

Dipl.-Ing. Architekt M. Fellmer

Hochsitzweg 19

Fon.: 030/ 814 97 232

Mobil:

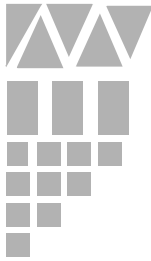
email:

14169 Berlin

Fax.: 030/ 814 97 235

0172 97 07 049

MatthiasFellmer@gmail.com



2. PPS Sitzung Römer-Park, Eschweiler, 04.09.2008

Vorgehensweise Projektgruppe Erstellung Römer-Park

FAX / Post / Mail
abgeschickt
12.9.08

Auftrags-Nr. R-P

FASSUNG VOM DONNERSTAG.11.08.2008

Neubau Römer-Park Resort Aldenhoven

Anwesende:	Herr Albrecht	Rö.-P. Projektentwicklungs GmbH
	Herr Krause	Initiator
	Herr Lundström	Architekten
	Herr Heyn	GU
	Herr Fellmer	GU
		Rö.-PVertreter,
		Architekt

Verteiler: s.o. in Copy: Doric / Dr. Pelz / Ageva / Inge Schulz / GMF /

Protokoll zur zweiten PPS Sitzung vom 05.09.2008

Wer macht
Bis wann

- | | | |
|-------------------------------|---|--------------------------------|
| Stand der Dinge | 1) Herr Albrecht erläutert den Stand der Verhandlungen auf polit. Ebene und gibt noch mal eine kurze Einführung zum Multi-Themenpark Römer-Park. | |
| Initiator Hr. Albrecht | 2) Politisch steht die ganze SPD Fraktion (Alle Beteiligten von Aachen über Eschweiler, Aldenhoven bis nach Köln) hinter dem Projekt R-P. Die Fraktion wird einstimmig dem Regierungspräsidenten eine Gebietsplan - Änderung vorschlagen. Nach diesem Treffen hat sich auch die CDU (Von Aachen –bis Köln) Fraktion geäußert ebenfalls für eine Gebietsplanänderung abzustimmen!!! DAS BEDEUTET, DASS WIR EINE POSITIVE ABSTIMMUNG BEIM RP ERWARTEN. | Regierungspräsident |
| Abstimmung RP | Herr Albrecht erklärt uns, dass keinerlei Einsprüche vom Naturschutz, Denkmalamt, Altlasten etc. für eine Gebietsplanänderung zu erwarten sind- zumal der See und das gesamte Gelände landschaftlich aufgewertet werden. | 19.09.2008 |
| | 3) Einsprüche können nur, oder sind nur von landwirtschaftlichen Interessen zu erwarten. Diese sind aber zum Bauvorhaben, insbesondere zu den Arbeitsplätzen die dort entstehen werden, nachrangig und als Einzelinteresse zu bewerten ! | |
| Team-gedanke | 4) Herr Albrecht übergibt ein auf 21 Seiten Zusammengefasstes „Ideengut“ wo zu allen Themen des Multi-Themen –Freizeit-Parks Anregungen – Vorstellungen und Stellungnahmen enthalten sind, die sich in den letzten Jahren für das Bauvorhaben rauskristallisiert haben. Es wird dringend empfohlen dies zu lesen und zu verinnerlichen. | |
| | 5) In diesem Zusammenhang wird noch mal von Herrn Albrecht darauf eingegangen, dass z.B. das Bungalowdorf und Hotels- in entsprechenden typ. Stilmerkmalen- wie Griechisch- Römisch – Maurisch - Französisch. u.z.B. Spanischen Akzenten konzipiert werden sollen. | Alle Beteiligten sofort |
| | 6) Herr Albrecht vermittelt allen Beteiligten, das WIR das TEAM sind und wir es in der Hand haben alles umzusetzen..... Und gemeinsam entwickeln! | |

Dieses Besprechungsprotokoll dient der Information der jeweilig am Bau Beteiligten.

Hinweis: Innerhalb dieses Protokolls werden zusätzlich auch solche Probleme niedergeschrieben, die nicht am gleichen Tage besprochen wurden. Zu weiteren Besprechungen erfolgen gesonderte Einladungen.

