

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb</b>	26.04.2022	öffentlich
<b>Kulturausschuss</b>	04.05.2022	öffentlich
<b>Finanz- und Personalausschuss</b>	10.05.2022	öffentlich
<b>Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss</b>	11.05.2022	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	19.05.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

### **Zukunftsorientierte Generalsanierung der Kunsthalle Bielefeld**

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Die Vorfinanzierung der 250.000 € für eine externe Nutzerberatung erfolgt über den ISB. Das Budget von 40,5 Mio. € wird im Wirtschaftsplan des ISB veranschlagt.

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb, der Kulturausschuss, der Finanz- und Personalausschuss, der Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss empfehlen, der Rat der Stadt beschließt, dass die Verwaltung mit der Generalsanierung der Kunsthalle Bielefeld im Sinne der Zukunftsfähigkeit mit einem Budget von 40,5 Mio. € beauftragt wird.

Die Wiedereröffnung des Museums erfolgt Anfang 2028.

Für eine externe Nutzerberatung wird der Kunsthalle ein Betrag von 250.000 € zur Verfügung gestellt, der dem Projekt nicht zugerechnet wird. Die Vorfinanzierung dieser Summe erfolgt über den ISB.

#### **Begründung:**

##### **1. Bedeutung der Kunsthalle Bielefeld als ikonischer Bau und als Kunstinstitution**

Mit ihrer 1968 eröffneten Kunsthalle verfügt die Stadt Bielefeld nicht nur über eine überaus renommierte Institution der modernen und zeitgenössischen Kunst. Ihre architektonische Gestaltung schreibt sie ein in die Riege der international bedeutsamen Museumsbauten mit ikonischem Charakter. Als architekturhistorisch einzigartiges Bauwerk des US-amerikanischen Architekten Philip Johnson (1906 – 2005), als seinem einzigen Museumsbau in Europa, spiegelt sie dessen vollzogene Abwendung von der normativen Moderne des International Style und greift

der Postmoderne damit um fast zwei Jahrzehnte voraus – wie der Architekturhistoriker Prof. Fritz Neumeyer, Berlin konstatiert. Das Zusammenspiel der massiven Baukörper in den Obergeschossen in ihrem rötlichen Sandstein, der großen Glasflächen im unteren Bereich und der verbindenden vertikalen Bauelemente verleihen der Kunsthalle einen signifikanten Charakter, der das denkmalgeschützte Gebäude zu einem Wahrzeichen der Stadt hat werden lassen. Als städtebaulich gelungenes Ensemble von Bau und Skulpturenpark in der Innenstadt mit einer hohen Aufenthaltsqualität ist es zugleich zu einem identitätsstiftenden Ort für Bielefeld geworden.

Aktuell stehen immer mehr Nachkriegsbauten, im Museumsbereich aber auch anderswo, unter Sanierungsbedarf. Die erst vor einiger Zeit in der Sanierung abgeschlossene Nationalgalerie Berlin liefert ein Beispiel dafür. Hier hat sich gezeigt, dass die Öffentlichkeit ein lebendiges Interesse daran hat, wie ihre architektonischen Schätze für die Zukunft nicht nur gerettet, sondern „fit“ gemacht werden können. Nach Berlin geht hier nun Bielefeld voraus.

Von Rio bis Bilbao, vom Guggenheim in New York bis zum Luma in Arles – heute schätzt man mehr denn je das große Potential ikonischer Museumsbauten bei der Positionierung von Städten in der globalen Architektur- und Kulturlandschaft, in ihrem Wettbewerb um Aufmerksamkeit. Diese Qualität bedeutet aber auch Verpflichtung zum Erhalt und zur Pflege, erfordert Verantwortung, den Anforderungen eines denkmalgeschützten Gebäudes gerecht zu werden, es aber gleichzeitig zeitgemäßen Standards der Nutzung anzupassen und es so zukunftsfähig zu machen. Diese Aspekte kommen nun – nach über 50 Jahren in der aktiven öffentlichen Nutzung – bei der dringend anstehenden zukunftsorientierten Generalsanierung dieses „Leuchtturmprojektes“ zum Tragen.

