



NORDERSTEDT
Zusammen. Zukunft. Leben.

Neubau Bildungshaus Norderstedt

Vorstellung des Sachstands und der Baukostenentwicklung

Besprechungstermin mit Fraktionsvertreter:innen des Kulturausschusses
sowie Dezernentin, Amt 44 und EGNO

Donnerstag, 02.06.2022



Besprechungspunkte

1. **Begrüßung**
2. Vorstellungsrunde
3. Aktueller Sachstand des Bauprojekts
4. Aktueller Sachstand des Nutzerprojekts
5. Baukostenentwicklung
6. Weiteres Vorgehen



Besprechungspunkte

1. Begrüßung
2. **Vorstellungsrunde**
3. Aktueller Sachstand des Bauprojekts
4. Aktueller Sachstand des Nutzerprojekts
5. Baukostenentwicklung
6. Weiteres Vorgehen



Besprechungspunkte

1. Begrüßung
2. Vorstellungsrunde
3. **Aktueller Sachstand des Bauprojekts**
4. Aktueller Sachstand des Nutzerprojekts
5. Baukostenentwicklung
6. Weiteres Vorgehen

Neubau Bildungshaus Norderstedt

3. Aktueller Sachstand des Bauprojekts



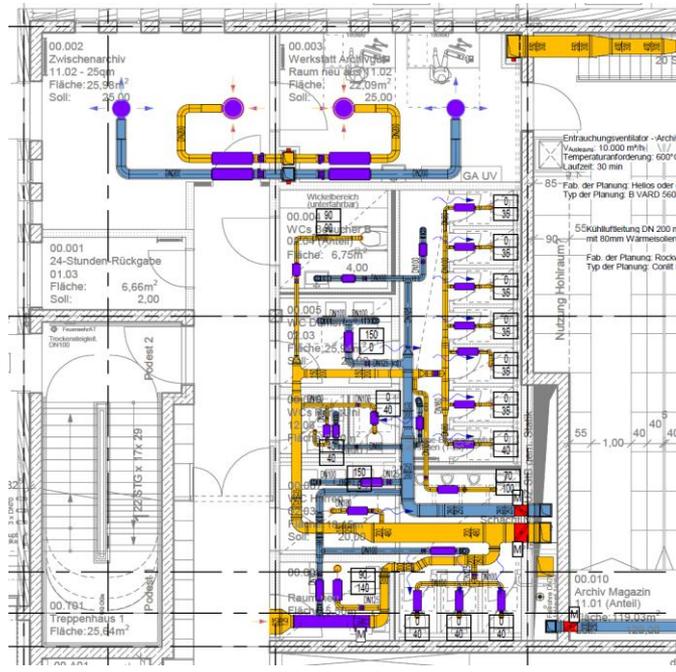
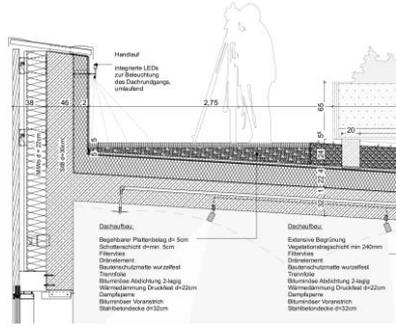
Neubau Bildungshaus Norderstedt