<p>NCCD Hr. Lundström</p>	<p>7) Herr Lundström gibt zu verstehen, dass in der Vergangenheit insbesondere der Betreiber, (und dessen Vorstellungen) der erst später gefunden wurde, im Nachhinein zu erheblichen Unstimmigkeiten und Zeitverzögerungen – aber zuletzt vor allem zu Kostenerhöhungen geführt hat.</p>	<p>Betreiber- konzept Ist fertig</p>
<p>Initiator Herr Albrecht</p>	<p>8) Herr Albrecht verweist noch mal auf das Konzept des Rö-P.'s –Planen –Bauen – und Betreiben.... Der Betreiber sitzt am Tisch und wird alles Notwendige dafür vorgeben (Beispiel Ostsee- Therme Timmendorfer Strand) und alles rechtzeitig mit dem GU – besprechen- so dass auf der einen Seite die Kosten ermittelt werden können und andererseits der GU NCCD ebenfalls zu dem einen oder anderen Punkt aus Ihrer Erfahrung Stellung nehmen können bzw. eigene Vorschläge berücksichtigt werden. Dies kommt von Anfang an allen Parteien zu Gute...</p>	<p>Abstimmung zw. Initiator und NCCD Und Arch-Taem</p>
<p>Initiator ... Hr. Albrecht Vorgehens- Weise Änderung Gebietsent- wicklungsplan</p>	<p>9) Herr Albrecht erläutert das weitere Vorgehen nach Antrag auf Änderung des Gebietsentwicklungsplanes nach positiven Bescheid vom 19.09.2008.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschleunigtes Verfahren, nur 6 WE Pro Aushang für Öffentlichkeit • Einbindung Träger öffentlicher Belange • Voraussichtliche Erteilung des Planungsrechtes März-Mai 2008 <p>10) Herr Albrecht erläutert, das die GWS nach p. Bescheid beauftragt werden kann für</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Politisches Management für weitere Planungsrechte wie • Erstellung des Flächen-Nutzungsplanes mit Gemeinde • Erstellung des Bauleitverfahrens ...ab 19.9. Einspruchsbearbeitung • Erstellung und Abstimmung des Bebauungsplanes mit der Gemeinde <p>Damit soll beabsichtigt werden, dass Planungsrecht und Baurecht gleichzeitig erreicht werden. Die Risiken sind ab 19.9.2008 überschaubar und sehr minimiert.</p>	<p>Nach 19.09. 2008 bis März-Mai 2009 Planungs- recht</p> <p>GWS Weiteres Planungs- recht Bis März-Mai 2009</p>
<p>Zur Architektur Krause / Bohne Hr. Krause Grundsätz- liches</p>	<p>11) Insgesamt stellen alle fest, dass jetzt DREH UND ANGEL PUNKT das Architekturbüro Krause Bohne ist... Es wurden unterschiedliche Vorgehensweisen und überhaupt der Start für die Leistungsphase 2-3 diskutiert.....</p> <p>Herr Krause erklärt- das Verkehrs- und Multi Themen-Konzept und den Stand der Überlegungen bisher zum Römer-Park.....</p> <p>Es wird von Herrn Krause auch das WIR Gefühl betont und das nicht nur zum Initiator, sonder auch zur NCCD dem GU und Hr. Fellmer.... Es sollen z.B verschiedene Stile wie der andalusische- oder maurische Dorfcharakter in der Bungalow-Anlage geschaffen werden, mit dem eine gefühlte Lebendigkeit- erzeugt wird. Dies kann z.B bis hin zu typisch südl. etwas ungerade verputzten Wänden führen. Beschilderung bis 4 sprachig D/NL/FR/ENGL.</p> <p>Auf teure Materialien, wie Marmor- Granit und Echt Stein kann aus Kostengründen verzichtet werden- Es sei denn, dass am Ende hier und dort das Budget es erlaubt.</p>	<p>Beginn 20.09.2008 Vorausichtl Ende 2008</p>
	<p>12) Grundsätzlich gibt es zwei Methoden die Herr Krause leisten kann....</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1) Mit zwei Mann das Projekt für L-2 u.-L3 zu beginnen und damit eine längere Phase der Ausarbeitung von entsprechend 6 – 12 Monaten in Kauf zu nehmen und andere Projekte vorzuziehen, oder • 2) Sich mit 6 Mann gleichzeitig an die Umsetzung der Planung machen und dann den gesamten Hochbau zum 31.12.2008 fertig stellen. • Voraussetzung für 2. ist, nach p. Bescheid vom R.P findet ein kurzfristiges Treffen mit den Beteiligten bei der Doric statt, damit ein so genannter ANERKENNUNGSBETRAG für Krause Bohne bezahlt wird und damit quasi vorab eine Willenserklärung zum Gesamten gemeinsam mit Doric bestätigt wird.... 	<p>PL- 1-3 31.12.2008 Krause</p> <p>Doric Annerken- nungs- betrag</p>

