

## Swen Christian

---

**Von:** Wettbewerbe (AKNW) <wettbewerbe@aknw.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 1. Juli 2025 09:58  
**An:** BG Swen Christian (Wachtberg)  
**Cc:** Krude, Eva (AKNW)  
**Betreff:** [Extern] Sanierung / Neubau des Rathauses der Gemeinde Wachtberg -hier: Einschätzung zum Ideenwettbewerb

*Sehr geehrter Herr Christian,*

*wir nehmen Bezug auf Ihre Korrespondenz mit Herrn Drees, sowie die geführten Telefonate. Leider hat sich die Bearbeitung hier im Haus aufgrund personeller Engpässe verzögert. Umso mehr freuen wir uns, Ihnen jetzt eine erste Einschätzung zu ihrem Vorhaben geben zu können. Vielen Dank, dass Sie die Architektenkammer in diesem frühen Projektstadium beratend in ihr Vorhaben einbeziehen. Gern stehen wir als neutrale Beratungsinstitution zur Verfügung.*

*Sie berichteten, dass die Gemeinde Wachtberg eine Sanierung oder einen Neubau ihres asbestbelasteten Rathauses plant. Eine erste Machbarkeitsstudie liegt vor. Die Studie untersuchte vier Varianten, wobei nur noch drei der untersuchten Varianten für eine Realisierung in Frage kommen:*

- Variante 0 => alles bleibt wie es ist => keine Option mehr, da die Schadstoffbelastung zu hoch ist*
- Variante 1 => Sanierung des Bestands + Erweiterung*
- Variante 2 => Neubau am aktuellen Standort*
- Variante 3 => Neubau an neuem Standort*

*Wir haben verstanden, dass derzeit die Idee im Raum steht, für die verbliebenen drei Varianten einen Ideenwettbewerb nach der RPW durchzuführen. Grundsätzlich finden wir es sinnvoll und zielführend für das Rathaus einen Planungswettbewerb durchzuführen. Keine andere Verfahrensart führt in angemessener Zeit und mit überschaubaren Kosten zu so vielfältigen und kreativen Lösungsansätzen für eine Bauaufgabe.*

*Auf der Grundlage, der uns zur Verfügung gestellten Informationen raten wir aber von einem Ideenwettbewerb über alle drei Varianten ab (1).*

*Stattdessen empfehlen wir, dass die Gemeinde sich für eine Variante entscheidet und für diese eine Lösungsidee im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs sucht (2).*

*Welche Variante dies sein soll, liegt letztlich im Ermessen der Gemeinde Wachtberg. Nach unserem Verständnis ist die präferierte Lösung des Rats derzeit die Sanierung des Altbestandes. Ob das sinnvoll ist, können wir auf Grundlage der Machbarkeitsstudie der DKC nicht einschätzen. Diese Machbarkeitsstudie bleibt dafür noch zu oberflächlich. Ggf. müsste eine weitere Machbarkeitsstudie erfolgen, die ausschließlich die Sanierungsoption genauer betrachtet (3).*

*Im Einzelnen:*

### **1. Kein Ideenwettbewerb über alle drei Varianten**

*Einen Ideenwettbewerb über alle drei Varianten durchzuführen, ist nach unserer Ansicht nicht zielführend und zu zeit- und kostenintensiv. Im Hochbau ist ein Ideenwettbewerb zudem unüblich, zumal über mehrere Ausführungsvarianten.*

*Bitte bedenken Sie, dass die Teilnehmer im Rahmen dieses Wettbewerbs für alle drei Varianten eine Vorplanung erstellen müssen. Das bedeutet, die Teilnehmer müssen sich – ohne dass es Aussicht auf eine Realisierung ihres Entwurfes gibt – mit drei verschiedenen Planungsszenarien auseinandersetzen. Das ist im Preisgeld abzubilden und wird die Kosten des Wettbewerbs enorm in die Höhe treiben. Will man dies tatsächlich angemessen über das Preisgeld honorieren, könnte dies leicht Kosten in Höhe von 1 Mio. Euro oder mehr generieren. Das Preisgeld entspricht in der Regel mindestens dem Honorar der Vorplanung, hier dann für drei Planungsaufgaben. Darüber hinaus ist das Preisgeld im Ideenwettbewerb noch einmal angemessen zu erhöhen, weil dieser gerade nicht mit einem Auftragsversprechen verbunden ist.*