3. Aktueller Sachstand des Bauprojekts

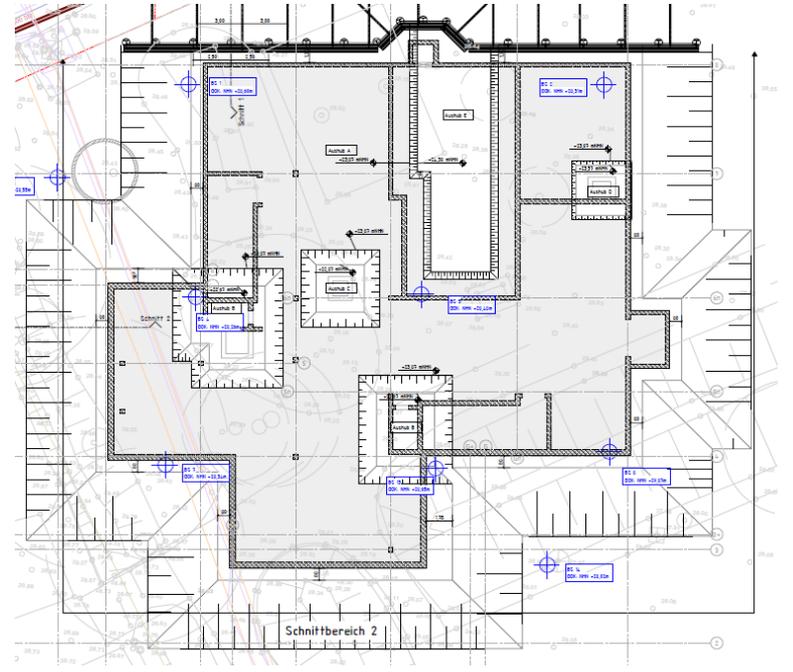
Beginn der Ausführungsplanung

Vorbereitung erster Bauvergaben

- Baufeldfreimachung
- Baustelleneinrichtung
- Baugrube und Wasserhaltung

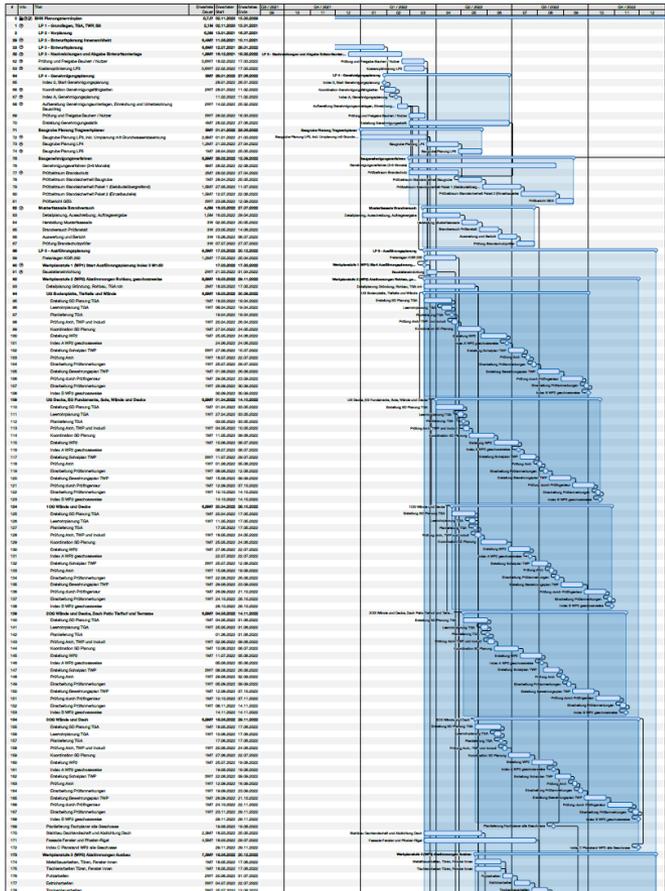


- 5.1 **Schürzgräber**
- 5.1.10 **Bohrung Trägerbohrwand** Durchmesser: 850mm T 8-10m Boden
Bohrung für Trägerbohrwand, Durchmesser 620 mm, Tiefe über 8 bis 10 m, zulässige Abweichung am Bohrspitzenpunkt 4 cm, Ringbohrschicht gemäß bestmöglicher Fallhöhe, aufnehmen innerhalb der Bauteile ablesen, aufmessen und vom planmäßigen Bohrspitzenpunkt bis zur planmäßigen Bohrtiefe.
- 5.1.20 **SE-Nr.: STLB-Bau 04/2021 1006**
Träger IPS-Prof. Stahlrohr 200 x 18-tmm liefern
Träger, IPS-Prof., Stahlrohr S235JR/HR, DIN EN 10025-2, ohne 300 mm, Länge über 8 bis 10 m, nur unten Hersteller und Typ 14E3 300 mit angehefteter Fußplatte d = 52 cm.
- 5.1.30 **SE-Nr.: STLD-Bau 04/2021 006**
Träger einsteilen verfüllen Kies T 9-10m
Träger, vom AN beigestellt, Lieferung und gesondert vergütet, je Bauteil einsteilen, Bauteil verfüllen, 0,85 m, Gesamtlängte über 9 bis 10 m.
- 5.1.40 **Träger vorhalten T 9-10m**
Träger, vorhalten, Gesamtlängte über 9 bis 10 m, Fordernmenge = 13 Träger (Vorhaltenmenge) mal 7 Monate (Vorhaltendauer)



Neubau Bildungshaus Norderstedt

3. Aktueller Sachstand des Bauprojekts



Meilensteine

Ausführungsplanung bis Ende 2022

Erstellung §12-Unterlagen

Ausschreibungen der ersten Bauleistungen ab Juni 2022

Vergabe der ersten Bauleistungen im September 2022

Baubeginn vorbereitender Baumaßnahmen ab Herbst 2022

Baufeldfreimachung

Übergeordnete Baustelleneinrichtung

Vorbereitung der Baugrube und Wasserhaltung

Baubeginn Baugrube ab April 2023



Besprechungspunkte

1. Begrüßung
2. Vorstellungsrunde
3. Aktueller Sachstand des Bauprojekts
- 4. Aktueller Sachstand des Nutzerprojekts**
5. Baukostenentwicklung
6. Weiteres Vorgehen



4. Aktueller Sachstand des Nutzerprojekts

Ist-Situation **Stadtbücherei**

beengte Arbeitsverhältnisse

Barrierefreiheit nicht gegeben

Sanierungsstau





4. Aktueller Sachstand des Nutzerprojekts

Stadtbücherei





4. Aktueller Sachstand des Nutzerprojekts

Die Bücherei als „Dritter Ort“ - Platz für die Stadtgesellschaft

Flexible Veranstaltungsbereiche, die den aktuellen Bedarfen entsprechen

Zeitgemäße Ausstattung der Bücherei mit Arbeitsplätze und Lernräumen

Attraktiver Arbeitsplatz für Mitarbeitende, der Raum für Gestaltung bietet





4. Aktueller Sachstand des Nutzerprojekts

Ist-Situation **Volkshochschule**

Notwendiger erheblicher Sanierungsbedarf des Gebäudes Schule am Rodelberg

Massive Gebäudeschäden innen und außen

Wassereinbrüche von oben und unten

Barrierefreiheit nicht gegeben





4. Aktueller Sachstand des Nutzerprojekts

Volkshochschule





4. Aktueller Sachstand des Nutzerprojekts

Was leistet die VHS für die Stadtgesellschaft?

VHS im Bildungshaus – Nutzen/ Mehrwert für Bürger*innen

Integration von Migrant*innen, u.a.

Inklusion

Alphabetisierungsstützpunkt





4. Aktueller Sachstand des Nutzerprojekts

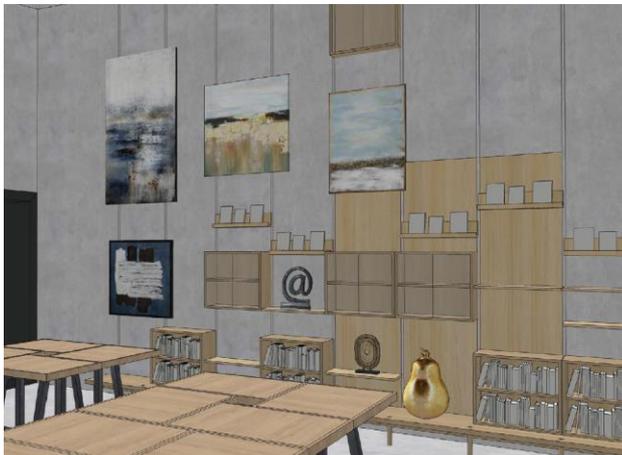
VHS im Bildungshaus – Nutzen/ Mehrwert für Bürger*innen

Ausstattung der Unterrichtsräume

Kunstraum

Öffnung/ Sichtbarkeit der VHS

Zielgruppen - Synergien





4. Aktueller Sachstand des Nutzerprojekts

Ist-Situation **Stadtarchiv**

Archiv am Friedrichsgaber Weg

Magazin in der Stormarnstraße



in jüngster Zeit zwei Wasserschäden im
Magazin

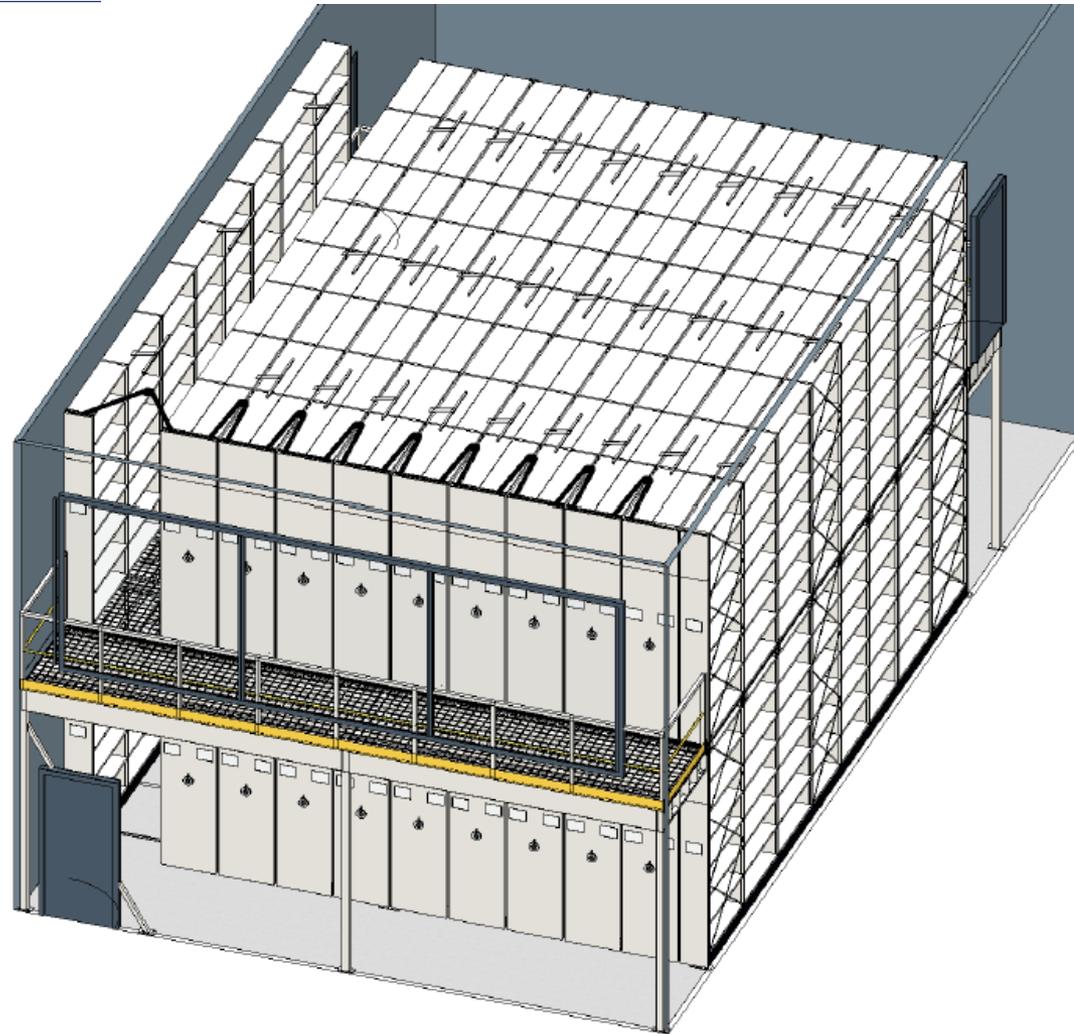
Gefahren fürs Archivgut bei Verbleib in den
Räumlichkeiten