Die Herausforderung wird zur Chance, die Pflicht zur Kür: Aus dem Prozess der Sanierung wird ein kommunikativer Mehrwert generiert, der die Kunsthalle und ihr großes Kapital für die Stadt Bielefeld einmal mehr und vor allem nachhaltig ins Bewusstsein rückt – innerhalb der Stadt wie auch darüber hinaus.

Die Grundidee des weiteren Vorgehens ist es daher, den langjährigen Planungs- und Realisierungsprozess für das städtische Publikum, für die interessierte nationale wie internationale architekturaffine Öffentlichkeit so transparent wie möglich zu halten. Das sorgfältige und bedachte Vorgehen soll vorbildlich im Sinne einer best practice deutlich machen, wie aus dem dringenden Sanierungsbedarf ein nach vorne gewendeter Bewusstmachungsprozess hervorgeht.

Eine dezidierte und proaktive PR-Strategie vermittelt das ambitionierte Vorhaben daher nach außen, macht es transparent, holt die Gesellschaft ab und bestärkt auch noch einmal den Imagefaktor, den der Bau gerade auch für auswärtige Besucher\*innen, für den Blick von außen hat. An dieser Stelle gehen Außenwirkung der architektonischen Ikone und engagierte renommierte Museumsarbeit Hand in Hand. Der Mythos Johnsons wird dabei differenziert aufgeklärt und auch die zum Teil widersprüchlichen Aspekte seiner Biografie verhandelt.

Dabei bilden sich allein drei Aspekte im Sinne synergetischer Kommunikationsvorlagen für diese Strategie aus:

\_Die offene und transparente Gestaltung des weiteren Entwicklungsprozesses auf höchstem professionellen Niveau und internationalem Standard – z.B. durch eine hochqualifizierte Nutzerberatung mit entsprechender Expertise („best practice“)

\_Der Ausgang des mit Spannung zu erwartenden europaweiten Verhandlungsverfahrens für die Planungsleistungen – zugunsten eines kompetenten und spezialisierten Architektenbüros

\_Die mögliche Entwicklung einer originären temporären Präsenz der Kunsthalle während ihrer notwendigen Schließungsphase

In enger Verzahnung von Planung und Kommunikation entsteht so ein produktiver Prozess, der am Ende bestens vorbereitet auf eine in ihrer Wirkung und Bedeutung neu erstrahlenden Kunsthalle Bielefeld.

## **2. Gegenwärtiger Bauzustand und notwendige Maßnahmen**

Trotz in der Vergangenheit ausgeführter Umbau-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen entspricht das Gebäude im Wesentlichen dem bauzeitlichen Zustand von 1968 und den Auflagen des Denkmalschutzes.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine umfassende Sanierung und Modernisierung der Kunsthalle unumgänglich geworden.

Zentrale Maßnahmen sind:

### **2.1. Generalsanierung**

#### **Modernisierung der bautechnischen Infrastruktur und energetische Ertüchtigung**

Nach über fünf Jahrzehnten der Nutzung zeigt sich ein erheblicher Modernisierungsbedarf bei der Haustechnik, der Gebäudehülle und dem Innenausbau. Die an der Gebäudehülle entstandenen Schäden sind zu beseitigen und die aktuellen Standards zu erfüllen. Die technische Gebäudeausrüstung ist auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen. Sämtliche Oberflächen in allen Bereichen des Gebäudes sind von Grund auf instand zu setzen.

Der energetischen Ertüchtigung des Gebäudes wird zudem ein hoher Stellenwert beigemessen. Alle genannten Maßnahmen müssen in Abstimmung mit den denkmalpflegerischen Vorgaben und Leitlinien erfolgen. Hierzu wurde ein umfangreiches Maßnahmenkonzept entwickelt, das im Weiteren ausgeführt wird.

### **2.2. Flächenoptimierung**

#### **Erweiterungen/Transformationen für eine zukunftsfähige Museumsarbeit**

Es bestehen funktionale Mängel und ein zusätzlicher Flächenbedarf für einen zeitgemäßen Ausstellungsbetrieb. In Zusammenarbeit mit der Kunsthallenleitung ist ein Raumbuch ausgearbeitet worden, das funktionale und räumliche Defizite aufzeigt. Auf dieser Grundlage ist die Erarbeitung des Nutzerbedarfsprogramms erfolgt und in weiteren Abstimmungen mit dem Nutzer vorläufig ergänzt und konkretisiert worden. Das Nutzerbedarfsprogramm setzt sich zusammen aus dem Flächenbedarf sowie aus den funktionalen und technischen Anforderungen, die für den Betrieb des Museums erfüllt sein müssen.

