

Bildungshaus Norderstedt:**Ergänzung zur Beschlussvorlage für den Hauptausschuss am 21.02.2022**

Nach der Vorstellung der Kostenschätzung im TOP 18 des Hauptausschusses am 07.02.2022 sollen die Kostenveränderungen, der zeitliche Ausblick sowie das Gastronomiekonzept und die Innenausstattung noch einmal vertiefend erläutert werden.

Planungsentwicklung seit 2018 (vgl. Präsentation S. 33 bis 36)

Der Entwurfsinhalt aus dem Wettbewerb von 2018 wurde in den letzten drei Jahren qualitativ weiterentwickelt. Dazu gehören zum einen die Flächenveränderungen wie der Entfall der Tiefgarage gem. Beschluss vom 07.11.2019 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr. Diese kalte, wenig unterteilte Tiefgarage im gesamten Untergeschoss wurde ersetzt durch eine Teilunterkellerung des Gebäudes, in der nun die Technikzentralen, der komprimierte, klimatisierte, zweigeschossige Archivraum sowie die Infrastruktur und Lagermöglichkeiten für den Gastronomiebereich untergebracht wurden. Dadurch können Freiräume im gesamten Haus geschaffen werden wie z. B. die zusätzlichen Archivräume im Erdgeschoss für Büros, die Werkstatt des Archivs, der Lesesaal für Archivalien sowie die Community Area.

Die Verpflichtung zur sachgerechten Führung eines Kommunalarchivs ergibt sich für Norderstedt auf Basis einer breiten rechtlichen Grundlage: Landesverwaltungsgesetz Schleswig-Holstein, Informationszugangsgesetz, Datenschutzgesetz und Landesarchivgesetz. In diesem Sinne markiert das Bildungshaus für das Stadtarchiv Norderstedt eine Zäsur, eine einmalige Gelegenheit, um es zukunftsfähig und wirtschaftlich zu gestalten. Das Archivmagazin, das sich über zwei Geschosse erstreckt, bietet nicht nur Platz für alle, bislang auf mehrere Orte verteilten Archivalien, sondern wird auch den zu erwartenden Zuwachs an Bestand (Akten der Kommunalverwaltung sowie zu erwartende Nachlässe) aufnehmen können. In der verantwortungsvollen Wahrnehmung der zentralen Aufgabe des Stadtarchivs, das kommunale Gedächtnis der Stadt Norderstedt langfristig für die Nachwelt abzubilden, ist den klimatischen Anforderungen gemäß DIN 67700 in perfekter Weise entsprochen: relative Luftfeuchtigkeit bei 50 % (+/- 5 %), Raumtemperatur bei 16 °C (+/- 2 °C). Eine Verwahrung des Schriftguts bei ungenügenden klimatischen Bedingungen hat unweigerlich einen beschleunigten Verfallsprozess zur Folge, der nur durch kostenaufwendige Restaurierungen kompensiert werden kann. Die bislang genutzten Magazinflächen im Stadtgebiet werden durch den Umzug in das Bildungshaus überflüssig. Der Einsatz von Rollregalen ermöglicht die räumliche Komprimierung der Magazinfläche, die Spielräume für die Erfüllung wichtiger Aufgaben eröffnet: für die perspektivisch benötigte Personalstruktur des Stadtarchivs, für die Werkstatt sowie für einen Lesesaal inkl. Community Area für die Öffentlichkeit der Stadt. Mit Lesesaal und Community Area erhalten die Norderstedter*innen erstmalig die Möglichkeit, an einem zentralen Ort zur Geschichte ihrer Heimatstadt zu forschen und sich mit Gleichgesinnten darüber auszutauschen.

