

#### **40. Rathaus im Bischofsschloss**

- Beratung und Beschlussfassung zum Abschluss der Honorarvereinbarung über die Architektenleistungen

Herr Bürgermeister Riedmann führt aus, im Beschlussvorschlag gehe es um die Freigabe der Leistungsphasen 1 bis 3 an Braunger und Wörtz Architekten. Einleitend möchte er deutlich machen, als in der letzten Sitzung dieses Thema diskutiert wurde sei die Verwaltung beauftragt worden mit dem 1. Preisträger, dem Büro Braunger und Wörtz Architekten aus Ulm, für den Abschluss eines Architektenvertrages in Honorarverhandlungen zu treten und vor Unterzeichnung eines Vertrages das Ergebnis der Honorarverhandlungen dem Gemeinderat vorzulegen und vor Beauftragung eines nächsten Planungsschritts die Zustimmung des Gemeinderates unter Vorlage der Kostenplanung einzuholen. Damals sei nur die Beauftragung bis zur Leistungsphase 3 diskutiert worden. Bis die Zahlen vorlägen. Ursprünglich sei man von einer Beauftragung der Leistungsphasen 1 bis 5 ausgegangen. Heute stünden die Leistungsphasen 1 bis 3 zur Diskussion, was für einen tollen Start der Zusammenarbeit mit dem Architektenbüro spreche und eine gute Vertrauensbasis zeige. In der Struktur der Honorarberechnung würde keine Zahl erscheinen. Dies sei klar, da noch keine Baukosten vorliegen würden. Herr Bürgermeister Riedmann übergibt das Wort an Herrn Schlegel. Herr Schlegel erklärt, da noch nicht klar sei wo die Baukosten lägen, könnten keine Honorarkosten berechnet werden. In seinen Erklärungen geht Herr Schlegel unter anderem ein auf die Honorarabrechnung, die Matrix und die Bewertungstabelle. Um die Honorarzone (den Schwierigkeitsgrad) für das Architektenhonorar bestimmen zu können, biete die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) das Hilfsmittel vorgegebene Bewertungsmerkmale mit einem Punktesystem zu bewerten. Nach der erfolgten Bewertung könnten 29 Bewertungspunkte vergeben werden, welche der Honorarzone IV entsprächen (überdurchschnittliche Planungsanforderungen), zusätzlich könnten noch Nutzungs- und Aufwandgrößen mit angesetzt werden, welche hier einem Viertelsatz entsprechen würden. Der Vorschlag der Architekten für die Vereinbarung der Honorarzone liege bei Honorarzone IV, Mindestsatz (Unten). Von Seiten der Stadt sei dies gut annehmbar. Herr Schlegel geht noch einmal auf die Beauftragung nur mit Leistungsphase 3 ein. Bei Änderungen könnten die Kosten heruntergebrochen werden, da einzelne Bauteile bepunktet würden. Um die Beauftragung und Abrechnung einer „Mitverarbeiteten Bausubstanz“ zu vereinfachen, soll diese mit einer pauschalen Summe von 70.000,00 Euro definiert werden. Herr Schlegel zeigt die Vorteile hierfür auf. Im Nachhinein seien keine Einsprüche möglich. Üblicherweise könne auch ein Umbauzuschlag auf das Architektenhonorar gewährt werden, um die deutlichen Mehraufwendungen in Planung,