### **Ausführung zu 2.1. Generalsanierung**

#### **Umsetzung „nahezu Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2030“**

Die Stadt Bielefeld hat es sich zum Ziel gesetzt, bis 2030 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Die Sanierung der Kunsthalle soll deshalb insbesondere auch unter den Fokus eines möglichst klimaneutralen Museumsbetriebs gestellt werden. Hierfür ist die Einbeziehung eines Fachberatungsunternehmens für energetische Sanierungen zusätzlich zu einem zu beauftragenden Architekturbüro vorgesehen.

#### Betriebskosten

Die Energie- und Wasserkosten betragen für das Jahr 2020 insgesamt 177.000 €. Während der Wärmeverbrauch mit etwa 25.000 € und der Wasserverbrauch mit 3.000 € zu Buche schlugen,

verursachte die elektrische Energie den weitaus größten Kostenanteil mit 149.000 €. Hier ist zukünftig allein aufgrund steigender Energiekosten mit deutlichen Zuwächsen zu rechnen, deshalb ist eine Minimierung des derzeitigen Energieverbrauchs unbedingt notwendig zur dauerhaften Betriebskostensenkung.

#### Klimaanlage

Bei der vorhandenen Klimaanlage mit den Funktionen Be- und Entfeuchten der Raumluft sowie Heizen und Kühlen handelt es sich weitestgehend um die bauzeitliche technische Ausstattung ohne Wärmerückgewinnung (Funktionsweise teilweise im Umluftbetrieb). Zwar sind bedingt durch Ausfälle in der Vergangenheit einige Anlagenteile (z.B. Kälteerzeugung) ausgetauscht worden, dennoch entspricht die gesamte Anlage nicht dem derzeitigen Stand der Technik. Die Klimaanlage beheizt alle Ausstellungsbereiche und damit enorm große Flächen. Durch die Erneuerung der Klimatechnik mit moderner, effektiver Wärmerückgewinnung lässt sich ein Energieeinsparpotential in Höhe von bis zu 30% sicher erreichen. Darüber hinaus soll der Einsatz von energieeffizienter und damit klimaschonender Technik geprüft werden, die über den derzeitigen Stand der Technik hinausgeht und das Ziel der Stadt Bielefeld, bis 2030 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, möglichst weitgehend unterstützt.

#### Beleuchtung

Auch bei der Beleuchtung wird ein hohes Potential für Energieeinsparungen gesehen. Vor ca. 15 Jahren wurden viele der konventionellen Leuchtmittel (Glühlampen) größtenteils durch Halogenstrahler ersetzt, außerdem hat in wenigen Teilbereichen bereits eine Umstellung auf LED-Systeme stattgefunden. Durch den Einsatz moderner LED-Leuchten und intelligenter Beleuchtungssteuerung kann eine weitere deutliche Einsparung von schätzungsweise bis zu 50% des derzeitigen Stromverbrauchs für Beleuchtung erreicht werden.

#### Wärmeerzeugung

Die Kunsthalle ist an das Fernwärmenetz der Stadt Bielefeld angeschlossen. Fernwärme ist effizient und umweltschonend. Hier ist eine nennenswerte Effizienzsteigerung kaum zu erwarten. Ein kleiner Prozentsatz der Fernwärme wird für die wenigen stationären Heizflächen in den Nebenbereichen des Gebäudes genutzt, der Großteil wird jedoch zur Erwärmung der Außenluft für die Beheizung der Flächen durch die Klimaanlage genutzt. Bei der Planung der technischen Gebäudeausrüstung ist die für die Gebäudenutzung sinnvollste und energetisch effektivste Versorgung auf Basis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erarbeiten.

#### Gebäudehülle

Darüber hinaus ist eine energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle, also der Fassade, des Dachs sowie der Fenster- und Glasflächen gründlich zu prüfen. Auch wenn durch den Denkmalschutz die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten begrenzt sind, kann durch hocheffiziente Dämmmaterialien und Dreifachverglasungen der Wärmebedarf im Winter, aber auch der Kühlbedarf im Sommer merklich reduziert werden.

