

Neufassung

AZ: Frau Kling

Drucksache Nr.: 0232/2023/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Kultur und Tourismus	12.03.2024	Ö	Vorberatung
Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt	14.03.2024	Ö	Endg. entsch. Stelle
Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt	23.05.2024	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter/in:

OBM / Stadtbaurätin

Verhandlungsgegenstand:

**Umbau des Gebäudes Großflecken 12
(sog. Fielmann-Gebäude) für kulturelle
Zwecke / Planungsbeschluss**

A n t r a g:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung zum Umbau des Gebäudes Großflecken 12 einzuleiten (Planungsbeschluss).

IRIS:

Neumünster als Oberzentrum erhalten und stärken
Innenstadt attraktiver machen
Kulturelle und soziale Teilhabe ermöglichen

Finanzielle Auswirkungen:

Die vorläufigen Gesamtkosten der Maßnahme betragen 4.970.000 €.

Planungskosten in Höhe von 486.000 € stehen im Haushalt 2024 zur Verfügung.

Begründung:

Der Fachdienst Gebäudemanagement wurde beauftragt, die Planung für den Umbau des Gebäudes Großflecken 12 für kulturelle Zwecke auf Basis des in gleicher Sitzungsfolge vom Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt beschlossenen Raumprogramms (siehe Drucksache Nr.:0230/2023/DS) einzuleiten.

Die Planungskosten in Höhe von 486.000 € stehen im Haushalt 2024 zur Verfügung.

Auf Basis der BKI Baukosten wurden auf Grundlage der Flächen im Gebäude vorläufige Gesamtkosten für die Baumaßnahme in Höhe von 4.970.000 € ermittelt. Da für das Gebäude bisher nur teilweise Unterlagen zur Bauphysik und Statik vorliegen, handelt es sich bei den vorläufigen Gesamtkosten nur um eine grobe Schätzung.

Mit der Vergabe der Planungsleistungen soll unmittelbar nach dem Planungsbeschluss begonnen werden.

Ergänzende Informationen

Der Ausschuss für Kultur und Tourismus hat im Rahmen seiner Vorberatung am 12.03.2024 der Drucksache einstimmig zugestimmt. Der Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt (endgültig entscheidende Stelle) hat am 14.03.2024 die Vertagung beschlossen, da zu den in der Drucksache genannten vorläufigen Gesamtkosten der Maßnahme weiterer Beratungsbedarf bestand.

In der Drucksache 1023/2018/DS, über die die Ratsversammlung am 29.03.2022 entschieden hat, wurden in der Begründung angegeben, dass für den Umbau des Fielmann-Gebäudes Kosten i. H. v. 895.000 € aufzuwenden sein. Dieser Betrag bezog sich lediglich auf den Umbau des 1. und 2. OG mit einer Fläche von 664 m² und basierte auf Angaben des Architekturbüros, das im Auftrag der Sparkasse die Planungsleistungen für den Umbau des ehemaligen Karstadt-Gebäudes erbringt. Eine tatsächliche Planung zum Umbau der beiden Geschosse, die zu einer qualifizierten Kostenannahme hätte führen können, lag zu diesem Zeitpunkt nicht vor. Eine Einbindung des Dezernats IV zur Überprüfung des damaligen Kostenrahmens fand nicht statt.

Da auch zum jetzigen Zeitpunkt keine umfängliche Grundlagenermittlung unter Beteiligung von Fachplanungsbüros zu dem Gebäude erfolgen konnte, wurden die Kosten anhand der Bruttogeschosfläche aller Geschosse ermittelt. Die umzubauende Fläche des Gebäudes hat eine Größe von 1.758,59 m², gerundet 1.760 m². Grundlage für die Kostenermittlung ist der offizielle Baukostenindex „Gebäude Altbau 2023 – Umbau Büro- und Verwaltungsgebäude“. Von den dort genannten Werten für die Kostengruppen (KG) 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276 wurde der Mittelwert i. H. v. 1.585 €/m² BGF brutto angesetzt. Als Baukostensteigerung wurde bei einem zu berücksichtigenden Zeitraum von 3,5 Jahren und einer jährlichen Steigerung von 8 % eine Erhöhung um rechnerisch 28% auf dann 2.028,80 €/m² BGF brutto angenommen. Die KG 200 (Vorbereitende Maßnahmen) und 500 (Außenanlagen und Freiflächen) wurden pauschal angesetzt, da ohne genauere Konzeptionierung der Umbaumaßnahmen und weitergehenden Bestandsuntersuchungen keine genauere Ermittlung erfolgen kann. Für die Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke) wurde aufgrund der geplanten Nutzung 5 % der Kosten der KG 300 und 400 berücksichtigt. Die KG 700 (Baunebenkosten) wurde auf Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) berechnet. Die Gesamtkosten ergeben sich so wie folgt:

KG 200	1,00 * 100.000,00	100.000,00 €
KG 300 + 400	1.760 m ² * 2.028,80 €	3.570.688,00 €
KG 500	1,00 * 150.000,00 €	150.000,00 €
KG 600	5 % v. KG 300+400	178.534,40 €
KG 700	gem. HOAI	970.780,80 €
zur Rundung		- 3,20 €
gesamt		4.970.000,00 €

Wie bereits angegeben, handelt es sich um eine grobe Kostenschätzung. Eine detaillierte Kostenberechnung kann – wie auch bei anderen Bauvorhaben üblich – erst auf der Grundlage der konkreten Planung ermittelt werden.

Im Auftrag

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Sabine Kling
Stadtbaurätin