4. Aktueller Sachstand des Nutzerprojekts

Stadtarchiv





4. Aktueller Sachstand des Nutzerprojekts

Zukunft mit idealtypischen Rahmenbedingungen

Erfüllung der relevanten Standards

Zentrale Leistungsgrößen des Magazins

Vorbereitung des Archivguts

Einrichtung eines Lesesaals für die Öffentlichkeit



4. Aktueller Sachstand des Nutzerprojekts

Ort der Demokratie

Wir als Gesellschaft stehen heute vor riesigen Herausforderungen: u. a. Klimaschutz und digitale Transformation. Die Bewältigung dieser Aufgaben bedeutet riesige Umwälzungen von Wirtschaft und Gesellschaft und wird nur mit einer hohen gesellschaftlichen Akzeptanz erfolgreich sein können. Durch die Auswirkungen von Corona noch verstärkt, droht jedoch die Gefahr der gesellschaftlichen Spaltung - in Gewinner und Verlierer.



Einer drohenden Polarisierung der Gesellschaft begegnen wir am besten, wenn wir neue Räume schaffen, gedanklich wie räumlich, in denen auch unterschiedliche Erfahrungen und widerstreitende Interessen gegenseitig erlebbar werden.

Das Bildungshaus Norderstedt kann eine Antwort sein.



4. Aktueller Sachstand des Nutzerprojekts

Städtebau

Herold-Center im Wandel – keine zeitgemäße
Architektur, Mieterwechsel/ Karstadtabgang

Europaallee im „Schatten“ des Herold-Centers

Veränderungen des Mischgebietes zu mehr
Wohnnutzung

Veränderungen entlang der Europaallee:
alte Stadtbücherei, Polizei, Finanzamt,
Willy-Brandt-Park





4. Aktueller Sachstand des Nutzerprojekts

Neugestaltung und Zugewinn für die Achse
Europaallee

Kulturelle Bedeutung von Treffpunkt,
Nahversorgung, Bildung und Aufenthaltsqualität

Magnet für das Quartier und das Herold-Center
inkl. des Wochenmarktes

Öffnung des Quartiers bis in den Willy-Brandt-
Park und Neugestaltung des Adenauerplatzes mit
einem „Entree im Süden“

Synergien gemeinsamer Infrastruktur und Wege





Besprechungspunkte

1. Begrüßung
2. Vorstellungsrunde
3. Aktueller Sachstand des Bauprojekts
4. Aktueller Sachstand des Nutzerprojekts
5. **Baukostenentwicklung**
6. Weiteres Vorgehen

Neubau Bildungshaus Norderstedt

5. Baukostenentwicklung

Fazit

- Bei Kostenermittlungen ist (zunächst) vom **Kostenstand zum Zeitpunkt der Ermittlung** auszugehen.
- In einer Gesamtbaukostenprognose zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Bauleistung sind daher **zukünftige Preisentwicklungen** grundsätzlich zu berücksichtigen.
- Die Preisentwicklung in der Bauwirtschaft in den **letzten zwei Jahren** bekräftigt, dass der Einfluss der Preisentwicklung auf die Einhaltung des Budgets von erheblicher Bedeutung ist.
- Die **aktuelle Preisentwicklung** in der Bauwirtschaft infolge Pandemie und der Auswirkungen des Ukraine-Kriegs stellt eine zusätzliche Herausforderung von bisher unbekanntem Ausmaß für belastbare Gesamtkostenprognosen dar.
- Ein „Abwarten“ bei der Realisierung von Bauprojekten führt voraussichtlich nicht zu sinkenden Preisen, da eine **Realisierung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer weiteren Erhöhung der Gesamtkosten** führt (u. a. Zinseszins-Effekt, Inflation).