Bauleitung und Abrechnung in Bestandsbauten auszugleichen. Bei einfacheren Umbauten würden in der Regel 20% Umbauzuschlag gewährt. Im vorliegenden Fall handle es sich beim Schlossturm und dem neuen Schloss zum größten Teil um Umbaumaßnahmen, daher werde für diese Gebäude ein Umbauzuschlag von 25% auf das Architektenhonorar vorgeschlagen. Für die Schlossscheuer, mit geringeren Umbauten wie in den anderen Gebäudeteilen, werde ein Umbauzuschlag von 20% vorgeschlagen. Bis auf die vertiefte Kostenberechnung in Lph. 3 sei eine Beauftragung von Besonderen Leistungen derzeit nicht vorgesehen. Für den Fall, dass solche notwendig würden, könnten diese noch nachträglich vereinbart werden, z.B. wenn keine externe Projektsteuerung beauftragt werde und diese Leistungen vom Bauherrn und in Mitarbeit vom Architekten erbracht würden. Hier wären dann die Mehrleistungen zu vergüten, welche für die Termin- und Kostenüberwachungen, Kostenprognosen, Nachträge, etc. anfallen. Solche Kosten für besondere Leistungen werde von den Architekten auf ca. 35.000 Euro netto geschätzt. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, 35.000,00 Euro fördern die Entscheidung gegen einen externen Projektsteuerer. Dieser wäre sonst vielfach teurer. Auf Nachfrage von Frau Stadträtin Koners-Kannegießer erklärt der Vorsitzende die externe Projektsteuerung. Zur Skepsis führt Herr Bürgermeister Riedmann aus, er sei glücklich über das gute Gefühl mit dem Architekturbüro. Frau Stadträtin Sträßle signalisiert Zustimmung und hofft weiterhin auf gute Zusammenarbeit mit dem Büro. Wichtig sei eine genaue Kostenberechnung. Je besser bzw. umso tiefer man in die Bausubstanz gehe, desto besser könnten die Kosten ermittelt werden. Herr Stadtrat Bitzenhofer erklärt, er habe das Büro Braunger und Wörtz letzte Woche kennen gelernt. Sein Eindruck sei positiv gewesen. Ebenfalls als positiv sehe er die Vergabe der Leistungsphasen 1 bis 3.

Herr Stadtrat Zimmermann nimmt ab 18:57 Uhr am Sitzungsablauf teil.

Herr Stadtrat Bitzenhofer erkundigt sich nach dem Honorarangebot und den Bewertungsmerkmalen. Er bittet die Abstimmungen zu erklären und die Details zu zeigen. Herr Bürgermeister Riedmann geht noch einmal auf die 70.000,00 Euro ein. Herr Stadtrat Bitzenhofer erkundigt sich nach der Versicherung. Herr Schlegel erklärt es. Es entsteht eine kurze Diskussion zwischen Herrn Stadtrat Bitzenhofer und Herrn Schlegel darüber. Herr Stadtrat Holstein führt aus, die Kosten seien ähnlich wie bei einem Wohnhaus. Herr Bürgermeister Riedmann erklärt, es handle sich um universale Angaben. Herr Schlegel erläutert die Bewertungsmatrix mit den Bewertungsmerkmalen 1 bis 6 nach § 35 HOAI. Herr Stadtrat Bitzenhofer erkundigt sich nach den prozentualen Unterschieden der Zonen nach der HOAI. Herr Schlegel und Herr Bürgermeister Riedmann gehen hierauf ein. Herr Schlegel führt aus, den Prozentsatz könne man so nicht festlegen. Man müsse dies mit einer fiktiven

