



Gemeinde Hasbergen

Durchführung eines Wettbewerbs für die Neue Mitte

Öffentliche Sitzung des Rates
am 15.12.2016

15.12.2016



Gemeinde Hasbergen

Neue Mitte

Durchführung
eines
Wettbewerbs

Lageplan „Neue Mitte“



15.12.2016

Rat

Gesamtfläche 7.926 m²



Gemeinde Hasbergen

Neue Mitte

Durchführung

eines

Wettbewerbs

Ratsbeschluss vom 23.Juni 2016

- Gemeinde gestaltet die Weiterentwicklung der Neuen Mitte auf der Basis der Bürgerschaftlichen Empfehlungen 2015
- Bausteine der Weiterentwicklung bilden Rathaus, Räumlichkeiten für Gastronomie, Volksbank und andere Interessenten
- Gemeinde gestaltet Platz mit Aufenthaltsqualität
- Planung von Gebäuden und Platz erfolgt durch Architektenwettbewerb

15.12.2016

Rat



Gemeinde Hasbergen

Neue Mitte

Durchführung
eines
Wettbewerbs

Raumprogramm für Wettbewerb

Bezeichnung	Nutzfläche 2016	Nutzfläche Vergleich 2013
Bürgerbegegnungszentrum	423 m ²	443 m ²
Verwaltungsbereich	1.015 m ²	1.115 m ²
Gemeinschaftsfläche Vereine	25 m ²	0 m ²
Bankfiliale	140 m ²	189 m ²
Gastronomie	238 m ²	238 m ²
Polizei	0 m ²	87 m ²
SUMME	<u>1.841 m²</u>	2.072 m²

→ Flächenreduzierung insgesamt
um 231 m²

15.12.2016

Rat



Gemeinde Hasbergen

Neue Mitte

Durchführung

eines

Wettbewerbs

15.12.2016

Rat

Ergänzungsantrag

Kultur- und Verkehrsverein

- Schriftlicher Antrag vom 09.12.2016
- Antrag auf Vergrößerung der Gemeinschaftsfläche für Vereine auf 40 m² für Mitbenutzung für Arbeitskreis, Vorstandsarbeit und Archiv

→Antrag bedarf weiterer politischer Beratungen

→in 2. Stufe des Wettbewerbs aufgreifbar



Gemeinde Hasbergen

Neue Mitte

Durchführung
eines
Wettbewerbs

Kostengrundlage?

- Veröffentlichung des Baukosteninformationszentrums deutscher Architektenkammern BKI
 - Basis: real gebaute Objekte
 - Bundesdurchschnittswerte inkl. 19 % MwSt., jedoch ohne Baunebenkosten!



Alternativ z.B.:

- Normalherstellungskosten NHK 2010
 - Sachwertrichtlinie; Kennwerte erfassen KGr. 300 u 400 und 18 % Baunebenkosten, Baupreisindex
 - Basis: Brutto-Grundfläche

15.12.2016

Rat



Gemeinde Hasbergen

Neue Mitte

Durchführung
eines
Wettbewerbs

Kosten je m² Nutzfläche (NF)

	Stand 2016 €/m ² NF	Vergleich 2013: Stand 2010 €/m ² NF
Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard, aufgerundet	2.400	
Bürogebäude durchschnittl. Standard / Rathaus durchschnittl. Standard Durchschnittswert gerundet		2.361 2.256 2.300

Vergleich Sanierungsgutachten Rathaus:

2,6 Mio. € : 1.150 m² Fläche im EG u OG = 2.260 € /m²

Beträge im Sanierungsgutachten sind inkl. 30 % Nebenkosten!

15.12.2016

Rat



Gemeinde Hasbergen

Neue Mitte

Durchführung

eines

Wettbewerbs

Kostenschätzung Wettbewerb (1)

KGr 100	Grundstück			
	Planungsbereiche 1-5			
	Grundstückskosten	n.e.		
		Summe 100		0 €
KGr 200	Herrichten und Erschließen			
	Planungsbereiche 1-5			
	Abbruch, Altlasten	n.e.		
	öffentliche Erschließung	20.000 €		
		Summe 200		20.000 €



Die Kostengruppe ist relevant für eine Abschätzung der gemeindlichen Gesamtinvestition. Sie wird im Wettbewerb nicht angegeben.

