DECKBLATT

Anlage 07

Machbarkeitsstudie/ Integrated Consulting Group/ Böll Architekten

OWL - Forum

Integrated Consulting Group | BÖLL ARCHITEKTEN

Your Partner in Change.

Untersuchungen zur Machbarkeit des „OWL-Forums“

AUGUST 2022

Zusammengeführte Ergebnisunterlage

INHALTSVERZEICHNIS

BÖLL ARCHITEKTEN

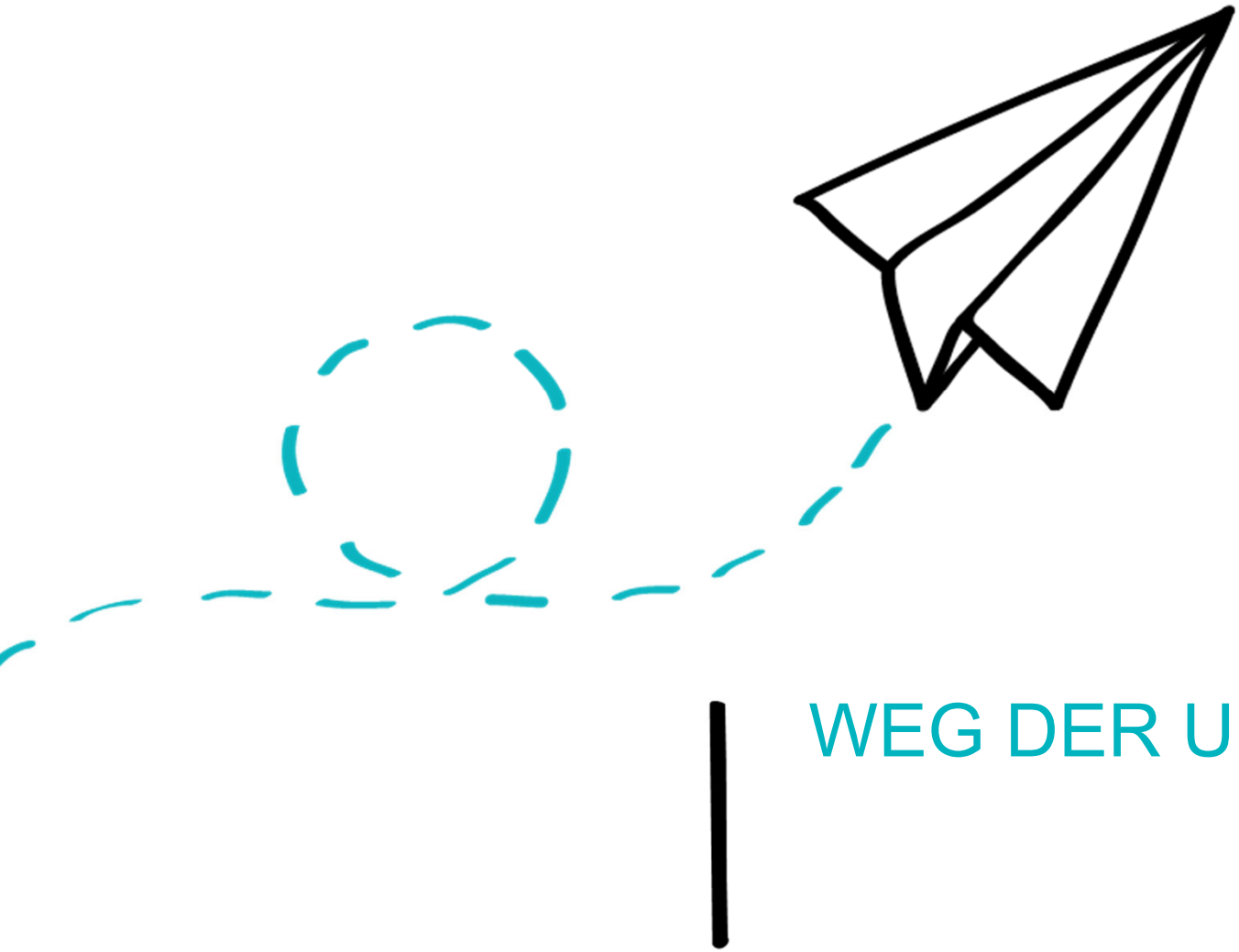
Weg der Untersuchungen S. 3

Zentrale Ergebnisse S. 8

Anschließend (mit ursprünglicher Seitenzählung):

Prüfbericht Standort Mindener Straße (12/2021)

Machbarkeitsstudie „OWL-Forum“ (08/2019) mit Anhang



WEG DER UNTERSUCHUNGEN

MACHBARKEITSSTUDIE 2019 (1/2)

BÖLL ARCHITEKTEN

Ausgangspunkt war die im Dezember 2018 von der Stadt Herford beauftragte, von der ARGE ICG-Böll Architekten im August 2019 vorgelegte Machbarkeitsstudie „OWL-Forum“:

- Aufgabe war eine gutachterliche Untersuchung zu Raum- und Nutzungsbedarf, Standort, Kosten, Wirtschaftlichkeit und Projektzeitrahmen eines multifunktionalen „OWL-Forums“ mit vergleichender Bewertung der damals aus Sicht der Stadt Herford in Frage kommenden Standorte Güterbahnhof, Janup-Areal und Mindener Straße
- Als Anforderungen an das OWL-Forum waren der Untersuchung vorgegeben:
  - multifunktionales (z.B. auch für Tagungswirtschaft geeignetes) Konzert- und Theatergebäude
  - Ausstrahlung in die Region
  - Ankernutzer Nordwestdeutsche Philharmonie (NWD) und Theater Herford
  - Öffnung des Hauses für die Zivilgesellschaft
  - möglichst nachhaltig in Bau und Betrieb

MACHBARKEITSSTUDIE 2019 (2/2)

BÖLL ARCHITEKTEN

- Die Machbarkeitsstudie ergab zwei Szenarien für das OWL-Forum:
  - „2-Säler“ mit Konzert-/Multifunktionssaal (1.000 Sitzplätze) und Theatersaal (600 Sitzplätze), Probensaal und größerer Infrastruktur für die NWD, Studiobühne für das Theater (140 Sitzplätze), Tagungsbereich (Tagungsräume auch als Proberäume nutzbar) sowie angemessenen Backstage-Bereichen (KünstlerInnengarderoben, Catering, Lager etc.), Büros / Verwaltungsräumen
  - „1-Säler + Sanierung Theater“ mit Konzert-/Multifunktionssaal und zugehörigen Räumen wie oben, aber Sanierung des Theaters (auch für die Nutzung als Schulaula) und der Studiobühne
- Zum Standort für das OWL-Forum ergab die Machbarkeitsstudie, dass
  - für das Szenario „2-Säler“ aus Platzgründen nur der Standort Güterbahnhof in Frage kommt
  - für das Szenario „1-Säler“ der Standort Güterbahnhof und das Janup-Areal geeignet wären
  - am Standort Mindener Straße der Neubau des 1-Sälers nur unter Abriss des Theaters möglich wäre;
    da dies zum damaligen Zeitpunkt keine Option in Herford war, wurde der Standort nicht in die standortvergleichende Bewertung der Machbarkeitsstudie einbezogen

WEITERE PRÜFUNG DES STANDORTS MINDENER STRASSE (1/2)

BÖLL ARCHITEKTEN

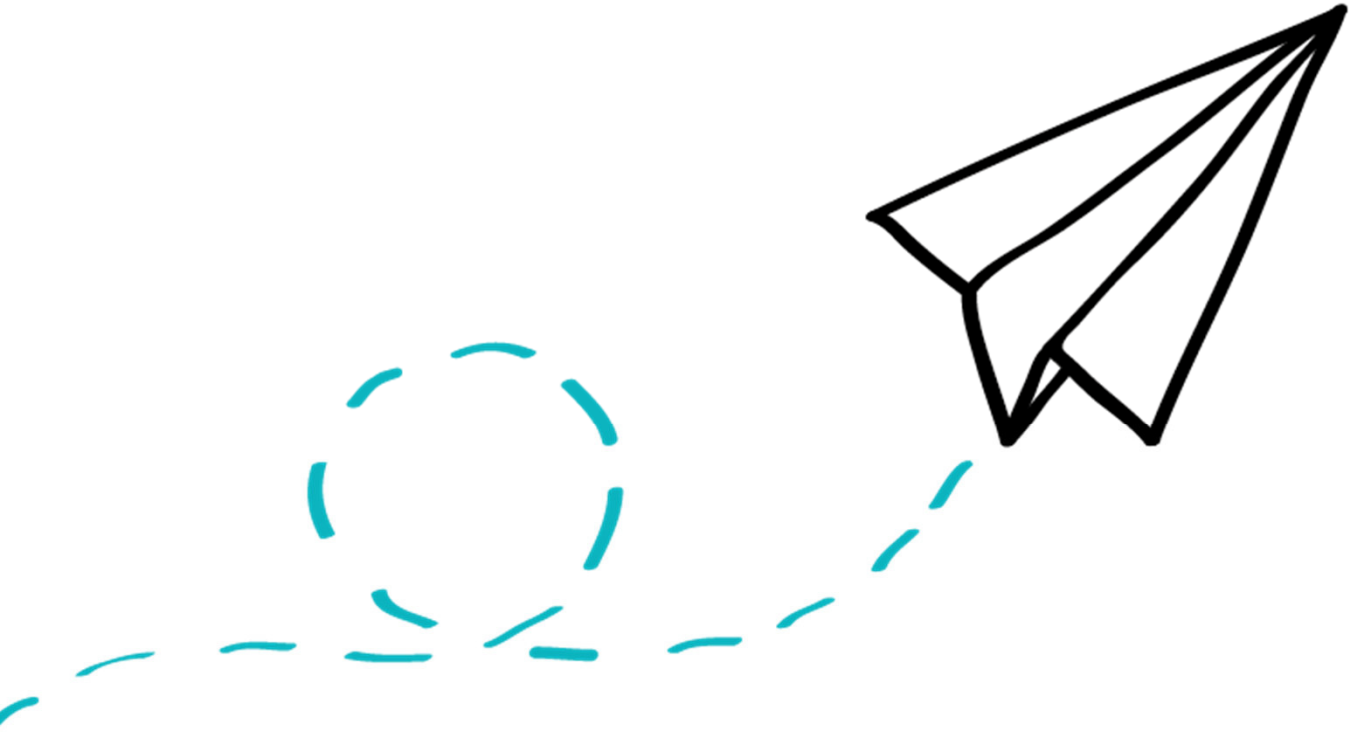
Im neuen Koalitionsvertrag wurde eine weitere Prüfung des Standorts Mindener Straße vereinbart, auch wenn für einen dortigen Bau des OWL-Forums das Theater abzureißen wäre

- Dies führte zu der Aufgabe an ICG-Böll Architekten, den Standort für einen 2-Säler mit angepasstem Raumkonzept funktional und städtebaulich zu prüfen, welche im Dezember 2021 mit Vorlage des entsprechenden Prüfberichts abgeschlossen wurde
- Die Änderungen am Konzept des OWL-Forums gegenüber der Machbarkeitsstudie von 2019 waren von der Stadt Herford mit einem Expertenteam aus Bremen erarbeitet worden – maßgeblich für die Prüfung der ARGE waren:
  - Änderung des Theatersaals mit 600 Sitzplätzen zu einem Saal für Theater und darstellende Künste (und auch andere kulturelle Sparten) mit 200 bis 250 Sitzplätzen; in diesem Saal geht auch die vorige Studiobühne auf
  - Änderung der Foyers zu Foyer-/Open Space-Bereich(en) für unterschiedliche Nutzungen, um das OWL-Forum als Aufenthalts- und Begegnungsort auch unabhängig von den Saal-Veranstaltungen besser zu profilieren

WEITERE PRÜFUNG DES STANDORTS MINDENER STRASSE (2/2)

BÖLL ARCHITEKTEN

- Die Prüfung ergab, dass die Mindener Straße als Standort für das OWL-Forum mit angepasstem Raumkonzept grundsätzlich machbar erscheint, wenngleich mit einigen Schwächen und Problemen
- Infolge des Prüfergebnisses traf der Rat der Stadt Herford im Dezember 2021 eine Richtungsentscheidung für den Standort
- 2022 wurden von der Stadt Herford weitere Schritte für eine Umsetzung des OWL-Forums am Standort Mindener Straße begonnen
- Die vorliegende zusammengeführte Ergebnisunterlage zu den genannten Untersuchungen der ARGE ICG-Böll Architekten bildet dafür eine wichtige Grundlage



ZENTRALE ERGEBNISSE

DAS OWL-FORUM HAT POTENTIAL

BÖLL ARCHITEKTEN

- Relevant für das OWL-Forum sind vier Veranstaltungs- bzw. Marktsegmente
- Im Segment Kultur ist der Bedarf von den beiden Ankernutzern geprägt
- Im Segment Live Entertainment ist mit dem OWL-Forum Bedarf zu decken
- Auch Im Segment MICE* hat das OWL-Forum Potential
- Im Bürgerschaftlichen Segment kann das Forum repräsentativer Ort in Herford sein
- Der starke deutsche Veranstaltungsmarkt bietet gute Rahmenbedingungen
  *(Hinweis gegenüber der Machbarkeitsstudie 2019: Die Pandemie hat zu großen wirtschaftlichen Herausforderungen in der Veranstaltungswirtschaft geführt; mittlerweile kann aber davon ausgegangen werden, dass das Umsatzniveau von 2019 in 2023 wieder erreicht und in Folge vielleicht sogar überschritten wird)***
- Die Wettbewerbssituation ist für das OWL-Forum kein Hindernis
  – Voraussetzungen sind ein attraktives Raumkonzept, eine ansprechende Architektur, angemessene Nutzungskonditionen und eine professionelle Betreibung
- Das OWL-Forum wird die Veranstaltungsstätten-Landschaft in Herford deutlich aufwerten

* Meetings, Incentives, Conventions, Exhibitions **Meeting- & EventBarometer Deutschland 2021/2022

ES SIND GUTE BELEGUNGS- UND BESUCHSZAHLEN ZU ERWARTEN

BÖLL ARCHITEKTEN

Die Machbarkeitsstudie 2019 ergab folgendes Nutzungsprofil*:

- 2-Säler -	Veranstaltungen		Belegungstage		Besuche	
(Angaben p.a.)	Konzert-/ Multif.saal	Theater-saal	Konzert-/ Multif.saal	Theater-saal	Konzert-/ Multif.saal	Theater-saal
Konzert	30		28		19.350	
Theater		44		59		20.050
Live Entertainment	23	11	25	15	15.300	4.840
MICE	25	3	43	3	13.900	500
Bürgerschaftliches	10	12	13	20	4.450	4.920
Säle	**88**	**70**	**109**	**97**	**53.000**	**30.310**
Säle zusammen	**158**		**206**		**83.310**	
Foyer	**16**		**16**		**1.240**	
Studiobühne	**175**		**175**		**4.940**	
Tagungsräume	**38**		**38**		**950**	
mit Mitbelegung Saal-Veranst.	*50*		*63*			
Gesamt	**387**		**435**		**90.440**	
zzgl. Kammerkonzerte (ca. 5), Proben und CD-Aufnahmen im Probensaal NWD						

Belegungstage sind inkl. Rüstzeiten, etwaige Proben

Multif.saal = Multifunktionssaal

- Das Nutzungsprofil ist im Rahmen der weiteren Schritte der Stadt Herford auf das angepasste Raumkonzept für den Standort Mindener Straße anzupassen
- Wegen der kleineren Kapazität des Saals für Theater/darstellende Künste im angepassten Konzept (in dem auch die Studiobühne aufgeht) gegenüber dem Theatersaal in der Machbarkeitsstudie 2019 dürften sich hier geringere Besuchszahlen und ggf. auch geringere Veranstaltungs-/Belegungstage ergeben; andererseits dürften für den Foyer-/ Open Space-Bereich höhere Aktivitäts- und Besuchszahlen anzunehmen sein

* Szenario „2-Säler“; das Szenario „1-Säler + Sanierung Theater“ wurde mit dem neuen Koalitionsvertrag aufgegeben

DAS ANGEPASSTE RAUMKONZEPT ERSCHEINT AM STANDORT MINDENER STRASSE GRUNDSÄTZLICH MACHBAR

BÖLL ARCHITEKTEN

Zentrale Elemente des angepassten Raumkonzepts:
(Änderungen gegenüber der Machbarkeitsstudie 2019 in kursiver Schrift)

- Konzert-/Multifunktionssaal mit 1.000 Sitzplätzen *(Nutzung auch für außergewöhnliche Projekte darstellende Künste)*
- Probensaal (NWD-Studio) und größere Infrastruktur NWD als heute
- *200er bis 250er Saal für Theater/darstellende Künste (auch andere kulturelle Sparten) statt Theatersaal mit 600 Plätzen; die vorige Studiobühne geht darin auf*
- *Foyer-/Open Space-Bereich(e) für unterschiedliche Nutzungen, Aufenthalts- und Begegnungsort auch unabhängig von den Saal-Veranstaltungen (Erweiterung gegenüber dem vorigen Foyerkonzept)*
- Tagungsbereich (in der Prüfung im Zusammenhang mit dem Foyer-/Open Space-Bereich behandelt)
- angemessene Backstage-Bereiche (KünstlerInnengarderoben, Catering, Lager etc.), sowie Büros/Verwaltungsräume

BEI DER UMSETZUNG SIND STANDORTBEDINGTE SCHWÄCHEN UND PROBLEME ZU BERÜCKSICHTIGEN

BÖLL ARCHITEKTEN

- Bei einer anzustrebenden ebenerdigen Anordnung der großen Versammlungsräume ist das Grundstück nahezu vollständig überbaut
- Aufgrund des Grundstückszuschnitts ist eine lineare Reihung der Baukörper zu erwarten, der verbindende Foyer-/Open Space-Bereich befände sich dann entlang der Mindener Straße.
  Eine repräsentative Vorplatzsituation erscheint damit nicht realisierbar.
  Gleichwohl kann der Foyer-/Open Space-Bereich mit einer weitgehend transparenten Fassade auch hier eine städtebauliche Signalwirkung entfalten
- Aufgrund der weitgehenden Überbauung der Grundstücksfläche sind die Logistikflächen stark eingeschränkt. Im Prüfergebnis ist eine Umfahrung als Einbahnstraße angedacht
- Um diese Umfahrung überhaupt zu ermöglichen, kann das NWD-Studio nicht ebenerdig realisiert werden, es ist daher mit einer Aufständerung auf die Ebene des 1.OG konzipiert. Die Anlieferung des NWD-Studios könnte dann nur über einen Lastenaufzug erfolgen
- Insgesamt lassen die genannten Zwänge eine eher komplexe, auf den Standort angepasste Lösung erwarten. Ob dabei alle bislang gewünschten Anforderungen erfüllbar sein werden, bleibt einer weitergehenden Prüfung vorbehalten

DIE HERAUSFORDERUNGEN AM STANDORT SOWIE KOSTENSTEIGERUNGEN FÜHREN ZU HÖHEREN PROJEKTKOSTEN FÜR DAS OWL-FORUM

BÖLL ARCHITEKTEN

Projektkosten (brutto)	2-Säler MBS / aktualisiert*		2-Säler M. Straße**
Zeithorizont***	2025	2027	2027
Neubau	89.000.000	99.000.000	119.000.000
Tiefgarage	8.000.000	9.000.000	
Summe OWL-Forum	**97.000.000**	**108.000.000**	**119.000.000**
Sanierung Theater als Schulaula	11.000.000	12.000.000	-
Abriss Theater	-	-	zu ermitteln
*berücksichtigt Kostensteigerungen			
**die Platzverhältnisse erlauben auch bei Umfahrungslösung keine optimale LKW-Logistik,			
daher wurde außerdem eine mit der Tiefgarage kombinierte Lösung im Untergrund kalkuliert			
***Eröffnung 1/2025 bzw. 1/2027			

MBS = Machbarkeitsstudie 2019
M. Straße = Mindener Straße

- Für eine vergleichende Betrachtung sind die entfallenden Kosten für die Sanierung des Theaters als Schulaula zu berücksichtigen. Stattdessen sind (demgegenüber erheblich geringere) Abrisskosten zu kalkulieren
- Der Kalkulation zur Tiefgarage liegen 240 Stellplätze zu Grunde. Es stellt sich die Frage, ob je nach städtischem Mobilitätskonzept die Tiefgarage kleiner ausfallen oder sogar vermieden werden kann
- Die im Zuge der Machbarkeitsstudie 2019 mit der Stadt Herford erarbeiteten Ziele „Minimaler CO_2-Fußabdruck für Bau und Betrieb“ sowie „Nachhaltigkeit im Facility Management“ sind in der Kalkulation durchgängig berücksichtigt
- Hinsichtlich Baugrund und erforderlichem Schallschutz können sich erhebliche Kostenauswirkungen ergeben – dies ist durch entsprechende Gutachten abzuklären

DIE HÖHEREN PROJEKTKOSTEN, STEIGENDE ZINSEN UND BETRIEBSKOSTEN BEDINGEN EINEN HÖHEREN LAUFENDEN AUFWAND FÜR HERFORD

BÖLL ARCHITEKTEN

- Hinsichtlich der Betriebskosten ergab die Machbarkeitsstudie von 2019, dass der Betrieb des OWL-Forums die Stadt Herford mit knapp 1,1 Mio. Euro p.a. nicht viel mehr als der Betrieb von Theater und Schützenhof zusammen kosten würde. Dabei konnte aufgrund der für den Bau berücksichtigten Nachhaltigkeitsziele „Minimaler CO_2-Fußabdruck für Bau und Betrieb“ sowie „Nachhaltigkeit im Facility Management“ mit vergleichsweise niedrigen Gebäudebetriebskosten kalkuliert werden
- Aufgrund der sich auch nutzungsseitig auswirkenden Änderungen am Raumkonzept, der krisenbedingten Entwicklungen am Energiemarkt und allgemeiner Kostensteigerungen ist davon auszugehen, dass die Betriebskosten des OWL-Forums um einiges höher ausfallen werden als seinerzeit kalkuliert
- Hinsichtlich der Gesamtwirtschaftlichkeit ergab die Machbarkeitsstudie 2019 bei einer möglichen Förderung der Baukosten von Bund und Land zu je 1/3 in NKF*-konformer Betrachtungsweise einen Aufwand von rd. 3,2 Mio. p.a. für die Stadt (Abschreibung und Zinsen für 1/3 Finanzierungsanteil Stadt sowie Betriebsaufwand) entlang der Nutzungsdauer des Gebäudes. Die zu berücksichtigen Rücklagen für Instandhaltung und Erneuerung beliefen sich auf rd. 1,8 Mio. Euro p.a.
- Aufgrund der höheren Baukosten (siehe vorige Seite) und steigender Zinsen ist von einem deutlich höheren laufenden Aufwand für die Stadt Herford auszugehen

*NKF = Neues Kommunales Finanzmanagement

FÜR DIE REALISIERUNG DES OWL-FORUMS IST MIT VIER BIS FÜNF JAHREN ZU RECHNEN

BÖLL ARCHITEKTEN

- Bei reibungslosem Verlauf ließe sich das Bauprojekt innerhalb von 4 Jahren realisieren, eine Eröffnung Anfang 2027 (baukostenseits kalkuliert) erscheint daher noch machbar
  - Das Raumprogramm muss abgestimmt und politisch beschlossen sein, bevor der Bauplanungsprozess beginnt
  - Die Phase der Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe dauert dann üblicherweise 12 bis 18 Monate. Dabei spielen die vergaberechtlichen Vorgaben eine große Rolle
  - Für die eigentliche Baumaßnahme sind in jedem Fall 18 bis 24 Monate anzusetzen
  - Die Programmplanung braucht einen Vorlauf von anderthalb bis zwei Jahren
- Nachhaltig in der Beschaffung wäre eine sog. integrale Vergabe (Verhandlungsverfahren)
- Für den Betrieb beginnt der Vorlauf ca. 12 Monate vor Eröffnung
- Das OWL-Forum sollte als eigener Rechtsträger unter dem Dach der HVV angelegt werden

BÖLL ARCHITEKTEN

PRÜFBERICHT STANDORT MINDENER STRASSE

DEZEMBER 2021

PRÜFAUFTRAG

BÖLL ARCHITEKTEN

- **Aufgabe**

  Die Machbarkeitsstudie von 2019 ergab, dass am Standort Mindener Straße nur die Variante „1-Säler“ (1.000er Konzert-/Multifunktionssaal; vs. „2-Säler“ mit zusätzlichem 600er Theatersaal) und dies nur unter Abriss des Theaters möglich wäre. Da dies zum damaligen Zeitpunkt keine Option in Herford war, wurde der Standort nicht in die standortvergleichende Bewertung der Machbarkeitsstudie einbezogen.

  Der neue Koalitionsvertrag ergab, dass der Standort einer weitergehenden Prüfung unterzogen werden soll, auch wenn für einen dortigen Bau des OWL-Forums das Theater abzureißen wäre.

  Die aktuell an die ARGE ICG-Böll Architekten gerichtete Aufgabe ist es, vor diesem Hintergrund den Standort für ein Gebäude mit kleinerem 2. Saal funktional und städtebaulich zu prüfen. Das angepasste Raumkonzept entstand bei der Stadt Herford aus der Revision des Nutzungskonzepts für das OWL-Forum unter Einbeziehung eines Expertenteams aus Bremen.

- **Ziel**

  Die Prüfung soll Aussagen zur grundsätzlichen Machbarkeit des angepassten Raumkonzepts am Standort treffen.

- **Zu prüfendes Raumkonzept – zentrale Elemente**
  - 1.000er Konzert-/Multifunktionssaal (Nutzung auch für außergewöhnliche Projekte darstellende Künste)
  - Probensaal und größere Infrastruktur NWD als heute
  - 200er bis 250er Saal Theater/darstellende Künste (Nutzung auch für andere kulturelle Sparten)
  - Foyer-/Open Space-Bereich(e) für unterschiedliche Nutzungen, Aufenthalts- und Begegnungsort auch unabhängig von den Saal-Veranstaltungen
  - Tagungsbereich (in der Prüfung im Zusammenhang mit dem Foyer-/Open Space-Bereich behandelt)

DAS ANGEPASSTE RAUMKONZEPT ERSCHEINT AM STANDORT GRUNDSÄTZLICH MACHBAR, MIT SCHWÄCHEN UND PROBLEMEN

BÖLL ARCHITEKTEN

Mindener Str. | M 1:1000
Stand: 24.11.2021

0 100 m

- Bei einer anzustrebenden ebenerdigen Anordnung der großen Versammlungsräume ist das Grundstück nahezu vollständig überbaut.
- Aufgrund des Grundstückszuschnitts ist eine lineare Reihung der Baukörper zu erwarten, der verbindende Foyer-/Open space-Bereich befände sich dann entlang der Mindener Straße. Eine repräsentative Vorplatzsituation erscheint damit nicht realisierbar. Gleichwohl kann der Foyer-/Open space-Bereich mit einer weitgehend transparenten Fassade auch hier eine städtebauliche Signalwirkung entfalten.
- Aufgrund der weitgehenden Überbauung der Grundstücksfläche sind die Logistikflächen stark eingeschränkt. Derzeit ist eine Umfahrung als Einbahnstraße angedacht.
- Um diese Umfahrung überhaupt zu ermöglichen, kann das NWD-Studio nicht ebenerdig realisiert werden. Derzeit ist eine Aufständerung auf die Ebene des 1.OG konzipiert. Die Anlieferung des NWD-Studios könnte dann nur über einen Lastenaufzug erfolgen.
- Insgesamt lassen die genannten Zwänge eine eher komplexe, auf den Standort angepasste Lösung erwarten. Ob dabei alle bislang gewünschten Anforderungen erfüllbar sein werden, bleibt einer weitergehenden Prüfung vorbehalten.