Krause / Bohne Hr. Krause Abläufe	13) Grundsätzlich wurde zw. K/B und NCCD vereinbart, dass unmittelbar nach dem 19.09.2009 (u. p. B), als erster so genannter Test-Fall, das Atrium Hotel von K/B im Maßstab 1:500 mit allen notwendigen <ul style="list-style-type: none">• Ansichten, Schnitten und Grundrissen auf 2D Liniengrafik und• Eine Bau- und Leistungsbeschreibung auf Basis einer funktionalen Baubeschreibung• Flächenberechnung• Lageplan• innerhalb von 4 Wochen erarbeitet wird	4 WE K/B Atrium-Hotel PL. 1-3
	Diese Ausarbeitung erhält NCCD und die Beteiligten auf CAD Basis, damit NCCD in den darauf folgenden 4 Wochen einen budgetierten Preis für das Atrium Hotel ermitteln und liefern kann.(Mit Einzel-Kennzahlen für Gewerke)	Nach 4 WE NCCD budgetierte Preisange gabe
Krause / Bohne Hr. Krause Anforderung Topographie	14) Herr Krause bittet noch mal um TOPOGRAPHIE- PLÄNE.... <ul style="list-style-type: none">• VON RW POWER RHEIN BRAUN• In digitalisierter Form• Damit Grundstücke und Höhenlagen eingearbeitet werden können 15) Herr Albrecht liefert noch mal und erklärt: <ul style="list-style-type: none">• Das Gelände wird mit Statik geliefert....Liegt vor...• Alle 25 m ist für Hochbau Dehnungsfuge vorzusehen• Der Wasserstand (Grundwasserspiegel) wird per Vertrag gehalten• Der Wasserstand Bereich See wird um 6 m steigen... da hier das Gelände besonders abfällt!• Die Abbaugrenze fällt von 10-50 Meter	Initiator liefert bis 22.09.2008 (liegt vor)
Krause / Bohne Hr. Krause Verkehrskonzept	16) Herr Krause erklärt dass bisher erarbeitete Verkehrskonzept: <ul style="list-style-type: none">• Bereich Eingang: Großes Eingangst-Tor mit breiter Erschließungsstr. bis zum Platz und Atrium Hotel .. mit gr. überdachtem Eingangsbereich bis 4,5 m Höhe ...bei 5 km/h Schrittgeschwindigkeit für PKW• Parkplätze linker Hand (Osten) PKW (bis 500- und Busse ganz hinten bis 50 Stck.)• Im Nordwesten ein Wall der als zusätzlicher Lärmschutz dient und aus Aushub der anderen Gebäude –Bodenplatten gewonnen wird.• Vor dem Wall Versorgungsstr. Und entsprechende Gebäude Verwaltung und Versorgungseinrichtungen, Bauhof, Maschinenpark.• Aussichtsplattform...an höchster Stelle vom Wall• Die einzelnen Bungalow Gebäude können vom Norden erschlossen werden....Carport... Ansonsten möglichst viel Fußgänger Verkehr• Es wird definitiv keine Tief- Hochgaragen gebaut	K/B 31.12.2008
NCCD Lundström Künst. Wasser	17) Wie werden die künstlichen Bewässerungsgräben angelegt? Herr Krause: Mit ca. 80cm Tiefe wie bei Golf-Platz-Anlagen mit Bentomit, auf keinen Fall mit Folie.... Das Gelände fällt leicht... dies wird im Bewässerungssystem aufgenommen und mit Pumpensystem im Kreislauf gehalten....	K/B