Summe ausrechnen, so auf die Schnelle sei dies nicht möglich. Herr Stadtrat Bitzenhofer betont, eine Angabe in Prozent wäre zur Information besser. Herr Bürgermeister Riedmann führt aus, die Zone 4 sei bei den Arbeiten eines Rathauses üblich. Man habe Glück, dass im Falle der Stadt Markdorf auch die Zone 4 festgesetzt wurde, da die geplante Maßnahme kompliziert sei. Herr Stadtrat Holstein führt aus, nach der HOAI würden die Maßnahmen für Rathäuser zwischen Zone 3 und 4 festgesetzt. Mit dem Umbauzuschlag von 20 Prozent für die Schlossscheuer sei er nicht einverstanden. Bei den Arbeiten an der Scheuer handle es sich um wenig Bestandsbauten. Herr Bürgermeister Riedmann erklärt, die Stadtmauer und eine Wand an der Scheuer blieben im Bestand zu ca. 70 Prozent erhalten. Es handle sich um eine umfangreiche Aufgabe für das Architektenbüro am Bestand. Herr Stadtrat Holstein geht auf eine Kostenobergrenze ein. Er fragt nach, ob eine Kostenobergrenze vorgesehen sei. Herr Bürgermeister betont, Herr Stadtrat Holstein käme in jeder Sitzung mit der gleichen Frage. Jetzt würde der Kostenbereich ermittelt, damit diese dann benannt werden könnten. Auf weitere Nachfrage durch Herrn Stadtrat Holstein erklärt der Vorsitzende, dass heute keine Summe benannt werden könnte. Herr Stadtrat Holstein erkundigt sich nach den rechtlichen Auswirkungen für die Stadt bei späteren Veränderungen am Gebäude in Bezug auf das Urheberrecht (Eigentum des Architekten). Herr Bürgermeister Riedmann sichert gelegentlich eine Information hierüber zu. Die Frage könne heute nicht beantwortet werden. Herr Stadtrat Holstein zitiert einige Vorgaben und erkundigt sich, ob diese alle im Angebot enthalten seien. Herr Bürgermeister Riedmann bestätigt, die Kosten für das Preisgeld des Preisgerichtes seien darin enthalten. Herr Stadtrat Holstein erkundigt sich, ob zusätzliche Kosten nach Stundensatz abgegolten würden. Herr Bürgermeister Riedmann erklärt, besondere Leistungen seien in der Tabelle dargestellt. Es entsteht eine Diskussion zwischen Herrn Stadtrat Holstein, Herrn Schlegel und Herrn Bürgermeister Riedmann darüber. Herr Stadtrat Holstein erkundigt sich durch wen eine Prüfung erfolgt sei. Herr Bürgermeister Riedmann berichtet, sollte Geld für eine externe Leistung ausgegeben werden, würde dies dem Gemeinderat mitgeteilt. Herr Stadtrat Holstein führt aus, der Mietvertrag für das Hotel im Bischofsschloss laufe derzeit noch. Solange könnte das Architekturbüro nicht in das Gebäude hinein. Er mache deshalb heute den Vorschlag, die Beschlussfassung zu diesem Thema ohne Druck auf zwei bis vier Wochen zu verschieben. Herr Bürgermeister Riedmann führt aus, in jeder Sitzung gebe es dasselbe Theater. Er kenne seinen Standpunkt. Bis Oktober werde die Raumplanung abgeschlossen sein, dann ab Oktober könne man in das Bischofsschloss hinein. Man sei also in der Zwischenzeit nicht untätig. Das Angebot sollte heute abgeschlossen werden. Herr Stadtrat Holstein entgegnet, die „Theater-Kritik“ könne er nicht verstehen. Herr Bürgermeister Riedmann betont, die Beschlüsse würden demokratisch gefasst. Die unterlegenen Parteien sollten trotzdem mitarbeiten. Dies sei heute sein Wunsch