ERGÄNZUNGSSEITE ZUM PRÜFBERICHT: DIE HERAUSFORDERUNGEN AM STANDORT LASSEN HÖHERE PROJEKTKOSTEN ERWARTEN*

BÖLL ARCHITEKTEN

Projektkosten (brutto)	**2-Säler MBS / aktualisiert***		**2-Säler M. Straße****
Zeithorizont***	2025	2027	2027
Neubau	89.000.000	99.000.000	119.000.000
Tiefgarage	8.000.000	9.000.000	
Summe OWL-Forum	**97.000.000**	**108.000.000**	**119.000.000**
Sanierung Theater als Schulaula	11.000.000	12.000.000	-
Abriss Theater	-	-	zu ermitteln
*berücksichtigt Kostensteigerungen			
**die Platzverhältnisse erlauben auch bei Umfahrungslösung keine optimale LKW-Logistik,			
daher wurde außerdem eine mit der Tiefgarage kombinierte Lösung im Untergrund kalkuliert			
***Eröffnung 1/2025 bzw. 1/2027			

MBS = Machbarkeitsstudie 2019
M. Straße = Mindener Straße

- Für eine vergleichende Betrachtung sind die entfallenden Kosten für die Sanierung des Theaters als Schulaula zu berücksichtigen. Stattdessen sind (demgegenüber erheblich geringere) Abrisskosten zu kalkulieren
- Der Kalkulation zur Tiefgarage liegen 240 Stellplätze zu Grunde. Es stellt sich die Frage, ob je nach städtischem Mobilitätskonzept die Tiefgarage kleiner ausfallen oder sogar vermieden werden kann
- Die im Zuge der Machbarkeitsstudie 2019 mit der Stadt Herford erarbeiteten Ziele „Minimaler CO_2-Fußabdruck für Bau und Betrieb“ sowie „Nachhaltigkeit im Facility Management“ sind in der Kalkulation durchgängig berücksichtigt

*Die Projektkosten wurden von ICG-Böll Architekten bereits im Zuge der Standortprüfung erarbeitet

ES ERGEBEN SICH EINIGE RISIKEN FÜR DIE PROJEKTKOSTEN 1/2

BÖLL ARCHITEKTEN

	Risikostruktur der Projektkosten am Standort Mindener Straße				
	Thema/Risiko / Risikobewertung	**x**	**xx**	**xxx**	**xxxx**
1.	Baugrund unbekannt: Vor einer definitiven Entscheidung empfiehlt sich eine vorbeugende Baugrunduntersuchung. Nur so können Baugrundrisiken in einer Kostenschätzung monetär adressiert werden. In der terminlichen Priorisierung vorzuziehen: Andernfalls ggf. signifikante unvorhergesehene Baukosten				●
2.	Verkehrsgutachten mit ÖPNV Einbindung: Zur Akzeptanz einer kulturellen Einrichtung ist die Besucher-Erreichbarkeit von zentraler Bedeutung. Hier ist ein verkehrliches Konzept zu entwickeln, aus dem hervorgeht, wieviele unmittelbare Parkplätze auf dem Gelände notwendig sind, wie Besucherströme gelenkt werden sollen. Hieraus können erhebliche mittelbare und unmittelbare Projektkosten entstehen, da ggf. Tiefgaragenstellplätze auszubilden sind. In der terminlichen Priorisierung vorziehenziehen: Andernfalls ggf. signifikante unvorhergesehene Bau/ Projektkosten			●	
3.	Schall-Emissionsgutachten: Ein Emissionsgutachten stellt Erfordernisse zum Schallschutz der Einrichtung fest. Eine Lärmentwicklung geht z.B. vom Beladen von LKWs nach einer Vorstellung aus. Dem Gutachten entsprechend müssen ggf. Schall-Einhausungen vorgesehen werden (= Kostenrelevanz)			●	
4.	Umfang Projekt-Leistungsbuch Der Einfluss auf die Kosten ist durch variable Leistungserfordernisse steuerbar, daher kein sehr großes grundsätzliches Risiko		●		

ES ERGEBEN SICH EINIGE RISIKEN FÜR DIE PROJEKTKOSTEN 2/2

BÖLL ARCHITEKTEN

	Risikostruktur der Projektkosten am Standort Mindener Straße				
	Thema/Risiko / Risikobewertung	**x**	**xx**	**xxx**	**xxxx**
5.	Konstruktive Lösungen zu räumlichen Zwangslagen: Der Grundstückszuschnitt lässt keine weitreichenden Entwurfsideen zu. Daher können aus den konstruktiven Lösungsvorschlägen zu Leistungserfordernissen sehr unterschiedliche Kostenstrukturen entstehen.		●		
6.	Inhaltliche Erfordernisse Leistungssoll Der Einfluss auf die Kosten ist durch variable Qualitätserfordernisse steuerbar, daher kein sehr großes grundsätzliches Risiko	●			
7.	Projektanspruch zur Nachhaltigkeit CO_2 - Verbrauch Bau Die Investitionskosten von nachhaltigen Bauweisen sind dem gewählten Anspruch entsprechend höher als bei einem traditionellen Projektzuschnitt. = hohe Kostenvarianz CO_2 - Verbrauch Betrieb (unmittelbare Auswirkung auf Baukosten)			●	
8.	Vorgaben zu Erfordernissen der Wirtschaftlichkeit: * Zur Kostensteuerung des Projektes sind die zentralen Parameter einer als wirtschaftlich erkannten Einrichtung zu definieren - unmittelbare Kostenrelevanz			●	

*Erläuterung zu diesem Punkt siehe nächste Seite

ERLÄUTERUNG ZU PUNKT 8 VORSEITE

BÖLL ARCHITEKTEN

Definition und Ausprägung der erwarteten Wirtschaftlichkeit haben wesentliche Auswirkungen auf die Ausgestaltung der Projektstruktur:

1. Das traditionelle Bild einer Projekt-Wirtschaftlichkeit bezieht sich ausschließlich auf die Beschaffungsprozesse der Bauinvestition.
2. Das erweiterte Bild einer Projekt-Wirtschaftlichkeit bezieht die Kosten des technischen Betriebs (Energiemengenverbrauch / Reinigung / Inspektion / Wartung) einschließlich der baulichen Instandhaltung einer Liegenschaft in die Gesamtbetrachtung mit ein.
3. Das übergeordnete Bild einer Wirtschaftlichkeit bezieht sich auf alle kommunalen Haushaltspositionen einer Liegenschaft:
    a. Investitionskosten
    b. Kosten technischer Betrieb
    c. Kosten kultureller / Veranstaltungs-Betrieb
    d. Einnahmen Miete und kultureller / Veranstaltungs-Betrieb
    e. ggf. mittelbare Projekt-/Betriebskosten (z.B. Sonderleistungen ÖPNV etc.)

Naturgemäß steigt die Komplexität des Wirtschaftlichkeits-Verständnisses mit steigender Zahl der zu betrachtenden Variablen.

Jedoch ist gerade bei einer Investition im Sektor der öffentlichen Kultur unverkennbar, dass alle zuvor benannten Themenbereiche einander bedingen, zumindest beeinflussen.

Aus unserer Erfahrung ist daher gerade hier ein möglichst weit gespannter Begriff von Wirtschaftlichkeit von besonderem Interesse für alle anstehenden Entscheidungen.

BÖLL ARCHITEKTEN

MACHBARKEITSSTUDIE „OWL-FORUM“

AUGUST 2019

1 Auftrag und Vorgehen
2 Bedarfs- und Marktanalyse
3 Szenarien für ein OWL-Forum (mit Raum- u. Nutzungskonzept)
4 Energiewirtschaftliche Betrachtung
5 Projektkosten
6 Betriebskonzept und Wirtschaftlichkeit
7 Projektzeitrahmen
8 Zusammenfassung

BÖLL ARCHITEKTEN

- **Aufgabe**

  Aufgabe war eine gutachterliche Untersuchung zu Raum- und Nutzungsbedarf, Standort, Kosten, Wirtschaftlichkeit und Projektzeitrahmen eines multifunktionalen „OWL-Forums“ (Arbeitstitel) mit vergleichender Standortbewertung

- **Ziel**

  Mit der Untersuchung sollen die Voraussetzungen für eine Finanzierung des Vorhabens mit Hilfe der Regionale geschaffen werden

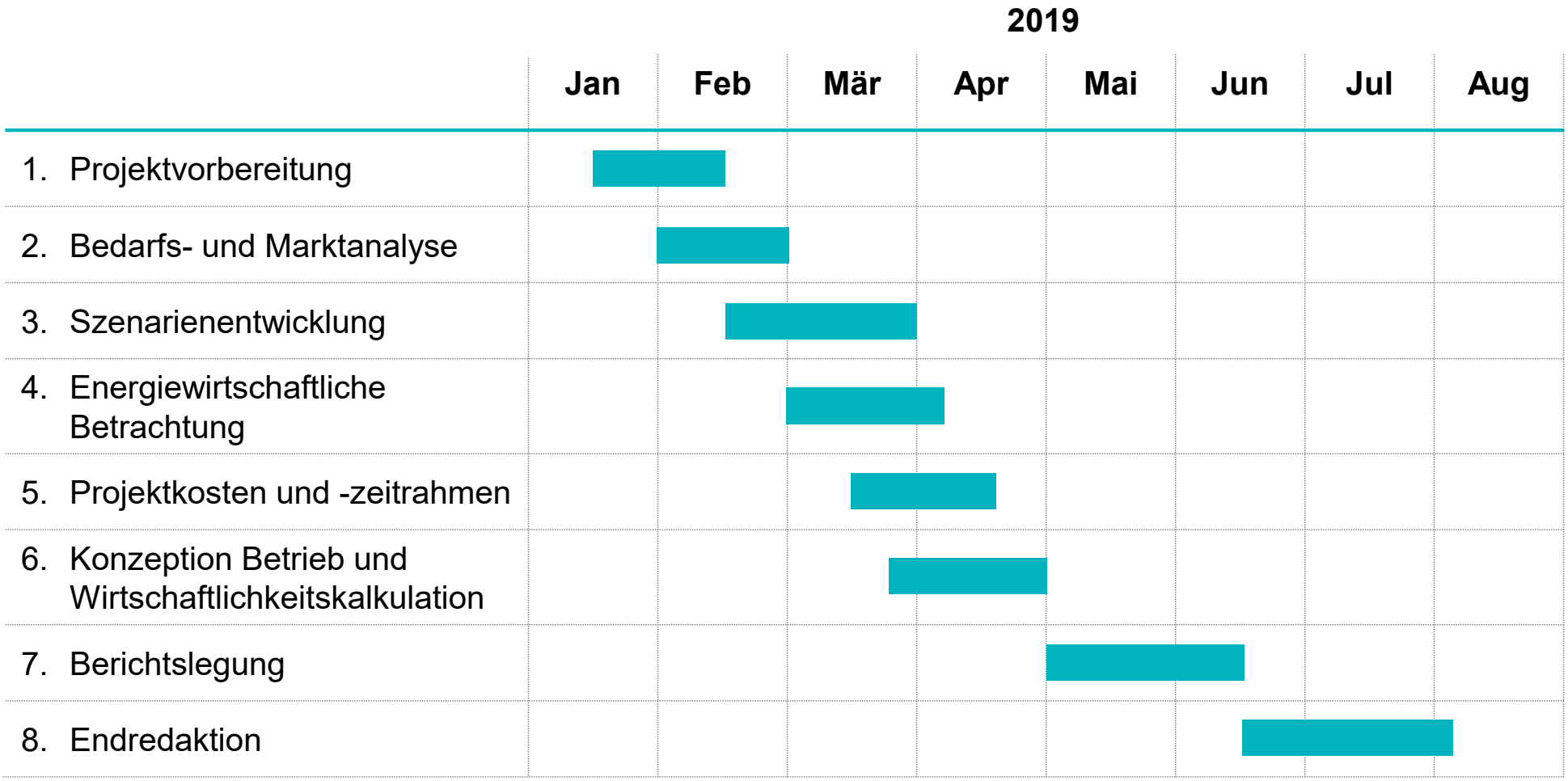
- **Anforderungen an das OWL-Forum**

  Als Anforderungen waren der Untersuchung vorgegeben:

  - multifunktionales (z.B. auch für Tagungswirtschaft geeignetes) Konzert- und Theatergebäude
  - Ausstrahlung in die Region
  - Ankernutzer Nordwestdeutsche Philharmonie (NWD) und Theater Herford
  - Öffnung des Hauses für die Zivilgesellschaft
  - möglichst nachhaltig in Bau und Betrieb

1 VORGEHEN

BÖLL ARCHITEKTEN



1 Auftrag und Vorgehen

2 Bedarfs- und Marktanalyse

3 Szenarien für ein OWL-Forum (mit Raum- u. Nutzungskonzept)

4 Energiewirtschaftliche Betrachtung

5 Projektkosten

6 Betriebskonzept und Wirtschaftlichkeit

7 Projektzeitrahmen

8 Zusammenfassung

2 RELEVANT FÜR DAS OWL-FORUM SIND VIER VERANSTALTUNGS- BZW. MARKTSEGMENTE

BÖLL ARCHITEKTEN

Kultur

(Ankernutzer: NWD, Theater)

Live Entertainment

(Comedy/Kabarett, Konzert, Musical, Show etc.)

MICE*

(Tagungswirtschaft)

Bürgerschaftliche Veranstaltungen

(inkl. Laienkultur)

* Meetings, Incentives, Conventions, Exhibitions

2 IM SEGMENT KULTUR IST DER BEDARF VON DEN BEIDEN ANKERNUTZERN GEPRÄGT

BÖLL ARCHITEKTEN

NWD

- Die derzeitigen Konzerte und Aktivitäten in Herford sind für das OWL-Forum repräsentativ
- Ein größerer Veranstaltungsumfang wäre für das Orchester prinzipiell vorstellbar, müsste aber finanziert werden

Theater Herford

- Angebotsumfang und -qualität sind für eine Stadt der Größe Herfords vergleichsweise gut und können auch für das OWL-Forum zu Grunde gelegt werden
- Eine Steigerung oder eine (teilweise) zeitgenössischere Ausrichtung sowie eine stärkere Ko- oder Eigenproduktionstätigkeit würden eine Erhöhung des Programmbudgets erfordern

2 IM SEGMENT LIVE ENTERTAINMENT IST MIT DEM OWL-FORUM BEDARF ZU DECKEN

BÖLL ARCHITEKTEN

- Das Theater deckt in seiner Größenklasse (bis knapp 700 Plätze) einiges im Segment Live Entertainment ab (Comedy/Kabarett, Musical, Show u.ä.), räumlich sind aber Grenzen gesetzt
- Größere Veranstaltungen in diesem Segment (inkl. Konzerte im Bereich Jazz, Weltmusik, Pop etc.) haben in Herford bisher keinen geeigneten Ort, aber an einem OWL-Forum interessierte, potente Veranstalter
- Eine Bespielung des OWL-Forums in diesem Bereich durch die Interessenten (oder andere Veranstalter) ist sehr wahrscheinlich

2 AUCH IM SEGMENT MICE* HAT DAS OWL-FORUM POTENTIAL

BÖLL ARCHITEKTEN

- Im MICE-Segment fehlt in Herford ein großer Veranstaltungsort für gehobene Ansprüche
  - vielfältiges, flexibles Raumangebot mit moderner Ausstattung
  - gehobenes Ambiente
  - gehobenen Ansprüchen entsprechende professionelle Betreibung
- Hiesige Unternehmen weichen auf andere Veranstaltungsorte in der Region aus oder veranstalten in eigenen Räumlichkeiten
- Ein attraktives OWL-Forum wird hier Nachfrage umlenken und neue Veranstaltungen ermöglichen; bei hoher architektonischer Qualität ist auch überregionales Veranstalterinteresse vorstellbar

*Meetings, Incentives, Conventions, Exhibitions

2 IM BÜRGERSCHAFTLICHEN SEGMENT KANN DAS FORUM REPRÄSENTATIVER ORT IN HERFORD SEIN

BÖLL ARCHITEKTEN

- Das Theater ist wichtiger Ort für kulturelle Veranstaltungen inkl. Schultheater/-konzert (Ravensberger Gymnasium; Nutzung auch als Schulaula)
- Derzeit ist der Schützenhof wichtiger Veranstaltungsort in Herford für mittlere und größere Feiern, Versammlungen und ähnliche Anlässe
- Das OWL-Forum wird als repräsentativer Veranstaltungsort neue Qualitäten für bürgerschaftliche Veranstaltungen in Herford bieten

2 DER STARKE DEUTSCHE VERANSTALTUNGSMARKT BIETET GUTE RAHMENBEDINGUNGEN

BÖLL ARCHITEKTEN

- Das Segment Live Entertainment ist weiter stark*
  - Trend der Ticketverkäufe seit 2009 positiv, Besuche pro Person in den letzten Jahren gestiegen, Ticketpreise und -umsätze stark gestiegen (v.a. aufgrund höherer Kosten)

▶ Die Entwicklung begünstigt eine Profilierung des OWL-Forums in diesem Segment

- Das Segment MICE bewegt sich auf hohem Niveau**
  - Teilnehmerzahlen seit längerem deutlich gestiegen, Zahl der Veranstaltungsstätten konstant / der Eventlocations gestiegen, Stimmung und Prognosen der Branche positiv

▶ Die Entwicklung weist auf Potential für das OWL-Forum hin

- Wissenschaftliche Studien argumentieren, dass das klassische Konzertpublikum mangels Nachwuchs langfristig deutlich abnehmen wird, wenn Konzerte nicht als ästhetisch-soziale Präsentationsform weiterentwickelt werden***

▶ Das OWL-Forum ist hier auf die NWD als Ankernutzer angewiesen

*Studie Live Entertainment 2018, Bundesverband der Veranstaltungswirtschaft
**Meeting- & EventBarometer Deutschland 2017/18, Europäischer Verband der Veranstaltungs-Centren
***u.a. M. Tröndle: "Das Konzert. Neue Aufführungskonzepte für eine klassische Form„ von 2010

2 DIE WETTBEWERBSSITUATION IST FÜR DAS OWL-FORUM KEIN HINDERNIS

BÖLL ARCHITEKTEN

- Das beschränkte Einzugsgebiet und der ausgeprägte Wettbewerb in der Region – insbesondere durch Bielefeld – sind herausfordernd, aber kein Hindernis
  - im Segment Kultur haben NWD und Theater ihr Publikum
  - im Segment Live Entertainment gibt es Angebotslücken in Herford, deren Schließung mit dem OWL-Forum ausreichendes Publikum generieren wird
  - im Segment MICE kommt die wichtigste Kundschaft aus Herford und Kreis Herford, die ein attraktives OWL-Forum dem Angebot in Bielefeld vorziehen werden
  - im Segment Bürgerschaftliche Veranstaltungen ist das Publikum überwiegend lokal

Voraussetzungen sind ein attraktives Raumkonzept, eine ansprechende Architektur, angemessene Nutzungskonditionen und eine professionelle Betreibung

2 DAS FORUM WIRD DIE VERANSTALTUNGSSTÄTTEN-LANDSCHAFT IN HERFORD DEUTLICH AUFWERTEN

BÖLL ARCHITEKTEN

- Positionierung als großer, vielfältiger Veranstaltungsort mit gehobenem Anspruch
- Zusammen mit Marta, Markthalle und Güterbahnhof ein hochattraktives Veranstaltungsstätten-Angebot
  - mit unterschiedlichsten Raumgrößen/Flächen
  - für vielfältige Zielgruppen, Nutzer und Veranstaltungen
- Eine Fortführung des Schützenhofs ist dann wenig plausibel

1 Auftrag und Vorgehen
2 Bedarfs- und Marktanalyse
3 Szenarien für ein OWL-Forum (mit Raum- u. Nutzungskonzept)
4 Energiewirtschaftliche Betrachtung
5 Projektkosten
6 Betriebskonzept und Wirtschaftlichkeit
7 Projektzeitrahmen
8 Zusammenfassung

3 MASSGEBEND FÜR DAS RAUMKONZEPT SIND DIE ANFORDERUNGEN DER ANKERNUTZER 1/2

BÖLL ARCHITEKTEN

NWD

- 1.000er Saal mit bestmöglicher Konzertakustik
  - eine solche Platzkapazität ermöglicht dem Orchester eine bessere Abdeckung der Publikumsresonanz und wirtschaftlich günstige Verhältnisse
- Backstage-Bereich in angemessener Größe und Funktionalität (Stimmzimmer / Künstlergarderoben, Lager, Anlieferungszone etc.)
- Ein nach Möglichkeit am OWL-Forum verorteter Probensaal mit angemessener Infrastruktur (Neben- und Verwaltungsräume) des Orchestersitzes
  - dies wäre konzeptionell (baulich wie auch als Veranstaltungsort für Kammermusik) und logistisch sinnvoll und würde entsprechende Synergien erschließen
  - einige Räume sind am derzeitigen Standort (viel) zu klein und könnten am OWL-Forum angemessen ausgelegt werden

3 MASSGEBEND FÜR DAS RAUMKONZEPT SIND DIE ANFORDERUNGEN DER ANKERNUTZER 2/2

BÖLL ARCHITEKTEN

Theater

- 600er Theatersaal
  - diese Platzkapazität ist für Theater in Herford gut ausreichend
- 140er Studiobühne
  - sie ermöglicht neben kleinen Formen eine rege Kinder- und Jugendtheaterarbeit in Herford
- Backstage-Bereiche in angemessener Größe und Funktionalität (Künstlergarderoben, Lager, Anlieferungszone etc.)
- Büros / Verwaltungsräume

3 EIN 1-SÄLER FÜR KONZERT UND THEATER IST IN HERFORD NICHT PLAUSIBEL

BÖLL ARCHITEKTEN

- Ein 1-Säler für Konzert und Theater wäre bauphysikalisch und baukonzeptionell immer ein Kompromiss
  - klassische Konzerte (unverstärkt) erfordern akustisch eine längere und schmalere Proportion des Saals (Idealtypus: „Schuhkarton“), Theatervorstellungen (unverstärkt) akustisch und visuell eine kürzere und breitere
  - Konzertbühnen stehen idealerweise frei, Theaterbühnen haben idealerweise einen Bühnenturm
- Bei den erforderlichen Platzkapazitäten in Herford ist ein solcher Kompromiss fachlich nicht zu vertreten
  - ein 1.000er Saal mit bestmöglicher Konzertakustik und ein 600er Theatersaal lassen sich nicht ohne massive Seh- und/oder Hörverluste „ineinanderschieben“
  - da die Erfahrung des Publikums in Herford durch ein zwar sanierungsbedürftiges, aber funktionierendes Sprechtheatergebäude geprägt ist, würde dieses Publikumssegment einen kombinierten 1-Säler als eine deutliche Qualitätsverschlechterung erfahren

3 DIE RÄUMLICHEN ANFORDERUNGEN LEGEN EINE LÖSUNG ALS 2-SÄLER NAHE

BÖLL ARCHITEKTEN

- Mit einem Gebäude mit zwei Sälen lassen sich die unterschiedlichen Anforderungen an Platzkapazitäten, Seh- und Hörverhältnisse für das Publikum, Bühne und Bühnentechnik ohne Einschränkungen umsetzen
- Ein 2-Säler ermöglicht Synergien bei den Nebenflächen (Foyer/Publikumsbereich, Backstage-Bereich)
- Voraussetzung ist ein ausreichend großes Grundstück

3 ALTERNATIVE ZU EINEM 2-SÄLER IST EIN 1-SÄLER PLUS SANIERUNG DES THEATERS

BÖLL ARCHITEKTEN

- Ein 1-Säler mit Konzertausrichtung (1.000er Kapazität) verträgt sich vom Saaltyp her gut mit vielfältigen Nutzungen aus den Segmenten Life Entertainment (Comedy/Kabarett, Musical, Show, Konzerte im Bereich Jazz, Weltmusik, Pop u.ä.) und MICE*
- Er lässt sich – auch bühnenseitig – so konzipieren, dass er auch für Tanz und bedingt Musiktheater geeignet ist (und so zusammen mit Comedy/Kabarett, Musical und Show einen breiten Teil der darstellenden Künste ermöglicht)
- Ein saniertes Theater ist als zweiter Teil des OWL-Forums gut geeignet
  - passende Platzkapazitäten (Saal 692 Plätze, Studiobühne 120 Plätze)
  - gut in der Stadt verortet
  - gut angenommener kultureller Identifikationsort in der Stadt
  - Aufwertungspotential funktional, gestalterisch und bezüglich der Umfeldgestaltung
  - Denkmalschutz erfordert Lösung für das Theater

*Meetings, Incentives, Conventions, Exhibitions

3 EINE ENTWICKLUNG DES SCHÜTZENHOFS HIELT EINER VORPRÜFUNG NICHT STAND

BÖLL ARCHITEKTEN

- Die Verkehrsführung, die Parkraumknappheit und die Lärmbelästigung der Anwohner (anliegendes Wohngebiet) bereiten kaum behebbare Probleme
- Aufgrund der begrenzenden Stiftbergstraße ist auch bei einer Sanierung keine zeitgemäße, multifunktionale Bühnen- und Backstage-Situation möglich
- Die problematische Anlieferungssituation ist nicht lösbar
- Der Status quo ist und bliebe für die NWD suboptimal
- Eine Entwicklung des Schützenhofs zu einer zeitgemäßen Veranstaltungsstätte wäre sehr teuer, wesentliche Probleme blieben bestehen

▶ Für die vorliegende Studie gehen wir davon aus, dass das OWL-Forum den Schützenhof ablöst

3 ES ERGEBEN SICH AUS GUTACHTERLICHER SICHT ZWEI SZENARIEN FÜR DAS OWL-FORUM

BÖLL ARCHITEKTEN

Szenario 1

Neubau 2-Säler

- 1.000er Konzert-/Multifunktionssaal
- Probensaal und größere Infrastruktur NWD*
- 600er Theatersaal
- 140er Studiobühne
- Angemessene Backstage-Bereiche sowie Büros / Verwaltungsräume**

Szenario 2

Neubau 1-Säler + Sanierung Theater

- 1.000er Konzert-/Multifunktionssaal
- Probensaal und größere Infrastruktur NWD*
- Sanierter Theatersaal (auch als Schulaula geeignet)
- Sanierte Studiobühne
- Angemessene Backstage-Bereiche sowie Büros / Verwaltungsräume**

*mit Übungs- und Besprechungsräumen, Instrumentenlagern, Notenbibliothek, Kantine, weiteren Räumen
**Backstage-Bereiche: Zimmer für künstlerische Leitung, Solisten, Orchester, Chor/Tanzensemble; Catering; Lager/Werkstatt; Büros u. Nebenräume für alle MitarbeiterInnen (vgl. Kap. 6) – in Szenario 2 verteilt auf 1-Säler (Mehrheit) und entsprechend saniertes Theater

3 DIE STANDORTFRAGE SORTIERT SICH WIE FOLGT

BÖLL ARCHITEKTEN

Anhand eines Typenentwurfs wurden die Standorte Güterbahnhof, Janup-Areal und Mindener Straße (siehe dazu die Unterlage des Architekturbüros Böll) untersucht,
mit folgendem Ergebnis für die beiden Szenarien:

1 Aus Platzgründen kommt für den 2-Säler nur der Standort Güterbahnhof in Frage

2 Für den 1-Säler sind die Standorte Güterbahnhof oder Janup-Areal möglich

Am Standort Mindener Straße wäre ein Neubau nur durch Abriss des Theaters möglich

