

Abschlussdokumentation Erstellung einer Machbarkeitsstudie für den Kulturbahnhof – ehemaliges Bahnhofsgelände der Stadt Glücksburg



Wir fördern den ländlichen Raum



Landesprogramm ländlicher Raum: Gefördert durch
die Europäische Union - Europäischer Landwirtschaftsfonds
für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

Danke

Einleitend möchten wir uns bei den Workshop-Teilnehmern, insbesondere der Mitglieder des Arbeitskreises Kulturbahnhof und engagierten Stadtvertretern sowie der Bibliotheksleitung für Ihre Unterstützung bedanken, die das Projekt „Machbarkeitsstudie für den Kulturbahnhof – ehemaliges Bahnhofsgelände der Stadt Glücksburg“ mit Leben füllen.



Gefördert wurde die Machbarkeitsstudie durch:

Mittel des Landesprogramms Ländlicher Raum (LPLR) Schleswig-Holstein 2014 – 2020

Zuwendung zur Förderung des Vorhabens „Machbarkeitsstudie Kulturbahnhof Glücksburg“. Die Durchführung des Vorhabens erfolgt im Rahmen der örtlich betriebenen Strategie für lokale Entwicklung.

Maßnahmen Code – Nr. 19.2, gemäß Artikel 35 Absatz 1, Buchstabe b der Verordnung (EU)

Das Vorhaben wurde nach Ziffer 2.1 der Richtlinie zur Förderung der Umsetzung von LEADER in Schleswig-Holstein gefördert.

Wir fördern den ländlichen Raum



Landesprogramm ländlicher Raum: Gefördert durch die Europäische Union - Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete



Erstellung einer Machbarkeitsstudie für den Kulturbahnhof – ehemaliges Bahnhofsgelände der Stadt Glücksburg

Kernthemen

- 1) Vorstellung der Planung
- 2) Eckdaten der Machbarkeitsstudie und Finanzierung
- 3) Fazit und Ausblick

DISCLAIMER COPYRIGHT - Alle Rechte vorbehalten.

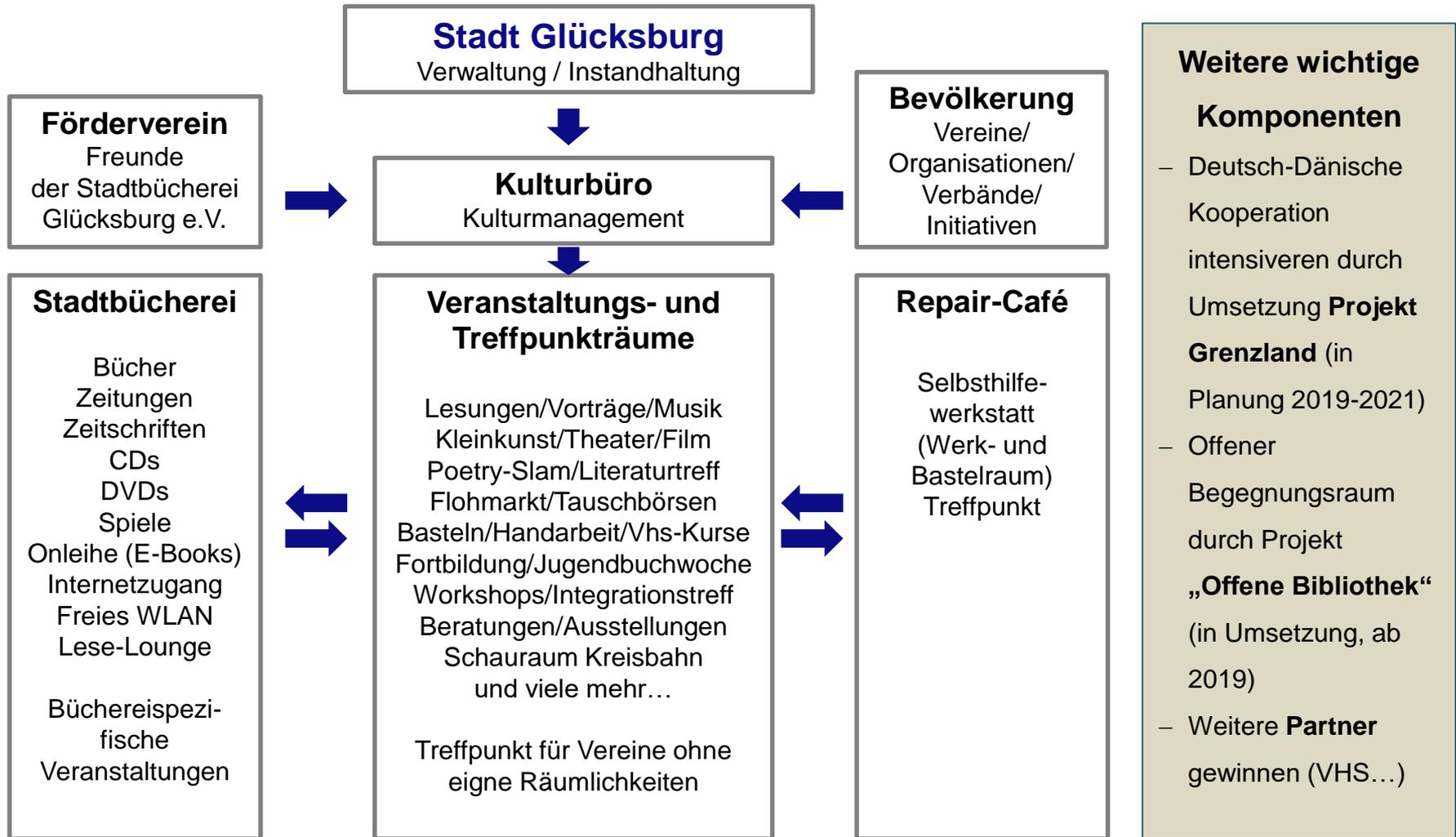
Die in dieser Präsentation dokumentierten Inhalte sind geistiges Eigentum der inspektour GmbH und unterliegen den geltenden Urhebergesetzen. Die verwendeten Bilder dienen lediglich Illustrationszwecken. Sie stehen nicht zur Publikation frei.