Die Kosten sind im Rahmen der Städtebauförderung grundsätzlich förderfähig.

15.12.2016

Rat



Gemeinde Hasbergen

Neue Mitte

Durchführung

eines

Wettbewerbs

Kostenschätzung Wettbewerb (2)

KGr	Baukonstruktionen und Technische Anlagen			
300+400	Planungsbereiche 1+2 Bürgerzentrum+Verw.			
		1.438 m ² x 2.400 € =	3.451.200€	
KGr	Baukonstruktionen und Technische Anlagen			
300+400	Planungsbereich 3 Gemeinschaftsfläche Vereine			
		25 m ² x 2.400 € =	60.000€	
KGr	Baukonstruktionen und Technische Anlagen			
300+400	Planungsbereich 4 Bankfiliale			
		140 m ² x 2.400 € =	336.000€	
KGr	Baukonstruktionen und Technische Anlagen			
300+400	Planungsbereich 5 Gastronomie			
		238m ² x 1.900 € =	452.200€	
		Summe 300+400	4.299.400 €	
				brutto



BKI 2016: durchschnittlicher Wert für
Gaststätten, Kantinen und Mensen liegt für
alleinstehende Gebäude bei 2.750 € / m² NF;
hier aber integriert.
Vorschlag BauBeCon: 1.900 € / m²NF

15.12.2016

Rat



Gemeinde Hasbergen

Neue Mitte

Durchführung
eines
Wettbewerbs

Kostenschätzung Wettbewerb (3)

- Die Kostengruppen 300 + 400 sind relevant für den Wettbewerb, da der Nettobetrag als Kostenobergrenze angegeben wird.
- Die Kosten für das Bürgerbegegnungszentrum mit Verwaltung hat die Gemeinde voll und langfristig zu tragen.
→ Einsatz von Städtebaufördermitteln ist nicht möglich.
- Die Kosten für die Bankfiliale und die Gastronomie lassen sich voraussichtl. durch spätere Mieteinnahmen, ggf. auch Veräußerung (?), wieder decken.
→ Einsatz von Städtebaufördermitteln ist nicht möglich.
- Eine Gemeinschaftsfläche für Vereine könnte als Gemeinbedarfseinrichtung (klare räumliche Trennung, separater Zugang, keine gemeindliche Nutzung, keine Erträge) mit anteiligen Städtebaufördermitteln unterstützt werden.
→ Abstimmung mit dem Fördermittelgeber noch erforderlich!

15.12.2016

Rat



Gemeinde Hasbergen

Neue Mitte

Durchführung

eines

Wettbewerbs

Kostenschätzung Wettbewerb (4)

KGr 500	Außenanlagen			
	Marktplatz			
	155 €/m ² Pflasterfläche x 2.200m ²	341.000	€	
	Markt-Überdachung			
	500€/m ² x 600m ²	300.000	€	
	Stellplätze			
	125 €/m ² Pflasterfläche x 940m ²	117.500	€	
	Außenanlagen			
	60 €/m ² Außenfläche x 2.580m ²	155.000	€	
		Summe 500		913.500 €

brutto

Flächenangaben entsprechen den Zahlen 2013. Anpassung bei Vorlage detaillierter Planungen erforderlich.

Kosten für Marktplatz und Stellplätze sind gegenüber 2013 jeweils um 20 €/m² erhöht.

Die Summe ist grob überschlagen und taucht im Wettbewerb nicht auf. Im Wettbewerb wird die gewünschte Größe der jeweiligen Nutzungen benannt.

Die Kosten sind im Rahmen der Städtebauförderung grundsätzlich förderfähig.

15.12.2016

Rat



Gemeinde Hasbergen

Neue Mitte

Durchführung

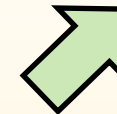
eines

Wettbewerbs

Kostenschätzung Wettbewerb (5)

KGr 600	Ausstattung			
	Planungsbereiche 1+2 Bürgerzentrum+Verw.			
	Pauschal 3% der KGr 300+400	103.536 €		
	Summe 600			103.536 €

brutto



Die Kostengruppe ist relevant für eine Abschätzung der gemeindlichen Gesamtinvestition. Sie wird nicht im Wettbewerb angegeben.