3 ENTSPRECHEND DER LAGE DER STANDORTE IST UNTERSCHIEDLICHE WIRKUNG ZU ERWARTEN 1/2

BÖLL ARCHITEKTEN

Standort Güterbahnhof

\+

- alle Funktionen eines OWL-Forums (beide Szenarien) realisierbar
- gute Erreichbarkeit*
- viel Fläche für Parkplätze vorhanden**
- positive Impulswirkung für das Bahnhofsumfeld denkbar
- Sichtbarkeit des OWL-Forums durch Lage an regionaler/überregionaler Bahntrasse

\-

- besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Geräusch- und Erschütterungs-Emissionen erforderlich
- Standort durch Bahntrasse von Innenstadt und auch Marta-Quartier getrennt

Beitrag zur positiven Umfeld- und Stadtentwicklung abhängig von der sonstigen Entwicklung des Güterbahnhof-Areals

*die Erreichbarkeit würde mit einem Durchstich des Bahnhofstunnels noch verbessert
**bei Entwicklung des gesamten Güterbahnhof-Areals wäre eine Tiefgaragenlösung sinnvoller

3 ENTSPRECHEND DER LAGE DER STANDORTE IST UNTERSCHIEDLICHE WIRKUNG ZU ERWARTEN 2/2

BÖLL ARCHITEKTEN

Standort Janup

\+

- bei Rückbau Elektrofachmarkt und Überbauung der historischen Wegeführung alle Funktionen des 1-Sälers (Szenario 2) realisierbar
- gute Erreichbarkeit*
- Nachnutzung einer jahrzehntelangen Brache
- positive Impulswirkung für das Altstadt-Quartier von Radewig sehr wahrscheinlich
- Beitrag zur positiven Innenstadtentwicklung

\-

- Realisierung abhängig von Dritten (Eigentümer Grundstück)
- keine Realisierbarkeit für 2-Säler (Szenario 1)
- für Kirmes muss neuer Standort gefunden werden

*abhängig von der Parkraumlösung (Tiefgarage oder Parkraum im Rahmen der Weiterentwicklung des städtischen Parkraumkonzepts)

BÖLL ARCHITEKTEN

TYPENENTWURF UND STANDORTPRÜFUNG

– SIEHE UNTERLAGE ARCHITEKTURBÜRO BÖLL IM ANHANG –

3 PRÄMISSEN FÜR DAS NUTZUNGSKONZEPT

BÖLL ARCHITEKTEN

- Durch die Ankernutzer NWD und Theater ist das OWL-Forum primär ein kulturelles Veranstaltungszentrum
  - → höhere Anforderungen an Architektur, Ausstattung, Ausstrahlung, damit auch höhere Kosten und Wertigkeit als z.B. bei einer Stadthalle
  - → andere Nutzungen haben ergänzende Rolle
- Im MICE-Segment wird der Veranstaltungsumfang aufgrund des ausgeprägten regionalen Wettbewerbs konservativ angesetzt
- Das bürgerschaftliche Nutzungssegment wird zurückhaltend eingeschätzt
- In beiden Szenarien ist der Konzert-/Multifunktionssaal gleich ausgelegt
- Für den sanierten Theatersaal (Szenario 2) wird angenommen, dass mit der Sanierung eine vergleichbar hohe Besuchsqualität wie beim neugebauten Saal (Szenario 1) erreicht wird
- Es wird von einer Betriebsaufnahme Anfang 2025 ausgegangen (siehe dazu das Kapitel Projektzeitrahmen weiter unten)

3 FÜR DAS OWL-FORUM SIND GUTE BELEGUNGS- UND BESUCHSZAHLEN ZU ERWARTEN

BÖLL ARCHITEKTEN

Nutzungsprofil	2025					
- 2-Säler -	**Veranstaltungen**		**Belegungstage**		**Besuche**	
(Angaben p.a.)	Konzert-/ Multif.saal	Theater-saal	Konzert-/ Multif.saal	Theater-saal	Konzert-/ Multif.saal	Theater-saal
Konzert	30		28		19.350	
Theater		44		59		20.050
Live Entertainment	23	11	25	15	15.300	4.840
MICE	25	3	43	3	13.900	500
Bürgerschaftliches	10	12	13	20	4.450	4.920
Säle	**88**	**70**	**109**	**97**	**53.000**	**30.310**
Säle zusammen	**158**		**206**		**83.310**	
Foyer	**16**		**16**		**1.240**	
Studiobühne	**175**		**175**		**4.940**	
Tagungsräume	**38**		**38**		**950**	
mit Mitbelegung Saal-Veranst.	*50*		*63*			
Gesamt	**387**		**435**		**90.440**	
zzgl. Kammerkonzerte (ca. 5), Proben und CD-Aufnahmen im Probensaal NWD						

Belegungstage sind inkl. Rüstzeiten, etwaige Proben

Multif.saal = Multifunktionssaal

IST-Veranstaltungen Theater Herford: ca. 45 Theater, 15 Live Entertainment, 7 MICE, 8 Bürgerschaftliches, 15 Schule inkl. Aulanutzung (oben realistisch nur 4 unter Bürgerschaftliches zu berücksichtigen); Studiobühne: Stückeinführungen, Theater für Kinder/Junge Bühne zusammen ca. 45, Jugendclubs 110, Schulnutzungen 80 (oben nur 20 berücksichtigt)

IST-Veranstaltungen NWD: ca. 27 Konzert (davon 12 Schulkonzerte (als Doppelkonzerte), 1 Philharmonic open)

3 IN SZENARIO 2 IST DIE NUTZUNG DURCH DIE SCHULE ZU BERÜCKSICHTIGEN

BÖLL ARCHITEKTEN

Nutzungsprofil	2025					
- 1-Säler/Theater - *(Angaben p.a.)*	**1-Säler (Konzert/Multifunktion)**			**Theater**		
	Veranst.	**Bel.tage**	**Besuche**	**Veranst.**	**Bel.tage**	**Besuche**
Konzert	30	28	19.350			
Theater				44	59	20.050
Live Entertainment	23	25	15.300	11	15	4.840
MICE	25	43	13.900	3	3	500
Bürgerschaftliches	10	13	4.450	22	33	8.700
Saal	**88**	**109**	**53.000**	**80**	**110**	**34.090**
Foyer	**17**	**17**	**1.500**	**3**	**3**	**120**
Studiobühne				**235**	**235**	**6.440**
Tagungsräume	**38**	**38**	**950**			
mit Mitbelegung Saal-Veranst.	*50*	*63*				
Summen	**143**	**164**	**55.450**	**318**	**348**	**40.650**
Veranstaltungen gesamt	**461**					
Belegungstage gesamt	**512**					
Besuche gesamt	**96.100**					
zzgl. Kammerkonzerte (ca. 5), Proben und CD-Aufnahmen im Probensaal NWD						

Bel.tage = Belegungstage (inkl. Rüstzeiten, etwaiger Proben)

3 ERLÄUTERUNGEN 1/3

BÖLL ARCHITEKTEN

- Generell
  - konservative Annahmen, Durchschnitts- und Langzeitbetrachtung
  - höhere Veranstaltungszahlen vorstellbar, aber nicht seriös zu kalkulieren
- Segment Konzert
  - Übernahme der derzeitigen Veranstaltungen der NWD in Herford in das OWL-Forum
    - Sinfoniekonzerte, Sonderkonzerte, Schulkonzerte (je 2 an einem Tag), Philharmonic open
    - Kammerkonzerte im Probensaal (in den vorigen Tabellen nicht mitgezählt/unterhalb ausgewiesen)
  - zusätzliche Veranstaltungen seitens der NWD prinzipiell vorstellbar, aber abhängig von der Finanzierung -> im Nutzungsprofil nicht berücksichtigt
  - Ergänzung um wenige Gastkonzerte (Rezital, Kammermusik; über Agentur)
- Segment Theater
  - Umfang und Qualität des Angebots im Sprechtheater, Musiktheater, Tanz/Tanztheater, Kinder- und Jugendtheater vergleichbar zu heute
  - eine Steigerung (oder auch eine – zumindest teilweise – zeitgenössischere Ausrichtung) sowie eine stärkere Ko- oder Eigenproduktionstätigkeit würden eine Erhöhung des Programmbudgets erfordern -> im Nutzungsprofil nicht berücksichtigt

- Segment Life Entertainment
  - Verteilung auf Konzert-/Multifunktionssaal und Theatersaal bzw. Theater (Szenario 2) nach Besuchspotential und räumlicher Eignung (z.B. Musical im Theatersaal/Theater)
  - Comedy/Kabarett, Musical, Konzert (Jazz, Weltmusik, Pop etc.), Show, Live-Multivision
  - der Konzert-/Multifunktionssaal macht eine erhebliche Erweiterung der Veranstaltungen gegenüber heute (Theater Herford) möglich; Schwerpunkte Comedy/Kabarett und Konzert z.B. mit Partner Musik Kontor Herford
- Segment MICE
  - aufgrund der besseren räumlichen Eignung größtenteils im Konzert-/Multifunktionssaal; im Theatersaal bzw. Theater (Szenario 2) geringer Ansatz für Tagung und Versammlung
  - Ausstellungen/Messen, Tagungen, Versammlungen, Feiern/Events, aber auch Märkte (z.B. Fashion), Produktpräsentationen, Schulungen/Prüfungen, in für Herford angemessenem Umfang
- Segment Bürgerschaftliches
  - kulturelle Akteure, Schultheater, Bälle/Feiern, Empfänge von Stadt/Landkreis u.ä.
  - in Szenario 1 niedriger Ansatz für Schulnutzung (vereinzelte Aufführungen)
  - in Szenario 2 Schulnutzung wie derzeit im Theater Herford (Aufführungen, Nutzung als Aula)

3 ERLÄUTERUNGEN 3/3

BÖLL ARCHITEKTEN

- Foyer bzw. Foyers (Szenario 1 bzw. 2)
  - MICE (Versammlung, Empfang, Vortrag, Feier) und Bürgerschaftliches (Feier, Versammlung)
  - das Potential von den Sälen unabhängiger Veranstaltungen im Foyer/in den beiden Foyers ist begrenzt; in Szenario 1 macht sich die häufigere Beanspruchung des Foyers durch die Saalveranstaltungen bemerkbar
- Studiobühne
  - Stückeinführungen, Theater für Kinder und Jugendliche, Jugendtheaterclubs
  - im Szenario 1 niedriger Ansatz für Schulnutzung (Gruppen, auch aus anderen Schulen denkbar)
  - im Szenario 2 Schulnutzung wie derzeit im Theater Herford (Gruppen, Aufführungen)
- Tagungsräume
  - MICE (Tagung, Versammlung, Schulung/Prüfung) und Bürgerschaftliches (Sitzung/Versammlung, Vortrag, evtl. Feier)

1 Auftrag und Vorgehen
2 Bedarfs- und Marktanalyse
3 Szenarien für ein OWL-Forum (mit Raum- u. Nutzungskonzept)
4 Energiewirtschaftliche Betrachtung
5 Projektkosten
6 Betriebskonzept und Wirtschaftlichkeit
7 Projektzeitrahmen
8 Zusammenfassung

4 NACHHALTIGKEIT EINES KULTUR- UND VERANSTALTUNGSZENTRUMS

BÖLL ARCHITEKTEN

Soziale Nachhaltigkeit

Öffentlichkeit identifiziert sich mit Infrastruktur-Einrichtung

- Positive Gemeinwohl-Bilanz
- Wertschätzung des OWL-Forums durch Transparenz, z.B.
  - Green Meeting-Zertifizierung
  - attraktive ÖPNV-Anbindung, Echtzeit-Übertragung der Abfahrtszeiten ins Foyer
  - Mitarbeiter-Dienstkleidung aus Upcycling Mode
  - Regionales Catering (Zutatengrenze x km)
- Alleinstellungsmerkmale

Ökologische Nachhaltigkeit

„Raubbau an der Natur vermeiden“

- Ökologische Bilanz
- Minimaler CO_2 Fußabdruck für Baurealisierung
- Hoher Grad an Energieautarkie
- Minimaler CO_2 Fußabdruck für Betrieb
- Leuchtturmprojekt
  - Stellenwert der Infrastruktur

Ökonomische Nachhaltigkeit

„Wirtschaftlich nicht über die Verhältnisse leben“

- Wert der Infrastruktur
- Leistungsvermögen der Investition
- Vorbild Kosten
- Return on Investment-Maßstäbe
- Bauliche Mindeststandards
  - Amortisationszeitraum

4 VIELFALT MÖGLICHER NACHHALTIGKEITSZIELE ERFORDERT BEWUSSTE ZIELAUSWAHL

BÖLL ARCHITEKTEN

Ökologische Nachhaltigkeit

Ökonomische Nachhaltigkeit

- **Ziel 1: Minimaler CO_2-Fußabdruck für Bauerrichtung**
  Low-tech
- **Ziel 2: Maximale Energie-Autarkie**
  Hi-tech
- **Ziel 3: Minimaler CO_2-Fußabdruck für Bau und Betrieb**
  Balance low-tech vs. hi-tech
- **Ziel 4: Optimierung der Lebenszyklus-Kosten**
  Balance Technik vs. Kosten
- **Ziel 5: Nachhaltigkeit im Facility Management**
  Balance Instandhaltung / Betriebskosten

vielfältige Stellschrauben, hoher Detaillierungsgrad

Die Ziele 1 und 2 schließen sich in ihrer jeweils vollen Ausprägung gegenseitig aus, da sie sich in der Lebenszyklusbetrachtung einer Immobilie einander widerlaufend darstellen.
Ein tatsächlich nachhaltiger Realisierungsansatz gebietet daher eine geeignete Balance zwischen diesen beiden Zielen!

4 NACHHALTIGKEITSZIELE FÜR DAS OWL-FORUM

BÖLL ARCHITEKTEN

In einem Workshop mit Bauverwaltung und Auftraggeber wurden definiert:

- Ziel 3: Minimaler CO_2-Fußabdruck für Bau und Betrieb:
  - Holzbaustrukturen
  - PV-Fassade (Photovoltaik)
  - Hohe Recycling-Quote
  - Möglichst niedrige CO_2-Bilanz der Baustoffe
- Ziel 5: Nachhaltigkeit im Facility Management
- Mittelbar ist mit den Kern-Projektzielen eine entsprechende Lebenszykluskosten-betrachtung (Ziel 4) verbunden

Die definierten Nachhaltigkeitsziele wirken sich auf Projektkosten und Betriebsführung (Facility Management) aus und werden in den Kalkulationen entsprechend berücksichtigt

BÖLL ARCHITEKTEN

Ökologische Nachhaltigkeit

Ökonomische Nachhaltigkeit

Ziel 1: Minimaler CO_2 Fußabdruck für Bau

„möglichst klimaneutraler Bau“

- **Bei baulicher Eignung des Bestands**:
  Vorzug Generalsanierung / Modernisierung vor Neubau
- **Einordnung in Klimaschutzziele der Kommune**
  z.B. CO_2-Minderungsziele der Stadt Herford (Klimaschutzkonzept Herford)
- **Minimale CO_2-Spur**
  durch Kriterium „Treibhauspotential“ (GWP) BNB „Bilanzierungsregeln für die Erstellung von Ökobilanzen“
  - **Gebäude als CO_2-Senke**
    Baustoff Holz bewirkt negativen CO_2 Beitrag
  - **Energie CO_2-arm gewinnen**

BÖLL ARCHITEKTEN

Ökologische Nachhaltigkeit

Ökonomische Nachhaltigkeit

Ziel 2: Maximale Energie-Autarkie für die Betriebskosten

„möglichst klimaneutraler Betrieb“

- Neubauten als Passivhäuser errichten (wie z.B. im Klimaschutzkonzept Herford)
- bei Sanierungen die Anforderungen der EnEV (Energieeinsparverordnung) unterschreiten (wie z.B. im Klimaschutzkonzept Herford)
- Aufbau einer Nahwärmeversorgung
- Hoher Aufwand für Energietechnik
- Minimale CO_2-Spur im technischen Betrieb mit dem Ziel der Klimaneutralität
  - **Hohe Herstellkosten**
  - **Hohe Instandhaltungskosten**

BÖLL ARCHITEKTEN

Ökologische Nachhaltigkeit

Ökonomische Nachhaltigkeit

Ziel 3: Minimaler CO_2 Fußabdruck für Bau und Betrieb

„möglichst klimaneutraler Bau und Betrieb“

- Bei Eignung des Bestands: Vorzug Generalsanierung / Modernisierung vor Neubau
- Minimale CO_2-Spur durch Kriterium „Treibhauspotential“ (GWP – Global Warming Potential) und „Bilanzierungsregeln für die Erstellung von Ökobilanzen“ (BNB – Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen)
  - **Gebäude als CO_2-Senke**
    Baustoff Holz bewirkt negativen CO_2 Beitrag
  - **Energie CO_2-arm gewinnen**
  - **Energieverbrauch in der Nutzungsphase senken**
  - **Transportaufwand reduzieren**
    Reduktion des Energiebedarfs für Transporte von Gütern, z.B. Bauprodukten und für die Mobilität von Personal bzw. von Gebäudenutzern

4 DETAILS NACHHALTIGKEITSZIEL 4 (1/5)

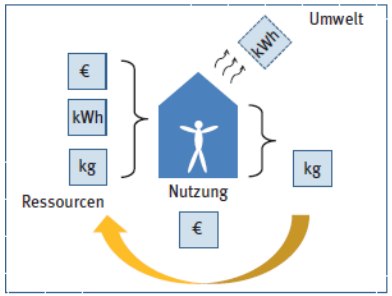
BÖLL ARCHITEKTEN

Ökologische Nachhaltigkeit

Ökonomische Nachhaltigkeit

Ziel 4: Optimierung der Lebenszyklus-Kosten

- Lebenszyklus-Management von Immobilien (LzM):
  Managen aller Aktivitäten im Lebenszyklus einer Immobilie mit dem Ziel einer Lebenszyklusphasen-übergreifenden Nutzungs-, Ressourcen- und Informations-Optimierung bei gleichzeitiger Umweltschonung.
  - **Nutzungsoptimierung:**
    Eine Immobilie, die nicht genutzt werden kann, stellt eine maximale Ressourcenverschwendung dar.
  - **Ressourcenoptimierung:**
    = Finanzielles Kapital / Energie / Material – nebenstehend visualisiert in €, kWh, kg
    Die Optimierung zielt auf möglichst geringen Ressourcenverbrauch ab!



  - **Informationsoptimierung / Prozessoptimierung:**
    Informationsoptimierung zielt ab auf Verfügbarkeit, Aktualität und Strukturierung.
    Die „optimale“ Information – z. B. über die in einer Immobilie verbauten Materialien oder über den Zeitpunkt der letzten Erneuerung technischer Anlagen – reduziert den Aufwand an Kosten, Zeit, Material, etc. für die Instandhaltung.
    Building Information Modeling (BIM) GEFMA 160 (German Facility Management Association)
  - **Umweltschonung:**
    Die natürliche Umwelt wird bereits durch nicht ge- oder verbrauchte Ressourcen geschont!
    Zu betrachten: Emissionen aus Herstellung, Nutzung und Verwertung von Gebäuden.
    (neben CO_2 sind z.B. auch Biozide ein mögliches Ziel einer Optimierung.)

DETAILS NACHHALTIGKEITSZIEL 4 (2/5)

BÖLL ARCHITEKTEN

Ökologische Nachhaltigkeit

Ökonomische Nachhaltigkeit

Ziel 4: Optimierung der Lebenszyklus-Kosten

- **Betriebskosten reduzieren durch Erhöhung der Herstellungskosten**
  - **Photovoltaik**
    Möglichst hoher Grad der Eigennutzung
  - **Energiespeicherung**
    Wasser, Eis, Erdreich, Akku, Gas
  - **sensorgesteuerte Beleuchtung**
    Regelung durch Anwesenheit und Tageslicht
  - **Wärmedämmung**
    EnEV – 30% + X (bzw. Passivhausstandard)
  - **Smart Meter**
    Steuerung Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Speicherelemente
  - **Schutz von Oberflächen gegen mechanische Beschädigung**
    Eckschutzschienen
  - **Händetrocknung**
    mit Hochgeschwindigkeits-Luftstrom-Händetrockner

DETAILS NACHHALTIGKEITSZIEL 4 (3/5)

BÖLL ARCHITEKTEN

Ökologische Nachhaltigkeit

Ökonomische Nachhaltigkeit

Ziel 4: Optimierung der Lebenszyklus-Kosten

- **Herstellungskosten reduzieren durch Erhöhung der Betriebskosten**
  - **regelmäßig zu erneuernde Oberflächen**
    ggf. erfordern besondere Erfordernisse der Vermarktung erhöhten „Tapetenwechsel-Zyklus“
  - **nicht tragende Innenwände**
    ggf. Ersatz teurer, selten genutzter Mobiltrennwände durch GK-Lösungen
  - **Fassadenzugang**
    öffenbare Fenster vs. Hubsteiger
  - **selten benötigte Technik**
    Ersatz stationärer Technik durch Miettechnik bei Bedarf

4 DETAILS NACHHALTIGKEITSZIEL 4 (4/5)

BÖLL ARCHITEKTEN

Ökologische Nachhaltigkeit

Ökonomische Nachhaltigkeit

Ziel 4: Optimierung der Lebenszyklus-Kosten

- **Herstellungs- und Folgekosten gleichermaßen reduzieren**
  - **Kostensparend bauen**
    Anwendung bewährter Bautechnik, Verwendung von Fertigteilen, Vermeidung von Transportkosten etc.
  - **Flächeneffizient planen**
  - **Komfortansprüche prüfen**
    Nutzungsprofil: Ziel-Temperaturen / Ziel Regel-Kurven / Notwendigkeit Warmwasser etc.
  - **Technikvermeidung**
    Technische Anlagen, die nicht eingebaut werden, verbrauchen keinen Strom und müssen auch nicht instand gehalten werden.
  - **Synergien nutzen**
    Geothermie in Bohrpfählen, Photovoltaik im Sonnenschutz, Abwärme aus Kühlung, Lastmanagement

DETAILS NACHHALTIGKEITSZIEL 4 (5/5)

BÖLL ARCHITEKTEN

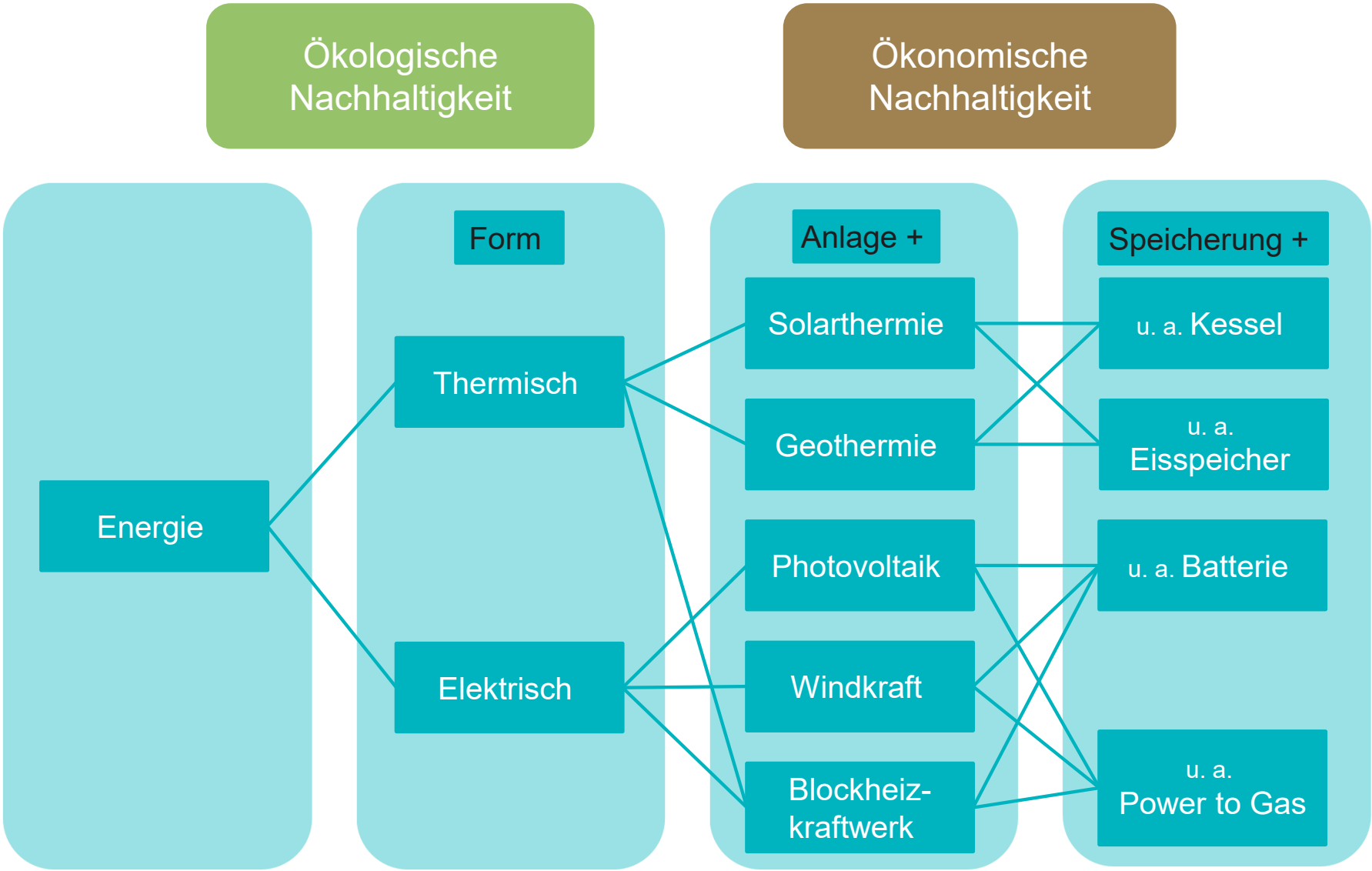
Ökologische Nachhaltigkeit

Ökonomische Nachhaltigkeit

Ziel 4: Optimierung der Lebenszyklus-Kosten

- **Folgekosten reduzieren ohne Auswirkung auf Herstellungskosten**
  - **Kaufmännische Maßnahmen**
    Einkaufsverbund
  - **Energiemanagement**
    Stand-by-Verbräuche vermeiden, Lastmanagement zur Reduktion des Bereitstellungspreises für Strom, Einsatz energiesparender Alternativen bei Ersatz von Verbrauchsmaterial.
  - **Abfallmanagement**
    Einkauf mit Bezug auf Recyclingfähigkeit, Abfallvermeidung durch langlebige, reparaturfähige und ggf. wieder auffüllbare Objekte, z. B. bei Seifenspendern, Reinigungsmitteln, Druckerpatronen, etc.