*Das Auftragsversprechen ist der primäre Anreiz für Architekten, sich an einem Planungswettbewerb zu beteiligen. Wir sehen daher das Risiko, dass sich für einen solchen umfangreichen Ideenwettbewerb über drei Varianten keine (qualifizierten) Teilnehmer finden werden. Der Arbeitsumfang wäre enorm, ohne dass es die Chance gäbe den Auftrag später unmittelbar zu erhalten. Der Entwurf einer Vorplanung im Ideenwettbewerb hat die gleiche Bearbeitungstiefe wie im Realisierungswettbewerb. Zudem ist die Aufgabe anspruchsvoll und komplex. So wäre für die Variante 1 eine Untersuchung des Bestandes unumgänglich.*

*Auch zeitlich wäre der Ideenwettbewerb aus unserer Sicht nicht sinnvoll. Der Ideenwettbewerb über drei Varianten würde viel Zeit kosten, da den Teilnehmern eine angemessene Bearbeitungszeit einzuräumen ist. Eine unmittelbare Realisierung wäre im Anschluss nicht möglich. Diese müsste dann separat ausgeschrieben werden.*

## **2. Realisierungswettbewerb für eine ausgewählte Variante**

*Wir empfehlen, einen Realisierungswettbewerb über eine der drei Variante durchzuführen. Dieser wird der Gemeinde Wachtberg kostengünstig kreative Lösungen für die Bauaufgabe generieren, die sie dann auch unmittelbar in die Realisierung überführen kann. Die Kosten bleiben überschaubar. Das Preisgeld orientiert sich an dem Honorar für die Vorplanung eines Entwurfs. Für das Honorar einer Vorplanung erhält die Gemeinde dann eine Vielzahl von möglichen Realisierungsvarianten. Der Gewinner muss sich sein Preisgeld auf das Honorar anrechnen lassen, das er im Rahmen der Realisierung des Entwurfs erhält. Der Realisierungswettbewerb über eine Variante würde zudem deutlich weniger Zeit in Anspruch nehmen.*

## **3. Welche Variante?**

*Welche Variante die Gemeinde Wachtberg in den Realisierungswettbewerb nimmt, steht in ihrem Ermessen. Ob die Variante 1 – Sanierung des Bestandes – dafür in Frage kommt, können wir auf Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie noch nicht seriös einschätzen. Sollte die Gemeinde Wachtberg diese Option weiter favorisieren, sollte sie zunächst eine vertiefte Machbarkeitsstudie nur über die Sanierung einholen. Dafür sollte ein fachlich versierter Architekt beauftragt werden. Das kann dazu führen, dass die Sanierungsvariante schnell auszuschließen ist. Das wäre z.B. der Fall, wenn die Geschosshöhe (Nicht wie in der Machbarkeitsstudie die „lichte Raumhöhe“) weniger als 3,50m betrüge. In diesem Fall könnte*

*man in dem Bestand keine moderne Bürostruktur einrichten kann, die auch eine flexible Nutzung über die nächsten Jahrzehnte zulässt.*

*Wir hoffen, dass wir Ihnen mit dieser ersten Einschätzung weiterhelfen konnten. Bei Rückfragen stehen wir zur Verfügung. Wenn gewünscht sind wir auch gern bereit im Rahmen einer Ratssitzung unsere Position zu erläutern.*

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Rebecca Dreps  
Referentin Wettbewerb und Vergabe  
Juristin

--

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen  
Zollhof 1  
40221 Düsseldorf

Tel.: 0211 4967-0

E-Mail: [wettbewerbe@aknw.de](mailto:wettbewerbe@aknw.de)

Homepage: [www.aknw.de](http://www.aknw.de)



**Tag der Architektur am 28./29. Juni in NRW**  
156 Objekte zu besichtigen – vorab auch [online](#)