Prozessbegleitende Arbeitsschritte





KULTURBAHNHOF Schematische Darstellung





Ansicht zum Platz



Ansicht Nord

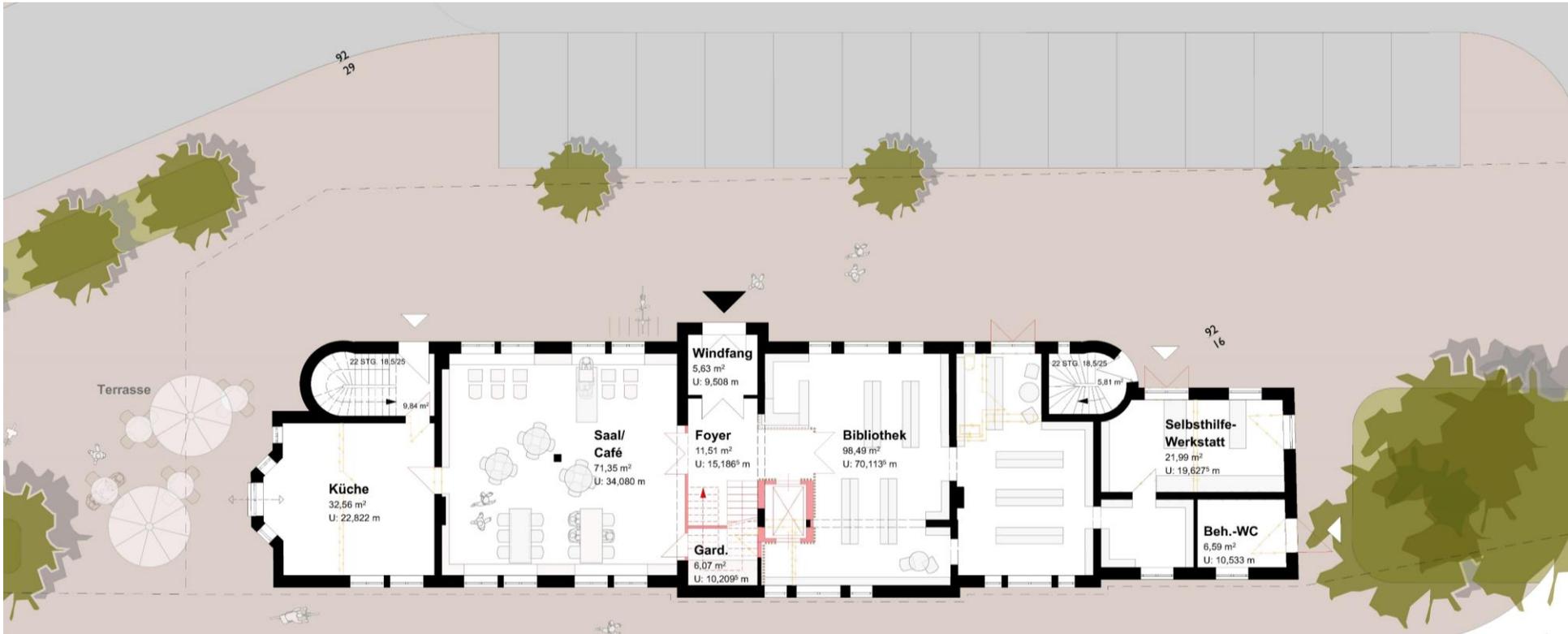
Ansicht zum Platz



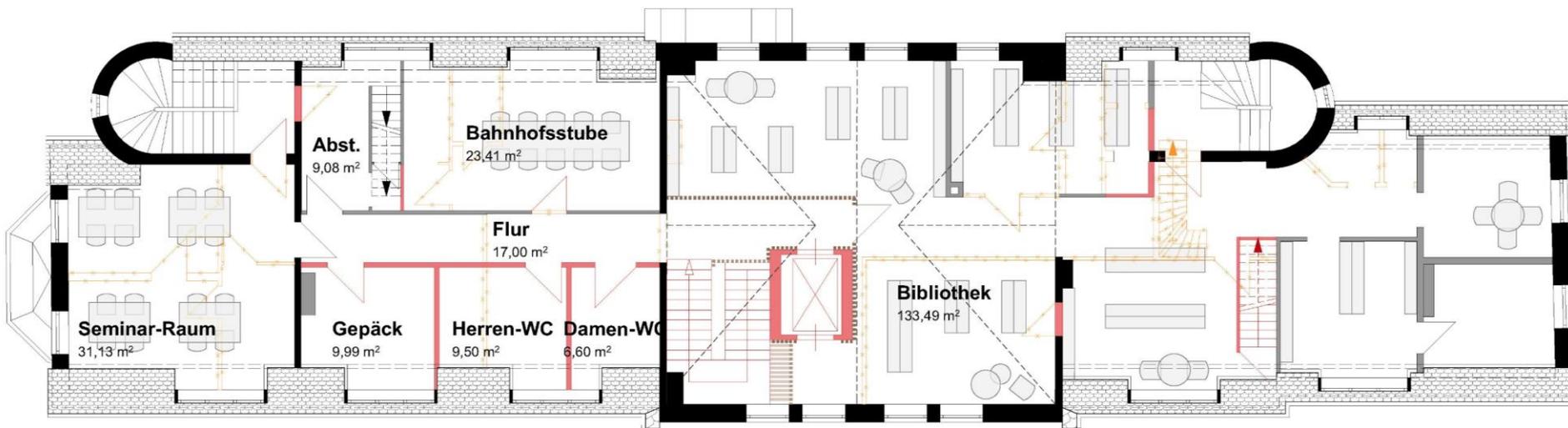
Kopfansichten



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

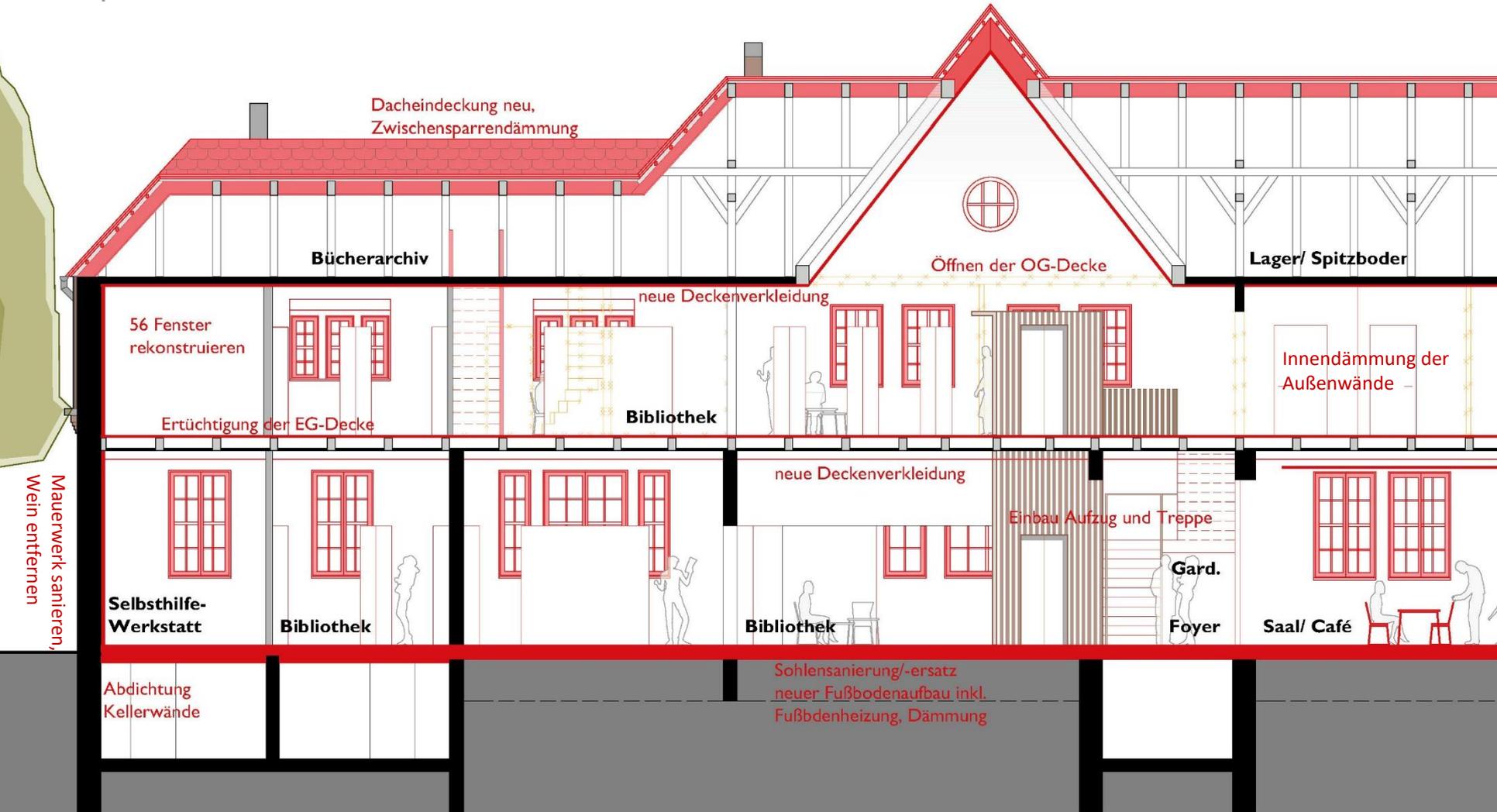


Fläche Bibliothek
EG: 98,49 m²
OG: 133,49 m²
Σ = 231,98 m²

Längsschnitt



Geplante Maßnahmen



Kostenaufstellung nach DIN 276 1/3

Inhalt der Schätzung bzw. die angedachten Maßnahmen	
	<ul style="list-style-type: none"> - barrierefreie Erschließung des I.OG mit Einbau eines Aufzuges mit eigener Gründung und eines Treppenhauses als I.Rettungsweg, dafür Decke EG teilw. öffnen - Hüllensanierung mit kritischer Rekonstruktion der Blockkastenfenster, Entfernen des Weins, Prüfen und Sanieren des Mauerwerks - Kellerdecke dämmen und Kellerwände trockenlegen, tlw. abdichten soweit mit vernünftigem Aufwand möglich (nicht nach DIN) - Energetische Sanierung der Hülle: Außenwände mit Innendämmung und Putz, Dachstuhl mit Zwischensparrendämmung und Dampfbremse versehen - Neuerstellen der Dachhaut bei Erhalt-/geringer Ertüchtigung des bestehenden Dachtragwerks, Erneuerung der Klempnerarbeiten - statische und schall- und brandschutztechnische Ertüchtigung der Decke EG - Raumzuschnitte im I.OG ändern: Wände entfernen und neu setzen - Dielen im I.OG soweit möglich bergen, zwischenlagern und später wieder einsetzen - neue Treppe ins Dachgeschoss - neue Oberflächen und Beläge (Boden, Wand, Decke) - ggf. Teile im Dachgeschoss herrichten als Bücher-/Mediendepot - neue Haustechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) - Einrichtung für "offene Bibliothek", neues Mobiliar Bibliothek, Mobiliar und Ausstattung (Audio, Video, Licht) Veranstaltungsbereich, Kücheneinrichtung für Café, Mobiliar und Ausstattung Werkstatt - Platzgestaltung, Außensitzplatz und evtl. Spielplatz mit Abschirmung zu Parken und ZOB (NICHT in Kosten enthalten)
Unberücksichtigte mögliche Kosten:	<p>Noch keine Erkenntnisse über Schädlingsbefall (Holzschutzgutachten benötigt) und Schadstoffe (Ausbau und Entsorgung). Hier wurden aus Rückstellungen aus Erfahrungswerten gebildet.</p> <p>Noch keine fachliche Begutachtung hinsichtlich Statik, derzeit nur Pauschalaussagen zu Brandschutz und energetischer Sanierung möglich.</p>