4 EXKURS: ENERGIEFORMEN IM GEBÄUDEBETRIEB (1/2)



4 EXKURS: ENERGIEFORMEN IM GEBÄUDEBETRIEB (2/2)

BÖLL ARCHITEKTEN

Ökologische Nachhaltigkeit

Ökonomische Nachhaltigkeit

- **Energiemanagement nach DIN ISO 50001 = kontinuierlicher Verbesserungsprozess**
- **Verbrauch thermischer Energie senken:**
  sehr gute Wärmedämmung, **hier: möglichst geringe** thermisch aktive Masse, sommerlicher Wärmeschutz durch außenliegenden Sonnenschutz, Wärme-/Kälte-Rückgewinnung in der Lüftung/Kühlung/Klimatisierung
- **Thermische Energie generieren**
  Solarthermie auf dem Dach
- **Thermische Energie speichern:**
  Warmwasserspeicher, Eisspeicher
  (Energie-Vorrat für Lastspitzen, jedoch höherer Stromverbrauch für Wärmepumpen)
- **Verbrauch elektrischer Energie senken:**
  LED-Leuchtmittel, geregelte Heizungspumpen, Vermeidung Stand-by-Verluste
- **Elektrische Energie generieren**
  Photovoltaik (PV) an Dach und Fassade, Dachbegrünung unter PV-Paneelen, Kleinwindanlagen
- **Elektrische Energie speichern**
  Power to Gas, ausgewechselte E-Auto Batterien

DETAILS NACHHALTIGKEITSZIEL 5

BÖLL ARCHITEKTEN

Ökologische Nachhaltigkeit

Ökonomische Nachhaltigkeit

Ziel 5: Nachhaltigkeit im Facility Management

- **GEFMA 160**
  kontinuierliche Verbesserung von Prozessen
- **Dokumentation, Berichtswesen**
  Vollständigkeit der Bestandsdokumentation und umfassendes Berichtswesen, z. B. durch Nutzung von CAFM (Computer-Aided Facility Management) mit mobilen Endgeräten
- **Beschaffung**
  Vorgabe von ökologischen und sozialen Zielen beim Einkauf, z. B. Fair-trade-Produkte für die Kantine, recyclingfreundliche Hygienepapiere nutzen, Umweltzertifikate bei Subunternehmern
- **Instandhaltung gem. DIN 31051**
  auf Immobilienstrategie aufbauende, für jedes Gebäudeteil passende Strategie wählen, unnötige Instandsetzungen durch regelmäßige Wartung und Inspektion vermeiden
- **Catering**
  regionale Produkte, auf Wegwerfgeschirr verzichten
- **Green Meeting**

1 Auftrag und Vorgehen
2 Bedarfs- und Marktanalyse
3 Szenarien für ein OWL-Forum (mit Raum- u. Nutzungskonzept)
4 Energiewirtschaftliche Betrachtung
5 Projektkosten
6 Betriebskonzept und Wirtschaftlichkeit
7 Projektzeitrahmen
8 Zusammenfassung

5 PRÄMISSEN DER PROJEKTKOSTEN-KALKULATION 1/2

BÖLL ARCHITEKTEN

- Basis der Kalkulation des Neubaus ist in beiden Szenarien ein Kostenrahmen nach DIN 276 (siehe Anhang) mit Hochrechnung auf einen Fertigstellungszeitpunkt Ende 2024 (Zahlen gerundet) entlang branchenüblicher Kostensteigerungsraten
- Mit den kalkulierten Kostenkennwerten (BKI-Kategorie „Theater“ plus Zuschlag für Ausstattung/Extras) wird ein Bau- und Ausstattungsstandard erreicht, der hohen Ansprüchen genügt; damit sind auch gewisse Zusätze möglich (beispielsweise eine Gastronomie-/ Eventfläche (Café, Bistro, Bar) auf dem Dach des 2-Sälers)
- Entsprechend der Nachhaltigkeitsziele für das OWL-Forum (siehe voriges Kapitel) wird außerdem mit Nachhaltigkeitszuschlägen kalkuliert (siehe Anhang)
- Die Projektkostenkalkulation umfasst in beiden Szenarien eine Tiefgarage – für den Standort Güterbahnhof wird dabei eine Entwicklung des Güterbahnhof-Areals angenommen; für den Standort Janup wird die Tiefgarage aus Vorsichtsgründen kalkuliert, wenn hier ein städtisches Parkraumkonzept nicht anderweitig Abhilfe schaffen kann
- Der Kalkulation zur Tiefgarage liegen 240 / 150 Stellplätze (2-Säler / 1-Säler; jeweils rd. 6,7 Sitzplätze Säle / Saal pro Stellplatz) sowie ein Kostenansatz von 25.000 Euro pro Stellplatz zu Grunde, der auf eine Fertigstellung Ende 2024 hochgerechnet wurde. Mit diesem Ansatz sind mögliche Probleme durch die Qualität des Baugrunds am Standort Janup abgedeckt

5 PRÄMISSEN DER PROJEKTKOSTEN-KALKULATION 2/2

BÖLL ARCHITEKTEN

- Möglichkeiten und Kosten einer Sanierung des Theaters hat die Stadt Herford bereits von einem Fachbüro gutachterlich untersuchen lassen – hier fußt die Kalkulation auf der dortigen Variante Standardverbesserung und rechnet die Kosten auf Ende 2024 hoch
- Mit der Theatersanierung wird eine mit dem neugebauten Theatersaal in Szenario 1 vergleichbare hohe Besuchsqualität erreicht
- Bei den tragenden Strukturen bleibt das Sanierungsgutachten hinter einer mit einem Neubau zu vergleichenden Erneuerungstiefe zurück, es wird daher vorsichtshalber von einer kürzeren Nutzungs-/Abschreibungsdauer ausgegangen (siehe dazu im folgenden Kapitel den Punkt Gesamtwirtschaftlichkeit)
- Im Fall einer Umsetzung des OWL-Forums als 2-Säler (Szenario 1) soll das Theatergebäude als Schulaula für das Ravensberger Gymnasium erhalten werden – hier fußt die Kalkulation auf der Variante Status quo-Sanierung des obigen Gutachtens und rechnet die Kosten auf Ende 2024 hoch
- Beide Sanierungsvarianten enthalten energetische Sanierungselemente, erreichen aber nicht dasselbe Nachhaltigkeitsniveau wie der Neubau
- Der Restwert des Theaters ist nur noch gering und geht in der Kalkulation auf

5 AUFGRUND DER GRÖSSEREN DIMENSION IST SZENARIO 1 IM BAU DEUTLICH TEURER

BÖLL ARCHITEKTEN

Projektkosten	**Kostenstand Ende 2024**	
(brutto)	**2-Säler**	**1-Säler/Theater**
	(Szenario 1)	(Szenario 2)
Kosten Neubau	89.000.000	60.000.000
Kosten Tiefgarage	8.000.000	5.000.000
Kosten Sanierung Theater	-	16.000.000
Kosten Sanierung nur als Schulaula	11.000.000	-
Kosten gesamt	**108.000.000**	**81.000.000**

Zusätzlich sind standortspezifische Projektkosten zu berücksichtigen:

- Am Standort Güterbahnhof könnten Kostenrisiken in Altlasten liegen (derzeit nicht einschätzbar)
- Am Standort Janup kommen Grundstücks- und Abrisskosten hinzu (derzeit nicht bezifferbar)

1 Auftrag und Vorgehen
2 Bedarfs- und Marktanalyse
3 Szenarien für ein OWL-Forum (mit Raum- u. Nutzungskonzept)
4 Energiewirtschaftliche Betrachtung
5 Projektkosten
6 Betriebskonzept und Wirtschaftlichkeit
7 Projektzeitrahmen
8 Zusammenfassung

6 LOGIK UND PRÄMISSEN 1/2

BÖLL ARCHITEKTEN

- Die Kalkulation setzt an den Nutzungsprofilen (s. Kap. 3) an und hinterlegt diese im ersten Schritt mit einer Veranstaltungsrechnung, um hier zu erwirtschaftende Deckungsbeiträge für ein Betriebsjahr 2025 aufzuzeigen (Normaljahrbetrachtung ohne Anlauf- oder andere Sondereffekte)
- Deckungsbeiträge und übergeordneter betrieblicher Aufwand werden in einer Betriebsrechnung gegenübergestellt, um das erwartbare betriebliche Ergebnis auszuweisen
- Ein Stellentableau spezifiziert den Personalaufwand
- Alle Überlegungen gehen davon aus, dass das OWL-Forum aus einer Hand geführt wird. In diesem geht der derzeitige Theaterbetrieb auf, d.h. das Stellentableau setzt beim derzeitigen Stellenumfang an und entwickelt diesen entsprechend der zusätzlichen Anforderungen des Betriebs weiter
- In einer Gesamtwirtschaftlichkeitsbetrachtung werden die Folgekosten aus der Investition mit dem Ergebnis der Betriebsrechnung zusammenführt; dabei wird vom Förderfall ausgegangen (hohe Förderung für den Neubau, geringe für die Sanierung)

6 LOGIK UND PRÄMISSEN 2/2

BÖLL ARCHITEKTEN

- Die NWD ist Ankermieterin (zu Grunde gelegt sind die derzeitigen Konditionen, auch für Probensaal und Nebenräume Orchestersitz)
- Das Theaterprogramm wird wie bisher mit Gastspielen und Ko-Produktionen gestaltet (d.h. es werden Kartenerlöse erzielt, denen die Programm- und Veranstaltungskosten gegenüberstehen)
- Alle anderen Veranstaltungen sind Vermietungen oder Kooperationen (z.B. mit Veranstaltungsagenturen). Es werden branchenübliche und dabei für die Region angemessene Konditionen angesetzt
- Für die Nutzung durch das Ravensberger Gymnasium (v.a. Szenario 2) werden die derzeitigen Konditionen zu Grunde gelegt
- Fremdcatering ist im Segment MICE* und für Feiern, Empfänge etc. im bürgerschaftlichen Bereich vorgesehen, in den weniger anspruchsvollen und umsatzschwachen Bereichen Kultur und Life Entertainment wird das bewährte Eigenbewirtungsmodell des Theaters auf den Gesamtbetrieb angewandt

*Meetings, Incentives, Conventions, Exhibitions

6 THEATER KOSTET AUCH IM OWL-FORUM GELD, MIT DEM GROSSEN SAAL WIRD GELD „VERDIENT“

BÖLL ARCHITEKTEN

Veranstaltungsrechnung	2025					
- 2-Säler -	**DB Veranstaltungen**		**DB Catering**		**Summe DB**	
(Angaben p.a.)	Konzert-/ Multif.saal	Theater-saal	Konzert-/ Multif.saal	Theater-saal	Konzert-/ Multif.saal	Theater-saal
Konzert	36.600				36.600	
Theater		-31.082				-31.082
Live Entertainment	77.142	1.126			77.142	1.126
MICE	166.672	10.980	24.420	1.520	191.092	12.500
Bürgerschaftliches	41.668	22.523	8.784	135	50.452	22.658
Säle	**322.082**	**3.547**	**33.204**	**1.655**	**355.286**	**5.203**
Säle zusammen	**325.630**		**34.859**		**360.489**	
Foyer	**21.622**		**4.955**		**26.577**	
Studiobühne	**-11.262**				**-11.262**	
Tagungsräume	**7.714**		**2.061**		**9.775**	
Gesamt	**343.705**		**41.875**		**385.580**	
Ergebnis Eigenbewirtung*					**63.870**	
Sonstige Erträge**					**28.154**	
TOTAL					**477.604**	
*Kultur/Live Entertainment; vor Personalkosten			DB = Deckungsbeiträge			
**veranstaltungsbezogen (Provisionen, Sponsoring)						

6 IN SZENARIO 2 MACHT SICH DIE SCHULNUTZUNG BEMERKBAR

BÖLL ARCHITEKTEN

Veranstaltungsrechnung	2025					
- 1-Säler/Theater - *(Angaben p.a.)*	**1-Säler (Konzert/Multifunktion)**			**Theater**		
	DB Veranst.	DB Catering	Summe DB	DB Veranst.	DB Catering	Summe DB
Konzert	36.600		36.600			
Theater				-31.082		-31.082
Live Entertainment	77.142		77.142	1.126		1.126
MICE	166.672	24.420	191.092	9.291	1.520	10.811
Bürgerschaftliches	41.668	8.784	50.452	38.290	135	38.425
Saal	**322.082**	**33.204**	**355.286**	**17.624**	**1.655**	**19.280**
Foyer	**22.974**	**6.487**	**29.460**	**2.196**	**216**	**2.412**
Studiobühne				**22.523**		**22.523**
Tagungsräume	**7.714**	**2.061**	**9.775**			
Summen	**352.770**	**41.751**	**394.522**	**42.344**	**1.872**	**44.215**
DB Veranst. gesamt	**395.114**					
DB Catering gesamt	**43.623**					
Summe DB gesamt	**438.737**					
Ergebnis Eigenbewirtung*	**64.722**					
Sonstige Erträge**	**28.154**					
TOTAL	**531.613**					
*Kultur/Live Entertainment; vor Personalkosten	DB = Deckungsbeiträge					
**veranstaltungsbezogen (Provisionen, Sponsoring)						

6 DER BETRIEB KOSTET DIE STADT NICHT VIEL MEHR ALS DER VON THEATER UND SCHÜTZENHOF

BÖLL ARCHITEKTEN

Betriebliche Rechnung	2025	
(netto)	**2-Säler** (Szenario 1)	**1-Säler/Th.** (Szenario 2)
Besuche	90.440	96.100
Deckungsbeitrag Veranstaltungen	343.705	395.114
Deckungsbeitrag aus Catering	41.875	43.623
Umsätze aus eigener Veranstaltungsbewirtung	106.451	107.869
Direkte Kosten Eigenbewirtung (vor Personalk.)	-42.580	-43.148
Sonstige veranstaltungsbezogene Erträge	28.154	28.154
Deckungsbeitrag Veranstaltungen	**477.604**	**531.613**
Sonstige betriebliche Erträge Theater	37.163	37.163
Miete u. NK NWD (Probebühne/Infrastruktur)	45.046	45.046
Honorare Fremdleistungen Theaterpädagogik u.a.	-25.902	-25.902
Personalaufwand	-1.288.330	-1.288.330
Aufwand Marketing u. Verwaltung	-219.602	-219.602
Gebäudebetriebskosten	-92.345	-171.289
Ergebnis vor Steuern ohne Investition	**-1.066.365**	**-1.091.300**

Der Betrieb von Theater Herford und Schützenhof (ohne Abschreibungen von Gebäude/Ausstattung, Instandhaltung, Zinsaufwand, Grundsteuer) würde die Stadt 2025 rund 950 T Euro kosten

Der Vorteil von Szenario 2 beim Deckungsbeitrag Veranstaltungen wird durch höhere Gebäudebetriebskosten aufgezehrt – hier unterliegt das Szenario mit der Sanierung des Theaters dem energetisch optimierten 2-Säler

6 DAS OWL-FORUM BRAUCHT ETWA DOPPELT SOVIEL PERSONAL WIE DERZEIT

BÖLL ARCHITEKTEN

Personal	2025			IST
	Stellen			Stellen
	von	bis		(Theater Herford)
Geschäftsführung	0,50	0,50		Umlage
Sekretariat Geschäftsführung	0,50	0,50		
Theaterprogramm	0,50	0,75		1,00
Theaterpädagogik	0,50	0,75		1,00
Leitung VA-Management	1,00	1,00		
Marketing/PR	0,75	1,00		macht Leitung /
VA-Management	0,75	1,00		stv. Leitung mit
Ticketing/Abo	2,00	2,00		1,49
VA-Bewirtung	0,50	1,00		0,31
Leitung Technik (Meister)	1,00	1,00		1,00
VA-Technik (inkl. 2 Meister)	3,50	4,00		1,00
Hausmeister/Objektbetreuung	1,00	1,50		inkl.
Reinigung	3,00	3,50		1,53
Leitung Finanzen/Verwaltung	1,00	1,00		durch Leitung
Finanzen/Controlling	1,00	1,00		1,00
Verwaltung	0,50	0,50		
Summen	**18,00**	**21,00**		**8,33**
Stellen gemittelt	**19,5**			9,68
				"inklusive"

Das Theater Herford hat derzeit Personal im Umfang von 8,33 Vollzeitstellenäquivalent (VZÄ); rechnet man die Leistungen der geringfügig beschäftigten Bühnenarbeiter und der Kultur Herford GmbH hinzu, sind es ca. 9,7 VZÄ „inklusive“; hinzu kommt ein kleiner Stellenanteil bei der HSS für den Schützenhof

Die Differenz zwischen SOLL (OWL-Forum) und IST (inkl. Schützenhof) erklärt sich zum einen mit der Verpachtung des Schützenhofs: sein Personal verantwortet der Pächter, die Stadt hat betriebliche Kosten und Risiken, aber auch Möglichkeiten und Chancen an ihn abgegeben

Zum anderen erklärt sie sich über das mit dem OWL-Forum angestrebte Qualitätsniveau

Im Vergleich zu ähnlichen Betrieben ist der Stellenansatz OWL-Forum schlank

6 DAS FORUM SOLLTE ALS EIGENER RECHTSTRÄGER UNTER DEM DACH DER HVV GEFÜHRT WERDEN

BÖLL ARCHITEKTEN

- Veranstaltungsbetriebe wie das OWL-Form erfordern schnelle, unbürokratische Entscheidungen und unternehmerisches Handeln, dies erfordert einen eigenen Rechtsträger
- Moderne Veranstaltungsbetriebe werden meist als GmbH geführt. Die Rechtsform passt zum Geschäft, ist leicht umzusetzen und erlaubt ausreichende politische Steuerung im öffentlichen Interesse
- Das OWL-Forum sollte in beiden Szenarien aus einer Hand betrieben werden, da (nur) so organisatorische und wirtschaftliche Synergien zu erschließen sind
- Der Rechtsträger wird sinnvoll unter dem Dach der HVV aufgehängt, die Stadt Herford hat hier viel Erfahrung
- Über die Geschäftsführung besteht eine mögliche und inhaltlich sinnvolle Schnittstelle mit der Kultur Herford gGmbH

6 BEI 2/3 FÖRDERUNG LÄGE DER AUFWAND DER STADT FÜR DEN 2-SÄLER BEI RD. 3,2 MIO. PRO JAHR

BÖLL ARCHITEKTEN

Gesamtwirtschaftlichkeit Sz. 1 - Bundesförderung		**2025**
(Betrachtung konform mit NKF)		**2-Säler**
		(Szenario 1)
Kosten Neubau 2-Säler		*89.000.000*
Kosten Neubau Tiefgarage		*8.000.000*
Kosten Sanierung Theater nur als Schulaula		*11.000.000*
Finanzierungsanteil/Kreditaufnahme Stadt Neubau/TG	*33,3%*	*32.301.000*
Finanzierungsanteil/Kreditaufnahme Stadt Sanierung	*90,0%*	*9.900.000*
Abschreibung Neubau/TG (auf Finanzierungsanteil)	2,5%	807.525
Abschreibung Sanierung (auf Finanzierungsanteil)	4,0%	396.000
Zinsaufwand Neubau/TG (für Finanzierungsanteil)	2,0%	646.020
Zinsaufwand Sanierung (für Finanzierungsanteil)	2,0%	198.000
Aufwand aus Investionen Gebäude p.a.		**2.047.545**
Ergebnis/Unterdeckung Veranstaltungsbetrieb*		**1.066.365**
zzgl. etwaiges Programmbudget OWL-Forum		
zzgl. Unterdeckung Betrieb Schulaula (Schätzung)		65.000
Gesamtaufwand für Stadt p.a.		**3.178.910**
*vor Steuern der Gesellschaft		
Rücklagen f. Instandh./Erneuerung (v. Gesamtinvest) p.a.	1,7%	1.836.000

Im Fokus einer Bundesförderung wäre der 2-Säler am Güterbahnhof.

Bei einem solchen Förderszenario würden Bund, Land und Stadt je 1/3 der Neubaukosten beitragen.

Der Finanzierungsanteil von 90% für die Sanierung ist eine Annahme.

Zu berücksichtigen sind Rücklagen für Instandhaltung und Erneuerung in Höhe von rd. 1,8 Mio. Euro p.a. sowie standortspezifische Projektkosten (siehe S. 50)

6 BEI GLEICHEM STÄDTISCHEN BEITRAG FÜR NEUBAU UND TIEFGARAGE WÄRE DER AUFWAND FÜR DEN 1-SÄLER PRO JAHR ETWAS HÖHER (BEISPIEL)

BÖLL ARCHITEKTEN

Gesamtwirtschaftlichkeit Sz. 2 - Förderbeispiel		**2025**
(Betrachtung konform mit NKF)		**1-Säler/Th.**
		(Szenario 2)
Kosten Neubau 1-Säler		*60.000.000*
Kosten Neubau Tiefgarage		*5.000.000*
Kosten Sanierung Theater		*16.000.000*
Finanzierungsanteil/Kreditaufnahme Stadt Neubau/TG	*49,7%*	*32.301.000*
Finanzierungsanteil/Kreditaufnahme Stadt Sanierung	*90,0%*	*14.400.000*
Abschreibung Neubau/TG (auf Finanzierungsanteil)	2,5%	807.525
Abschreibung Sanierung (auf Finanzierungsanteil)	4,0%	576.000
Zinsaufwand Neubau/TG (für Finanzierungsanteil)	2,0%	646.020
Zinsaufwand Sanierung (für Finanzierungsanteil)	2,0%	288.000
Aufwand aus Investionen Gebäude p.a.		**2.317.545**
Ergebnis/Unterdeckung Veranstaltungsbetrieb*		**1.091.300**
zzgl. etwaiges Programmbudget OWL-Forum		
zzgl. Unterdeckung Betrieb Schulaula (Schätzung)		
Gesamtaufwand für Stadt p.a.		**3.408.845**
*vor Steuern der Gesellschaft		
Rücklagen f. Instandh./Erneuerung (v. Gesamtinvest) p.a.	1,7%	1.377.000

32 Mio. Finanzierungsanteil/ Kreditaufnahme Stadt würden rd. 50% der Kosten von Neubau/ Tiefgarage entsprechen.

Der notwendige Förderanteil in diesem Beispiel wäre rd. 50%.

Der Finanzierungsanteil von 90% für die Sanierung ist eine Annahme.

Zu berücksichtigen sind Rücklagen für Instandhaltung und Erneuerung in Höhe von rd. 1,4 Mio. Euro p.a. sowie standortspezifische Projektkosten (siehe S. 50)

6 ERLÄUTERUNGEN 1/2

BÖLL ARCHITEKTEN

- Die Abschreibungsquote von 2,5% für den Neubau entspricht einer Nutzungsdauer von 40 Jahren. Nach diesem Zeitraum ist er steuerlich abgeschrieben
- Für die Sanierung des Theaters wird vorsichtshalber von einer kürzeren Nutzungs-/ Abschreibungsdauer ausgegangen (25 Jahre), da die Sanierung gemäß Theatergutachten bei den tragenden Strukturen nicht die Erneuerungstiefe eines Neubaus erreicht
- Bei kaufmännischer Handhabung würde die Gesamtinvestition abgeschrieben und somit gewährleistet, dass nach Ablauf der Nutzungsdauer in vollem Umfang reinvestiert werden kann (inkl. der Möglichkeit einer Weiter- oder Neuentwicklung des Gebäudes entlang gesellschaftlicher Veränderungen o.ä.) – bei Abschreibung nur auf den eigenen Anteil an der Finanzierung (nicht aber auf den Förderanteil) wird im Grunde davon ausgegangen, dass im Reinvestitionsfall wieder Förderung erfolgt
- Die Instandhaltungsquote ist mit 1,7% auf ein nachhaltiges Facility Management eingestellt, damit das OWL-Forum über den Ablauf der obigen Nutzungsdauern hinaus noch eine möglichst lange Lebensdauer hat bzw. einen möglichst hohen Restwert behält
- Der kalkulierte Zinssatz ist aus heutiger Sicht realistisch, die Finanzierungsdauer mit 30 Jahren angenommen. Außerdem ist Tilgung zu berücksichtigen

6 ERLÄUTERUNGEN 2/2

BÖLL ARCHITEKTEN

- Für eine Eigenproduktionstätigkeit, eine stärkere Koproduktionstätigkeit und/oder innovative Programmakzente (mit entsprechenden Risiken) bräuchte das OWL-Forum zusätzliche Programmgelder – es ist eine kulturpolitische Entscheidung, im Zuge der baulichen Aufwertung des Kulturprogramms in Herford auch seine künstlerische Qualität aufzuwerten
- Für Szenario 2 wird für die Dauer der Sanierung des Theaters (bis zu einer Spielzeit) von einem Spielbetrieb in Ersatzspielstätten ausgegangen

1 Auftrag und Vorgehen
2 Bedarfs- und Marktanalyse
3 Szenarien für ein OWL-Forum (mit Raum- u. Nutzungskonzept)
4 Energiewirtschaftliche Betrachtung
5 Projektkosten
6 Betriebskonzept und Wirtschaftlichkeit
7 Projektzeitrahmen
8 Zusammenfassung

7 FÜR DIE REALISIERUNG DES OWL-FORUMS IST MIT VIER BIS FÜNF JAHREN ZU RECHNEN

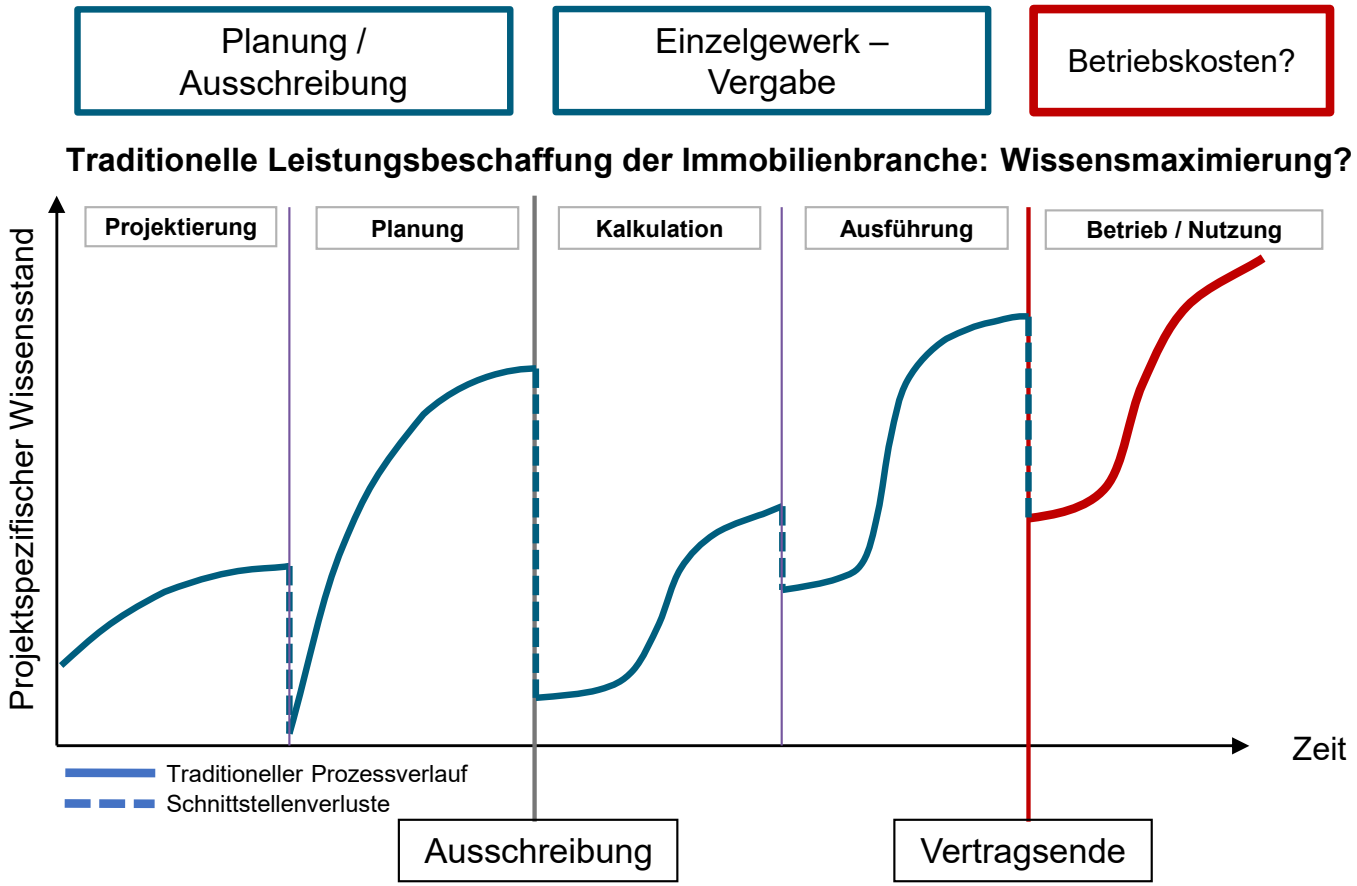
BÖLL ARCHITEKTEN

- Bei reibungslosem Verlauf ließe sich das Projekt innerhalb von 4 Jahren realisieren, vorsichtshalber wird aber eine Gesamtdauer von 5 Jahren (Eröffnung zu 2025) angenommen
  - Das Raumprogramm muss abgestimmt und politisch beschlossen sein, bevor der Bauplanungsprozess beginnt
  - Die Phase der Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe dauert dann üblicherweise 12 bis 18 Monate. Dabei spielen die vergaberechtlichen Vorgaben eine große Rolle
  - Für die eigentliche Baumaßnahme sind beim Neubau in jedem Fall 18 bis 24 Monate anzusetzen, die Sanierung des Theaters sollte nach Angaben der Gutachter (Gutachten Theatersanierung) in einem deutlich kürzeren Zeitraum zu bewerkstelligen sein
- Die Programmplanung braucht einen Vorlauf von anderthalb bis zwei Jahren
- Für den Betrieb beginnt der Vorlauf ca. 12 Monate vor Eröffnung
- In Szenario 2 ist mit einer Sanierungsdauer (Überbrückung mit Ersatzspielstätten) von bis zu einer Spielzeit auszugehen (lt. Gutachten Theatersanierung)