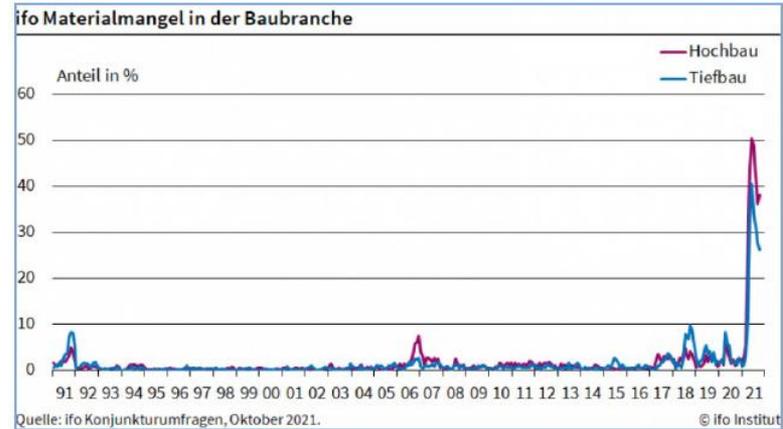
Neubau Bildungshaus Norderstedt

5. Baukostenentwicklung

Baukosten¹⁾
 Baunebenkosten
 Kostenvarianz
 + Preissteigerungen

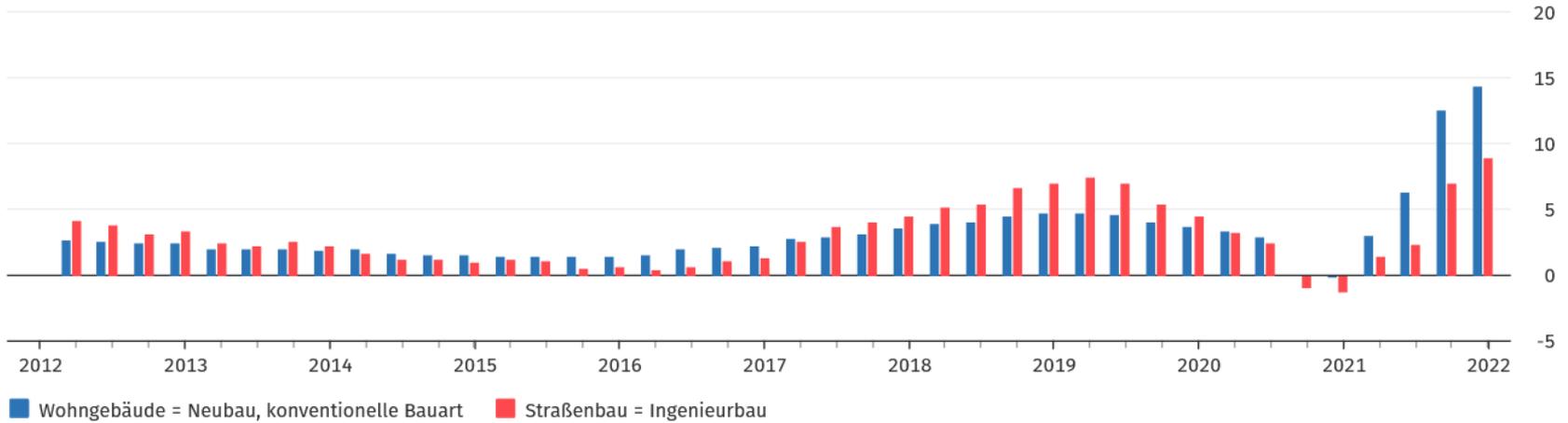
Gesamtbaukosten²⁾

¹⁾ohne Änderungen Bausoll etc.
²⁾ggf. zzgl. sonstiger Einzelrisiken



Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau (2015 = 100)

einschl. Umsatzsteuer; Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %



1. Quartal = Februar, 2. Quartal = Mai, 3. Quartal = August, 4. Quartal = November

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

Neubau Bildungshaus Norderstedt

5. Baukostenentwicklung

Hauptausschuss am 21.02.2022 und Stadtvertretung am 15.03.2022

Schritt 4: Kostenschätzung aus Juni 2021 auf Basis der Vorentwurfsplanung mit Freianlagen, Innenausstattung, Erschließungsmaßnahmen, Kostenvarianz und zukünftiger Preissteigerung

- Kostenbasis: Vorentwurfsplanung der einzelnen Fachplanungen mit konkreten Planungskonzepten für das Bildungshaus -

Kostenposition	Kostengruppe	Baukosten	Baunebenkosten	Summe
Bücherei, VHS, Archivkomprimierung, Teilunterkellerung	KG 200 - Vorb. Maßnahmen	202.000 €		
	KG 300 - Baukonstruktion	13.170.000 €		
	KG 400 - Techn. Anlagen	6.855.000 €	5.414.000 €	30.021.000 €
	KG 500 - Außenanlagen	848.000 €		
	KG 600 - Ausstattung	3.532.000 €		
Zwischensumme		24.607.000 €	5.414.000 €	30.021.000 €
Kostenvarianz	15%	3.691.000 €		3.691.000 €
zukünftige Preissteigerung (4% p.a.)	7,5%	1.846.000 €		1.846.000 €
Kostenschätzung Juni 2021 auf Basis Vorentwurfsplanung		30.144.000 €	5.414.000 €	35.558.000 €
Baukosten KG 300 + 400 = 2.923 €/m ² BGF		abzgl. geplante Fördermittel		- 1.600.000 €
Baukostenindex im Durchschnitt = 2.919 €/m ² BGF für Museen, Bibliotheken in der Region Hamburg		Gesamtbaukosten reduziert		33.958.000 €