Kostenaufstellung nach DIN 276 2/3

Grobkostenschätzung

Angesetzte Massen	Außenwandflächen	545,00 m ²		
	Innenwandflächen und Außenwandflächen innen	962,00 m ²		
	Dachflächen	591,00 m ²		
	Fenster	56,00 St.		
	Bodenflächen	493,90 m ²		
	Innenwände Abbruch	176,00 m ²		
	Innenwände neu	94,50 m ²		
Kostenaufstellung nach DIN 276				
Kostengruppe	Ansatz	EP	€ [netto]	€ [brutto]
KG 100				
Gesamt KG 100		nicht berücksichtigt, s.o.		0,00 €
KG 200				
Gesamt KG 200		nicht berücksichtigt, s.o.		0,00 €
KG 300 Bauwerk - Baukonstruktionen				
Baustein 1: Hüllensanierung energetisch und denkmalpflegerisch				
Summe Baustein 1			639.106,36 €	760.536,57 €
Baustein 2: Sanierung und Nutzungsänderung Innenausbau inkl. Einbau Treppe und Rohbau Aufzug				
Summe Baustein 2			424.248,45 €	504.855,66 €
Gesamt KG 300			1.063.354,81 €	1.265.392,22 €
KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen inkl. Aufzug				
Gesamt KG 400			355.760,00 €	423.354,40 €