Fazit: In enger Abstimmung mit dem beratenden Landesarchiv Schleswig-Holstein entsteht im Bildungshaus ein Kommunalarchiv, das die Anforderungen für eine Kommune in der Größenordnung von Norderstedt idealtypisch erfüllt – nicht nur zum Zeitpunkt der Eröffnung, sondern auch zukunftsorientiert über Jahre hinaus. Die Empfehlungen des Landesarchivs Schleswig-Holstein wurden in der Sitzung am 27.05.2021 dem Kultur-ausschuss vorgestellt.

http://buengerinfo.norderstedt.de/ratsinfo/sessionnet/buengerinfo/si0057.php?_ksnr=14046

Zum anderen führen die technischen Weiterentwicklungen seit 2018 zu inhaltlichen Kostenveränderungen. Dies ist einerseits begründet durch den aktuell starken Anstieg der Anforderungen an die digitale Infrastruktur, an die Medientechnik als auch durch die Klimatisierung des Archivs und andererseits durch den Ausbau der Gebäudeautomation in Richtung Smart Building zur Einsparung von Energiebedarfen und zur Berücksichtigung der Klimaschutzziele. Auch neue pandemiebedingte Erkenntnisse sind in die technischen Weiterentwicklungen mit eingeflossen.

Die Damen und Herren des Kulturausschusses wurden in einer Informationsveranstaltung am 25.02.2021 vom Architekturbüro Richter Musikowski, von der EGNO und von der Steuerungsgruppe des Amtes 44 umfassend informiert. Die Präsentationsunterlagen wurden dem Protokoll der darauffolgenden Sitzung Kulturausschusses beigefügt. Auch der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr wurde am 22.04.2021 über den aktuellen Planungsstand des Bildungshauses informiert.

Kostenentwicklung seit 2018 (vgl. Präsentation ab S. 38)

Eine Übersicht der Entwicklung vom Kostenrahmen 2018 zur Kostenschätzung 2021 ist in der Anlage 1 beigefügt.

Im Schritt 1 erkennt man, dass sich die erste genannte Kostenzahl i. H. v. 9,8 Mio. € aus dem März 2018 ausschließlich auf die Baukosten und Baunebenkosten für die Bücherei und die Volkshochschule bezieht, was die Kostenvorgabe für den Wettbewerb aus dem Jahr 2017 war und die mit dem Wettbewerbsergebnis als Wert auch eingehalten wurde. Zusammen mit dem Archiv und der Tiefgarage betragen die Wettbewerbskosten im März 2018 rund 13,246 Mio. €.

Um zu verstehen, wie diese Baukosten des Bildungshauses im Vergleich zu ähnlichen Gebäuden liegen, kann man den Baukostenindex für Bibliotheken, Museen und Ausstellungen heranziehen. Dabei liegen die Vergleichswerte im 1. Quartal 2018 bei einem einfachen Ausführungsstandard für die Region Hamburg bei 1.850 €/m² BGF, bei einem mittleren Standard bei 2.510 €/m² BGF und bei einem hohen Standard bei bis zu 3.640 €/m² BGF. Für das Bildungshaus ergibt sich im 1. Quartal 2018 aus den Kostengruppen 300 und 400 ein Preis von 1.902 €/m² BGF, was einem sehr einfachen Ausführungsstandard des Gebäudes entspricht.

Inhalt der 19,48 Mio. € im Schritt 2 sind dann die Baukosten und Baunebenkosten für Bücherei, Volkshochschule, Stadtarchiv und Tiefgarage mit Außenanlagen, Innenausstattung und einer Preissteigerung bis November 2018. Damals nicht im Haushalt eingestellt waren Ansätze für die Kostenvarianz (Planungsunschärfe, Unvorhergesehenes) sowie Preissteigerungen nach November 2018.

Um festzustellen, welchem hochgerechneten Wert der Kostenrahmen aus März 2018 im Jahr 2021 entspricht, wurden im Schritt 3 auf das Wettbewerbsergebnis weitere Zuschläge für die bisherige Preissteigerung seit 2018 sowie die Kostenvarianz mit 20 % und ein Ansatz mit 4 % p. a. für die mögliche zukünftige Preissteigerung nach dem 1. Quartal 2021 berücksichtigt. Angenommen wurde ein Projektablauf gemäß anliegendem Rahmenterminplan (Anlage 2). Dies führt zu hochgerechneten Projektkosten auf Basis des Wettbewerbsergebnisses in Höhe von 26,3 Mio. € im Frühjahr 2021.