7 BEI EINER TRADITIONELLEN VERGABE GIBT ES OFT ERHEBLICHE SCHNITTSTELLENVERLUSTE

BÖLL ARCHITEKTEN

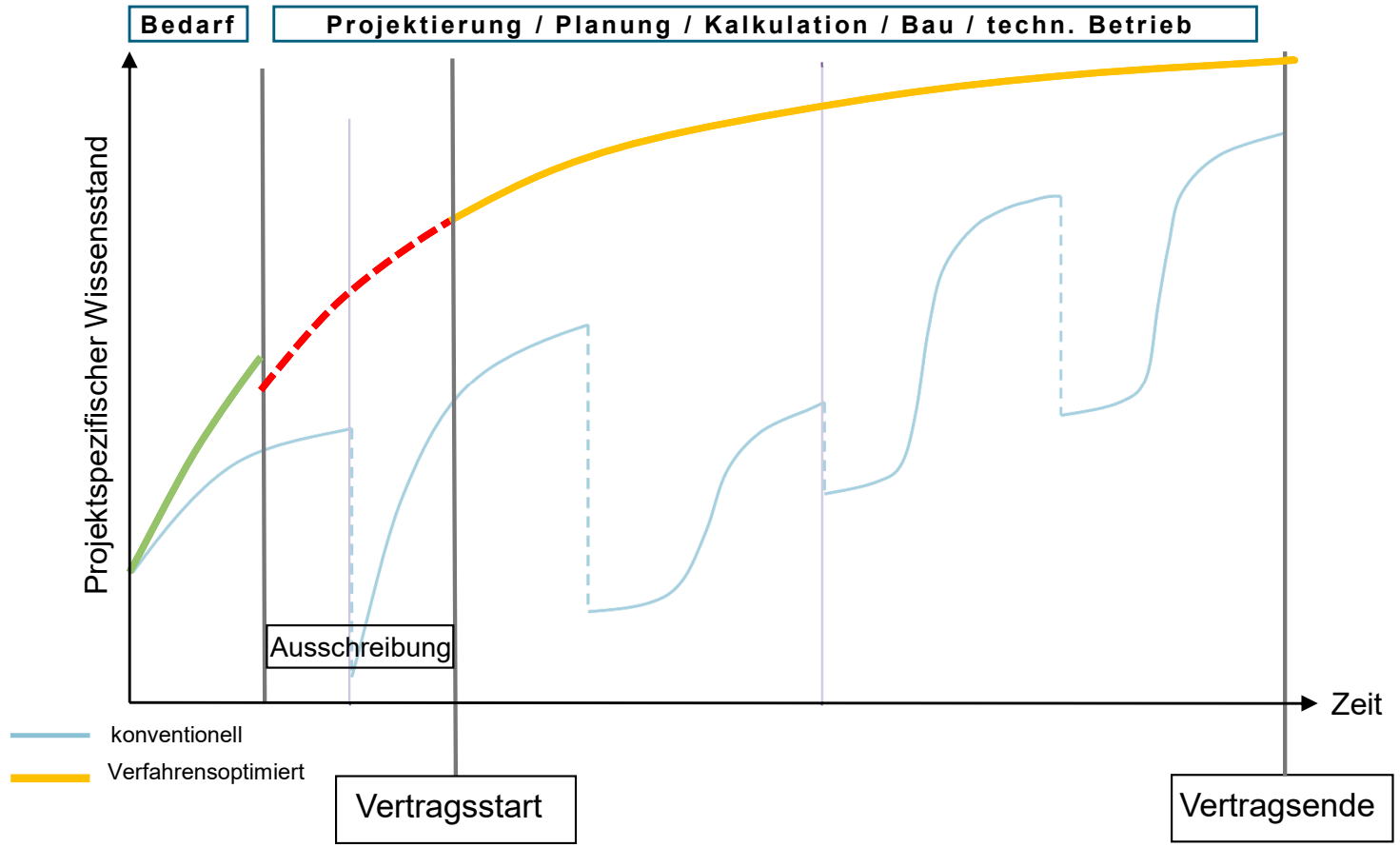
Traditionelle Vergabe: „Einzelgewerkvergabe“



7 NACHHALTIG IN DER BESCHAFFUNG WÄRE EINE INTEGRALE VERGABE

BÖLL ARCHITEKTEN

„Integrale Vergabe“ (Verhandlungsverfahren) – hier sind Betriebs- und Instandhaltungskosten im Vergabe-Wettbewerb enthalten



1 Auftrag und Vorgehen
2 Bedarfs- und Marktanalyse
3 Szenarien für ein OWL-Forum (mit Raum- u. Nutzungskonzept)
4 Energiewirtschaftliche Betrachtung
5 Projektkosten
6 Projektzeitrahmen
7 Betriebskonzept und Wirtschaftlichkeit
8 Zusammenfassung

BÖLL ARCHITEKTEN

Bedarf und Markt

- Als großer, vielfältiger Veranstaltungsort mit gehobenem Anspruch wird das OWL-Forum die Veranstaltungsstätten-Landschaft in Herford deutlich aufwerten, Bedarf nach einem solchen Ort ist ausreichend gegeben
- Ein starker deutscher Veranstaltungsmarkt bietet gute Rahmenbedingungen für das Projekt, die Wettbewerbssituation ist für das OWL-Forum kein Hindernis

Szenarien für ein OWL-Forum

- Aus gutachterlicher Sicht ergeben sich zwei Szenarien für das OWL-Forum
  I. Neubau eines 2-Sälers (1.000er Konzert-/Multifunktionssaal und 600er Theatersaal; das Theater Herford wird für eine Nutzung nur noch als Schulaula saniert)
  II. Neubau eines 1-Sälers (1.000er Konzert-/Multifunktionssaal) + Sanierung des Theaters für eine Nutzung wie bisher als Theater und Schulaula
- Eine Entwicklung des Schützenhofs hielt einer Vorprüfung nicht stand, in der vorliegenden Studie gehen wir von seiner Ablösung durch das OWL-Forum aus

BÖLL ARCHITEKTEN

Szenarien für ein OWL-Forum (Fortsetzung)

- Als Standort für das OWL-Forum kommen die Areale Güterbahnhof und Janup in Frage
  - Am Standort Güterbahnhof können der 1-Säler und der 2-Säler mit allen erforderlichen Funktionen realisiert werden, am Standort Janup ist nur der 1-Säler möglich
  - An beiden Standorten kann das OWL-Forum mit besonderer Architektur sichtbar werden, am Güterbahnhof ist die Sichtbarkeit erhöht (Lage an der regionalen/überregionalen Bahntrasse)
  - Für beide Standorte ist eine Tiefgarage sinnvoll – am Güterbahnhof vor dem Hintergrund einer Entwicklung des gesamtes Areals; am Janup wegen der dortigen Parkraumknappheit (ggf. kann hier aber mit der Weiterentwicklung des städtischen Parkraumkonzepts Abhilfe geschaffen werden)
- Entsprechend der Lage der Standorte ist unterschiedliche Wirkung zu erwarten
  - Städtebaulich ist der Janup vorzuziehen, da er Potential zur positiven Entwicklung der Innenstadt hat. Eine Realisierung ist hier aber abhängig von Dritten (Eigentümer Grundstück)
  - Für den Standort Güterbahnhof ist eine positive Impulswirkung für das Bahnhofsumfeld denkbar. Der Beitrag zur positiven Umfeld- und Stadtentwicklung ist abhängig von der sonstigen Entwicklung des Güterbahnhof-Areals

BÖLL ARCHITEKTEN

Betrieb, Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

- Das OWL-Forum sollte als eigener Rechtsträger unter dem Dach der HVV angelegt werden
- Der Betrieb des OWL-Forums kostet die Stadt mit knapp 1,1 Mio. Euro p.a. (2025) nicht viel mehr, als sie der von Theater und Schützenhof (wie bisher verpachtet) kosten würde; beide Szenarien liegen hier wie auch bei den zu erwartenden Besuchen (rund 90 bzw. 96 T) und Saalveranstaltungen (rund 160 bzw. 170) ähnlich
- Wegen der größeren Dimension des Neubaus ist die Investitionssumme im Szenario 1 mit 108 Mio. Euro (rd. 89 / 8 / 11 Mio. Neubau / Tiefgarage / Sanierung Theater als Schulaula) deutlich höher als im Szenario 2 mit 81 Mio. Euro (rd. 60 / 5 / 16 Mio. Neubau / Tiefgarage / Theater)
- Bei einer möglichen Bundesförderung (Beitrag von Bund, Land und Stadt je 1/3 der Kosten für Neubau und Tiefgarage, d.h. je rd. 32 Mio. Euro) würde Szenario 1 (Fokus einer Förderung) bei NKF*-konformer Betrachtungsweise einen Aufwand von rd. 3,2 Mio. p.a. für die Stadt mit sich bringen (Abschreibungen und Zinsen, Betriebsaufwand)
- Bei gleichem städtischen Beitrag für Neubau und Tiefgarage (rd. 32 Mio. Euro) wäre der Aufwand für Szenario 2 mit rd. 3,4 Mio. p.a. etwas höher (beispielhafte Betrachtung, NKF*-konform)

*NKF = Neues Kommunales Finanzmanagement

BÖLL ARCHITEKTEN

Betrieb, Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit (Fortsetzung)

- Bei den zu kalkulierenden Rücklagen für Instandhaltung und Erneuerung liegt Szenario 1 mit rd. 1,8 Mio. Euro p.a. höher als Szenario 2 mit rd. 1,4 Mio. p.a.
- Bei kaufmännischer Betrachtung (Abschreibung der Gesamtinvestition) läge der jährliche Aufwand für die Stadt aus beiden Szenarien viel höher als bei der obigen NKF*-konformen Betrachtungsweise, und Szenario 1 wäre dabei deutlich teurer als Szenario 2

Energiewirtschaftliche Betrachtung

- Die ökologische Nachhaltigkeit ist bei Szenario 2 wegen der Sanierung des Theaters größer
- Ökologische Kern-Ziele für das OWL-Forum sind ein minimaler CO_2-Fußabdruck für Bau und Betrieb sowie Nachhaltigkeit im Facility Management
- Nachhaltig in der Beschaffung wäre eine integrale Vergabe (Verhandlungsverfahren)

Projektzeitrahmen

- Für die Umsetzung ist mit einer Gesamtdauer von vier bis fünf Jahren zu rechnen, vorsichtshalber wird im vorliegenden Bericht von einer Eröffnung zu 2025 ausgegangen

*NKF = Neues Kommunales Finanzmanagement

ANHANG ZUR MACHBARKEITSSTUDIE 2019

- Typenentwurf und Standortprüfung Böll Architekten
- Anhang ICG

Machbarkeitsstudie

OWL-Forum Herford

Typenentwurf und Standortprüfung

August 2019

Dipl.-Ing. Heinrich Böll
Architekt BDA DWB

Einleitung

Basierend auf den von ICG erarbeiteten Grundlagen stellt diese Unterlage die stadträumlichen und hochbaulichen Rahmenbedingungen der untersuchten Varianten dar.

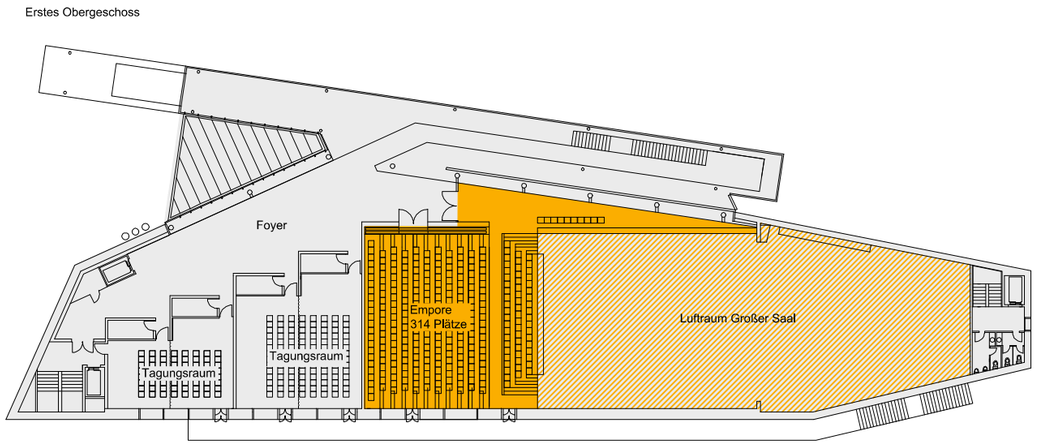
Zur Methodik: Um eine Standortbewertung durchführen zu können, wurde zunächst auf Basis von Referenzprojekten Typenentwürfe entwickelt, die einen standortneutralen Baukörper darstellen. Diese Baukörper dienen zunächst der Abschätzung der hochbaulichen Dimension eines dem Nutzungsprogramm der Studie ICG folgenden Gebäudes. Es handelt sich hier ausdrücklich nicht um einen architektonischen Entwurf, sondern um eine Baumassenstudie.

In einem zweiten Schritt werden die entsprechenden Typenentwürfe auf die jeweiligen Standorte angewendet und deren Tauglichkeit überprüft.

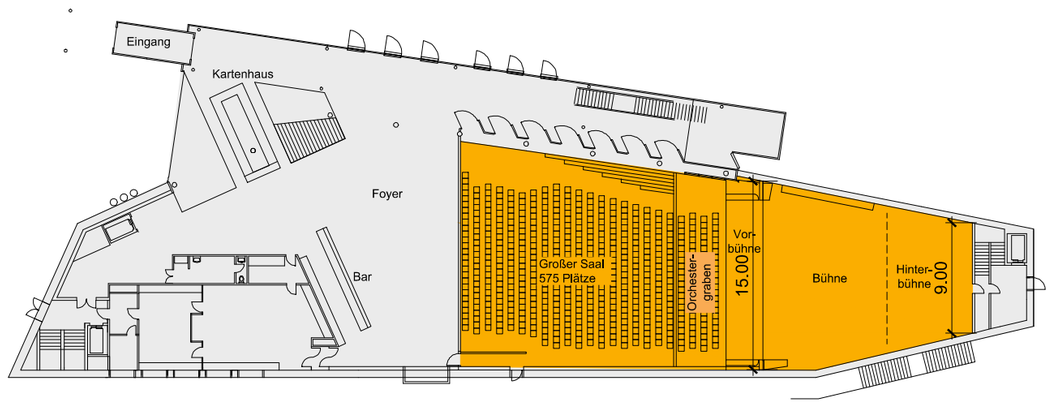
Referenzprojekte

Im Rahmen der Studie wird kein architektonischer Entwurf erarbeitet. Die Typenentwürfe stellen abstrakte Baumassenstudien dar.

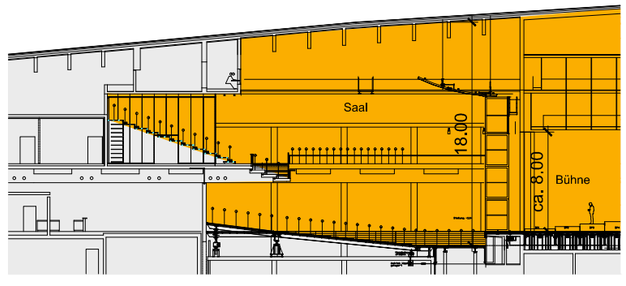
Die Referenzprojekte sollen exemplarisch verdeutlichen, wie sich ein im Rahmen einer Architekturplanung zu entwickelnder Entwurf auf Basis einer solchen Baumassenstudie darstellen könnte.



Grundriss 1. Obergeschoss, M 1:500

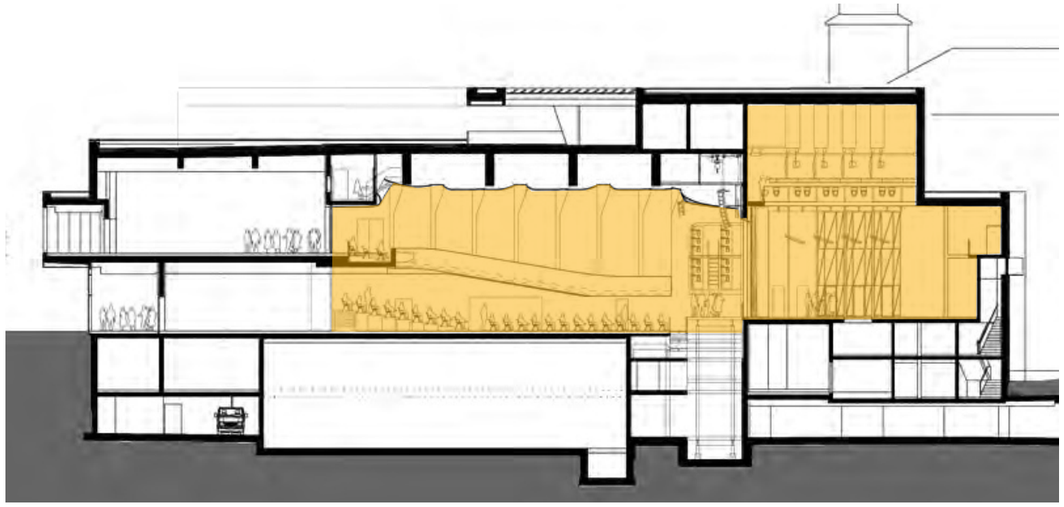


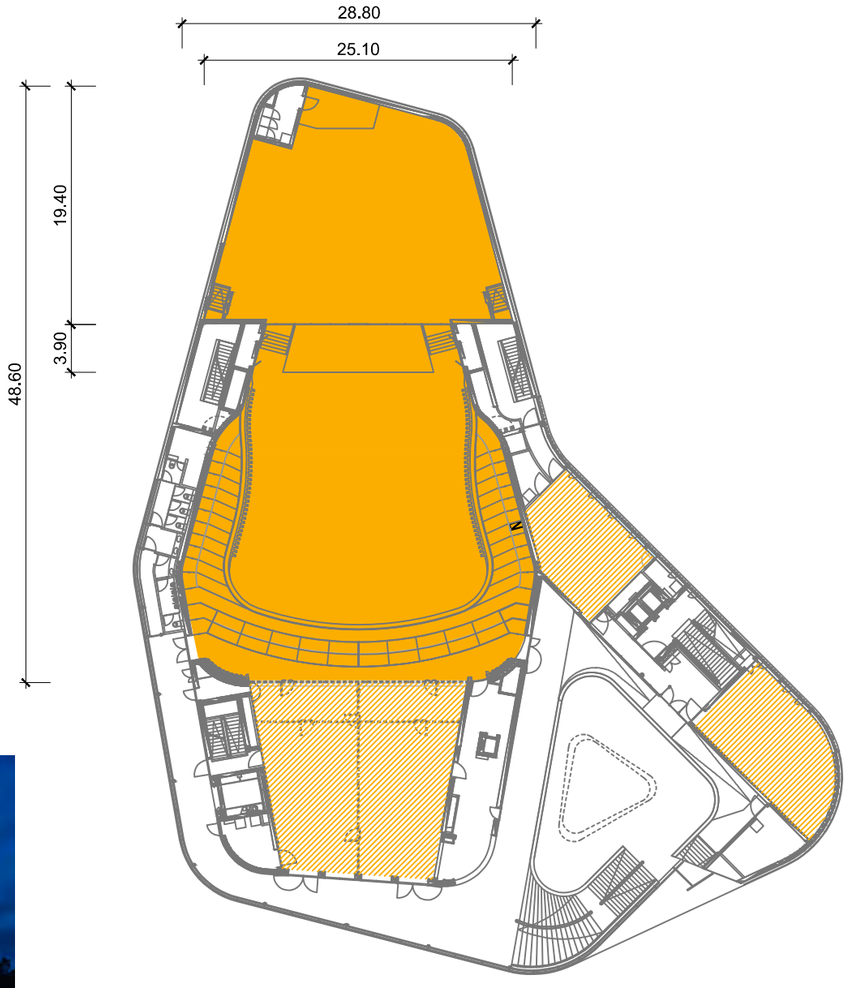
Grundriss Erdgeschoss, M 1:500



Schnitt Großer Saal, M 1:500

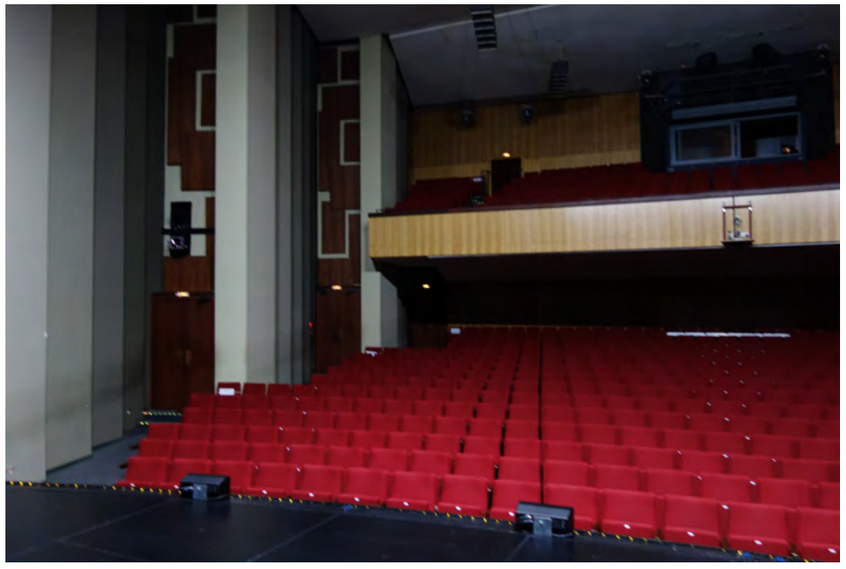
Referenz Burghof Lörrach (Architekturbüro Wilfrid & Katharina Steib)





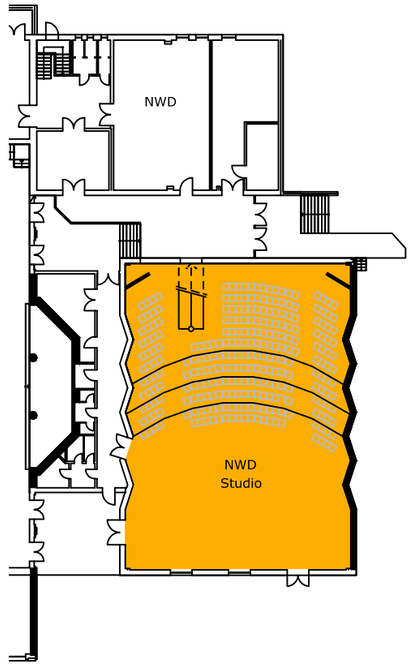
Grundriss Erdgeschoss, M 1:500

Referenz Montforthaus (Architekturbüro Hascher Jehle Architekten)



Referenz Stadttheater, M 1:500

Grundriss Erdgeschoss, M 1:500



Referenz NWD-Studio, M 1:500

Referenzbeispiel Theater

Die Sanierung des Theater Herford wurde bislang im Schwerpunkt aus technischer Sicht begutachtet. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass das architektonische Potential des bestehenden Gebäudes auch in seiner Ausstrahlung auf das Stadtbild liegt.

Am Beispiel des Musiktheaters Gelsenkirchen, das ein ähnliches Baualter aufweist, soll verdeutlicht werden, welche Wirkung die ursprüngliche Idee des Foyers als Schaufenster zur Stadt entwickeln könnte.

Idee des Foyersaals

"Schaufenster" zur Stadt

Theater Herford

Referenzbeispiel: Musiktheater Gelsenkirchen

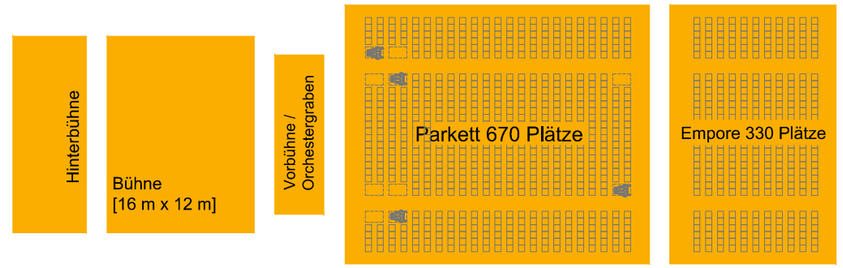
Typenentwürfe

Die Typenentwürfe dienen dazu, die im ICG-Bericht hergeleiteten Szenarien auf die zu untersuchenden Standorte anzuwenden

Szenario 1 (2-Säler) besteht aus einem 1-Säler Konzert/Multifunktion mit den Teilen Saalgebäude und NWD-Studio sowie einem Anbau Theatersaal. Szenario 2 (1-Säler Konzert/Multifunktion mit NWD-Studio + Sanierung Theater) reduziert sich in der vorliegenden Standortprüfung auf den 1-Säler Konzert/Multifunktion (die zugehörige Sanierung des Theaters bedarf keiner Standortprüfung).

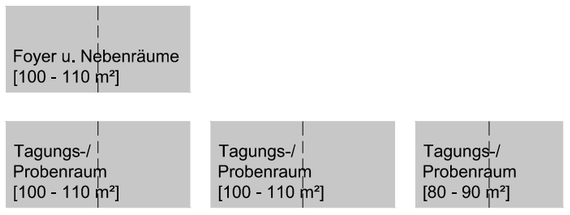
Bei der Dimensionierung des 1-Sälers wurden die Synergieeffekte einer gemeinsamen Nutzung von Nebenfunktionen durch die Ergänzung NWD-Studio oder im Szenario 1 durch den Anbau Theater berücksichtigt.

