

Kostenrahmen - Kulturbau

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 den Konzertsaal, 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 2,4 zur Ermittlung der BGF erhöht. Dieser Wert ist höher als bei den städtischen Flächen, da im Kulturbau deutlich größere Flächen für Flure, Foyers und Technikfläche vorgesehen werden müssen.

- 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 für das realisierte Bauvorhaben Musikforum in Bochum liegt der Wert gemäß des Baukosteninformationszentrums (BKI) bei ca. 5.000 €/m² BGF mit einem Indexstand von Mai 2023.

- 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 Außenflächen (KG 500) und für die Ausstattung und Kunstwerke (KG 600) 125 €/m² BGF. Für die Nebenkosten (KG700) 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 Kulturbau

► Abschätzung erforderliche BGF

NUF [qm]*	Faktor BGF/NUF**	BGF [qm]
2.637	2,4	6.329

► Geschossigkeit überbaute Fläche	3	2.110
-----------------------------------	---	--------------

► GRZ	0,4	
Abschätzung Grundstücksfläche		5.274
Abschätzung Freiflächen		3.164

Kostengruppe	Bezeichnung	Menge	Einheit	KKW***	Kosten brutto
100	Grundstück				ohne Ansatz
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen	2%	BWK	31.640.000 €	630.000 €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	6.329	BGF	3.500 €	22.150.000 €
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	6.329	BGF	1.500 €	9.490.000 €
KG 500	Außenanlagen/Freiflächen***	3.164	AF	265 €	840.000 €
KG 600	Ausstattung/Kunstwerke***	6.329	BGF	125 €	790.000 €
700	Baunebenkosten	28%	BWK	31.640.000 €	8.860.000 €
700 zusätzlich	Wettbewerbs- und VgV-Kosten	2%	BWK	31.640.000 €	630.000 €
800	Finanzierung				ohne Ansatz
Zwischensumme (ZS) aufgerundet					43.400.000 €
zusätzlich KG 300-400 Nachhaltigkeit GL		10%		31.640.000 €	3.160.000 €
zusätzlich Sonstiges					2.000.000 €
zusätzlich					5.160.000 €
Zwischensumme mit Zuschlägen					48.600.000 €
Kostenrisiko		30%		48.600.000 €	14.580.000 €
Kostenrahmen					63.200.000 €
Baupreissteigerungen 6% p.a. für 5 Jahre				63.200.000 €	21.400.000 €
Kostenrahmen bis Vergabe 2028					84.600.000 €
Gesamt					84.600.000 €