33,7 Mio. € brutto

Summe ohne zukünftige Preissteigerung

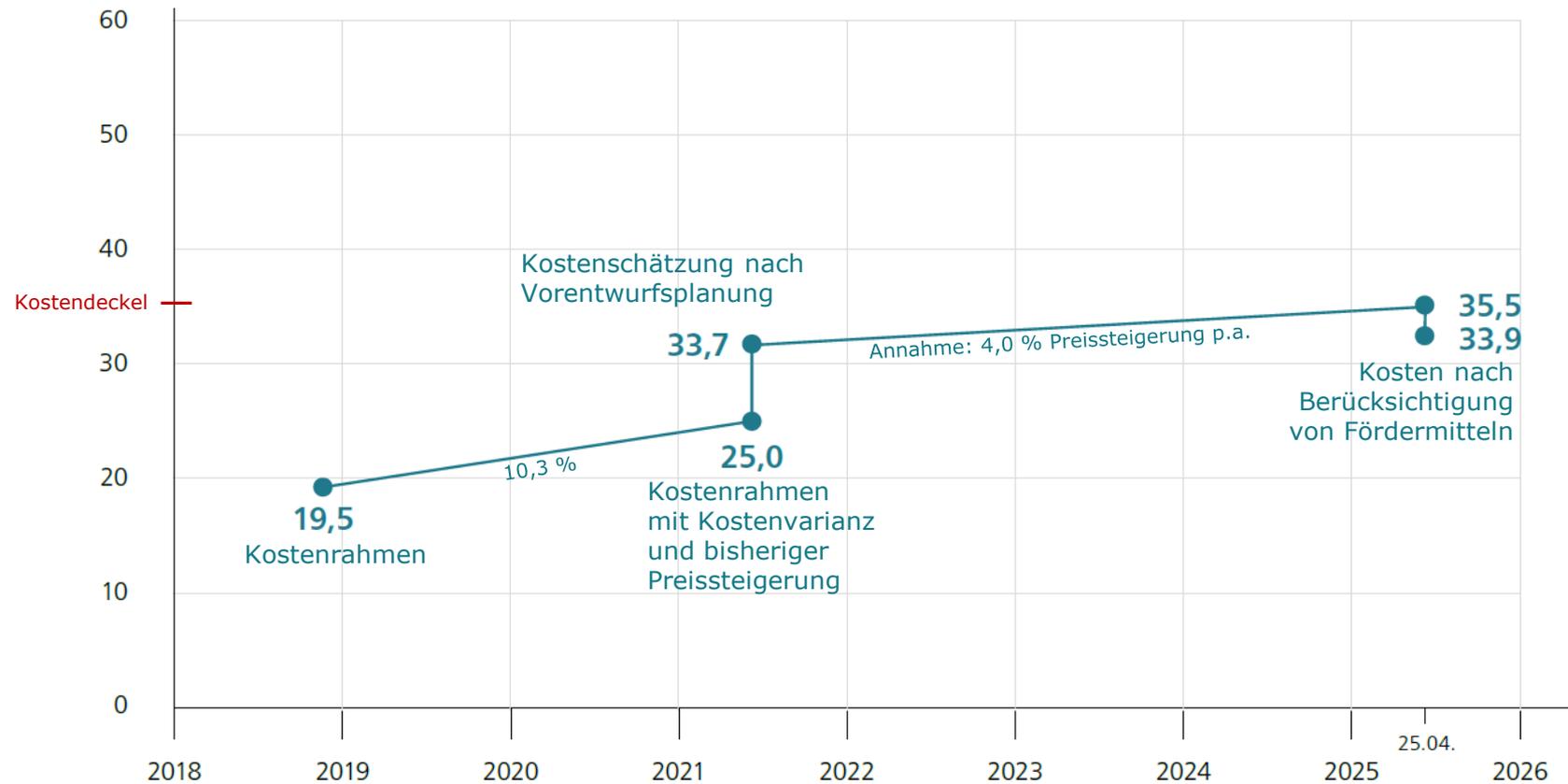
Stand I/2021

Neubau Bildungshaus Norderstedt

5. Baukostenentwicklung

Hauptausschuss am 21.02.2022 und Stadtvertretung am 15.03.2022

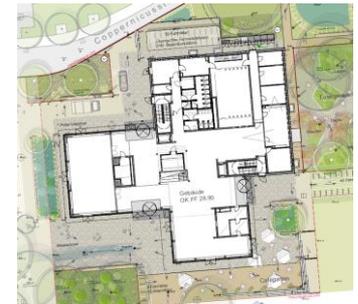
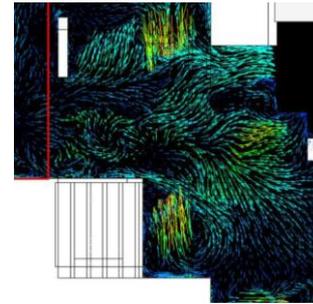
Kosten in Mio. €



Neubau Bildungshaus Norderstedt

5. Baukostenentwicklung

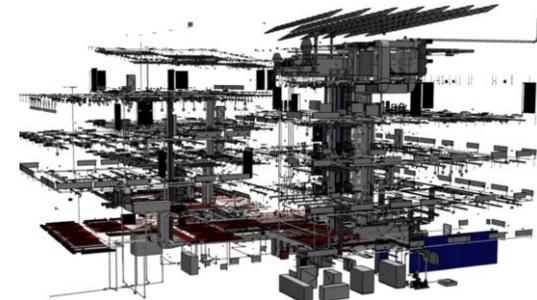
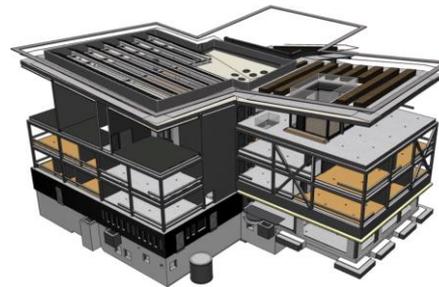
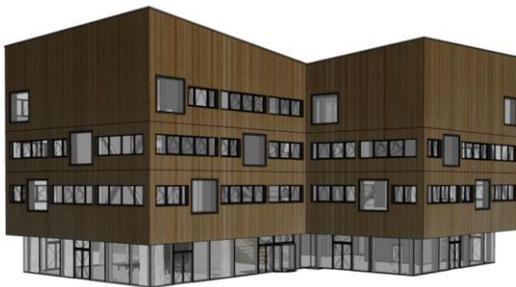
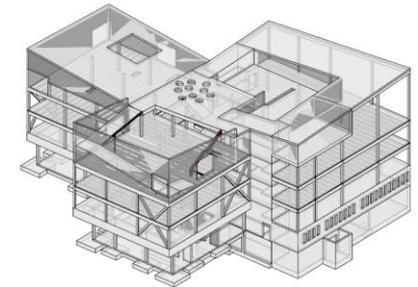
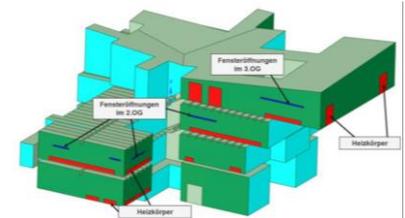
Entwurfsplanung des 40-köpfigen Planungsteams



Blick auf hohe Arbeitstische mit Klappbarer Tischplatte



Blick auf die flexible Bühne mit Videowand und flexiblem, losen Mobiliar

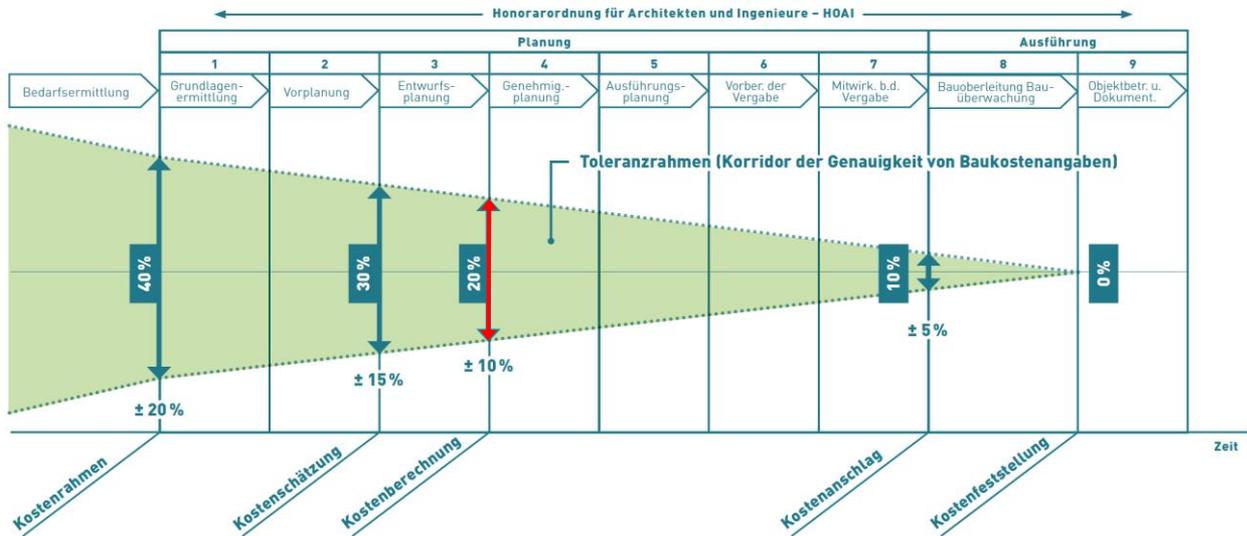
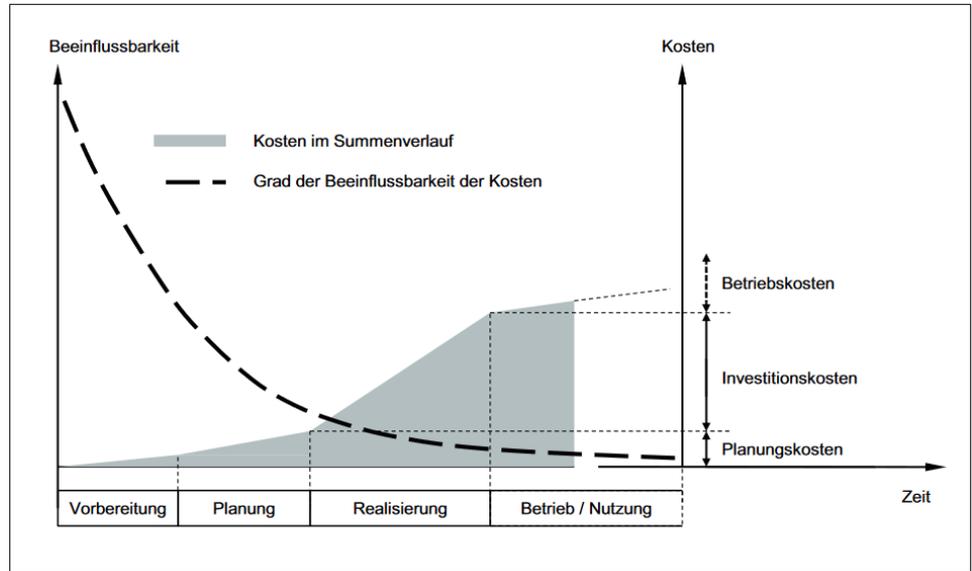