Raumprogramm 1-Säler Konzert/Multifunktion

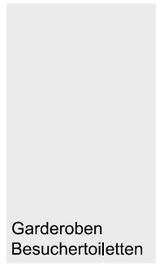


Saal ∑ ca. 1100 m²

Nebenräume ∑ ca. 1150 m²



Tagungs-/Proberäume ∑ ca. 400 m²

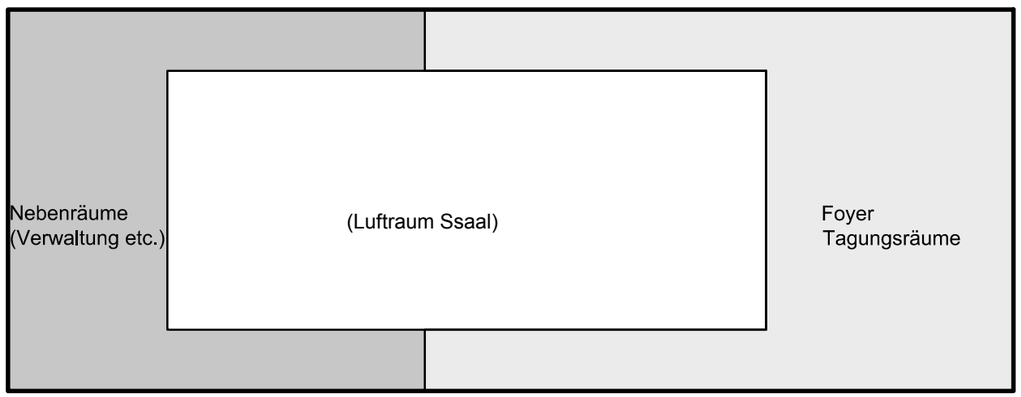


Foyer ∑ ca. 750 m²

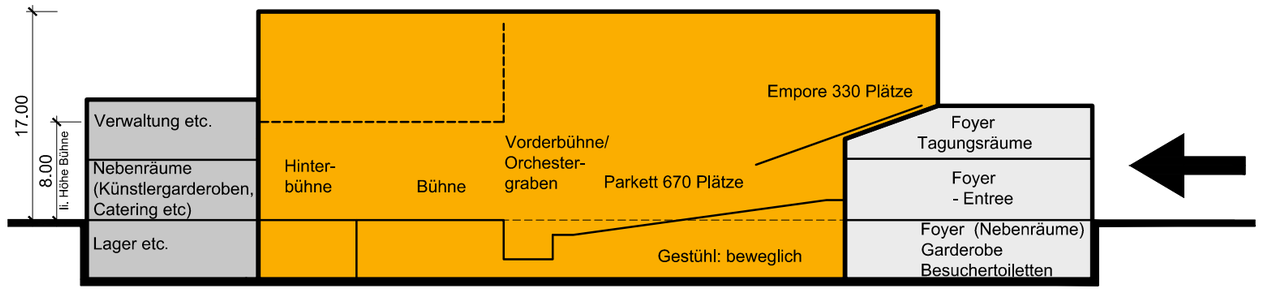
Saal		1.100m²
Künstlergarderobe	300m²	
Catering/Kantine	250m²	
Lager/Werkstatt	350m²	
Verwaltung	250m²	
Nebenräume gesamt		1.150m²
Foyer	500m²	
Besuchertoiletten	100m²	
Besuchergarderobe	150m²	
Foyerbereich		750m²
Tagungs-/Probenräume	300m²	
Nebenfoyer/Nebenräume	100m²	
Tagungsbereich		400m²
Hauptnutzungsflächen Raumprogramm		3.000m²
Hauptnutzungsflächen Sonstiges		800m²
Verkehrsflächen VF		1.200m²
Technikflächen TF		800m²
Nettoraumflächen NRF		5.800m²
Bruttogeschossflächen BGF		6.800m²

Flächenberechnung Typenentwürfe

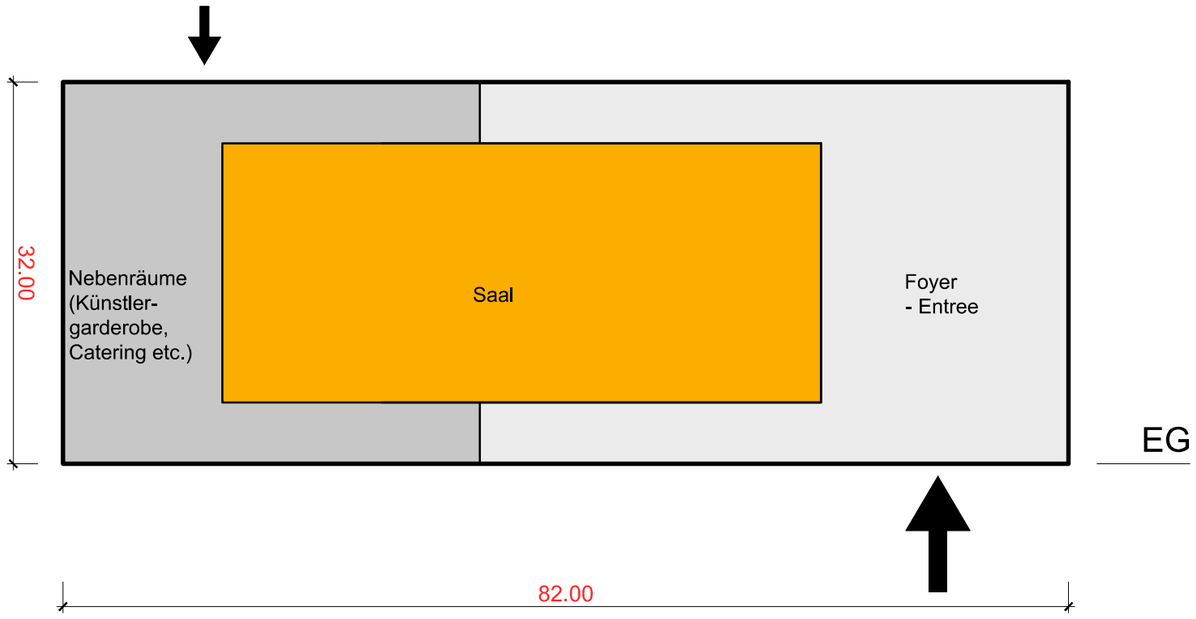
Raumprogramm, M 1:500



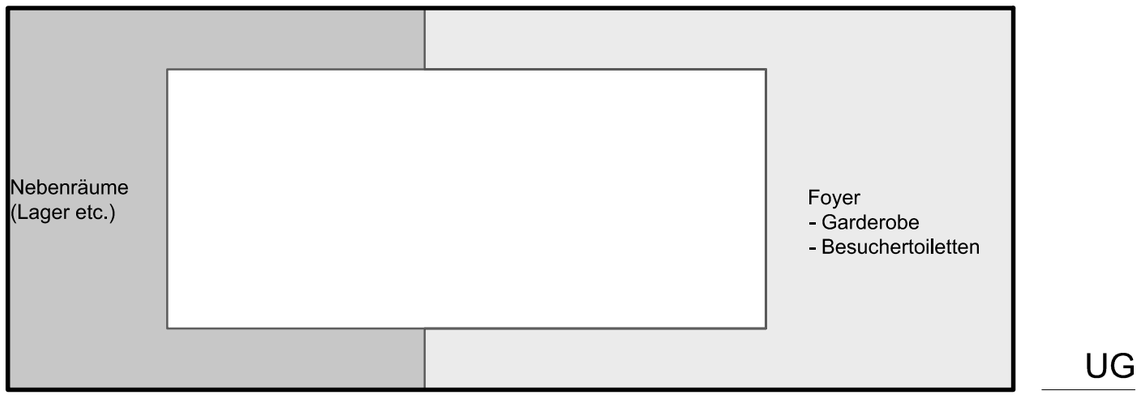
OG



Systemschnitt

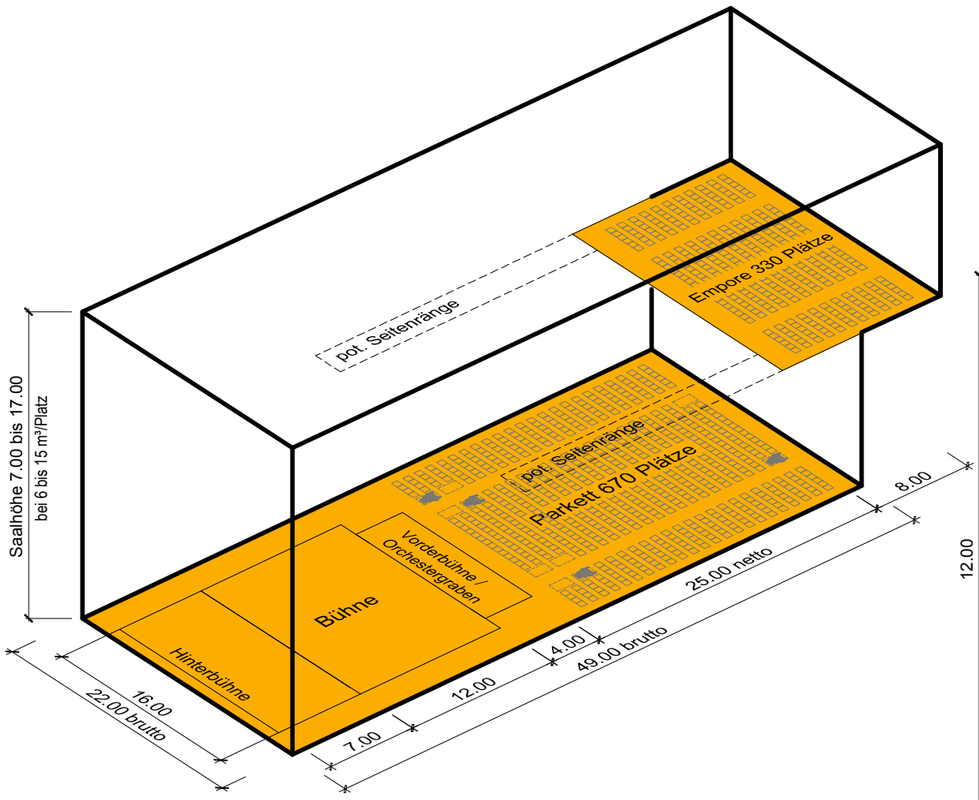


EG

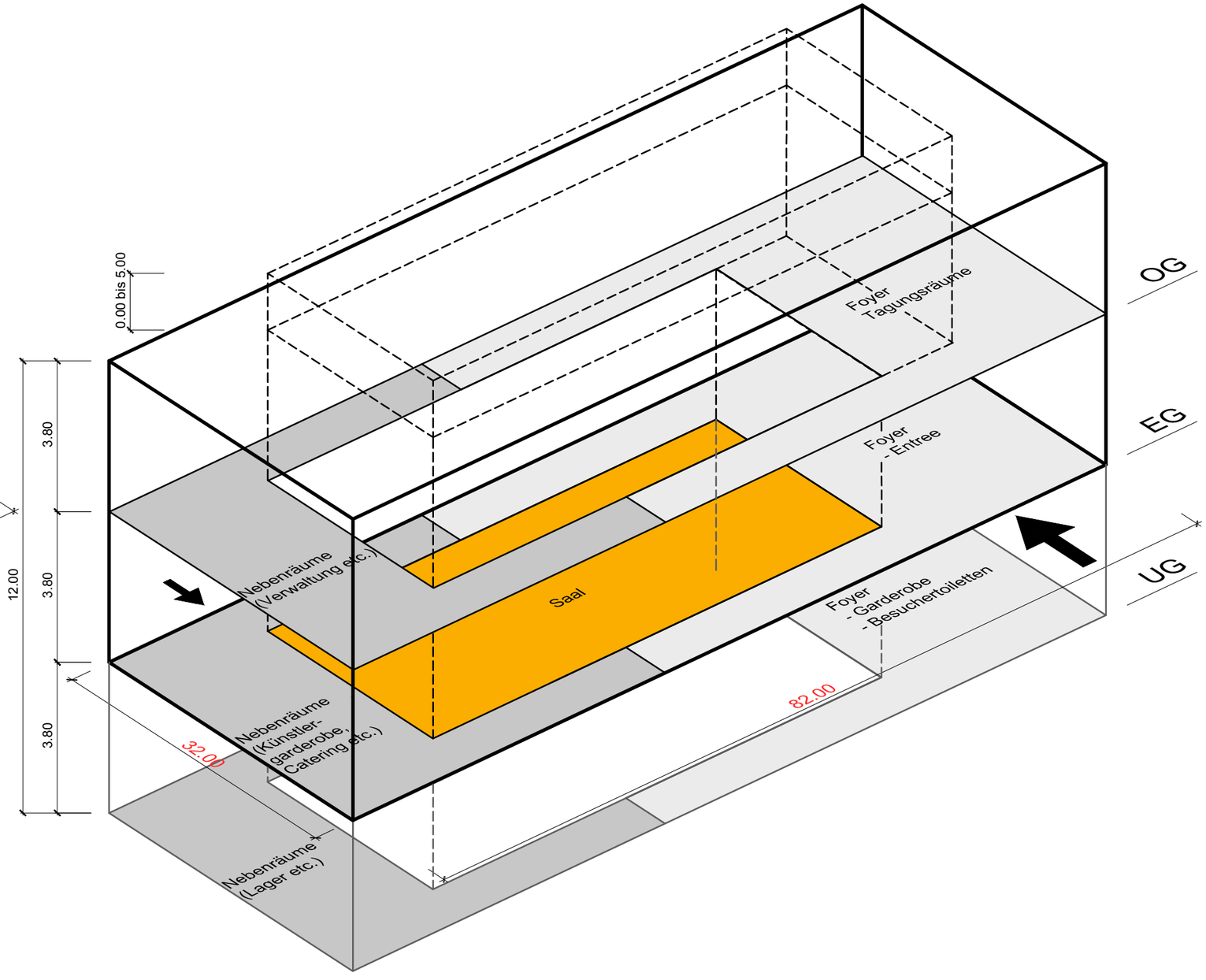


UG

Grundrisse, Schnitt (schematische Darstellung) Typenentwurf 1-Säler, M 1:500



Modell Saal

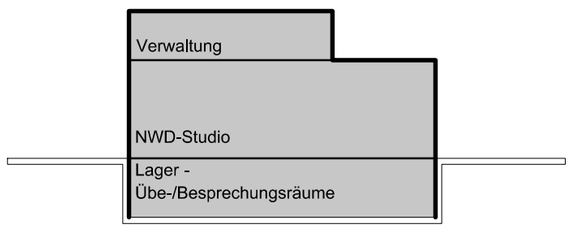


Modell
Typenentwurf 1-Säler

Dipl.-Ing. Heinrich Böll
Architekt BDA DWB

Raumprogramm NWD-Studio

Saal ∑ ca. 400 m²



schematischer Schnitt

Üben/Besprechung ∑ ca. 150 m²

Nebenräume ∑ ca. 300 m²

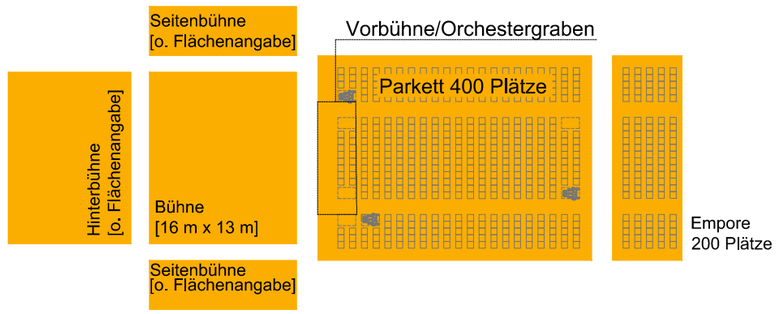
+ Synergieeffekt mit 1-Säler Konzert/Multifunktion
(Künstlergarderoben, Kantine etc.)

NWD-Studio	400m²
Übe-/Besprechungsräume	150m²
Nebenräume	300m²
Hauptnutzungsflächen Raumprogramm	850m²
Hauptnutzungsflächen sonstiges	170m²
Verkehrsflächen VF	255m²
Technikflächen TF	170m²
Nettoraumflächen NRF	1.445m²
Bruttogeschossflächen BGF	1.700m²

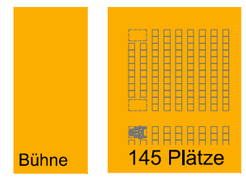
Flächenberechnung Typenentwurf

Raumprogramm NWD-Studio, Schnitt (schematische Darstellung) M 1:500

Raumprogramm Anbau Theater

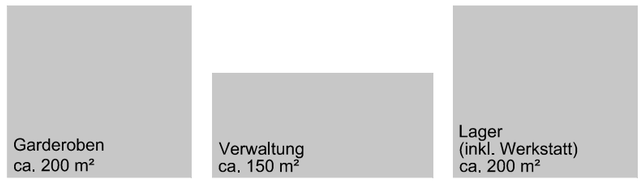


Saal ∑ ca. 860 m²



Studiobühne ∑ ca. 230 m²

Proberäume ∑ ca. 200 m²



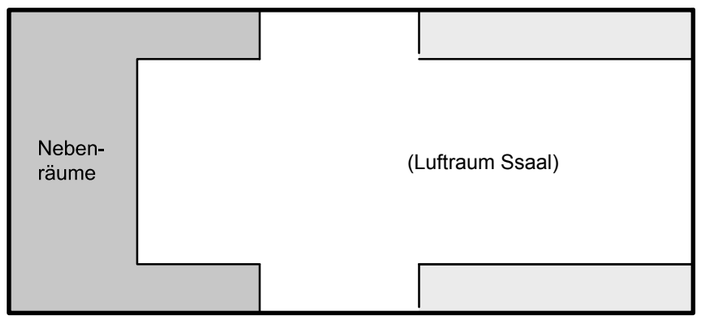
Nebenräume ∑ ca. 550 m²

Saal	860m²
Studiobühne	230m²
Probenräume	200m²
Nebenräume	550m²
Hauptnutzungsflächen Raumprogramm	1.840m²
Hauptnutzungsflächen sonstiges	460m²
Verkehrsflächen VF	560m²
Technikflächen TF	380m²
Nettoraumflächen NRF	3.240m²
Bruttogeschossflächen BGF	3.810m²

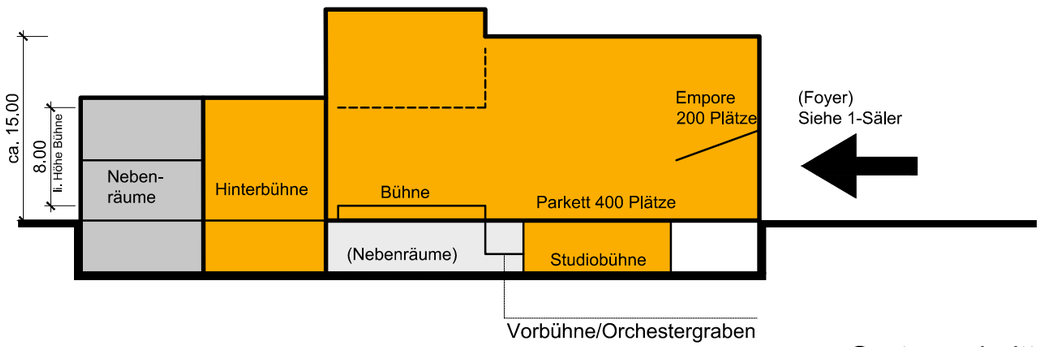
Flächenberechnung Typenentwurf

Raumprogramm Anbau Theater, M 1:500

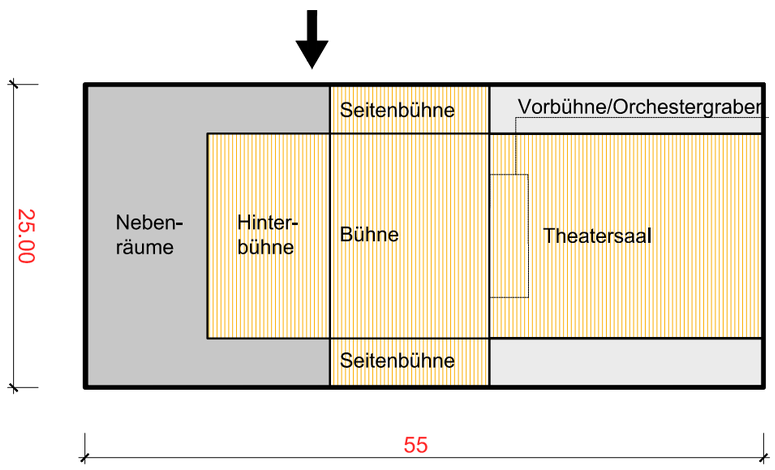
Dipl.-Ing. Heinrich Böll
Architekt BDA DWB



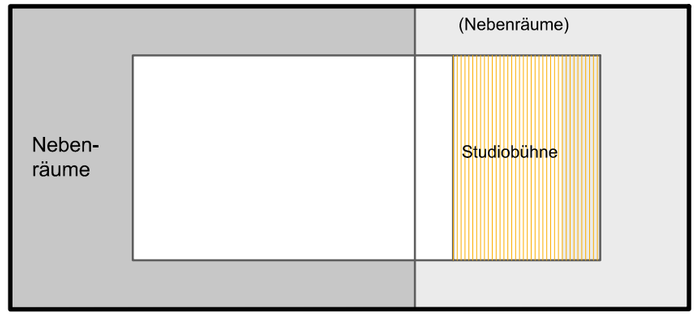
OG



Systemschnitt



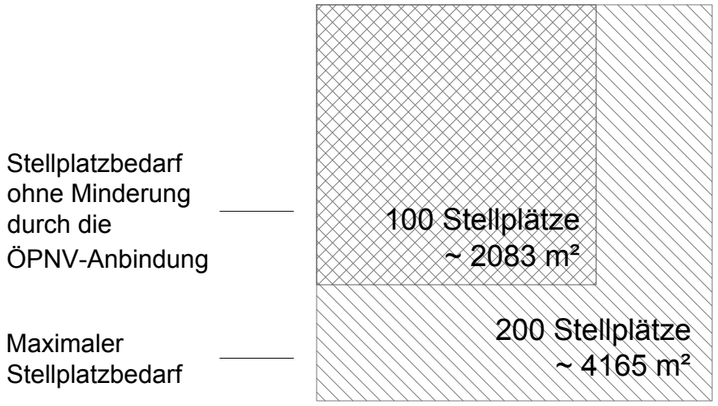
EG

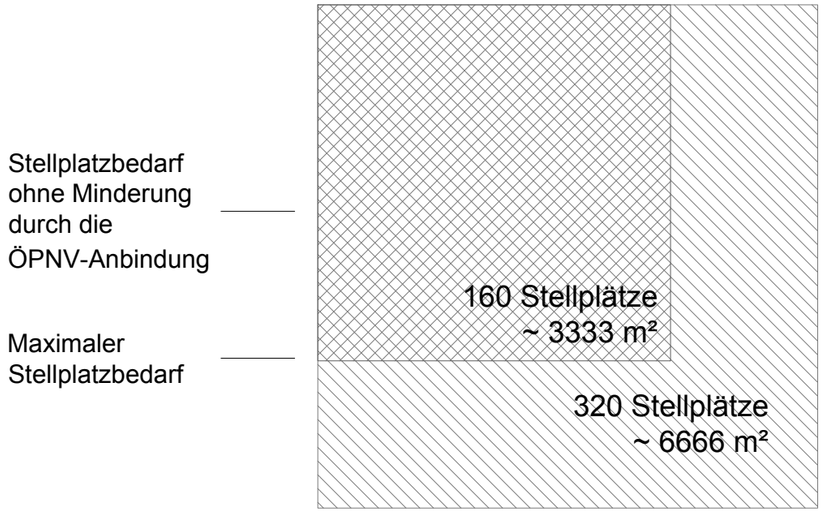


UG

Grundrisse, Schnitt (schematische Darstellung) Anbau Theater für 2-Säler, M 1:500

Dipl.-Ing. Heinrich Böll
Architekt BDA DWB





Typenentwurf 1-Säler: 1000 Sitzplätze

1000 / 10 = 100 Stellpl. ~ 2083 m²
(1000 / 5 = 200 Stellpl. ~ 4165 m²)

Typenentwurf 2-Säler: 1600 Sitzplätze

1600 / 10 = 160 Stellpl. ~ 3333 m²
(1600 / 5 = 320 Stellpl. ~ 6666 m²)

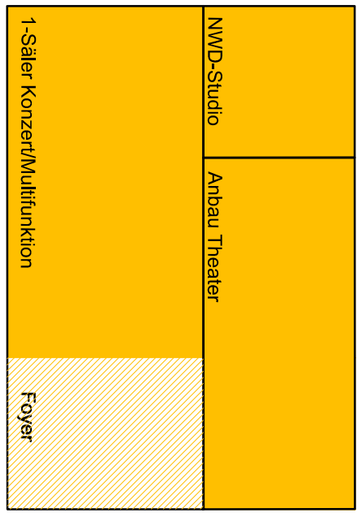
Stellplatzbedarf für Versammlungsstätten lt. Anlage zu Nr. 51.11- VV-BauO NRW (Stand 2000): 1 Stellplatz je 5 - 10 Sitzplätze

Stellplätze

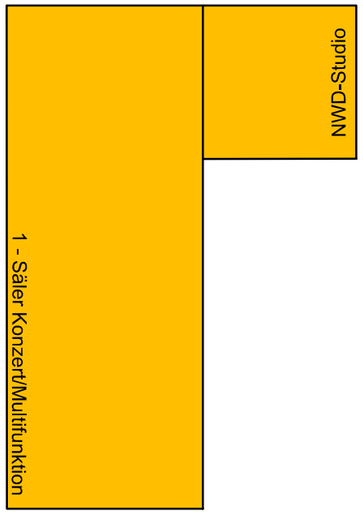
Die Anzahl der zu bauenden Stellplätze richtet sich nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen.

Dabei gibt es in den zugrunde zu legenden Richtzahlen große Ermessensspielräume. Diese sind unter anderem anhängig von der Erreichbarkeit des Standortes durch den ÖPNV.

