

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 22/0024
3 - Dezernat III			Datum: 24.01.2022
Bearb.:	Dr. Magazowski, Christoph,	Tel.: -212	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Hauptausschuss	07.02.2022	Vorberatung
Stadtvertretung	15.03.2022	Entscheidung

Kostensteigerung für den Bau des Bildungshauses

Beschlussvorschlag:

Die dargestellte Kostenänderung für den Bau des Bildungshauses wird zur Kenntnis genommen. An dem Grundsatzbeschluss vom 02.04.2019 wird festgehalten.

Die voraussichtlichen Gesamtkosten i.H.v. 33,9 Mio. EUR sind in dem Grundhaushalt 2022/2023 zu aktualisieren.

Sachverhalt:

Der in 2018 durchgeführte Realisierungswettbewerb für das Bildungshaus in Norderstedt kürte in der Jurysitzung am 26.04.2018 den Entwurf der Architekten Richter Musikowski zusammen mit Landschaftsarchitektur Birgit Hammer zum Wettbewerbssieger. Grundlage war damals das Ergebnis der Phase 0, dass bereits im Start mit zu niedrigen Baukosten in den Wettbewerb gegeben wurde und die monetär nicht bezifferten inhaltlichen Ergänzungen der Planungsaufgabe durch zusätzliche Berücksichtigung von Tiefgarage und Archiv. Daraus resultierte – wie auch in der Jurysitzung thematisiert – eine zu niedrige Kostenschätzung.

Am 02.04.2019 beschloss die Stadtvertretung die Durchführung der Planung und Realisierung des Bildungshauses auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses mit einem geschätzten Kostenrahmen in Höhe von rd. 20 Mio. EUR. Zu diesem Zeitpunkt wurde bereits formuliert, dass zukünftige Preissteigerungen in diesem Kostenrahmen nicht enthalten sind. Auch eine Kostenvarianz für Planungsunschärfe und Unvorhergesehenes analog der Drucksache „Kostenstabiles Bauen“ der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg war darin nicht enthalten. Allein diese kann in dieser Phase insgesamt 40% der Baukosten betragen.

Unter Berücksichtigung dieser Kostenstruktur entspricht der damals beschlossene Kostenrahmen einer Summe von rd. 26,3 Mio. EUR im Jahr 2021.

Noch vor dem Start der Planungsphase wurde das Ursprungskonzept verändert. Am 07.11.2019 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr das Parkraumkonzept zum Bildungshaus und damit den Entfall der Tiefgarage.

Sachbearbeitung	Fachbereichsleitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-----------------	---------------------	-------------	--	---------------------	---------------------

Ziel der sich nun anschließenden Planungsphase war die realisierungsreife Entwicklung eines den besonderen inhaltlichen Anforderungen gerecht werdenden Gebäudes, das Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit sowohl in Bau als auch Bewirtschaftung unter einem Dach vereint.

Dem Bildungshaus in Garstedt wächst für die Stadtentwicklung Norderstedts eine zentrale Aufgabe zu, die republikweit sehr aufmerksam verfolgt wird. Berührt werden elementarste Fragestellungen der Stadtentwicklung überhaupt: „Wie wollen wir zusammenleben? Wo schaffen wir als Stadt Räume für Begegnungen? Für das, was uns als Menschen ausmacht.“ Der Mensch ist ein soziales Wesen! Nicht zuletzt die Corona-Pandemie hat uns das schmerzhaft vor Augen geführt.

In diesem Geiste ist das Bildungshaus weit mehr als die schiere Addition der drei Einrichtungen Stadtbücherei, Volkshochschule und Stadtarchiv unter einem Dach. Es soll nicht nur Anlaufstelle für die geübten Norderstedter*innen sein, sondern auch für die Menschen, die erst noch an die kulturelle Vielfalt herangeführt werden müssen. Das niedrighschwellige Angebot ist oberste Pflicht, schließlich sprechen wir nicht umsonst vom „Wohnzimmer der Stadt“, das Heimat für uns alle bietet. Mit diesem klaren Bekenntnis erfüllt die Stadt Norderstedt u. a. Ziel 4 der UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung: „Inklusive, gleichberechtigte und hochwertige Bildung gewährleisten und Möglichkeiten lebenslangen Lernens für alle fördern.“