Neubau Bildungshaus Norderstedt

5. Baukostenentwicklung

Entwurfsplanung

Grundlagen aus der Drucksache 20/6208
 „Kostenstabiles Bauen“ der Bürgerschaft
 der Freien und Hansestadt Hamburg vom
 04.12.2012



Neubau Bildungshaus Norderstedt

5. Baukostenentwicklung

Entwurfsplanung und Kostenberechnung

Abschluss der Entwurfsplanung Ende März 2022 mit der Kostenberechnung

Überprüfung der Baukosten und Anpassung von Baugrubenkonzept, Fluchttreppenhäusern und technischer Ausstattung

Anstieg der Basiskosten um 1.800.000 €

Anstieg der Preissteigerung in diesem Zeitraum bezogen auf die vorliegende Kostenschätzung entspräche ~ 2 Mio. €

Bisher auskömmliche Ansätze der zukünftigen Preissteigerungen für die aktuelle Preisentwicklung immer noch zu optimistisch

Absenken der Kostenvarianz auf 10 %

Baunebenkosten mit 20 % auf Baukosten

	Vorplanung	Entwurfsplanung
Kostenermittlung	Kostenschätzung	Kostenberechnung
Bauteil	Bü, VHS, Ar, o. Adenauerplatz, o. TG	Bü, VHS, Ar, o. Adenauerplatz, o. TG
Planungsstand	II/2021	Ende März 2022
Kostenstand	II/2021	Ende März 2022
BGF	6.850 m ²	6.914 m ²
KG 200 - Vorb. Maßnahmen	202.000	201.651
KG 300 - Baukonstruktion	13.170.000	15.446.400
KG 400 - Techn. Anlagen	6.855.000	8.238.091
KG 500 - Außenanlagen	848.000	977.482
KG 600 - Ausstattung	3.532.000	1.543.599
Summe Basiskosten bis Stand s. o.	24.607.000	26.407.000
Kostenvarianz	15%	10%
	3.691.000	2.641.000
Summe Baukosten	28.298.000	29.048.000
Baunebenkosten	22% auf Basiskosten	20%
	5.414.000	5.810.000
Summe Baukosten + Baunebenkosten	33.712.000	34.858.000

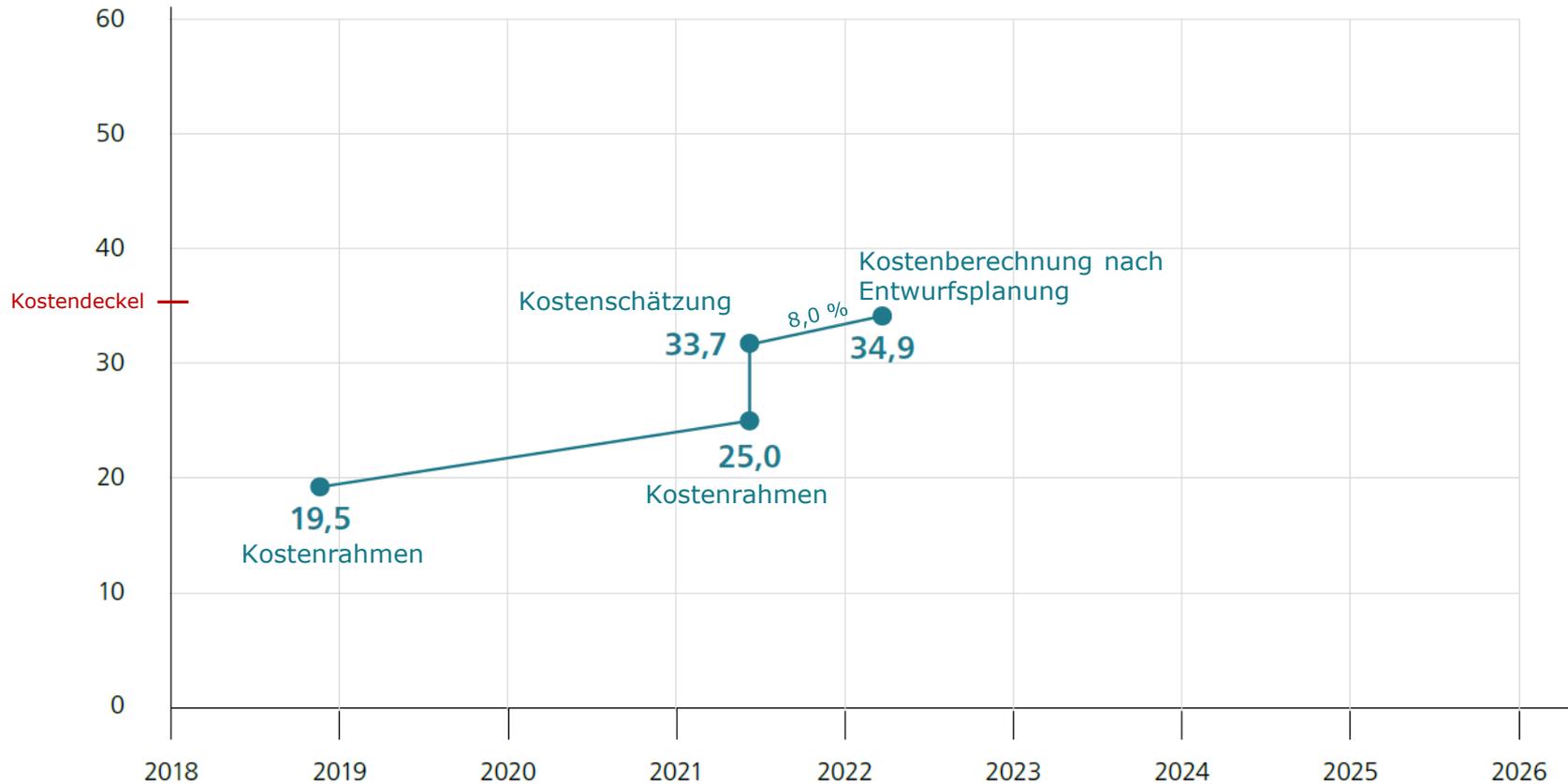


Neubau Bildungshaus Norderstedt

5. Baukostenentwicklung

Preissteigerung im III. und IV. Quartal 2021, inhaltliche Weiterentwicklung in der Entwurfsplanung -> Kostenberechnung