Stellplatznachweis, Flächenbedarf M 1:1000

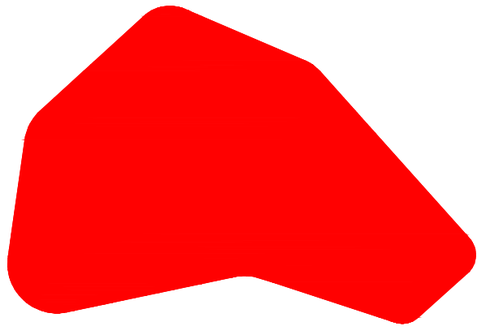


Szenario 1:
Typenentwurf 2-Säler
mit NWD-Studio

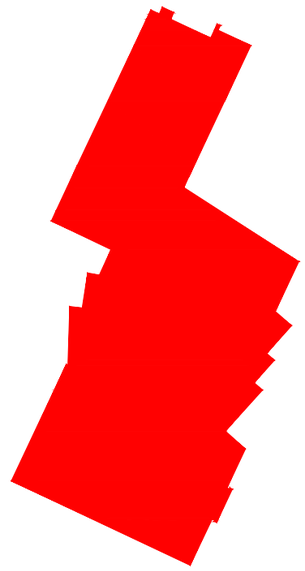


Szenario 2:
Typenentwurf 1-Säler
mit NWD-Studio

Burghof Lörrach
Wilfrid & Katharina Steib Architekten

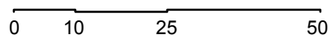


Montforthaus, Feldkirch (A)
Hascher & Jehle Architekten



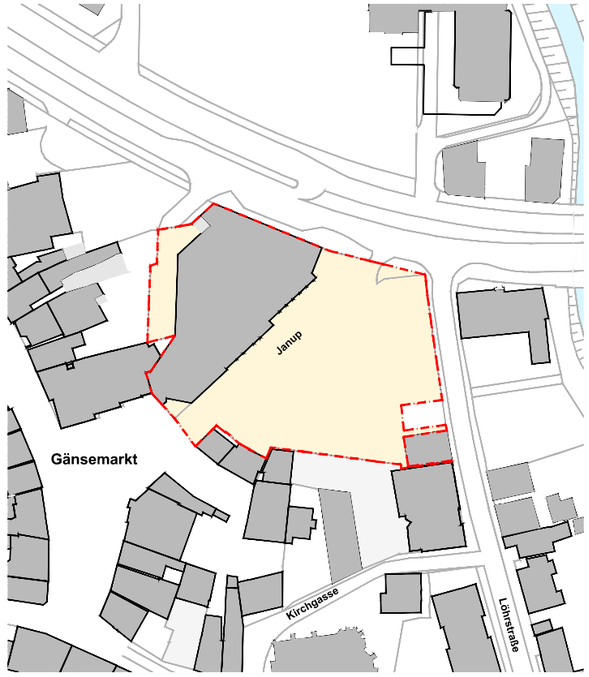
Theater Herford (Bestand)

Probensaal NWD
(Auszug Schützenhof)

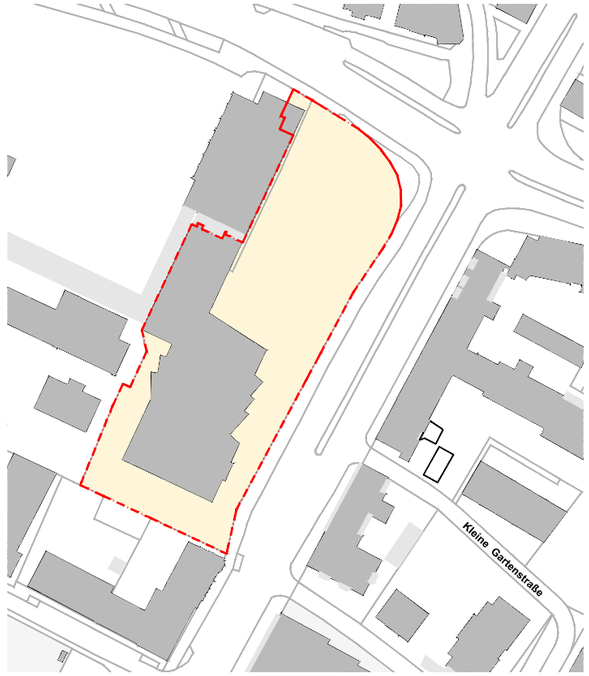


Grössenvergleich, M 1:1000

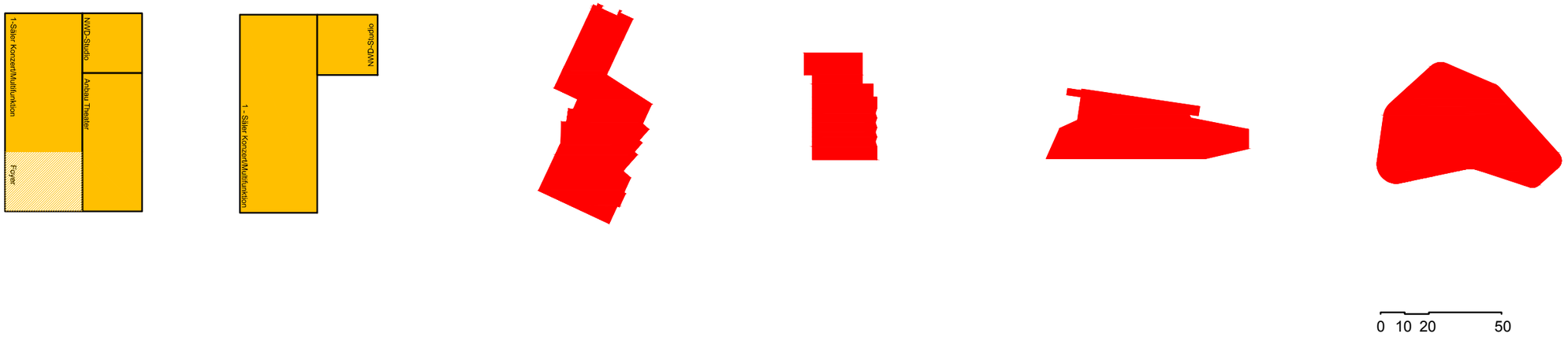
Güterbahnhof



Janup



Theater Herford



Übersicht, M 1:2000

Standortuntersuchung

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden drei verschiedene Standorte betrachtet.

Es handelt sich um eine grobe Erstbetrachtung ohne abschließende Prüfung der planungsrechtlichen Situation.

Übersicht Standorte

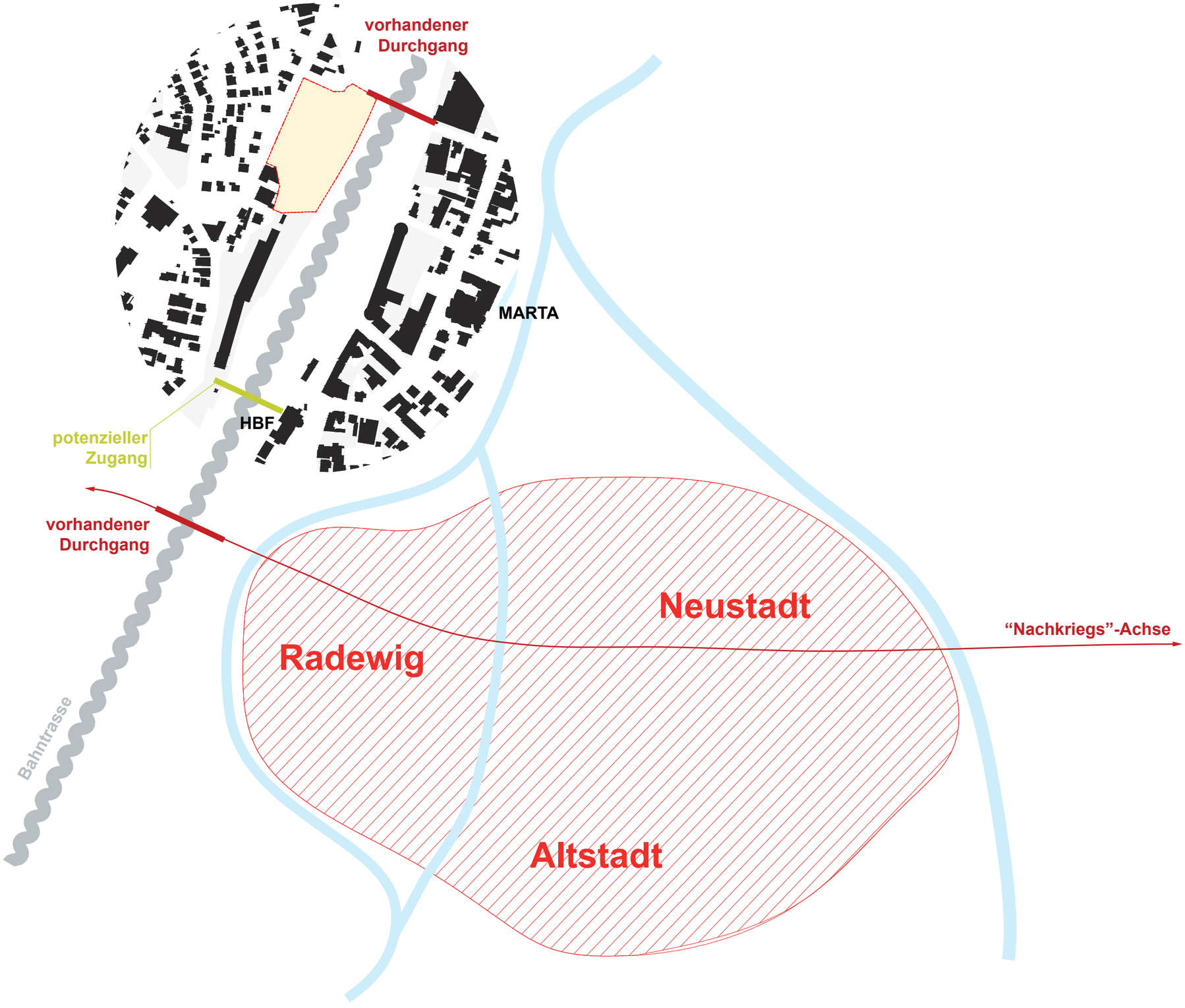
Dipl.-Ing. Heinrich Böll
Architekt BDA DWB

Standort Güterbahnhof

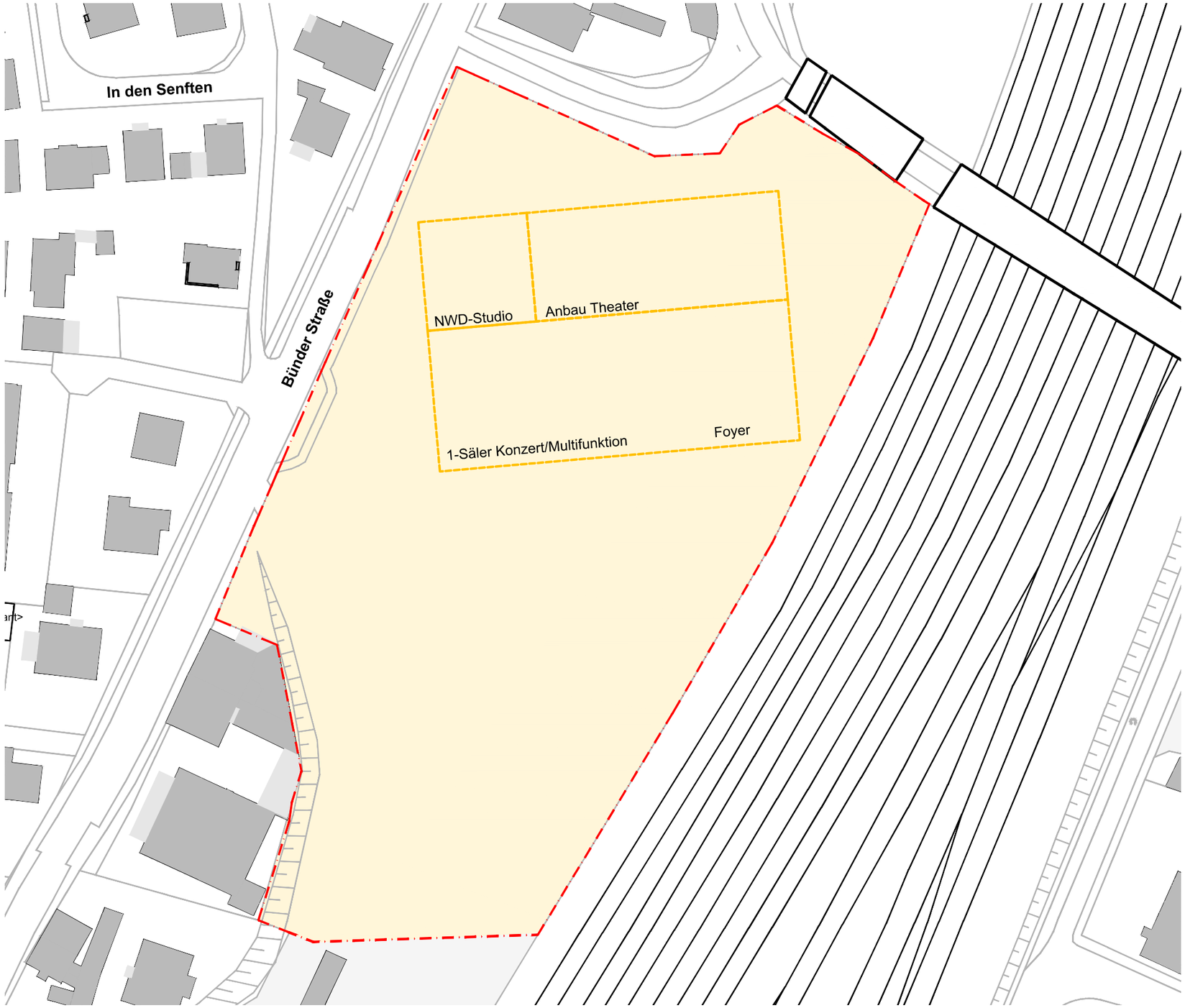
Der Standort Güterbahnhof bietet ausreichend Fläche für alle vorgestellten Szenarien. Abhängig von einer städtebaulichen Rahmenplanung für das Gesamtareal ist hier auch ein ebenerdiges Parken ohne aufwändige Tiefgaragenlösung darstellbar.

Besonderes Charakteristikum dieses Standorts stellt die unmittelbare Nähe zur Bahnstrecke dar. Damit bietet sich die Chance, den Entwurf so zu entwickeln, dass eine Sichtbarkeit von der Bahn aus betont wird. Die Nähe zur Bahn bedeutet im Gegenzug, dass zusätzliche bauliche Vorkehrungen vor den Geräusch- und Erschütterungsemissionen des Güterbahnverkehrs erforderlich werden.

Der Standort wird durch die Bahntrasse stark von der Innenstadt getrennt. Auch die Nähe zum Marta-Quartier wird durch die breite Bahntrasse kaum Wirkung entfalten. Denkbar ist eine positive Impulswirkung für das Bahnhofsumfeld.



Stadtstrukturanalyse Standort: Güterbahnhof



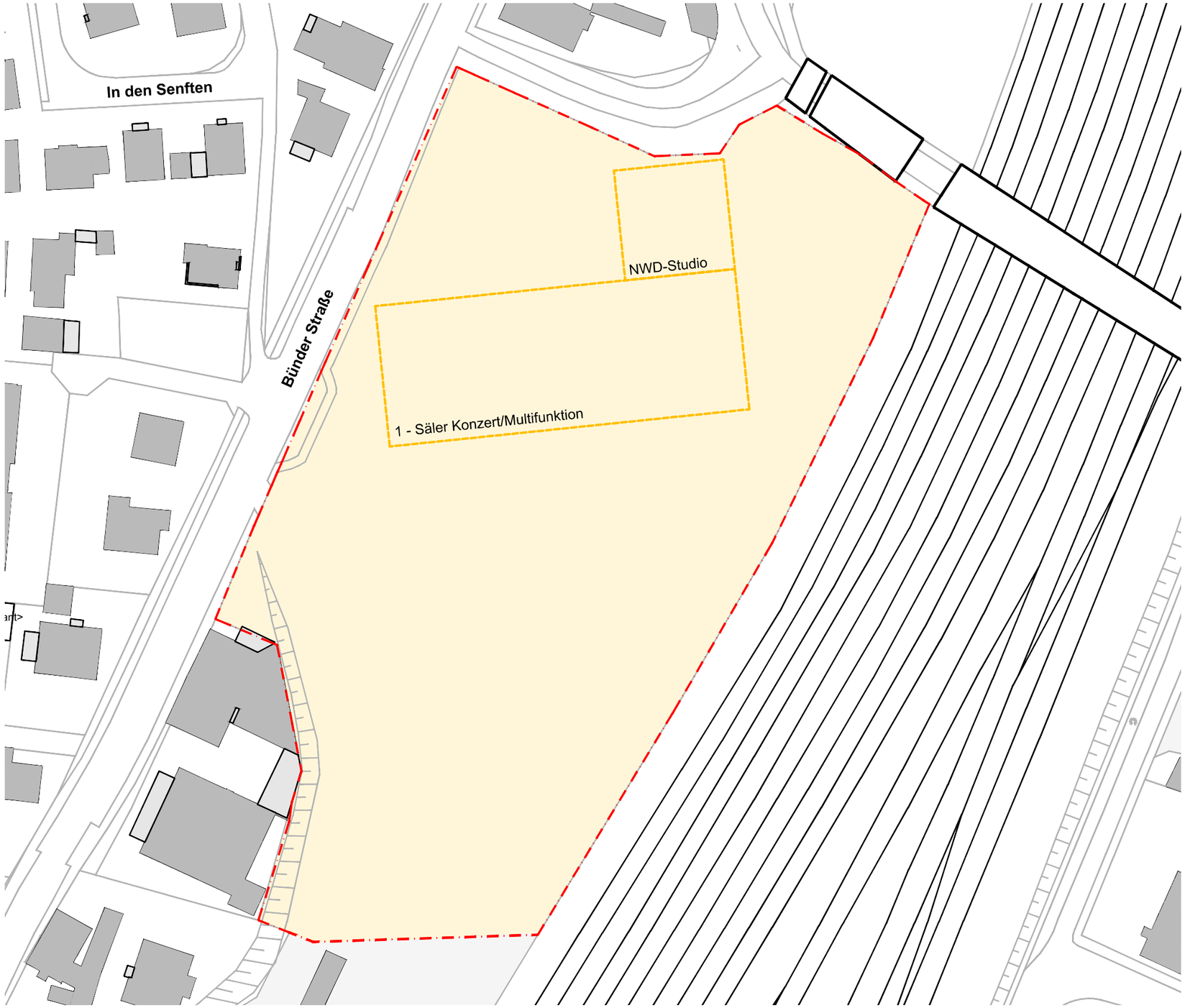
Güterbahnhof Szenario 1
1-Säler Konzert/Multifunktion mit NWD-Studio und Anbau Theater, M 1:1000

Standort Güterbahnhof

Hinweis: Die dargestellte Baumassenstudie soll die Größe des Bauwerks in Bezug zur Größe des Grundstücks setzen.
Über die tatsächliche Positionierung eines möglichen Gebäudes ist damit keine Festlegung getroffen.

0 10 25 50

Dipl.-Ing. Heinrich Böll
Architekt BDA DWB

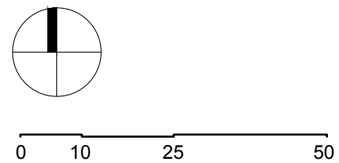


Güterbahnhof Szenario 2
1-Säler Konzert/Multifunktion mit NWD-Studio, M 1:1000

Standort Güterbahnhof

Hinweis: Die dargestellte Baumassenstudie soll die Größe des Bauwerks in Bezug zur Größe des Grundstücks setzen.

Über die tatsächliche Positionierung eines möglichen Gebäudes ist damit keine Festlegung getroffen.

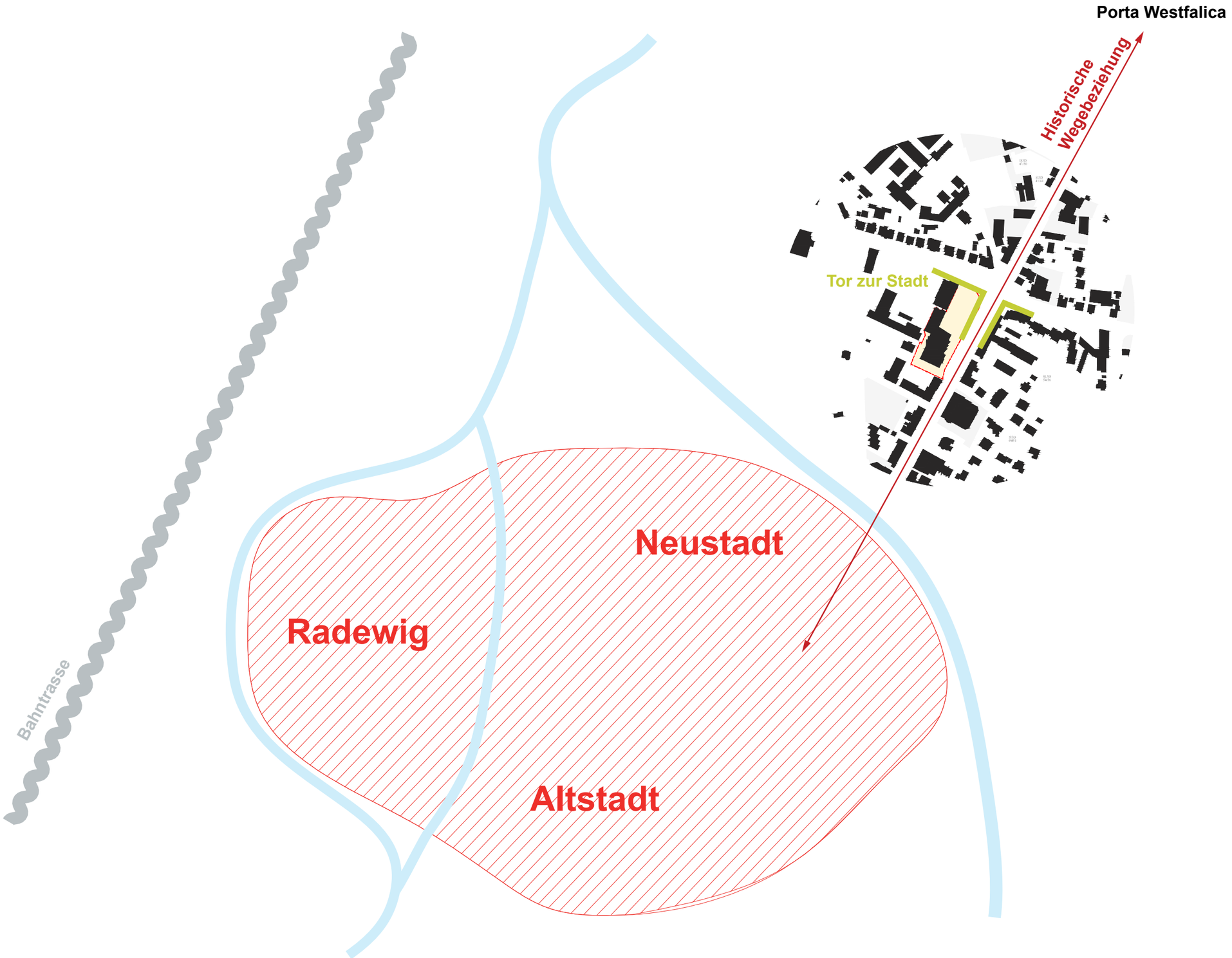


Dipl.-Ing. Heinrich Böll
Architekt BDA DWB

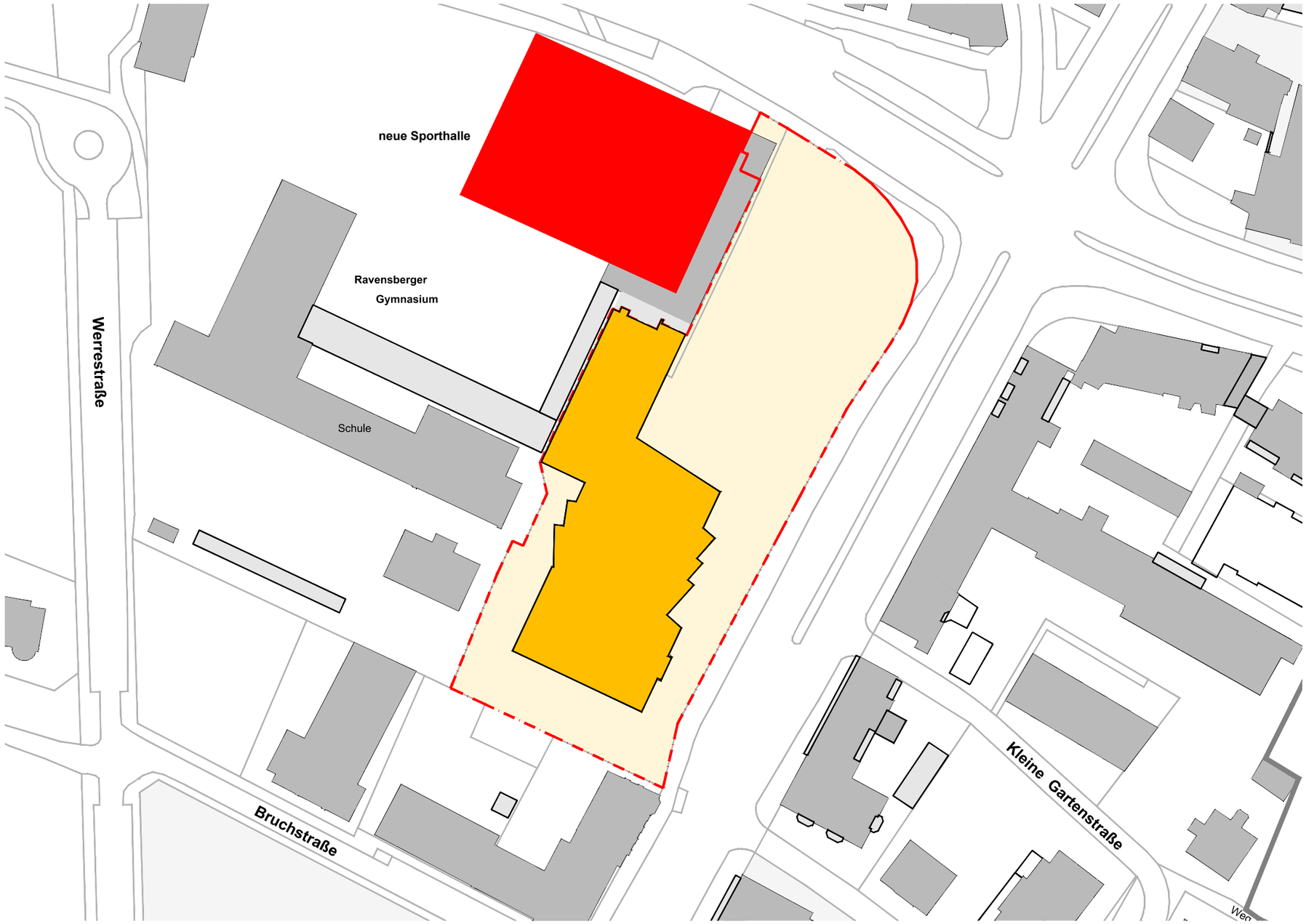
Standort Mindener Str.

Der Standort Mindener Str. bietet ausreichend Fläche für den 1-Säler in Szenario 2. Dabei ist ein Erhalt des bestehenden Theatergebäudes nicht möglich.

Besonderes Charakteristikum dieses Standorts stellt die Lage an der Achse Mindener Str. dar, die die historische Wegebeziehung zur Porta Westfalica abbildet. Somit kommt dem Standort die Funktion eines Stadttores für von Norden kommenden Verkehr zu. Diese Situation wird auch durch das bestehende Theatergebäude thematisiert, wobei der heutige Zustand des Gebäudeumfeldes diesen Umstand eher verschleiert.



Stadtstrukturanalyse Standort: Mindener Straße



Standort Mindener Str.