Kostenaufstellung nach DIN 276 3/3

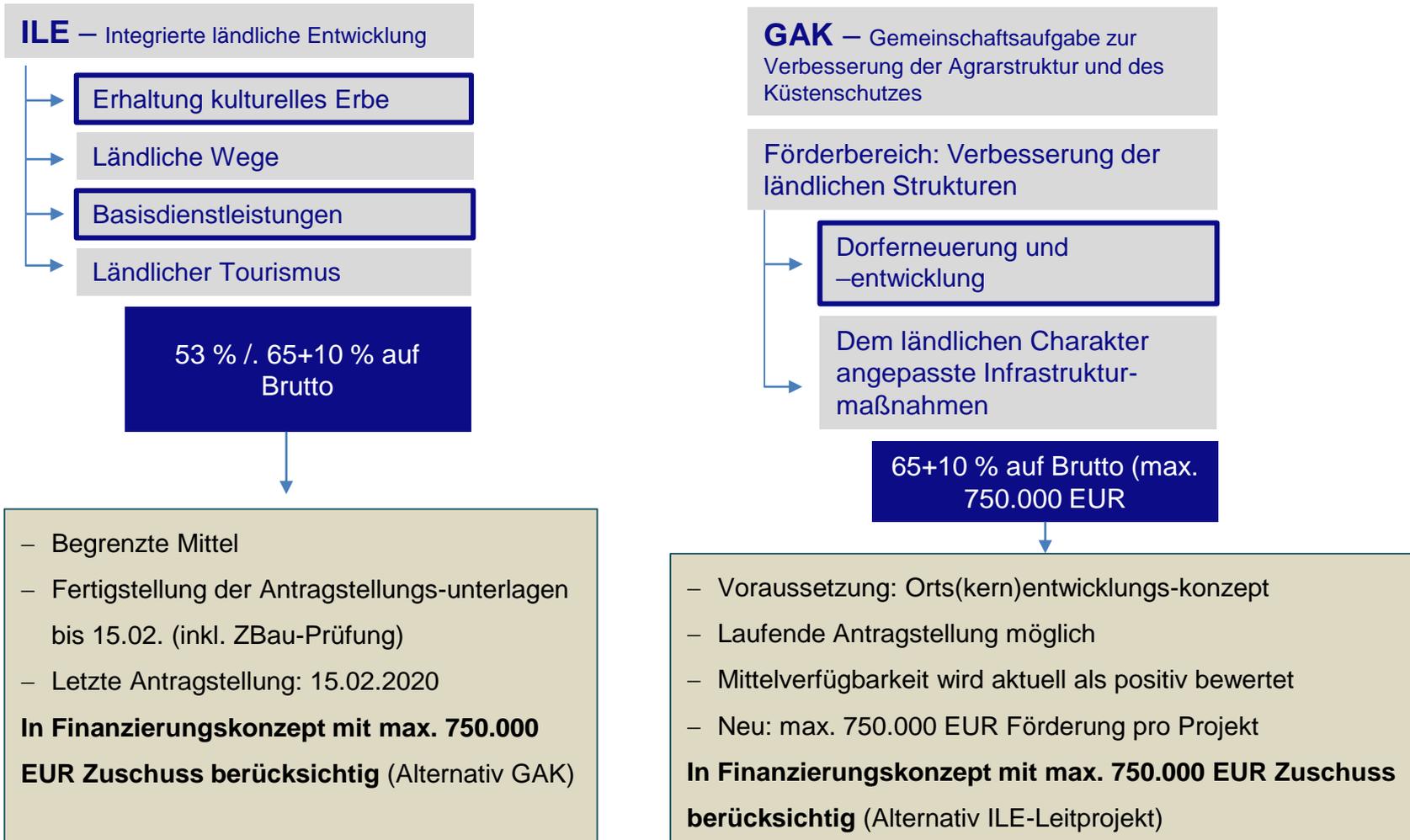
KG 500 Außenanlagen					
nur Wiederherrichten Baustelleneinrichtungsfläche					20.230,00 €
Ziegelpflaster und Bordstein	150m ² +50lfm	100,00 €	17.000,00 €		20.230,00 €
Gesamt KG 500			17.000,00 €		20.230,00 €
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke					
Einrichtung für "offene Bibliothek"		s. Antrag auf 1,00 Psch. Förderung 30.09.18	48.966,39 €		58.270,00 €
Neues Mobiliar Bibliothek		1,00 Psch. gem. Angebot BZ-SH	97.478,99 €		116.000,00 €
Mobiliar und Ausstattung (Audio, Video, Licht) f. Veranstaltung		1,00 Psch.	35.000,00 €		41.650,00 €
Mobiliar und Ausstattung Werkstatt		1,00 Psch.	15.000,00 €		17.850,00 €
Gesamt KG 600			196.445,38 €		233.770,00 €
KG 700 Baunebenkosten					
Gesamt KG 700			413.528,70 €		492.099,16 €
Gesamtkosten KG100-700 [brutto]					2.434.845,78 €
Kostengenauigkeit bezogen auf KG 100-700	mindest				1.826.134,33 €
	Mittelwert KG 100-700	Schwankung +/-	25%		2.434.845,78 €
	maximal				3.043.557,22 €