Krause/ Bohne Erschließung Initiator	18) Herr Krause erklärt dass die gesamte Erschließung von der Strasse ausgehen soll... z.B. Bungalow-Park Kurze Anbindung. Erschließung in einer Ebene... 19) Können auch Vorschläge zu Haustypen und Siedlungsart eingereicht werden? Herr Krause bejaht ... können...! Herr Fellmer reicht Herrn Krause eine Bebauung für ein mediterranes Dorf ein... Im span- maurischem Stil Herr Krause findet Gefallen an der Konzeption und lässt Vorschlag kopieren: <ul style="list-style-type: none">• Vorteil der Konzeption innen alles gleich nur außen alles unterschiedlich mit Versatz... ideal für individuellen Charakter• Dorfsituation mit Markt-Plätzen und Wegen• Zwei Haustypen A + B M 1:100• Perspektiven aller Art und Aufbau des Dorfes in Bereiche öffentlich, halb öffentlich und Privatsphäre• Dies ist überall anwendbar (Mediterraner Raum und hier)	Fellmer Übergibt Vorschlag Bungalows
NCCD Herr Lundström	20) Aus Kostengründen bitte auf Flachdächer verzichten... bis 15 Grad geneigte Pultdächer – bringen auch med. Stil rüber und sind nicht so teuer und anfällig. (Sind dann auch nicht mehr begehbar- aber hier muss nicht..) 21) Herr Lundström bittet auch zu überdenken, dass kein Sprung in verdichteter Bauweise auftreten soll... <ul style="list-style-type: none">• Herr Krause stimmt zu und sagt höchstens 5 Häuser zusammen• Und diese ohne Sprung- wird im Gelände aufgenommen...	System Verd. Bauen Bungalows Fellmer
Initiator Energiesys- tem	22) Herr Albrecht erklärt entweder wird ein BHKW (mit Wärmekraftkoppelung Anlage selbst konzipiert z.B. auf Biogas- Basis) oder es wird ein zentraler Übergangsort für die Anlieferung der Energie (Strom-Gas und oder Fernwärme) vorgeschlagen in Abstimmung mit Unternehmen und der Uni RWTH Aachen... 23) Herr Fellmer erklärt dass die Heizung aus einer Infrarot- C Heizung bestehen wird. Dies ist das beste Heizsystem und funktioniert wie die SonneEs werden alle Körper erwärmt und nicht die Luft. Dies bringt erhebliche Vorteile <ul style="list-style-type: none">• In der Erstellung ..Kosten• Im Unterhalt ... Kosten• In der Schnelligkeit....Keine Trägheit• Für die Trockenheit der Wände – (Kein Schimmel-Problem)• Für die Gesundheit• Und für die Behaglichkeit• Strombasis- Ideal bei WKK System	Vorschläge 31.12.2008 Fellmer u Initiator Firmen werden eingeladen und stellen Ihr System vor
Initiator Häusertyp. NCCD Lundström	24) Häuser werden nach Niedrigstenergie – System konzipiert und nicht nach Passiv system.... Kostet noch zu viel. Hier wieder Vorteil....Planen-Bauen und Betreiben 25) Herr Lundström schlägt über alle Haus- und Hoteltypen KSV Bauweise-Plan Block System mit weitestgehender Trockenwand-Bauweise dort wo es sinnvoll ist vor..... Wichtigst Schallschutz muss hoch sein und eingehalten werden...	31.12.2009
Initiator Tiefbau Wasserbau	26) Herr Albrecht wird das Ingenieur- Büro AGEVA für die Erschließungsmaßnahmen (Tiefbau) und für den Wasserbau – See- Aufbereitung und für Kostenermittlung einbeziehen.... (Zusage liegt vor) Auf der Grundlage von K/B gelieferten Wegesystem... Insbesondere wichtige Zuarbeit für NCCD	AGEVA 01.02.2009