Modernste Ausstattung der Räumlichkeiten, Gewährleistung der Multifunktionalität, auf Aufenthaltsqualität zielende Beleuchtungsszenarien sowie ein zukunftsorientiertes Multimedia-konzept verknüpfen sinnstiftend die digitalen Welten mit den analogen Begegnungsräumen des Bildungshauses, die mit einem unkompliziert und schnell einzurichtenden Veranstaltungsraum für max. 140 Personen über einen echten „place to be“ verfügen, der allen Genres genügen kann – betrieben von den Einrichtungen des Hauses selbst, aber auch offen für externe Nutzer*innen. In veranstaltungsfreien Zeiten steht er allen Gästen als attraktiver Aufenthaltsort mit seinem weiten Blick ins Freie zur Verfügung.

Dachfläche inkl. Dachterrasse und Dachgarten runden das Angebot des Bildungshauses ab, bietet diese Fläche nicht nur den Platz für die aufwendige Photovoltaik-Anlage, sondern auch für weitere Themen zur Bildung für nachhaltige Entwicklung.

Vor diesem Hintergrund wurde der Wettbewerbsentwurf in der Planungszeit von 2020 bis 2021 weiterentwickelt. Hierbei war zu berücksichtigen, dass sich die technischen Randbedingungen, die Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsanforderungen sowie Digitalisierungsaspekte im Vergleich zu 2018 stark verändert haben. Auch die Pandemieentwicklung der letzten zwei Jahre hat zu umfangreichen Anpassungen des Entwurfs geführt. Im Zusammenhang mit dem Entfall der Tiefgarage konnten gleichwohl Flächenaufwertungen im gesamten Gebäude erreicht werden, da die Fläche im Untergeschoss so ausreichend Raum für die Betriebstechnik bietet, die sonst in den Geschossen mit Publikumsverkehr wertvollen Platz gekostet hätte.

Darüber hinaus hat die enge Zusammenarbeit mit der Nutzergruppe den Entwurf weiter verändert und präzisiert, indem sich im Planungsprozess Aspekte, die zum Zeitpunkt der Formulierung der Wettbewerbsanforderungen noch keine Rolle gespielt hatten, für den Entwurf und die Nutzung als wichtig und wesentlich herausgestellt haben. Hierzu zählen u.a. das gastronomische Konzept unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit, Arbeitsschutz und Hygienebestimmungen sowie eine perspektivische Planung des Stadtarchivs, das nicht nur den rechtlichen Vorgaben entspricht (u. a. Landesarchivgesetz), sondern alle Archivalien der Stadt unter idealen raumklimatischen Bedingungen an einem Ort versammeln und der interessierten Öffentlichkeit in einem eigenen Lesesaal zugänglich machen kann.

Zur Umsetzung der genannten Ziele wurden die o. g. inhaltlichen und technischen Anpassungen erforderlich, die zu einer Aufwertung des Gebäudes und einem deutlichen Mehrwert für die Bürger*innen Norderstedts führen.

Dies bedeutet gleichzeitig auch eine Kostenveränderung von rd. 7 Mio. EUR, so dass unter Berücksichtigung von in Aussicht stehenden Fördermitteln die Kostenschätzung von Realisierungsmitteln von rd. 33,9 Mio. EUR ausgeht, in denen nun auch die prognostizierte Preissteigerung bis zur Fertigstellung im Jahre 2025 sowie eine Kostenvarianz für Unvorhergesehenes enthalten sind.

Wenngleich das Ergebnis der Kostenschätzung deutlich von dem ursprünglichen, allerdings unzureichend fundierten Kostenrahmen abweicht, liegt sie mit 2.923,- €/qm BGF (Kostengruppe 300/400) im Mittelwert des BKI (Baukostenindex) und belegt, dass hier keine überbordende sondern eine sehr adäquate und angemessene Planung entstanden ist.

Die Herren Powitz und Bertermann werden für Rückfragen und eine Kurzvorstellung anwesend sein.