen zu schaffen. Vielleicht hätten wir in einem noch engeren Zeitraster informieren und, neben den vielen technischen Erläuterungen „warum, weshalb, wieso...“ sich etwas geändert hat, noch mehr das „grosse Ganze“ betonen müssen: nämlich dass es sich um ein für das Vogtland eminent wichtiges Projekt handelt, das von Landrat Dr. Lenk mit hohem Engagement initiiert und vorangebracht wurde und auf das der Landkreis zurecht stolz sein wird. Denn es bleibt dabei: das neue Landratsamt ist ein für den Kreis organisatorisch und finanziell sinnvolles, für die Stadt Plauen belebendes und nicht zuletzt für das Baudenkmal am Postplatz überlebenswichtiges Projekt.

5. Sowohl dem Bauherren als auch den Bauverantwortlichen wird vorgeworfen, von Anfang an nicht offen über Risiken gesprochen zu haben. Was ist Ihre Meinung dazu?

Dem kann ich mich nicht anschliessen. Wie schon gesagt haben wir die Bauherrenvertreter bis hin zum Kreistag immer transparent und zeitnah parallel zur Entwicklung des Projektes informiert. Zur Kommunikation gehören aber natürlich immer zwei Seiten: mancher erinnert sich nur an die Höhe der von uns nach bestem Wissen und Gewissen erstellten Kostenberechnungen und nicht daran, dass eine wie immer geartete Garantie zu unabsehbaren Risiken von uns zwar zunächst abverlangt wurde, aber bewusst und mit Hinweis auf die Unwägbarkeiten nie gegeben wurde; und auch von einem Planer nie gegeben werden kann. Für Baugrund und Baubestand steht nun einmal auch der Eigentümer und Bauherrn in der Verantwortung, die ihm kein Planer zur Gänze abnehmen kann. Andersherum: wer denn, wenn nicht die öffentliche Hand als Bauherr, kann und wird denn diese Verantwortung für ein solches Bauprojekt noch übernehmen? Private Investoren gab und gibt es nicht. Was wäre die Alternative? Langsam verfallen lassen? Hier geht es um ein Projekt von städtebaulicher und auch gesellschaftspolitischer Dimension! Wir sollten ein gutes Projekt nicht schlechter reden als es ist.

6. Der Kostendruck war von Anfang an extrem hoch. Stand die Bausumme schon vor der Projektierung fest? Wurde ungeachtet der Rahmenbedingungen ein Limit gesetzt, um das Vorhaben im Kreistag durchzuboxen?

Wegen dieses Kostendrucks wurde unser damals siegreiches Wettbewerbsprojekt, vor Beauftragung durch den Kreistag, noch etwas verkleinert und seitdem viele von uns aufgezeigte Optionen zur Kostenreduzierung, bei Erhalt aller Verwaltungsfunktionen, vom Bauherrn gezogen. Der Budgetrahmen für das LRA wurde damals mit knapp 36 Mio€ incl. Ausstattung und incl. 840T€ Rückstellungen festgelegt, was ca. 3% Risikovorsorge entsprach. Mit den geschätzten Kosten für das Parkhaus, das wir nicht planen, waren es insgesamt knapp 39 Mio€. Dies waren zu diesem Zeitpunkt die erwartbaren Projektkosten. Andere Angaben zu Baukosten und Risikovorsorge hat es von unserer Seite nie gegeben und sind auch nicht Bestandteil unserer Vertragsvorgaben. Auf die knapp 36 Mio€ addiert sich nun leider das erst im fortschreitenden Bauverlauf absehbare Maximalrisiko von gut 5 Mio€, also in Summe maximal 41 Mio€ für das Bauprojekt Landratsamt ohne Parkhaus. Dies würde, im schlimmsten Fall, eine Kostensteigerung von etwa 15% bedeuten und ist, wenn auch gut begründbar, sehr bedauerlich, aber auch kein Horrorszenario, das Vergleiche mit bundesweit diskutierten Projekten und deren „Kostenexplosionen“ rechtfertigt.

7. Wie zufrieden sind sie mit den Vorleistungen, den Gutachten. Ist die Bausubstanz genügend untersucht worden?

Der Umfang und die Tiefenschärfe der uns vorliegenden Gutachten war im üblichen Rahmen. Sie wurden von renommierten vogtländischen Firmen erstellt. Ich halte nichts von nachträglicher Schuldzuweisung nach dem Motto: warum hat man jenen und nicht noch diesen -innen defekten- Träger untersucht oder an jener und nicht noch dieser -kontaminierten- Stelle den

Bodenbelag beprobt. Abgesehen von der „Schlammblase“ unter dem Altbau wurden konstruktive Probleme und Kontaminationen ja durchaus erkannt und auch bewertet, aber die endgültige Menge lag deutlich über dem Erwartbaren. Die externen und auch unsere eigenen Vorab-Untersuchungen bleiben, auch bei relativ engmaschigem Raster, letztlich immer Stichproben, die für die Kostenprognosen hochgerechnet werden müssen. Das ist der übliche und auch verantwortungsvolle Weg, denn für eine vollständige Erfassung aller Risiken hätte man das ganze alte Kaufhaus, vor jeder Aussage zu Kosten, nahezu komplett zerlegen und auch noch darunter schauen müssen, was definitiv den „Tod des Patienten“ bedeutet hätte. Und: wer hätte ein solches Vorgehen akzeptiert und vorab bezahlen wollen? Auch wenn nun „während der Operation“ etwas weniger Bausubstanz als geplant erhalten werden kann und mehr repariert werden muss als zu erwarten war: die Sanierung, also „Heilung“ und Ergänzung des alten Hauses ist der richtige Weg, kulturhistorisch und auch wirtschaftlich.