Diese ersten Kostenermittlungen basieren nur auf Flächenangaben von Vergleichsgebäuden und Kostenkennwerten mit einem Einheitspreis pro Fläche von 1.902 €/m² (KG 300+400) im Jahr 2018.

Grundlage der 35,5 Mio. € im Schritt 4 sind nun die konkreten, mit der Nutzergruppe abgestimmten, Planungskonzepte der Fachplanungen für Architektur, Innenarchitektur,

Landschaftsplanung, Technische Gebäudeausrüstung, Tragwerksplanung, Brandschutz, Energieberatung und Küchenplanung, also das Ergebnis der Vorentwurfsplanung.

Die Vorentwurfsplanung und die damit verbundenen qualitativen Weiterentwicklungen in den letzten drei Jahren führen zu einer Kostenveränderung von 6,9 Mio. € an den Baukosten (sh. Präsentation im Hauptausschuss am 07.02.2022, S. 46 sowie Anlage 2 Kostenschätzung KG 200 – 600). Die Kostenschätzungen der Fachplaner wurden dann um 22 % für die Baunebenkosten, 15 % für die Kostenvarianz und dem bereits benannten Ansatz von 4 % p. a. für die mögliche zukünftige Preissteigerung ab Juli 2021 ergänzt. Diese Art der Kostenplanung basiert auf der Drucksache „Kostenstabiles Bauen“ der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Prozentansätze für die zukünftige Preissteigerung sind aufgrund der volatilen Lage der Baupreise am Weltmarkt derzeit nur schwer einzuschätzen. Eine zukünftige Anpassung aufgrund von Preissteigerungen kann deshalb momentan nicht ausgeschlossen werden.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass für dieses Projekt Fördermittel i. H. v. 1,6 Mio. € eingeworben werden können, so dass sich die eingesetzten Projektmittel auf 33,9 Mio. € reduzieren.

Im Vergleich zum Baukostenindex für Bibliotheken, Museen und Ausstellungen im I. Quartal 2021 liegen die Vergleichswerte bei einem einfachen Ausführungsstandard für die Region Hamburg bei 2.150 € / m² BGF, bei einem mittleren Standard bei 2.919 €/m² BGF und bei einem hohen Standard bis zu 4.240 €/m² BGF. Für das Bildungshaus ergibt sich in der Kostenschätzung aus den Kostengruppen 300 und 400 ein Preis von 2.923 €/m² BGF, was trotz all der inhaltlichen Aufwertungen bei diesem Prototypen immer noch einem durchschnittlichen Ausführungsstandard bei dieser Gebäudeart entspricht.

Erläuterungen zum Ausblick (vgl. Präsentation S. 41)

Derzeit wird für das Bildungshaus die Entwurfsplanung erarbeitet und in damit die Planung weiter vertieft mit dem Ziel im Februar/März die Bauantragsunterlagen sowie die Haushaltsunterlage Bau einzureichen. Anschließend wird das Projekt in der Ausführungsplanung noch weiter detailliert und die Ausschreibungen der Vergaben an die Baufirmen vorbereitet. Der Baubeginn der knapp zweijährigen Bauphase ist für April nächsten Jahres vorgesehen, um das Gebäude bei einem regulären Bauablauf am 25.04.2025 eröffnen zu können.

Ausführungen zum Gastronomiekonzept (sh. Anlage 4 Gastronomiekonzept)

Ein einladendes Café mit hoher Aufenthaltsqualität, gut sichtbar im Erdgeschoss, ist für das nachhaltige Konzept eines Dritten Ortes, wie es in Norderstedt für die Gestaltung des Bildungshauses beschlossen wurde, unverzichtbar. Das Café im Bildungshaus erfüllt die wesentliche Funktion eines zentralen und niedrighschwelligen Kommunikationsortes. Anlaufstelle und Orientierungspunkt sein, das ist seine vorrangige Aufgabe. Das Café ist eine Lebensader des Bildungshauses. Die Bedeutung des Cafés wurde den Damen und Herren des Kulturausschusses in einer Informationsveranstaltung am 25.02.2021 erläutert.