Kosten in Mio. €



Neubau Bildungshaus Norderstedt

5. Baukostenentwicklung

Preissteigerung im I. Quartal 2022



	Vorplanung	Entwurfsplanung	Preissteigerung
Kostenermittlung	Kostenschätzung	Kostenberechnung	Kostenberechnung
Bauteil	Bü, VHS, Ar, o. Adenauerplatz, o. TG	Bü, VHS, Ar, o. Adenauerplatz, o. TG	Bü, VHS, Ar, o. Adenauerplatz, o. TG
Planungsstand	II/2021	Ende März 2022	Ende März 2022
Kostenstand	II/2021	Ende März 2022	I/2022
BGF	6.850 m²	6.914 m²	6.914 m²

KG 200 - Vorb. Maßnahmen	202.000	201.651	201.651
KG 300 - Baukonstruktion	13.170.000	15.446.400	15.446.400
KG 400 - Techn. Anlagen	6.855.000	8.238.091	8.238.091
KG 500 - Außenanlagen	848.000	977.482	977.482
KG 600 - Ausstattung	3.532.000	1.543.599	1.543.599
Summe Basiskosten	24.607.000	26.407.000	26.407.000

Die Preissteigerung nur für das I. Quartal 2022 beträgt laut destatis 6,3 %*.

bisherige Preissteigerung bis Stand s. o.	6,3%
	1.664.000

Da die Einzelpreise der Kostenberechnung überwiegend von Januar bis Mitte Februar 2022 und damit vor Beginn der Ukraine Krise ermittelt wurden und erst im Anschluss die Zusammenstellung, Prüfung und Würdigung der Kosten bis Ende März erfolgt ist, wird die Kostenberechnung um die Preissteigerung des I. Quartals 2022 erhöht.

Summe Basiskosten bis Stand s. o.	24.607.000	26.407.000	28.071.000
--	-------------------	-------------------	-------------------

Kostenvarianz	15%	10%	10%
	3.691.000	2.641.000	2.807.000

Summe Baukosten	28.298.000	29.048.000	30.878.000
------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Baunebenkosten	22% auf Basiskosten	20%	20%
	5.414.000	5.810.000	6.176.000

* veröffentlicht am 08.04.2022

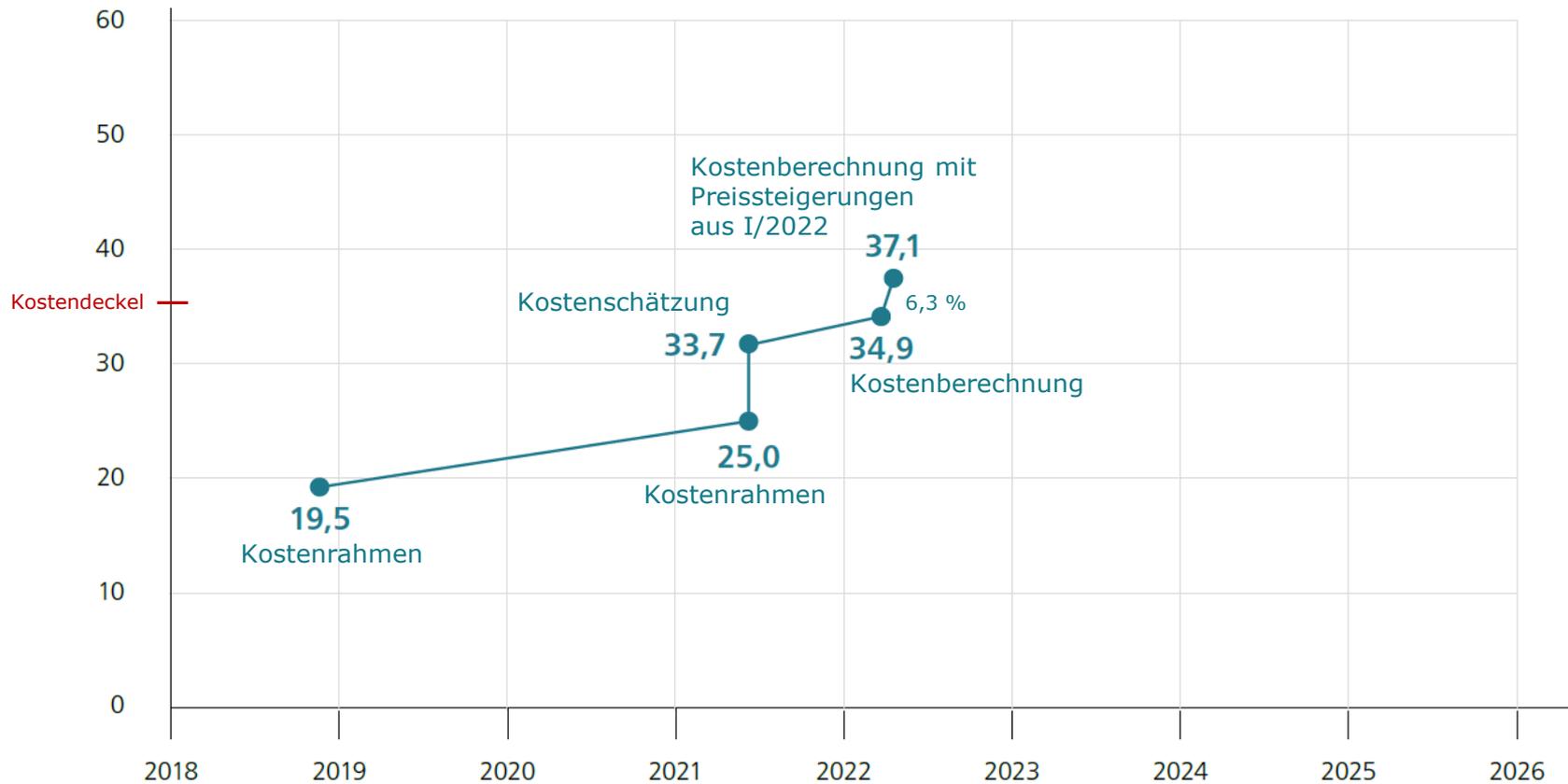
Summe Baukosten + Baunebenkosten	33.712.000	34.858.000	37.054.000
---	-------------------	-------------------	-------------------

Neubau Bildungshaus Norderstedt

5. Baukostenentwicklung

Preissteigerung im I. Quartal 2022

Kosten in Mio. €



Neubau Bildungshaus Norderstedt

5. Baukostenentwicklung

Prognose der zukünftigen Preissteigerungen

	Vorplanung	Entwurfsplanung	Preissteigerung
Kostenermittlung	Kostenschätzung	Kostenberechnung	Kostenberechnung
Bauteil	Bü, VHS, Ar, o. Adenauerplatz, o. TG	Bü, VHS, Ar, o. Adenauerplatz, o. TG	Bü, VHS, Ar, o. Adenauerplatz, o. TG
Planungsstand	II/2021	Ende März 2022	Ende März 2022
Kostenstand	II/2021	Ende März 2022	I/2022
BGF	6.850 m ²	6.914 m ²	6.914 m ²
Summe Baukosten	28.298.000	29.048.000	30.878.000
Baunebenkosten	22% auf Basiskosten	20%	20%
	5.414.000	5.810.000	6.176.000
Summe Baukosten + Baunebenkosten	33.712.000	34.858.000	37.054.000

Preissteigerung Szenario 1
mit 4 % p. a.