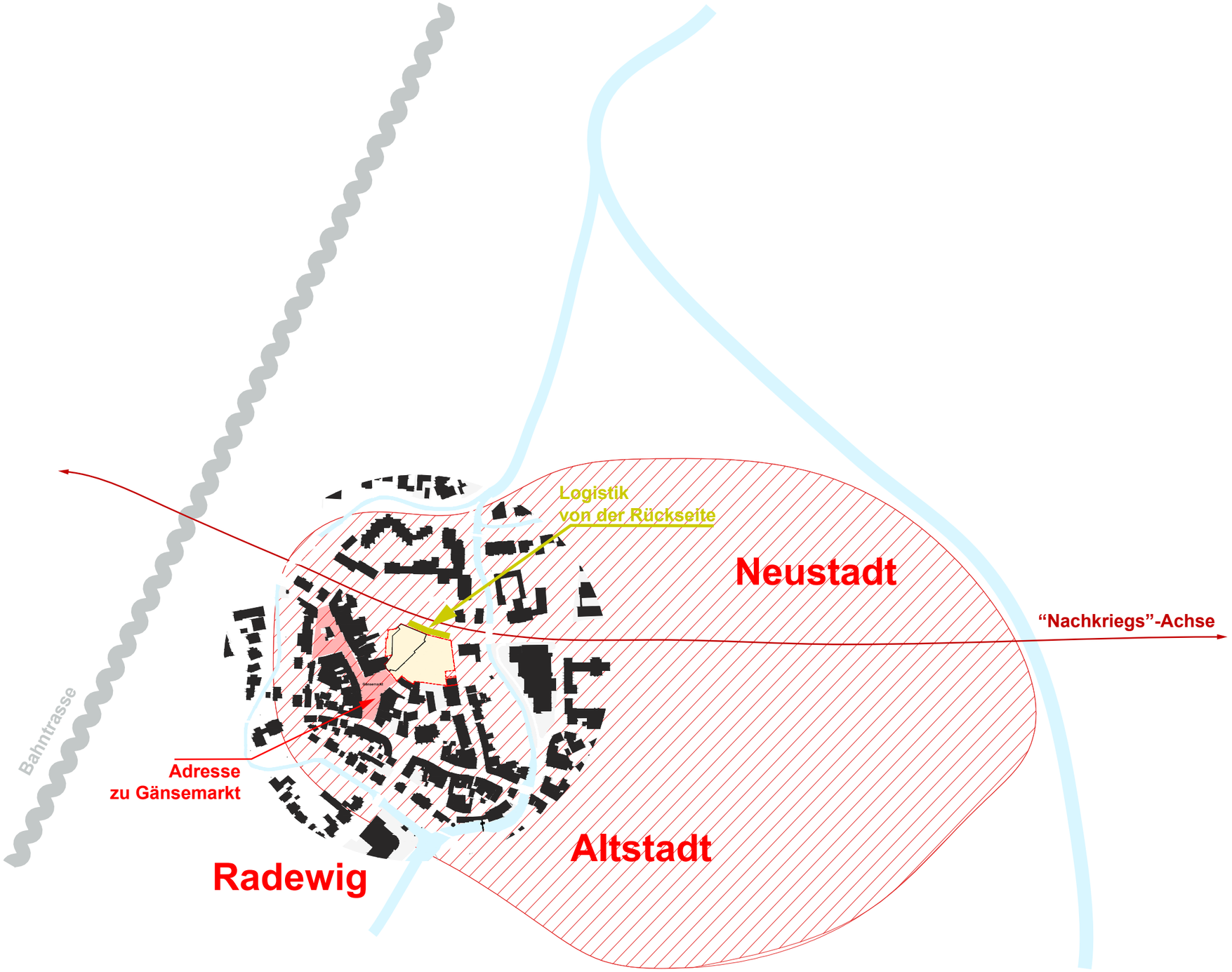
0 10 25 50

Mindener Str., M 1:1000

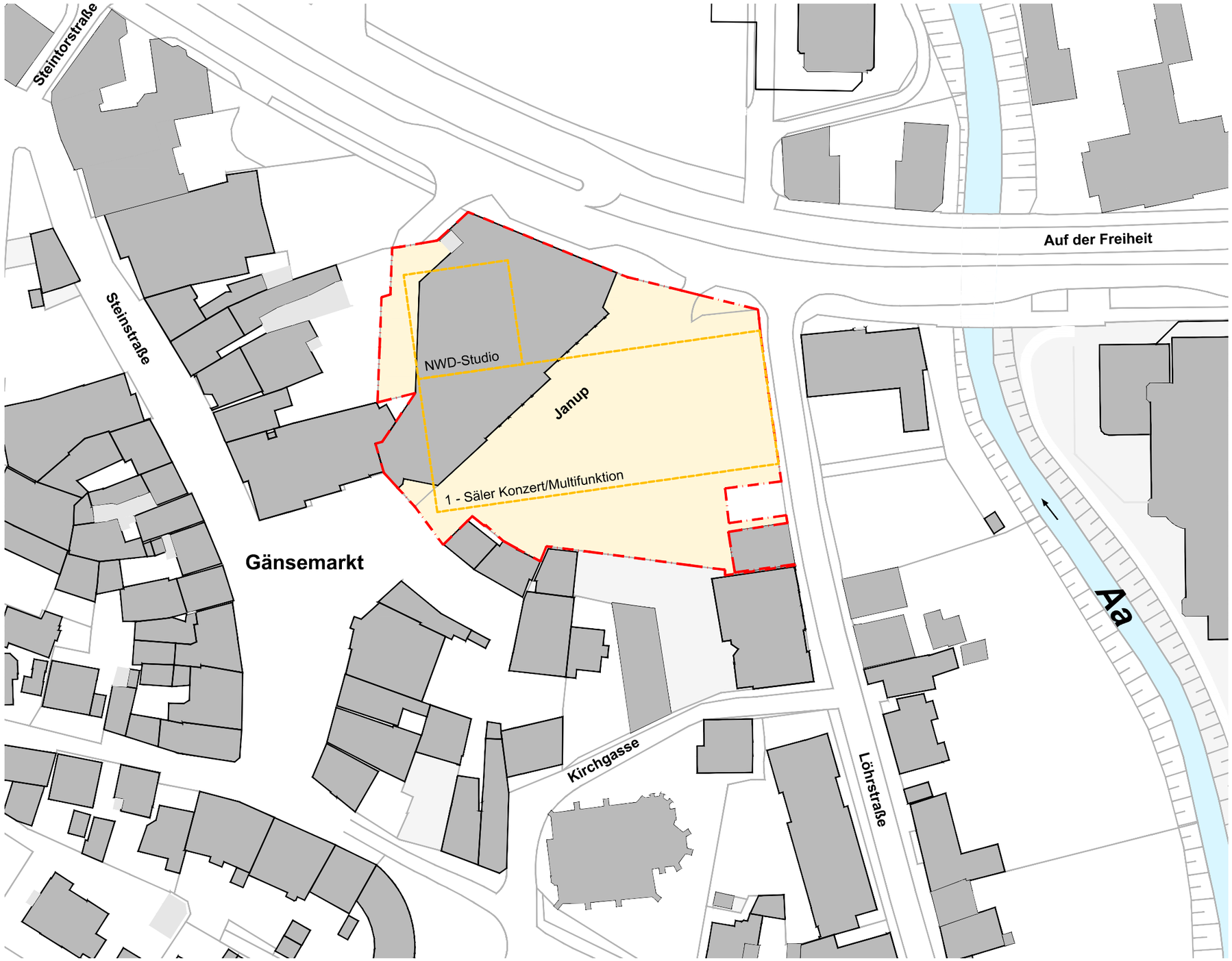
Standort Janup

Der Standort Janup bietet ausreichend Fläche für den 1-Säler in Szenario 2. Voraussetzung ist der Rückbau des bestehenden Elektrofachmarktes und eine Überbauung der historischen Wegeführung des Janup.

Besonderes Charakteristikum dieses Standorts stellt die Lage innerhalb der Altstadt von Radewig dar. Eine Eingangssituation zum Gänsemarkt hin könnte eine wichtige Impulswirkung für das Quartier darstellen. Synergieeffekte in Bezug auf das gastronomische Angebot im Quartier sind zu erwarten. Der Standort böte die Möglichkeit, die heute desolate Situation zur Straße „Auf der Freiheit“ städtebaulich zu ordnen. Denkbar sind hier architektonische Lösungen, die trotz der hier sinnvoll angeordneten Anlieferungsfunktion eine zweite Hauptfassade für das Gebäude ausbilden.

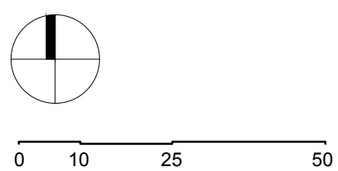


Stadtstrukturanalyse Standort: Janup

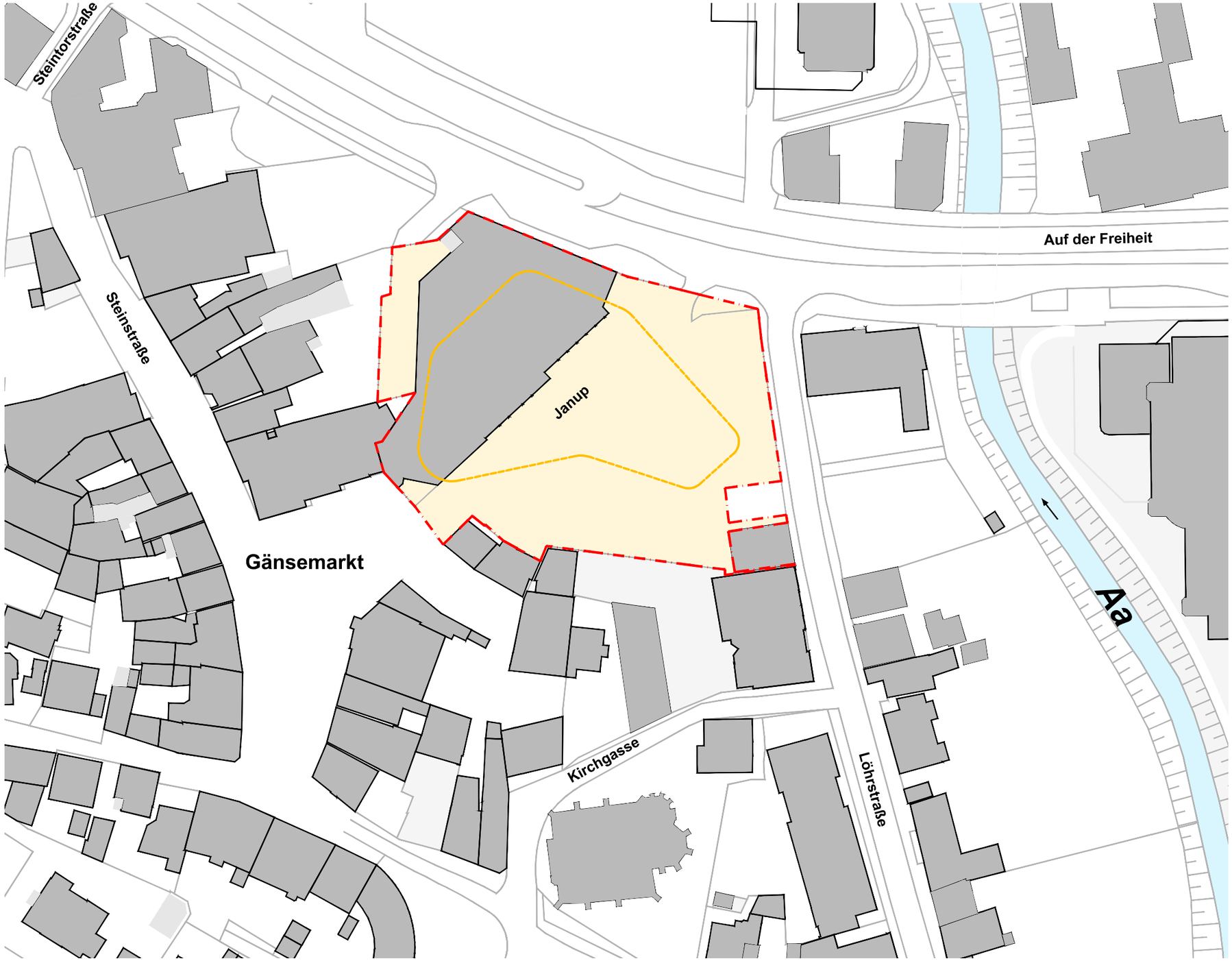


Standort Janup

Hinweis: Die dargestellte Baumassenstudie soll die Größe des Bauwerks in Bezug zur Größe des Grundstücks setzen.
Über die tatsächliche Positionierung eines möglichen Gebäudes ist damit keine Festlegung getroffen.



Janup 1-Säler Konzert/Multifunktion mit NWD-Studio, M 1:1000



Janup + Montforthaus, M 1:1000

Standort Janup

Zur Verdeutlichung der Größenverhältnisse
hier die Darstellung des Montforthauses
auf dem Grundstück.

0 10 25 50

Dipl.-Ing. Heinrich Böll
Architekt BDA DWB

Machbarkeitsstudie

Dipl.-Ing. Achim Pfeiffer
B.Sc. Adem Çelik
Essen, 02. August 2019

AUFTRAGGEBER

Integrated Consulting Group
Deutschland GmbH & Co. KG

Menzelstraße 21
12157 Berlin

Tel. +49 (0)30 85 60 45 02

ARCHITEKT

Dipl.-Ing. Heinrich Böll
Architekt BDA DWB

Max-Fiedler-Str. 6
45128 Essen

Tel. +49 (0)201 83638-0
Fax +49 (0)201 83638-70
info@architekt-boell.de
www.architekt-boell.de

Nur für den internen Gebrauch.

ANHANG

Dipl.-Ing. Heinrich Böll
Architekt BDA DWB
Max-Fiedler-Str. 6
45128 Essen
Tel.: 0201/83638-0
Fax: 0201/83638-70

19-03
OWL-Forum, Herford

Kostenrahmen
Planungsstand: August 2019

Gebäudegrößen

Typenentwurf 1-Säler (ohne NWD-Studio)	BGF (Brutto-Grundfläche)	6.800,00 m² BGF
	BRI (Brutto-Rauminhalt)	47.600,00 m³ BRI
Typenentwurf Theatermodul für 2-Säler	BGF (Brutto-Grundfläche)	3.810,00 m² BGF
	BRI (Brutto-Rauminhalt)	26.500,00 m³ BRI
Typenentwurf Modul NWD-Studio	BGF (Brutto-Grundfläche)	1.700,00 m² BGF
	BRI (Brutto-Rauminhalt)	8.750,00 m³ BRI
Gebäudegröße Variante 2-Säler mit NWD-Studio	BGF (Brutto-Grundfläche)	12.310,00 m² BGF
	BRI (Brutto-Rauminhalt)	82.850,00 m³ BRI
Gebäudegröße Variante 1-Säler mit NWD-Studio	BGF (Brutto-Grundfläche)	8.500,00 m² BGF
	BRI (Brutto-Rauminhalt)	56.350,00 m³ BRI

Baukostenkennwerte nach BKI (Baukosteninformationszentrum) brutto

Kategorie: "Theater"	Kostenkennwert pro m²	Kostenkennwert pro m³
BKI Stand 2018	2.450,00 €/m² BGF	535,00 €/m³ BRI
mit Zuschlag Ausstattung/Extras (5%)	2.572,50 €/m² BGF	561,75 €/m³ BRI
zzgl. Kostensteigerungsindex 2/2018 (3%)	2.649,68 €/m² BGF	578,60 €/m³ BRI
zzgl. Kostensteigerungsfaktor 2019-2024 (25%)	3.312,09 €/m² BGF	723,25 €/m³ BRI

Dipl.-Ing. Heinrich Böll
Architekt BDA DWB
Max-Fiedler-Str. 6
45128 Essen
Tel.: 0201/83638-0
Fax: 0201/83638-70

19-03
OWL-Forum, Herford

Kostenrahmen
Planungsstand: August 2019

Kostenrahmen (Berechnung nach statistischen Kennwerten BKI)

Variante 2-Säler mit NWD-Studio

Kostenermittlung bezogen auf die Bruttogeschosssfläche	3.312,09 €/m² BGF	brutto	12.310,00 m²		40.771.874,06 €
	KG 200		3,80%		1.549.331,21 €
	KG 300		74,50%		30.375.046,18 €
	KG 400		25,50%		10.396.827,89 €
	KG 500		9,80%		3.995.643,66 €
	KG 600		9,40%		3.832.556,16 €
					50.149.405,10 €
	KG 700		33,00%		16.549.303,68 €
	Summe KG 200 bis 700 brutto				66.698.708,78 €
Kostenermittlung bezogen auf den Bruttorauminhalt	723,25 €/m³ BRI	brutto	82.850,00 m³		59.921.521,41 €
	KG 200		3,80%		2.277.017,81 €
	KG 300		74,50%		44.641.533,45 €
	KG 400		25,50%		15.279.987,96 €
	KG 500		9,80%		5.872.309,10 €
	KG 600		9,40%		5.632.623,01 €
					73.703.471,33 €
	KG 700		33,00%		24.322.145,54 €
	Summe KG 200 bis 700 brutto				98.025.616,87 €
Mittelungswert aus flächen- und volumenbezogener Ermittlung					66.698.708,78 €
					98.025.616,87 €
					164.724.325,65 €
				*0,5	
					82.362.162,82 €
	Gesamtbaukosten brutto (gerundet)				**82.400.000,00 €**

Dipl.-Ing. Heinrich Böll
Architekt BDA DWB
Max-Fiedler-Str. 6
45128 Essen
Tel.: 0201/83638-0
Fax: 0201/83638-70

19-03
OWL-Forum, Herford

Kostenrahmen
Planungsstand: August 2019

Variante 1-Säler mit NWD-Studio

Kostenermittlung bezogen auf die Bruttogeschosssfläche	3.312,09 €/m² BGF	brutto	8.500,00 m²	28.152.796,88 €
	KG 200		3,80%	1.069.806,28 €
	KG 300		74,50%	20.973.833,67 €
	KG 400		25,50%	7.178.963,20 €
	KG 500		9,80%	2.758.974,09 €
	KG 600		9,40%	2.646.362,91 €
				34.627.940,16 €
	KG 700		33,00%	11.427.220,25 €
	Summe KG 200 bis 700 brutto			46.055.160,41 €
Kostenermittlung bezogen auf den Bruttorauminhalt	723,25 €/m³ BRI	brutto	56.350,00 m³	40.755.313,59 €
	KG 200		3,80%	1.548.701,92 €
	KG 300		74,50%	30.362.708,63 €
	KG 400		25,50%	10.392.604,97 €
	KG 500		9,80%	3.994.020,73 €
	KG 600		9,40%	3.830.999,48 €
				50.129.035,72 €
	KG 700		33,00%	16.542.581,79 €
	Summe KG 200 bis 700 brutto			66.671.617,51 €
Mittelungswert aus flächen- un volumenbezogener Ermittlung				46.055.160,41 €
				66.671.617,51 €
				112.726.777,92 €
			*0,5	
				56.363.388,96 €
	Gesamtbaukosten brutto (gerundet)			**56.400.000,00 €**

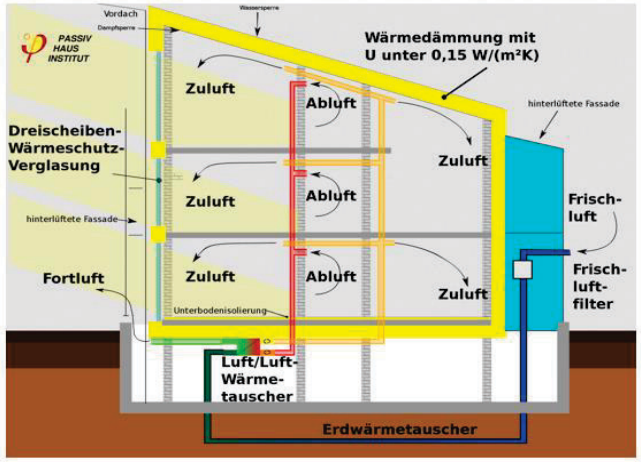
Kostenrahmen OWL-Forum

	Gebäudegröße Variante 2-Säler mit NWD-Studio Gemäß Kostenrahmen AB Heinrich Böll				Gebäudegröße Variante 1-Säler mit NWD-Studio Gemäß Kostenrahmen AB Heinrich Böll		
		Flächen	**Rauminhalt**			**Flächen**	**Rauminhalt**
		12.310 m² BGF	82.850 m³			8.500 m² BGF	56.350 m³
		Umrechnung BGF/NF: 1				Umrechnung BGF/NF: 1	
		8.490 m² NF				5.862 m² NF	
		3.312 €/m²BGF	723 €/m³BRI			3.312 €/m²BGF	723 €/m³BRI
		40.771.874 €	59.921.521 €			28.152.797 €	40.755.314 €
KG 200	3,80%	1.549.331 €	2.277.018 €		3,80%	1.069.806 €	1.548.702 €
KG 300	74,50%	30.375.046 €	44.641.533 €		74,50%	20.973.834 €	30.362.709 €
KG 400	25,50%	10.396.828 €	15.279.988 €		25,50%	7.178.963 €	10.392.605 €
KG 500	9,80%	3.995.644 €	5.872.309 €		9,80%	2.758.974 €	3.994.021 €
KG 600	9,40%	3.832.556 €	5.632.623 €		9,40%	2.646.363 €	3.830.999 €
KG 700	33,00%	16.549.304 €	24.322.146 €		33,00%	11.427.220 €	16.542.582 €
		66.698.709 €	98.025.617 €			46.055.160 €	66.671.618 €
		Ø 82.400.000 €				**Ø 56.400.000 €**	
Zuschlag Nachhaltigkeit		6.181.945 €				3.473.061 €	
Summe gerundet		**88.600.000 €**	**brutto**			**59.900.000 €**	**brutto**

Bau- und Planungskosten - OWL- Forum Herford

Kostenzuschläge für Sonderaufwand " Minimaler CO_2-Fußabdruck für Bau und Betrieb"

Grundlage: BKI 2018



Bildquelle: Passivhaus Institut, Deutschland

Kostenzuschläge für Sonderaufwand " Minimaler CO_2-Fußabdruck für Bau und Betrieb"							
					100% Passivhaus-Zuschlag	Ausgewählte Energie-Budgets für OWL-Forum	Beispiel-Maßnahmen
	12.310	m² BGF		EUR/m²BGF	Zuschlag EUR		
KG 300	**Bauwerk Bauko**	**Zuschlag***		**261**	**2.268.314 €**	**1.653.845 €**	
KG 310	Baugrube						
KG 320	Gründung			14,9%	478.724 €	359.043 €	z.B. Erdwärmetauscher, Glasschaumschotter
KG 330	Außenwände			30,8%	989.576 €	494.788 €	z.B.: Sonder 3-fach Verglasung
KG 340	Innenwände						
KG 350	Decken						
KG 360	Dächer			24,9%	800.015 €	800.015 €	+Dämmung und ext. Begrünung
KG 370	Bauk. Einbauten						
KG 390	Sonst. Baukonstr.						
KG 400	**Bauwerk TA**	**Zuschlag***		**847**	**7.705.235 €**	**4.358.306 €**	
KG 410	A/W/G						
KG 420	Wärme			17,9%	1.866.356 €	1.399.767 €	Eisspeicher
KG 430	Luftt. Anlagen			19,1%	1.991.475 €	2.489.344 €	z.B. CO_2 / Befeuchtung / Lüftung / Licht
KG 440	Starkstrom			30,9%	3.221.810 €		
KG 470	Nutzungssp. Anlagen			1,0%	104.266 €	104.266 €	ggf. PV bzw. Solarthermie
KG 480	Geb.-Automation			2,0%	208.531 €	52.133 €	für Nachhaltigkeit im Facility Management
KG 490	Sonst. Techn. Anlagen			3,0%	312.797 €	312.797 €	z.B. E-Speicher
Zwischen-Summe 300+400					**9.973.550 €**	**6.012.152 €**	
KG 100	ohne Ansatz						
KG 200	Herrichten						
KG 500	Aussenanlagen						
KG 600	Ausstattung						
Zwischen-Summe Baukosten KG 200-600					**9.973.550 €**	**6.012.152 €**	
KG 700	**Planungskosten****		20 €/m²NF		**169.793 €**	**169.793 €**	
Investitionskosten			***brutto***		**10.143.343 €**	**6.181.945 €**	
Zuschlag in Prozent (von KG 200-600)					**20,2%**	**12,3%**	

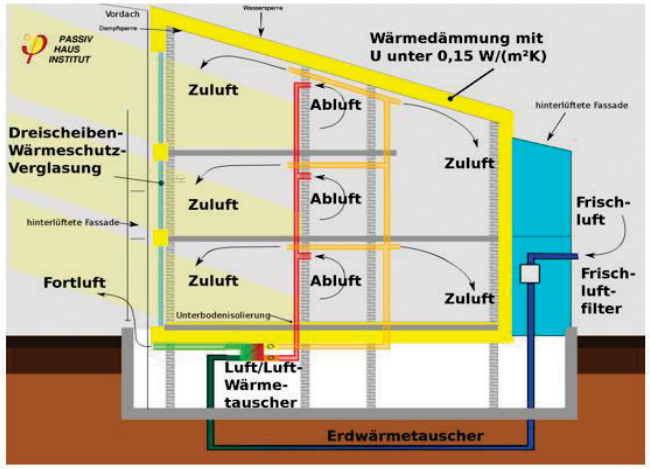
* Ansatz KGR 300, 400 gemäß BKI 2018, Stadthallen, Differenz oberer / unterer Wert zzgl. Kostensteigerung (3% f. 2/2018, 25% 2019 bis Ende 2024)

** Quelle: Leben im Passivhaus - ca. 20 €/m² Nettogrundfläche

Bau- und Planungskosten - OWL- Forum Herford

Kostenzuschläge für Sonderaufwand " Minimaler CO_2-Fußabdruck für Bau und Betrieb"

Grundlage: BKI 2018



Bildquelle: Passivhaus Institut, Deutschland

Kostenzuschläge für Sonderaufwand " Minimaler CO_2-Fußabdruck für Bau und Betrieb"						
				100% Passivhaus-Zuschlag	Ausgewählte Energie-Budgets für OWL-Forum	Beispiel-Maßnahmen
	8.500	m² BGF	EUR/m²BGF	Zuschlag EUR		
KG 300	**Bauwerk Bauko**	**Zuschlag***	**261**	**1.566.261 €**	**1.141.973 €**	
KG 310	Baugrube					
KG 320	Gründung		14,9%	330.557 €	247.917 €	z.B. Erdwärmetauscher, Glasschaumschotter
KG 330	Außenwände		30,8%	683.298 €	341.649 €	z.B.: Sonder 3-fach Verglasung
KG 340	Innenwände					
KG 350	Decken					
KG 360	Dächer		24,9%	552.407 €	552.407 €	+Dämmung und ext. Begrünung
KG 370	Bauk. Einbauten					
KG 390	Sonst. Baukonstr.					
KG 400	**Bauwerk TA**	**Zuschlag***	**847**	**5.320.431 €**	**2.213.846 €**	
KG 410	A/W/G					
KG 420	Wärme		17,9%	1.288.711 €	966.533 €	Eisspeicher
KG 430	Luftt. Anlagen		19,1%	1.375.105 €	1.031.328 €	z.B. CO_2 / Befeuchtung / Lüftung / Licht
KG 440	Starkstrom		30,9%	2.224.646 €		
KG 470	Nutzungssp. Anlagen		1,0%	71.995 €	71.995 €	ggf. PV bzw. Solarthermie
KG 480	Geb.-Automation		2,0%	143.990 €	35.998 €	für Nachhaltigkeit im Facility Management
KG 490	Sonst. Techn. Anlagen		3,0%	215.985 €	107.993 €	z.B. E-Speicher
Zwischen-Summe 300+400				**6.886.692 €**	**3.355.819 €**	
KG 100	ohne Ansatz					
KG 200	Herrichten					
KG 500	Aussenanlagen					
KG 600	Ausstattung					
Zwischen-Summe Baukosten KG 200-600				**6.886.692 €**	**3.355.819 €**	
KG 700	**Planungskosten****		20 €/m²NF	**117.241 €**	**117.241 €**	
Investitionskosten		*brutto*		7.003.933 €	**3.473.061 €**	
Zuschlag in Prozent (von KG 200-600)				20,2%	**10,0%**	

* Ansatz KGR 300, 400 gemäß BKI 2018, Stadthallen, Differenz oberer / unterer Wert zzgl. Kostensteigerung (3% f. 2/2018, 25% 2019 bis Ende 2024)

** Quelle: Leben im Passivhaus - ca. 20 €/m² Nettogrundfläche