Das Getränke- und Speisenangebot ist einfach, regional und erschwinglich - zugleich lecker, gesund und nachhaltig. Mit diesem Angebot bietet das Café einen deutlichen Kontrapunkt zum kommerzialisierten Umfeld des Bildungshauses. Aufwendig verpackte Lebensmittel der Supermärkte in der Nachbarschaft sollen im Bildungshaus überflüssig sein.

Um jedoch allen Missverständnissen zuvorzukommen: Das Café ist ein außerordentlich wichtiger Ort der Begegnung, daher gibt es dort auch keinen Verzehrzwang. Auch alle Selbstversorger*innen sind selbstredend ebenfalls höchst willkommene Gäste im Bildungshaus.

Das Café trägt erheblich zur Verweilqualität, zum Austausch unter den Besucher*innen sowie zur Verbundenheit mit dem Bildungshaus bei. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Gestaltung und der Betrieb des Cafés. Das Café ist ein Stück Heimat.

Es ist beabsichtigt das Café an Pächter*innen zu vergeben, die auf die Philosophie des Hauses verpflichtet werden. In den Vorüberlegungen der Verwaltung wird aktuell insbesondere ein inklusives Betriebsmodell genauer untersucht. Unterstützt werden soll Arbeit für Menschen mit Behinderung.

Mit dem o. g. Angebot des Cafés ist auch der zusätzliche Raumbedarf im Untergeschoss erklärt. Der Umgang mit frischen und losen Lebensmitteln stellt an den Betrieb besondere Anforderungen an Hygiene und Arbeitsschutz, die beispielsweise mit entsprechenden Lagermöglichkeiten der Lebensmittel, Umkleiden, Personaltoilette und separatem Sozialraum erfüllt sein müssen.

Eine weitere sehr wichtige Säule im Angebot des Cafés stellt aber auch die Pausenbewirtung für die Veranstaltungen im modernen Veranstaltungsraum mit seinen über 150 Terminen dar. Auch hier ist das Angebot mit Softdrinks, Kaffee, Brezeln o. ä. eher einfach gehalten. Die Notwendigkeit von Lagerkapazitäten ergibt sich hier aus der großen Zahl an Veranstaltungen in dichter Folge. Ein Verzicht auf die Pausenbewirtung ist nach heutigen Maßstäben undenkbar – und gegenüber den Nutzer*innen auch nicht zu erklären.

Die Kosten für die Küchenflächen im Erdgeschoss sowie die Lager- und Hygienebereiche im Untergeschoss inkl. der zugehörigen technischen Gebäudeausstattung sowie die fest verbauten Bestandteile der Küchenausstattung sind in der aktuellen Budgetplanung berücksichtigt. Der Anteil der Kosten am Gastronomiekonzept für den Dritten Ort beträgt ca. 500.000 €. Zusätzlich muss ein Teil der Küchenausstattung vom zukünftigen Betreiber des Cafés i. H. v. rd. 100.000 € finanziert werden.

Innenausstattung

Im Bildungshaus werden die drei Einrichtungen Stadtbücherei, Volkshochschule und Stadtarchiv nicht einfach additiv unter einem Dach vereint. Das Bildungshaus ist mehr als die Summe seiner Einzelteile: Es ist der dritte Ort, es ist das Wohnzimmer der Stadt.