Kostenaufstellung nach DIN 276 3/3

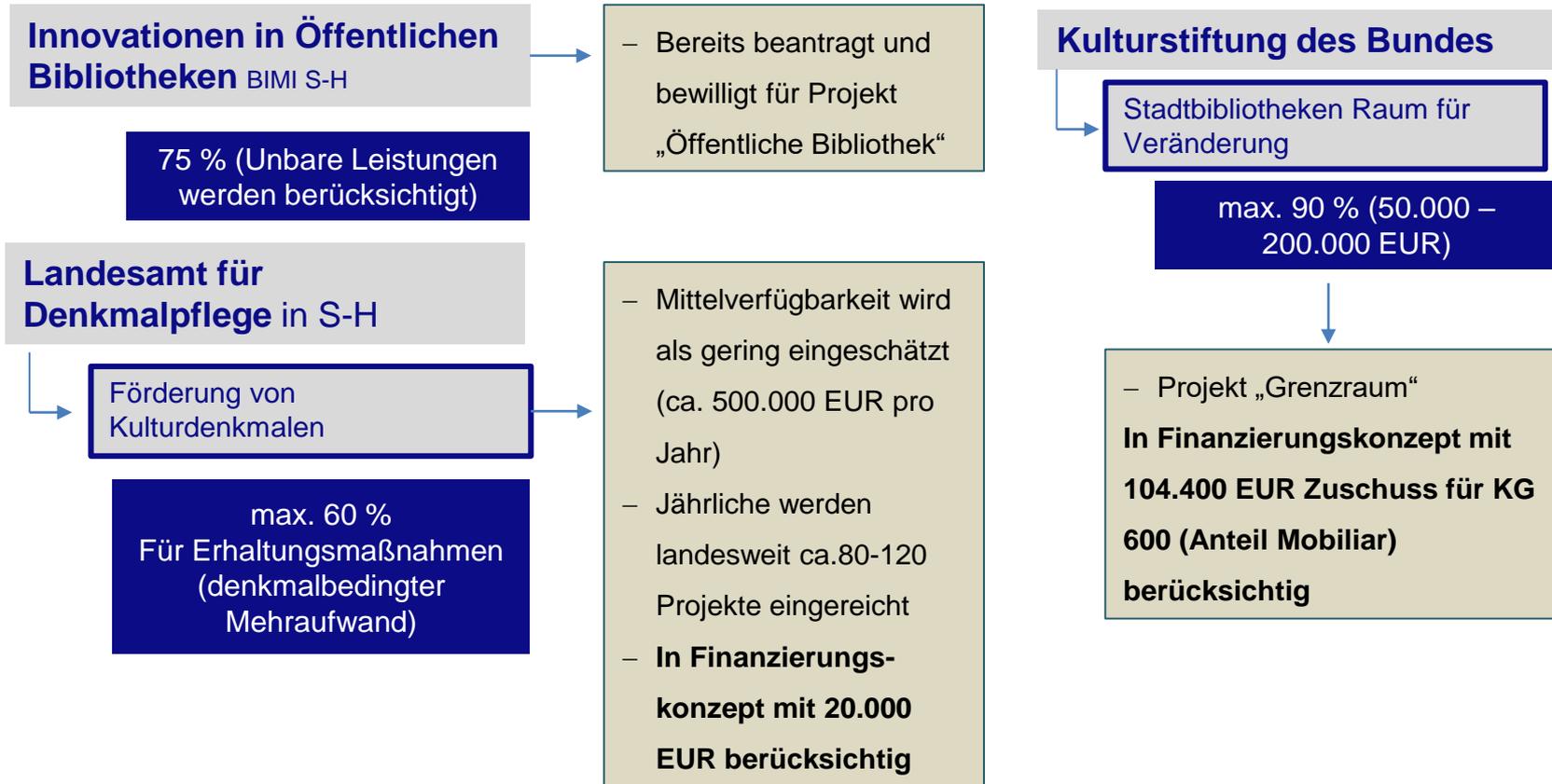
Auszug von oben: KG 300+400	1.014,00 m ² [BGF]	1.665 €/m ²	1.688.746,62 €
------------------------------------	-------------------------------	------------------------	-----------------------

Alternative Kostenermittlung für KG 300+400	Ansatz [BGF]	EP brutto	brutto
BGF Vergleichswertverfahren nach BKI auf Grundlage BGF			
Quelle 1: BKI 9100-0025 Ausstellungsgebäude v. 1735, Wiesbaden	1.014,00 m ²	2.343 €/m ²	2.375.802,00 €
Quelle 2: BKI 9100-0060 Stadtbibliothek v. 1862, Bad Ems	1.014,00 m ²	1.340 €/m ²	1.358.760,00 €
Quelle 3: BKI 6600-0004 Pension, Bücherei v. 18.Jh., Südl. Weinstr.	1.014,00 m ²	1.633 €/m ²	1.655.862,00 €
Kosten basierend auf Baupreisindex 2.Q.2014			
Mittelwert aus drei Objekten			1.796.808,00 €
Berücksichtigung Regionalfaktor Flensburg nach BKI 2014		0,925	1.662.047,40 €
Berücksichtigung Baukostenentwicklung nach Baupreisindex (+12,8% von 2.Q.2014 zu 3. Q. 2018) f. gewerbl. Betriebsgebäude <small>(Quelle: https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html, 13.12.2018)</small>			
		1,128	1.874.789,47 €