Preissteigerung Szenario 2
mit 12 % in 2022 und anschließend
8 % p. a.

Szenarien für die zukünftige Preissteigerung

zukünftige Preissteigerung 1	4% p.a.	4% p.a.
	1.846.000	3.814.000
Gesamtbaukosten Szenario 1	35.558.000	40.868.000
nach Fördermittelabzug Szenario 1	33.958.000	39.694.000
zukünftige Preissteigerung 2		12% + 8% p. a.
		10.404.000
Gesamtbaukosten Szenario 2		47.458.000
nach Fördermittelabzug Szenario 2		46.284.000

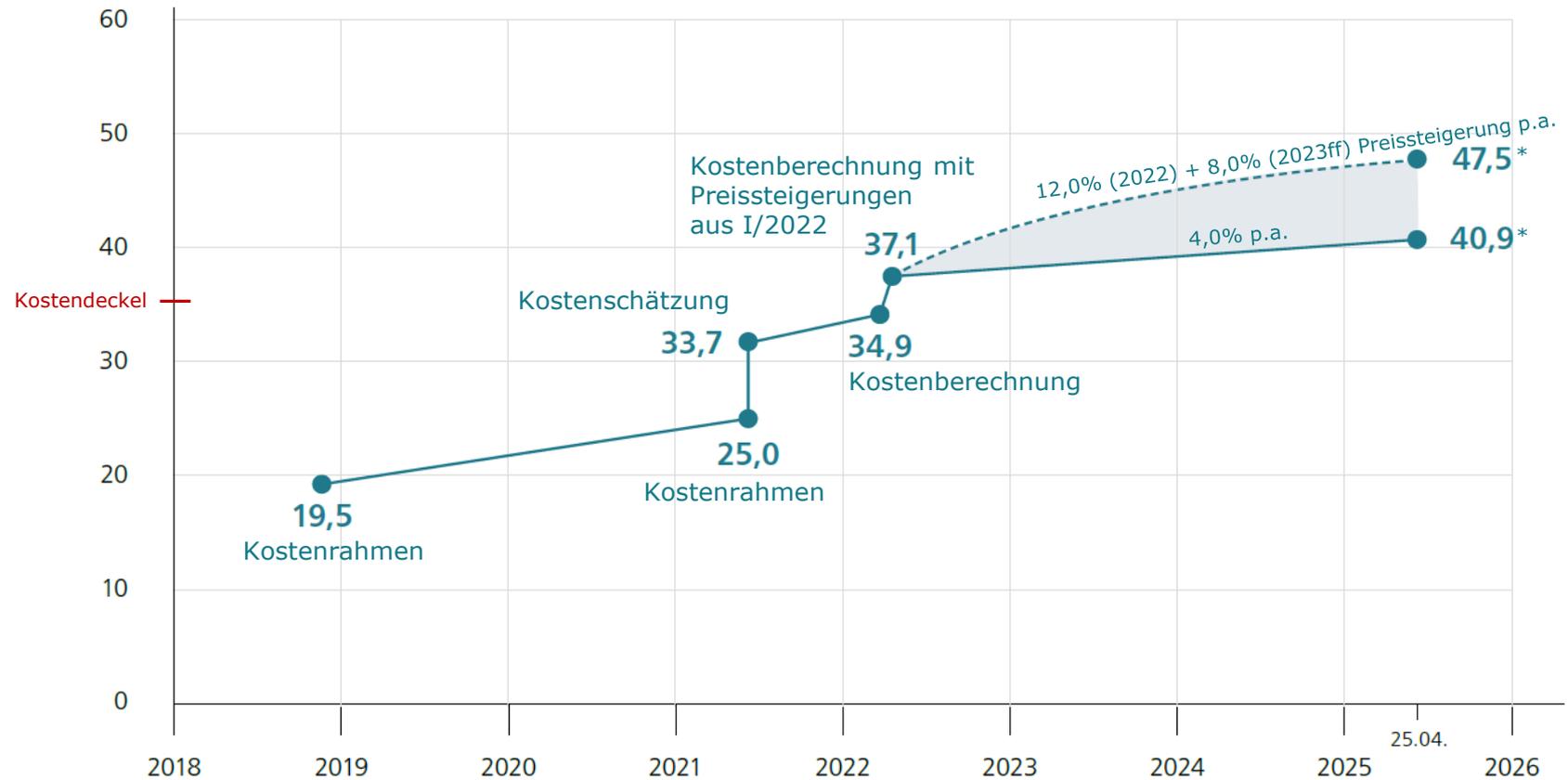
Fördermittel = 1.174.400 € beantragt
Zusage noch offen
Abruf frühestens nach Baufertigstellung
möglich
spätester Abrufzeitpunkt Sommer 2026
Fördertopf ausgeschöpft

Neubau Bildungshaus Norderstedt

5. Baukostenentwicklung

Prognose der zukünftigen Preissteigerungen

Kosten in Mio. €



* abzüglich möglicher Fördermittel i. H. v. ~ 1,17 Mio. €

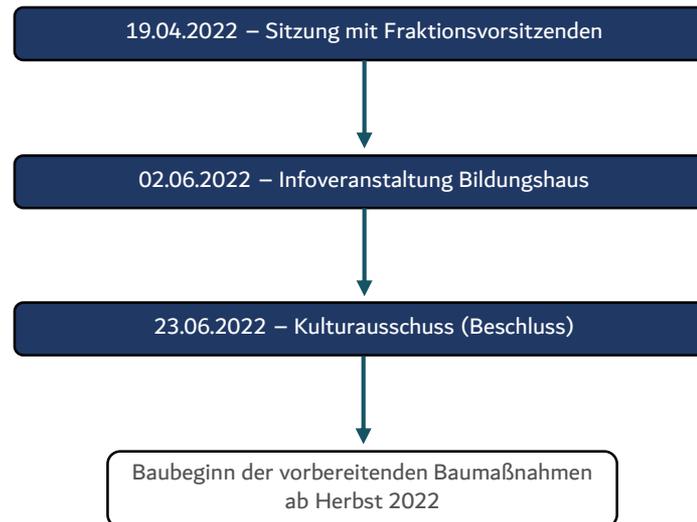


Besprechungspunkte

1. Begrüßung
2. Vorstellungsrunde
3. Aktueller Sachstand des Bauprojekts
4. Aktueller Sachstand des Nutzerprojekts
5. Baukostenentwicklung
6. **Weiteres Vorgehen**



6. Weiteres Vorgehen





Demnächst in Ihrem Norderstedt...