8. Bei Altbau-Sanierungen in dieser Größenordnung ist es unter Architekten üblich, zur Berechnung der Kosten Referenzobjekte heranzuziehen und anhand des Quadratmeterpreises zu kalkulieren, da Unvorhersehbares die Regel ist. Bei dem Horten-Bau wären das demnach bei 45 Millionen Euro, so ein Architekt gegenüber der „Freien Presse“. Warum ist diese Regel beim Horten außer Kraft gesetzt worden?

Diese Zahl kann ich hier nicht nachvollziehen. Gerade weil bei diesem Projekt die Ausnahme die Regel ist, sind aus unserer Sicht durchschnittliche Quadratmeterpreise als Budgetgrundlage mit Vorsicht zu genießen. Sie wären eher etwas für Standardgebäude im Neubaubereich, geben eben nur die Durchschnittspreise von „Durchschnittsgebäuden“ an und können die Besonderheiten eines komplexen Alt- und Neubaus, den wir hier haben, kaum abbilden. Auf der anderen Seite sind auch Referenzpreise von anderen Altbausanierungen nicht einfach übertragbar, da der Sanierungsbedarf stark schwankt und vom Zustand des Bestandes abhängig ist. Das Projekt Landratsamt Vogtlandkreis wurde von uns daher vorab elementweise betrachtet, d.h. alle auftretenden Bauelemente z.B. neue Stützen, Sanierung alter Stützen usw. wurden einzeln berechnet. Dass dieses Vorgehen richtig war zeigt sich auch darin, dass die meisten Vergaben der von uns ausgeschriebenen Bauleistungen bisher im oder unter dem geplanten Kostenrahmen beauftragt wurden. Auch die vorab geschätzten Gesamtkosten lagen, als Plausibilitätskontrolle, innerhalb der Durchschnittswerte vergleichbarer Projekte. Und das liegen sie im Übrigen auch immer noch, auch inklusive des berechneten Mehrkostenrisikos, um dessen Finanzierungssicherung wir den Kreistag jetzt bitten. Die Baukosten pro Quadratmeter Nutzfläche des LRA Vogtlandkreis sind, nach Überprüfung der von uns unabhängigen Projektsteuerung Drees&Sommer, deutlich günstiger als beim Sanierungsprojekt LRA in Pirna und auch unter denen der Sanierung und Erweiterung des LRA Görlitz.

9. Der Bauverzug hat Auswirkungen auf die beauftragten Firmen. Es gibt Hinweise, wonach bereits erste Bauleute Nachforderungen stellen durch Arbeitsausfälle. Denn zu dem Zeitpunkt, an dem sie antreten sollten, konnten sie nicht arbeiten. Mit welchen Ausmaßen rechnen Sie? Welche Kosten kommen dadurch auf das Projekt zu?

Die Baufirmen wurden natürlich von der Bauleitung über die verschobenen Termine informiert. Unter bestimmten Voraussetzungen können schon beauftragte Firmen zurecht Mehrkosten geltend machen, wenn sie diese zwingend nachweisen können, also sicher nicht fürs bloße „Warten“, aber eventuell für gestiegene Materialpreise oder geänderte Bautechniken. Dies wird genau geprüft. Die daraus möglicherweise entstehenden Ansprüche wurden von der Bauleitung eingeschätzt und sind in dem vorher genannten Mehrkostenrisiko enthalten. Öffentlich möchte ich diesen Anteil aus offensichtlichen Gründen nicht beziffern.

10. Sind Ihre Honorare gedeckelt oder steigen sie mit der tatsächlichen Bausumme?

Für Planungshonorare gibt es ein gesetzliches Preisrecht, die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, kurz HOAI. Nach dieser bemessen sich, entsprechend den im Vertrag festgelegter Parametern, die Honorare aller Planer. Diese leiten sich von den sogenannten „anrechenbaren Baukosten“ der ursprünglichen Kostenberechnung ab und sind damit fixiert. Das Honorar steigt nur bei wirklich zusätzlich notwendigen Baukonstruktionen, die natürlich auch zusätzliche Planung, also Arbeit und damit auch entsprechendes Honorar erfordern. Die nun möglichen Mehrkosten resultieren zum Teil aus den vielen, detailliert beschriebenen Abweichungen von der erwartbaren Konstruktions- und Bauablaufplanung. Ein grosser Teil der Risikokosten sind aber auch Verbrauchskosten, z.B. die der Winterheizung, die nicht vergessen wurde, sondern zunächst eben nur für die geplante, kürzere Bauzeit berechnet war. Solche Kosten fließen natürlich auch nicht in die Honorierung der Planer ein.

11. Welche anderen Großprojekte haben Sie realisieren können?

Das Architekturbüro Bolwin Wulf, das Teil der Arbeitsgemeinschaft für das Landratsamt in Plauen ist, beschäftigt sich seit über 20 Jahren vornehmlich mit Verwaltungsbauten für öffentliche und private Bauherren. Noch etwas grösser als das LRA Vogtlandkreis war unser Projekt zweier Bürogebäude mit etlichen Sondernutzungen in Köln, das 2006 termin- und kostengerecht fertiggestellt wurde. Das war allerdings ein reiner Neubau. In den letzten zehn Jahren ist das „Bauen im Bestand“ für uns ein immer wichtiger werdendes Thema geworden. Derzeit sind Sanierungsprojekte mit Neubauanteil für die Polizei in Brandenburg und das Kreishaus in Darmstadt-Dieburg im Bau. Bereits realisiert ist der grosse Um- und Neubau der Sparkasse Berchtesgadener Land, der 2009 u.a. mit einem bayerischen Bauherrenpreis der Staatsregierung für Stadterneuerung ausgezeichnet wurde.