

## Anlage 03

### Investitionskosten

#### OWL- Forum

Berechnungsgrundlage analog Machbarkeitsstudie zur besseren Vergleichbarkeit  
Variante mit Multifunktionsaal und Theater

Flächen aus Raumbuch Workshop 2022



Theatergebäude mit einer Vergleichbarkeit von 80%  
Stadhalle mit einer Vergleichbarkeit von 20%  
Der Kostenansatz ergibt sich aus der Summe beider Projekte

Worst- und Best-Case -Bewertung

Jahr	Worst	Best
2024	10%	10%
2025	7%	5%
2026	6%	3%
2027	5%	2%



Annahme 10% Preissteigerung von 2023 auf 2024  
ab 2024 abnehmend in 2 Varianten

\_Anlage\_03\_OWL\_Investitionskosten\_OWL-Forum\_F8\_231121

Funktionsbereiche	Bruttoflächen aus Workshop-Raumbuch	Brutto [m <sup>2</sup> ]
FB 01	Eingangshalle/ Foyerbereich mit Nebenräumen	1.550
FB 02	Säle und erforderliche Nebenräume	3.500
FB 03	Backstage mit Garderoben, Lager, Anlieferung etc.	1.850
FB 04	Verwaltung	850
FB 05	F&B (Gästebewirtung)*1	280
FB 06	Meeting/ Konferenz	580
FB 07	Digitaler Marktplatz	400
ergänzt	Nebenflächen, untergeordnete Räume	600
<b>Bruttogeschoßfläche (Betreiberanforderung)</b>		<b>9.610</b>
FB Technik	Bereiche HLS	1.500
FB Technik	Bühnentechnik	300
FB	Sonstige Flächen für Technik	1.000
<b>Bruttogeschoßfläche (Technik)</b>		<b>2.800</b>
<b>Bruttogeschoßfläche (BGF) - Gesamt in m<sup>2</sup></b>		<b>12.410</b>

Umrechnung in m<sup>3</sup> mit Ansatz Studie 2019 (BGF x 6,7m) + Aufrundung

<b>Bruttorauminhalt (BRI) - Gesamt in m<sup>3</sup></b>	<b>84.000</b>
---	---------------

\_Anlage\_03\_OWL\_Investitionskosten\_OWL-Forum\_F8\_231121

	€/m <sup>2</sup>	Wertung	Ansatz
[REDACTED] BGF	5.231,00 €	80%	4.184,80 €/m <sup>2</sup>
[REDACTED] BGF	2.751,00 €	20%	550,20 €/m <sup>2</sup>
Ansatz zur Kostenermittlung OWL-Forum (gerundet)			4.735,00 €/m <sup>2</sup>

Kosten nach BGF für KGR 300+400 58.761.350,00 €

KG 200		4%	2.232.931,30 €
KG 300		75%	44.071.012,50 €
KG 400		25%	14.690.337,50 €
KG 500	geschätzter Wert nach Grundfläche	Fest	3.000.000,00 €
KG 600	hier mit Bestuhlung und Ausstattung	10%	5.876.135,00 €
Zwischensumme Herstellungskosten			69.870.416,30 €
KG 700	Baunebenkosten mit allen Fachdisziplinen	35%	24.454.645,71 €

**Gesamtsumme Herstellungskosten ohne Nachhaltigkeitsfaktor 94.325.062,01 €**

\_Anlage\_03\_OWL\_Investitionskosten\_OWL-Forum\_F8\_231121

	€/m <sup>3</sup>	Wertung	Ansatz
[REDACTED] BRI	815,00 €	80%	652,00 €/m <sup>2</sup>
[REDACTED] BRI	675,00 €	20%	135,00 €/m <sup>2</sup>
Ansatz zur Kostenermittlung OWL-Forum (gerundet)			787,00 €/m <sup>2</sup>

Kosten nach BRI für KGR 300+400			66.108.000,00 €
KG 200		4%	2.512.104,00 €
KG 300		75%	49.581.000,00 €
KG 400		25%	16.527.000,00 €
KG 500	geschätzter Wert nach Grundfläche	Fest	3.000.000,00 €
KG 600	hier mit Bestuhlung und Ausstattung	10%	6.610.800,00 €
Zwischensumme Herstellungskosten			78.230.904,00 €
KG 700	Baunebenkosten mit allen Fachdisziplinen	35%	27.380.816,40 €
<b>Gesamtsumme Herstellungskosten ohne Nachhaltigkeitsfaktor</b>			<b>105.611.720,40 €</b>

\_Anlage\_03\_OWL\_Investitionskosten\_OWL-Forum\_F8\_231121

Kosten aus BGF		94.325.062,01 €
Kosten aus BRI		105.611.720,40 €

<b>Mittel aus BGF- und BRI-Kostenermittlung</b>		<b>99.968.391,20 €</b>
---	--	------------------------

Aufschlag nachhaltiges Bauen/ CO <sub>2</sub> -Minimiert	12,50%	12.496.048,90 €
--	--------	-----------------

(Der Ansatz wurde der Machbarkeitsstudie aus 2019 entnommen)

<b>GESAMTE BAUKOSTEN (brutto) - Zeitpunkt 2023</b>	<b>112.464.440,10 €</b>
--	-------------------------

## Kostenanpassungsprognose in Worst- und Best-Case

Preissteigerung 2023-2024 + 10%	-> Gesamtkosten 2024:	123.710.884,11 €	<b>Worst-Case</b>
Preissteigerung 2024-2025 + 7%	-> Gesamtkosten 2025:	132.370.646,00 €	
Preissteigerung 2025-2026 + 6%	-> Gesamtkosten 2026:	140.312.884,76 €	
Preissteigerung 2026-2027 + 5%	-> Gesamtkosten 2027:	147.328.529,00 €	

Preissteigerung 2023-2024 + 10%	-> Gesamtkosten 2024:	123.710.884,11 €	<b>Best-Case</b>
Preissteigerung 2024-2025 + 5%	-> Gesamtkosten 2025:	129.896.428,32 €	
Preissteigerung 2025-2026 + 3%	-> Gesamtkosten 2026:	133.793.321,17 €	
Preissteigerung 2026-2027 + 2%	-> Gesamtkosten 2027:	136.469.187,59 €	