

Kostenrahmen - städtischen Bedarfe (WSfM, SOM, FMA):

Die Kosten werden anhand von Richtwerten und Zuschlägen ermittelt.

- **Flächenansatz NUF 1-6/ BGF**

Das mit den Nutzern aufgestellte Raumprogramm beinhaltet Nutzungsflächen (NUF 1-6) wie Musikräume, Büroräume und Lagerflächen. Verkehrs-, Technik- und Konstruktionsflächen sind entwurfsabhängig und können daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll benannt werden. Da die Kosten anhand von €/m² Bruttogeschossfläche (BGF) berechnet werden, wird das Raumprogramm um den Faktor 1,7 zur Ermittlung der BGF erhöht.

- **Bauwerkskosten (BWK)**

Bei den Bauwerkskosten handelt es sich um Kosten für die Baukonstruktion (KG 300) und Kosten für technische Anlagen (KG 400). Gemäß den Kosten von mehreren realisierten Kulturbauten (Theaterbau, Konzertsaal, Stadthalle, Bürgerzentrum mit Theater, Freilichtbühne) aus dem Baukosteninformationszentrum (BKI) liegt der Mittelwert dieser realisierten Kulturbauten bei ca. 4.100 €/m² BGF mit einem Indexstand von Mai 2023.

Da der Standort Hittorfstraße in einem sensiblen Grünraum eingebettet ist, können Stellplätze nicht oberirdisch untergebracht werden. Es ist bisher angedacht, Fahrradstellplätze in einer Tiefgarage und die notwendigen Pkw Stellplätze im Parkhaus am Coesfelder Kreuz unterzubringen. Für diese PKW Stellplätze muss baurechtlich an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden. Aus diesem Grund wird der Kostenansatz gegenüber dem BKI Mittelwert auf 4.300 €/m² leicht erhöht.

Das realisierte Musikforum in Bochum liegt im Vergleich nach aktuellem Indexstand bei über 5.000 €/m² BGF. Da die städtische Einrichtung mit Westfälischer Schule für Musik, Freie Musikakteure und Sinfonieorchester zwar Proberäume und Bühnen mit entsprechender Akustik, Technik und Raumhöhen haben wird, aber keinen Konzertsaal wird dieser höhere Wert für die städtischen Bedarfe nicht angesetzt.

- **Gesamtbaukosten**

Die Gesamtbaukosten bestehen aus den Kostengruppen 200-700. Gemäß BKI Mittelwert werden für die vorbereitenden Maßnahmen (KG 200) 2% der BWK angesetzt, für die Außenanlagen 265 €/m² (KG 500) und für die Ausstattung/Kunstwerke (KG 600) 125 €/m² BGF. Für die Nebenkosten (KG 700) werden 30% der BWK angenommen.

- **Zusätzliche Kostenannahmen**

Klimamaßnahmen

Zusätzlich wurden Kostenerhöhungen, die durch die Gebäudeleitlinien (GLL) der Stadt Münster und mögliche künftige Anforderungen durch Landes- und Bundesgesetze zur Erreichung der Klimaziele entstehen, mit einem Zuschlag von 10% der Bauwerkskosten (KG 300-400) Rechnung getragen.

Sonstiges

Es ist davon auszugehen, dass weitere Kosten anfallen könnten, die derzeit mit der Berechnungssystematik nicht oder nicht ausreichend erfasst sind. Daher wird ein Puffer von 2 Mio. € angesetzt

- **Risikozuschlag**

Da der Kostenrahmen zwar Ansätze zu Quantitäten und Qualitäten enthält, aber noch nicht auf einer konkreten Planung beruht, können die aktuell angesetzten von den tatsächlichen Kosten bis zu 30 % abweichen, so dass weiterhin ein Risikozuschlag von 30% angesetzt wird.

- Baupreissteigerung

Für die Baupreissteigerungen wird von einem durchschnittlichen Anstieg von 6% pro Jahr über 5 Jahre bis zur Vergabe von Bauleistungen ausgegangen. In der Vergangenheit lag der Wert bei durchschnittlich 3% pro Jahr. In den letzten zwei Jahren gab es extreme Anstiege, die derzeit aber wieder deutlich zurückgehen.

Kostenrahmen

nach DIN 276 (12/2018)

Bedarf städtische Nutzer

▶ Abschätzung erforderliche BGF		
NUF [qm]	Faktor BGF/NUF	BGF [qm]
3.525	1,7	5.993
▶ Geschossigkeit	3	
überbaute Fläche		1.998
▶ GRZ	0,4	
Abschätzung Grundstücksfläche		4.994
Abschätzung Freiflächen		2.996

Kostengruppe	Bezeichnung	Menge	Einheit	KKW	Kosten brutto
100	Grundstück				ohne Ansatz
200	Vorbereitende Maßnahmen	2%	BWK	25.770.000 €	520.000 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	5.993	BGF	3.000 €	17.980.000 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	5.993	BGF	1.300 €	7.790.000 €
500	Außenanlagen/Freiflächen***	2.996	AF	265 €	790.000 €
600	Ausstattung/Kunstwerke***	5.993	BGF	125 €	750.000 €
700	Baunebenkosten	28%	BWK	25.770.000 €	7.220.000 €
700 zusätzlich	Wettbewerbs- und VgV-Kosten	2%	BWK	25.770.000 €	520.000 €
800	Finanzierung				ohne Ansatz
Zwischensumme (ZS) aufgerundet					35.600.000 €
zusätzlich KG 300-400 Nachhaltigkeit GL		10%		25.770.000 €	2.580.000 €
zusätzlich Sonstiges					2.000.000 €
zusätzlich					4.580.000 €
Zwischensumme mit Zuschlägen					40.200.000 €
Kostenrisiko		30%		40.200.000 €	12.100.000 €
Kostenrahmen					52.300.000 €
Baupreissteigerungen 6% p.a. für 5 Jahre				52.300.000 €	17.700.000 €
Kostenrahmen bis Vergabe 2028					70.000.000 €
Gesamt					70.000.000 €