an ihn vor allen. Herr Stadtrat Pfluger erkundigt sich nach dem Ablauf der Punktefestlegung. Herr Schlegel schildert den Ablauf im Detail. Frau Stadträtin Deiters Wälischmiller führt aus, die Vorstellung des Architektenbüros vor dem Gemeinderat habe ihr gut gefallen. Beispielsweise habe ihr die Auswahl der Materialien gut gefallen. Das Büro verfüge sicher über den richtigen Umgang mit Finanzen. Kostenkontrolle sei wichtig. Sie habe den Eindruck gewonnen, dass Büro habe das Thema gut in der Hand. Sie habe auch den Eindruck gewonnen, dass das Architektenbüro rechtzeitig informieren würde, falls beispielsweise die Wünsche zu groß würden. Es sei gut, dass der Gemeinderat so nah an dem Thema und dem Architekturbüro sei. Herr Stadtrat Zimmermann führt aus, die Eckpunkte des Vertrages seien im Grundsatz in Ordnung. Der Unterschied zwischen Zone 3 und 4 mache es nicht aus. Die stufenweise Beauftragung sei Klasse. Bis zur Leistungsphase 3 habe man zumindest ein Anrecht auf die anrechenbaren Kosten. Herr Stadtrat Zimmermann geht auf die anrechenbaren Kosten nach HOAI, die Bausubstanz und die Umlegung ein. Im Architekturbüro gebe es hierfür eine Fachkraft. Er habe ein Problem bei den besonderen Leistungen der Kostenbereiche. Warum benötige man vor dem Startschuss und bevor die Kosten vorliegen würde eine vertiefte Kostenberechnung. Herr Schlegel erklärt, in Leistungsphase 3 sei die Kostenberechnung beinhaltet. Heute würden keine besonderen Leistungen an das Architektenbüro vergeben. Die Formulierung des Beschlussvorschlages sei hier nicht richtig. Die Leistungen seien bereits Bestandteil der Vereinbarung. Es würden keine besonderen Leistungen anfallen. Dies würde im Beschluss geändert. Herr Stadtrat Zimmermann führt aus, folgende Frage sei wünschenswert: Was passiert, wenn die Baukosten überschritten werden? Beispielsweise könnte eine Vertragsstrafe mit einbezogen werden. Herr Stadtrat Zimmermann geht auf die Vorteile von dieser ein. Ob eine Aufnahme von dieser machbar sei, wisse er nicht. Herr Bürgermeister Riedmann teilt mit, eine Vertragsstrafe sei vom Versicherer nicht gedeckt. Nach Leistungsphase 3 könnte man nochmals darüber sprechen. Die Architekten würden eine detaillierte Bestandsaufnahme durchführen. Das unbekannte Auftauchen von zusätzlichen Maßnahmen sollte dadurch ausgeschlossen sein. Darauf könne man vertrauen. Herr Stadtrat Sandkühler trägt vor, er sei erstaunt über die Meinung und das Misstrauen mancher Ratskollegen gegenüber dem Architektenbüro. Noch nie habe man mit solch einem guten Büro zusammengearbeitet. Er gratuliere zur Professionalität beim Umgang mit solchen Kosten. Er sei zuversichtlich, dass das Büro dies ausgezeichnet mache. Es sei ein Kostenrahmen für gute Leistung. Herr Ortsvorsteher Dr. Grafmüller erkundigt sich nach der gesamten Vergabe der Honorarvergabe und gibt die Details daraus wieder. Herr Bürgermeister Riedmann erklärt, die Kosten basierten später aus einem Mix der Kostenschätzung und Endabrechnung. Frau Stadträtin Mock betont, sie möchte sich der Meinung von Herrn Stadtrat Sandkühler anschließen. Kreativität und

Professionalität würden hier Hand in Hand gehen. Das Büro mache einen bodenständigen Eindruck und habe die Kosten im Blick. Mehrkosten würden in der Regel durch Änderungswünsche der Bauherren entstehen. Man sollte einen Vertrauensvorschuss an das Büro geben. So könne man im Zeitplan bleiben. Die Zeit sollte jetzt genutzt werden. Es bräuchte keine Zeit verschwendet werden. Das Büro habe das Interesse die Maßnahme gut über die Bühne zu bringen. Es habe einen Ruf zu verlieren. Herr Bürgermeister Riedmann führt aus, er habe einen Hinweis an die Öffentlichkeit. Am vergangenen Freitag habe sich das Architektenbüro dem Gemeinderat vorgestellt. Man habe noch Optimierungen an das Büro gegeben, wenn diese vorlägen, würden diese in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vorgestellt.

Nach dieser Aussprache fasst der Gemeinderat fasst folgenden

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt mit 19 Ja-Stimmen, einer Gegenstimme (Herr Stadtrat Holstein) und keiner Enthaltung mit Braunger und Wörtz Architekten aus Ulm eine Honorarvereinbarung nach Honorarzone IV unten über die Architektenleistungen für das Projekt Rathaus im Bischofsschloss zunächst für die Leistungsphasen 1 bis 3 nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure abzuschließen.