Potenzielle Fördermittel



Potenzielle Fördermittel – Landesmittel / weitere Finanzierungsquellen



Potenzielle Fördermittel – weitere Finanzierungsquellen



Laufender Betrieb und Abschreibung

Einnahmen	Stellschrauben
<ul style="list-style-type: none">– Öffentliche Finanzierung– Zuschuss Bibliothek -> Mindestkriterien müssen weiter erfüllt werden– Unterstützung durch Verein „Freunde der Stadtbücherei Glücksburg e.V.“– Nutzungsgebühr Bücherei– Spenden	<ul style="list-style-type: none">– Raummiete private Veranstaltungen– Entgelt öffentliche Veranstaltungen– Kostenbeteiligung Kooperationspartner– Ggf. Umsatz durch Kaffee, Snacks– Steigerung der aktiven Nutzer
Ausgaben	Risiken
<ul style="list-style-type: none">– Laufende Kosten Gebäude– Personal	<ul style="list-style-type: none">– Steigerung der laufenden Kosten durch Intensivierung der Nutzung

Grundsätzliche Annahmen

- Jährliche Steigerungsquote Inflation: 2 %
- Bibliotheksnutzer: Steigerung um 20 % in BJ 2+3
- Jährliche Einnahmen 1. Betriebsjahr: 22.000 EUR
- Ausgaben 1. Betriebsjahr: 95.700 EUR
- Investitionskosten: 2.43 Mio. EUR (+/- 25 Prozent 1.83 Mio. / 3.0 Mio.)

- Förderung durch "ILE Leitprojekt" / Schlüsselprojekt Dorf(kern)entwicklung (max. 750.000 EUR)
- Förderung durch Zuschuss „Landesamt für Denkmalschutz“ (20.000 EUR –grober Schätzwert)
- Förderung von Innovation in Öffentlichen Bibliotheken (Förderantrag Offene Bibliothek bewilligt)
- Förderung Kulturstiftung des Bundes - Stadtbibliotheken Raum für Veränderung (Projekt Grenzraum)
- Sponsoren/Spenden (50.000 EUR)

- Annuitätendarlehn (1,5 % Verzinsung):
 - 20 Jahre Laufzeit: 84.630 EUR
- DB1: Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Kapitaldienst: - 1.015.029 EUR
- DB 2: Betriebsergebnis nach Kapitaldienst: - 2.115.213 EUR
- DB 3: - 3.563.674 EUR

Fazit

Stellschrauben zur Kostenreduktion:

- **Investition** – jedoch zu beachten: Bei zu langem Zögern kann Bausubstanz großen Schaden nehmen – Sanierung dann kostspieliger
- **Laufender Betrieb** – keine nennenswerten Stellschrauben zur Veränderung der Einnahmen- und Ausgabenreduktion
- Ende der EU-Förderperiode Ende 2020 (+3)
- **Finanzierung** (Fördermittel, weitere Finanzierungsquellen)
 - GAK Orts(kern)entwicklung – Fördervolumen voraussichtlich Erhöhung auf 23 Mio. EUR (2019) + 24 – 25 Mio. (2019-21)
 - ILE Leitprojekt: Erhaltung kulturelles Erbe / Fördervolumen „Rest“: 2,5 Mio. EUR (19-20 +3)
 - ILE Leitprojekt: Lokale Basisdienstleistung / Fördervolumen „Rest“: 3,5 Mio. EUR (19-20 +3)
- Bildung und Kultur ist und bleibt ein Zuschussgeschäft – Umsetzung KuBa Projekt optimal, wenn gesamte Fläche des Bahnhofs genutzt wird
- Möglichkeit weitere Projekte anzuschieben und Fördermittel dafür zu generieren größer durch die Schaffung von „funktionstüchtigen“ Räumlichkeiten



inspektour GmbH
Osterstraße 124
20255 Hamburg
+49 (0)40 414 3887 40

SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB ARCHITEKTEN BDA
Schmiedestraße 10-18
23552 Lübeck
+49 (0)451 707 69 42