#### Klimabilanz für den Museumsbetrieb

Die Kunsthalle beabsichtigt angelehnt an das Pilotprojekt „Klimabilanzen in Kulturinstitutionen“ auf der Grundlage einer Klimabilanz den eigenen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck zu ermitteln. Darauf aufbauend sollen Maßnahmen für einen klimaneutralen Museumsbetrieb ausgearbeitet und umgesetzt werden.

### **Ausführung zu 2.2. Flächenoptimierung**

Während die öffentliche Wahrnehmung eines Museums insbesondere durch seine publikumswirksamen Ausstellungen und Veranstaltungen bestimmt wird, sind in den letzten zwei Jahrzehnten neben den originären Aufgaben innerhalb der Museumsarbeit - dem Sammeln, dem Bewahren, dem Forschen und dem Vermitteln - weitere Aufgabenfelder hinzugekommen. Heute erfolgreiche Museen sind „Dritte Orte“ der Stadtgesellschaft, Treffpunkt und Forum für eine zunehmend diverse Gesellschaft und auch digital erschließbar. Um den institutionellen Handlungsspielraum der Kunsthalle Bielefeld für die Zukunft zu sichern sowie zunehmenden Herausforderungen

transformativ begegnen zu können, bedarf der ikonische Museumsbau nach über fünfzig Jahren einer grundlegenden und zukunftsorientierten Sanierung und Modernisierung, die alle diese Bereiche umfasst.

Da sich die Anforderungen an Museen und ihre Aufgaben innerhalb unserer Gesellschaft in den letzten Jahrzehnten enorm verändert haben, müssen nicht nur technisch veraltete Gebäudeelemente elementar erneuert werden, sondern auch die räumlich-funktionalen Grundstrukturen des Gebäudes heutigen Anforderungen international praktizierter Museumsarbeit angepasst werden. Zu den zentralen Herausforderungen im Rahmen der Generalsanierung zählt daher auch die Entwicklung neuer und erweiterter Raumkonzepte, die einerseits den seit den 1970er Jahren stark veränderten Kunstformen gerecht werden und andererseits auf die erweiterten Bedürfnisse und Erwartungen einer zunehmend diverseren Gesellschaft reagieren können.

#### Zusätzliche Ausstellungsflächen für installative, großformatige, multimediale Präsentationen

Philip Johnson hat ein zu seiner Zeit wegweisendes Museumsgebäude entworfen. Die wesentliche Zielrichtung im Rahmen der Grundinstandsetzung ist es, die Kunsthalle Bielefeld in allen Belangen zukunftsfähig zu machen. Hierbei stehen die Ausstellungsräume im Zentrum. Die hohe Aufenthaltsqualität und die sichere sowie schonende Präsentation von Kunstwerken werden durch effektive sowie zeitgemäße Klima- und Präsentationstechnik hergestellt. Die Aufgaben der Museen haben sich zudem seit 1968 substantiell verändert. Sowohl neuere Formen der Kunst seit den 1970er Jahren wie großformatige Werke, Installationen, Video- und Filmarbeiten aber auch die Erwartungen der Besucher\*innen, die partizipative Angebote und einen zentralen städtischen Treffpunkt im Museum erwarten, vermag die bestehende Gebäudestruktur nicht abzubilden. Entsprechend sind zusätzliche Ausstellungsflächen nötig, um jüngere Formen der Kunst präsentieren zu können, die mehr Platz oder von der bestehenden Anlage sich unterscheidende Raumqualitäten beanspruchen („White Cube“). Nicht nur die bereits bestehenden Funktionen, die Serviceleistung und Logistik betreffen, sondern auch neue Raumqualitäten für Ausstellungen führen zu mehr Raumbedarf, der sich in Fragen nach Auslagerung und einem räumlichen Annex abbildet.