Die Kosten sind im Rahmen der Städtebauförderung nicht förderfähig.

15.12.2016

Rat



Gemeinde Hasbergen

Neue Mitte

Durchführung

eines

Wettbewerbs

Kostenschätzung Wettbewerb (6)

KGr 700	Baunebenkosten			
	Planungsbereiche 1-5			
	Pauschal 20% der KGr 300+400+500, gerundet	781.935 €		
		Summe 700		781.935 €
	Brutto-Summe KGr. 100-700 = Gesamtbaukosten			6.118.371 €
	Brutto-Summe KGr. 300-400			4.299.400 €
	Netto-Summe KGr. 300-400 = Berechnungsgrundlage Wettbewerb			3.612.941 €

Diese Kostengruppe ist relevant für eine Abschätzung der gemeindlichen Gesamtinvestition. Sie wird nicht im Wettbewerb angegeben.

Die Kosten sind im Rahmen der Städtebauförderung teilweise (nur für Kostengruppe 500) förderfähig.

15.12.2016

Rat



Gemeinde Hasbergen



Kosten Kreditfinanzierung

Ratssitzung am 15.12.2016

15.12.2016

Jürgen Klein Kämmerer



Kosten Kreditfinanzierung für Kommunalkredit

Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände: 50 Jahre

Konditionen Kredit:	Annuitätendarlehen
	Kreditsumme: 1,5 Mio. €
	Zinssatz: 0,98 %
	Tilgung: 1,6 %
	Laufzeit: 583 Monate (= 48,5 Jahre)
Zinsen gesamt:	385.051,79 €
Zinsen/Monat:	660,47 €
Tilgung/Monat:	2.572,90 €



Gemeinde Hasbergen



Vergleich Schuldendienst Gemeinde zu Privathaushalt

Volumen Ergebnishaushalt 2017:

19,27 Mio. €/Jahr

1,61 Mio. €/Monat

660,47 €/Monat entsprechen 0,04 %

2.572,90 €/Monat entsprechen 0,16 %

Durchschnittlicher Brutto-Jahresarbeitslohn:

34.600 €/Jahr

2.883 €/Monat

0,04 % entsprechen 1,15 €/Monat

0,16 % entsprechen 4,61 €/Monat

15.12.2016

Jürgen Klein
Kämmerer



Gemeinde Hasbergen



Für Rückfragen stehe ich unter

Tel.: 502-320

klein@gemeinde-hasbergen.de

gerne zur Verfügung!

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit! 😊**

15.12.2016

Jürgen Klein
Kämmerer



Gemeinde Hasbergen

Neue Mitte

Durchführung

eines

Wettbewerbs

Vergleich

	2.600.000 €	Sanierungskosten Rathaus
+	520.000 €	zzgl. 20 % Nebenkosten
		288 m ² (räumlicher Mehrbedarf) x 2.400 €
+	691.200 €	Mehrfläche 1.438 m ² - 1.150 m ²
+	138.240 €	zzgl. 20 % Nebenkosten von räuml. Mehrbedarf
	<u>3.949.440 €</u>	SUMME
	3.451.200 €	Grundlage Wettbewerb(KoGr. 300 + 400) - BRUTTO
+	690.200 €	zzgl. 20 % Nebenkosten
	<u>4.141.400 €</u>	SUMME

Differenz: 191.960 €

15.12.2016

Rat



Gemeinde Hasbergen

Neue Mitte

Durchführung

eines

Wettbewerbs

Weitere Investoren

- Architekten sollen im städtebaulichen Entwurf Lage und Gestaltung weiterer Gebäude darstellen
aber: Keine Investition der Gemeinde für diese Gebäude

- Investor aus Versicherungsbranche
 - Nutzfläche rd. 250 m²

- Anfrage für Mietfläche aus dem Gesundheitsbereich

15.12.2016

Rat



Gemeinde Hasbergen

Neue Mitte

Durchführung

eines

Wettbewerbs

Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit!

15.12.2016