Dritte Orte, inhaltlich richtungsweisend geprägt vom Stadtsoziologen Ray Oldenburg, sind nicht-kommerzielle und gleichwertige Orte neben dem „ersten Ort“ (das eigene Zuhause) und „zweiten Ort“ (Arbeit/Bildung). Um den Ansprüchen genügen zu können, kommt der Innenausstattung von Dritten Orten eine substantielle Bedeutung zu. Die Innenausstattung ist gewissermaßen die sinnliche, zwingend erforderliche „Übersetzung“ der Anforderungen an einen Dritten Ort. Verweilqualität lässt sich nicht mit standardisiertem Konferenzmobiliar und akzentloser Neonbeleuchtung erreichen. Innerhalb dieses komplexen Planungsprozess eines Dritten Ortes sind die Erfahrungen der Stadtbücherei eine wertvolle Orientierungshilfe, denn Stadtbüchereien befinden sich schon seit Jahren in einem fortlaufenden Transformationsprozess. Wenn Kultur- und Bildungseinrichtungen auch im fortlaufenden 21. Jahrhundert bestehen wollen, müssen sie neue Eigenschaften in den Vordergrund stellen: eine hohe Aufenthaltsqualität und ein breites Lern- und Bildungsangebot.

Im Bildungshaus werden die Angebote von Stadtbücherei, VHS und Stadtarchiv engmaschig verzahnt, denn die Bedürfnisse der Benutzerinnen und Benutzer heutzutage sind sehr unterschiedlich: „allein aber nicht einsam“ wollen sie sein und wünschen sich eine

„konzentrationsfördernde, ermutigende, ansteckende“ Atmosphäre, in der „anregende Weite und konzentrierte Separation“ zugleich möglich ist. Ein breites Spektrum an bequemen und „heimeligen“ Arbeits- und Aufenthaltsmöglichkeiten ist dazu Voraussetzung – bis hin zu ansprechenden Liegen und Sofas sowie begegnungs-fördernden Freizeitaktivitäten

Kultur- und Bildungseinrichtungen haben auch die Funktion von sozialen Orten. Die Zahl der Menschen, die alleine wohnen, wächst. Lag der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland 1970 noch bei 25 Prozent, so stieg er bis 2019 auf 42 Prozent, Tendenz steigend. Einrichtungen wie das Bildungshaus sind ideale Orte für Menschen, die dem Alleinsein entfliehen, die andere Menschen zum Austausch treffen wollen – oder schlicht eine „Wohlfühl-Atmosphäre“ suchen, in der sie ihren Interessen nachgehen können. Ein gemeinsames Wohnzimmer eben. Wichtiges Merkmal ist die Möglichkeit des kostenlosen und dennoch wertigen Aufenthaltes. Ein breites Angebot an fremdsprachigen Medien und Kursen macht das Bildungshaus auch zu einem Ort der sozialen Integration für Einwohner mit Migrationshintergrund.

Fazit: Wer die Kultur- und Bildungseinrichtungen auf den überholten Zuschnitt der 70er und 80er Jahre reduziert, versäumt es, den Neubau des Bildungshauses als gestaltendes Element des gesellschaftlichen Miteinanders zu nutzen – und damit wesentliche Ziele der UN Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung zu erfüllen: Hochwertige Bildung und lebenslanges Lernen für alle Menschen in einer nachhaltig und lebensfreundlich gestalteten Stadt.

Angeichts der Tatsache, dass die Gestaltung von Bildungs- und Kultureinrichtungen als Dritte Orte eine vergleichsweise kurze Historie aufweist, ist die vergleichende Datenlage noch sehr übersichtlich. Bei ähnlich ausgestatteten Dritten Orten wie der Bibliothek in Langenfeld oder der Bibliothek in Goes (NL) liegen die Ausstattungskosten bezogen auf die Nutzfläche ca. bei 50 bis 150 €/m² über dem Wert des Bildungshauses in Norderstedt. Dieser beträgt bei 3,532 Mio. € Baukosten für die KG 600 Innenausbau und einer Nutzfläche von 5.400 m² rd. 654 €/m².

Anlagen

- Kostenentwicklung vom Kostenrahmen zur Kostenschätzung, Stand: 15.02.2022
- Rahmenterminplan, Stand: 01.07.2021
- Kostenschätzung Bildungshaus KG 200-600, Stand: 25.06.2021
- Gastronomiekonzept