#### Erweiterte Räume für Bildungsangebote

Wegweisend in Johnsons Entwurf war die Implementierung eines Raums für Bildung und Vermittlung. Deutschlandweit gehört die Kunsthalle Bielefeld zu den ersten Museen, die einen eigenen Ort für Pädagogik aufweisen konnte. Die kulturelle Bildung hat heute und bestimmt in Zukunft einen noch viel höheren Stellenwert als damals. In einer offenen und diverser werdenden Gesellschaft sind hierarchiefreie, inklusiv und partizipativ angelegte Angebote zentral, um Gemeinschaft und Gemeinwohl zu fördern. Um zukunftsfähig zu bleiben, sind daher mehr Flächen für Bildung und Vermittlung erforderlich.

#### Funktionsabläufe

Nach fünfzig Jahren bedarf es selbstverständlich auch in der klassischen Abwicklung von Konservierung und Ausstellungsaufbau, Lagerung und Archivierung mehr Platz und neuer Gebäudetechnik. Selbstverständlich müssen die Räume für digitale Anwendungen anschlussfähig gemacht werden. Nicht nur wegen größerer Formate der Kunstwerke, sondern vor allen Dingen auch wegen erhöhter Sicherheitsstandards müssen neue Wege für die internen Betriebsabläufe gesucht werden. Die derzeit gegen klimatische Einflüsse ungeschützte Anlieferung muss den heutigen Auflagen der Leihgeber und Versicherer angepasst werden.

#### Neustrukturierung des Verwaltungsbereichs

Die Flächen für die Verwaltung entsprechen in ihrer Struktur grundsätzlich der bauzeitlichen Planung. Trotz einiger Eingriffe zur Veränderung der Grundrisse beklagt die Kunsthalle schon seit vielen Jahren die räumliche Enge und die ungeeigneten Raumzuschnitte in der Verwaltung. Der Verwaltungsbereich erstreckt sich über 7 Büroräume und einen Vorraum. In 3 Büros sitzen jeweils 2 Mitarbeiter\*innen, 4 sind Einzelarbeitsplätze, darüber hinaus handelt es sich bei 2 Büroräumen um Durchgangsräume. Insgesamt sind die Flächen als sehr beengt zu bezeichnen und die akustische Abschottung untereinander genügt den aktuellen Ansprüchen an Büroräume

nicht. Aktuell sind Arbeitsplätze für 2 Mitarbeiter\*innen in der Bibliothek bzw. auf der Galerie untergebracht, das gilt ebenfalls für 2 Praktikant\*innen und 1 bis 2 wissenschaftliche Mitarbeiter\*innen. Die Arbeitsplätze in der Bibliothek und auf der Galerie sind aufgrund des fehlenden Bezugs zur Außenwelt als ständige Arbeitsplätze vom Grundsatz nicht geeignet. Zudem werden dringend ein interner Besprechungsraum für bis zu 4 Personen und darüber hinaus Büroflächen für zusätzliche Mitarbeiter\*innen, Flächen für Sozialbereiche, Abstellraum und Erschließung benötigt.

### **3. Kostenbetrachtungen**

#### Sanierungsbedarf nach einer Machbarkeitsstudie von 2015

Im Jahr 2015 wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie der aus damaliger Sicht erforderliche Sanierungsbedarf festgestellt, ein Sanierungskonzept aufgestellt und die dafür anfallenden Kosten ermittelt.

Nicht betrachtet wurden in diesem Zusammenhang funktionale und räumliche Mängel, die den Betrieb des Museums beeinträchtigen. Die Außenanlagen (z. B. Terrassenflächen, Zufahrt/Anlieferung etc.) blieben ebenso unberücksichtigt.

Der 2015 ermittelte Kostenrahmen wurde mit einer Preissteigerung von 28% auf das aktuelle Preisniveau (3. Quartal 2021) gebracht.

#### Zusätzlicher Sanierungsbedarf

Durch die weitere Projektbearbeitung hat sich ein weit über den Stand der Machbarkeitsstudie von 2015 hinausgehender Sanierungsbedarf gezeigt.

So sind beispielsweise die derzeit in den Untergeschossen der Kunsthalle verorteten Depotflächen etc. vor dem Hintergrund verstärkt zu erwartender Starkregenereignisse zu bewerten. Zur Erfüllung der Funktion des Museums zur Bewahrung der Kunst sind geeignete Schutzmaßnahmen bzw. alternative Konzepte zu entwickeln.

Der Sanierungsbedarf im Außenbereich (Terrassen, Treppenanlagen, Natursteinmauern etc.) wurde zusätzlich erfasst und bewertet.