Initiator Landschafts- bau	27) Herr Albrecht zieht das Ingenieurbüro für Landschafts und Gartenbau Frau Inge Schulz für die Ermittlung aller Kosten für den Außenbereich hinzu... Auf der Grundlage von K/B vorgeschlagenen und entwickelten Außenbereichen Wichtige Zuarbeit für NCCD	Inge Schulz 01.01.2009
Preiser- Mittlung NCCD	28) Herr Albrecht Herr Krause und Herr Fellmer erklären noch mal, dass die schwierige Frage der Preisfindung unter dem Gesichtspunkt der Offenheit und der Flexibilität, verbunden mit einer am Ende gemeinsam entwickelten funktionalen Ausschreibung der beste Weg für eine sichere budgetierte Preiskalkulation ist. 29) Dabei gilt es eine BUDGETIERTE (nach Einzel-Gewerken ermittelte) Kalkulation für alle Bereiche wie <ul style="list-style-type: none">• z.B. Atrium-Hotel• Tagungshotel• Wellness - Schwimm und Hallenbad• Colosseum• Bungalowanlage• Und weitere zu ermitteln..... um so von Anfang an zu sehen wo noch gespart und was verändert werden muss um das Ziel zu erreichen. Einmal festgelegten Budgets werden nie mehr überschritten und vertraglich festgehalten. Sie dienen dem Wirtschaftlichkeits-Gutachten Insbesondere Herr Krause erklärt, dass auf seine Flexibilität gebaut werden kann, um das Ziel einer gesicherten Kalkulation zu erreichen.	NCCD 01.03.2009 1.3.2008
Preiser- mittlung NCCD Vorgehens- weise	30) Herr Lundström sagt zu, dass nach Lieferung des Atrium- Hotels durch K/B die erste Kalkulation nach 4 Wochen vorliegt.... 31) Nach Treffen mit der Doric und für K/B und Fellmer und Initiator wichtiges Treffen wegen einer Anschubfinanzierung.... Kann K/B weitere Pläne bis Ende des Jahres dann Gesamt-Paket liefern.... 32) Herr Lundström erklärt bis 4 WE danach ... jeweils Kostenkalkulation zu liefern, jedoch bis 01.03.2008 eine budgetierte Kostenkalkulation für den Hochbau vorlegen zu können. 33) Herr Albrecht erklärt noch mal die Wichtigkeit dieser Kalkulation, damit die GMF die für die DORIC so wichtige Machbarkeitsstudie und das Gutachten liefern kann. 34) Herr Albrecht erklärt auch, dass es erst mal darauf ankommt das Gesamte vor Augen zu haben... Durch eine auf Bereiche abgestimmte BUDGETIERTE KOSTENERMITTLUNG mit den entsprechenden Sicherheiten die zu den jeweiligen Bereichen ausgewiesen werden – Ist eine nach allen Seiten eine Machbarkeit gegeben. 35) Zur Sicherheit der NCCD wird auch von allen Anwesenden während der Bauphase genauestens auf die Machbarkeit und Durchführung der Preis-und Leistungsvorgaben geachtet, damit das Ziel- Römer-Park über allem steht.... Das bedeutet, dass notwendigerweise entsprechende Einsparungen durch z.B. Material-Wahl aber auch durch bauliche Veränderungen getroffen werden. 36) Mit diesem Maßnahmenkatalog sollte es unbedingt gelingen rechtzeitig ein Preis für die Doric abzugeben.	NCCD 01.03.2008 Bitte 1.2.08

Initiator Ingenieurst- Arbeiten Hochbau	37) Herr Albrecht erklärt, dass alle notwendigen Ingenieurs-Arbeiten für den Hochbau... wie <ul style="list-style-type: none">• TRAGWERKSPLANUNG• HEIZUNG´s• SANITÄR und• LÜFTUNGSARBEITEN• Möbel und Erst-Ausstattungen Von der NCCD spätestens nach Gebietsentwicklungsplanänderung (Wird zw. März und Mai 2009 erwartet) durchgeführt werden. Ziel: Bezugsfertigkeit mit Hilfe ALLER.	NCCD 3-6 Monate nach Beginn
Architekt Fellmer	38) Herr Fellmer wird voraussichtlich nach Erteilung des Baurechtes die Ausführungsplanung durchführen. Vorher sollten alle wichtigen Details mit NCCD abgesprochen werden....	3-6 Monate nach Beginn
Vorgehens- weise Erster Spatenstich	39) Herr Krause erklärt, dass nach § 33 –B-Plan mit einer VORABGENEHMIGUNG für die Tiefbauarbeiten begonnen werden kann... Das heißt, wie Herr Albrecht anregt, dass der erste Spatenstich im Mai vor den Kommunal-Wahlen möglicher Weise stattfindet und dann zügig das erste halbe Jahr die Erschließungsmaßnahmen und Strassen angelegt werden können..	
Zusatz:	Herr Fellmer ist nach interner Besprechung ab dato Projektmanager des Entwicklungs- Teams. Als Bau-Leitender Architekt auf Bauherrnseite ist er Ansprechpartner Vereinbarungen sind bereits ausgearbeitet und werden Doric vorgelegt Mit Architektur-Büro Kraus-Bohne sind Vereinbarungen ausgearbeitet. Diese werden ebenfalls durch Doric mit bestätigt . Herr Albrecht organisiert weitere Termine und wichtige Teilnehmer	19.9.-1.1.

Berlin, den 11.09.2008 MF Verteiler Siehe oben....