#### Zusätzlicher Nutzerbedarf

Neben der Sanierung des Gebäudes und der Gebäudetechnik werden für einen zukunftsfähigen Museumsbetrieb zusätzliche Flächen und geänderte Funktionsabläufe benötigt.

Das in einem intensiven Abstimmungsprozess mit dem Nutzer aufgestellte detaillierte Raumbuch weist in der Bilanz einen zusätzlichen Flächenbedarf aus.

Auch die von Leihgebern und Versicherungen zunehmend geforderten höheren funktionalen Anforderungen an Sicherheitstechnik und Klimatisierung wurden in den Kosten berücksichtigt.

Es ist Aufgabe der zu beauftragenden Architekten und Fachplaner, Lösungen zur Deckung des ermittelten Bedarfs zu entwickeln.

#### Auslagerung und Interim

Während der Baumaßnahmen ist ein Museumsbetrieb nicht durchführbar. Die Kunstwerke müssen sachgerecht ausgelagert werden. Für die Museumsverwaltung und einen Interimbetrieb mit Ausstellungen und Veranstaltungen sind Ersatzräumlichkeiten erforderlich. Es wurden grobe Kostenannahmen für Auslagerung und Interim getroffen.

#### Denkmalschutz

Die Kunsthalle Bielefeld ist das einzige Museumsgebäude des amerikanischen Architekten Philip Johnson in Europa und kann wegen seiner architektonischen Bedeutung als Baudenkmal ersten Ranges eingeordnet werden.

Im Jahr 2021 wurde durch Prof. Dr. Fritz Neumeyer die „Architekturhistorische Bedeutung der Kunsthalle Bielefeld“ und durch das Büro adb, Ewerien und Obermann die „Denkmalpflegerische Bestandsaufnahme“ erstellt. Diese Expertisen bilden die Grundlagen für die während des

gesamten Planungs- und Ausführungsprozesses erforderlichen Abstimmungen mit der Denkmalpflege.

Durch einen höheren Kostenansatz in den unterschiedlichen Kostengruppen wurde berücksichtigt, dass alle Sanierungs- und Baumaßnahmen denkmalgerecht auszuführen sind.

### Baupreisentwicklung

Seit vielen Jahren steigen die Preise für Bauleistungen aufgrund der langjährigen Hochkonjunktur in der Baubranche. Seit Anfang 2021 treibt eine weltweit festzustellende Materialknappheit, die durch Lieferschwierigkeiten infolge der Corona-Pandemie verstärkt wurde, die Preise weiter nach oben. Hinzu kommt ein mittlerweile eklatanter Fachkräftemangel.

In der Spitze hat das statistische Bundesamt zwischen August 2020 und August 2021 eine Kostensteigerung im Hochbau von 12,6% ermittelt. Auch wenn man davon ausgeht, dass Angebot und Nachfrage sich bei den Baumaterialien – auf mittlere Frist gesehen – wieder ausgleichen werden, besteht die Erwartung, dass die zukünftigen Preissteigerungsraten deutlich höher als bisher liegen werden. Für die Kostenbetrachtungen wird von einer Preissteigerungsrate von 5 bis 6% per anno in den kommenden Jahren ausgegangen.

Die Bauausführung erfolgt voraussichtlich vom 3. Quartal 2025 bis zum 4. Quartal 2027. Die Preissteigerung vom Zeitpunkt der Kostenermittlung im 3. Quartal 2021 bis zum Ausführungsschwerpunkt im 4. Quartal 2027 wird mit 25% berechnet.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (KG 700) umfassen die Kosten für Bauherrnaufgaben, Planung, Gutachter, Gebühren, Durchführung von Vergabeverfahren und die Begleitung des Projektes durch unterschiedliche Berater\*innen.

Die Baunebenkosten wurden überschläglich auf der Grundlage der ermittelten Baukosten berechnet. Dabei wurden bei den Honoraren die hohen Anforderungen aufgrund der komplexen Planungsaufgabe sowie die Vielzahl der erforderlichen Fachberater\*innen berücksichtigt.

### Risikoanalyse

Die Projektrisiken wurden eingehend betrachtet. Bauen im Bestand ist erfahrungsgemäß mit vielen Risiken verbunden. Aber auch externe Risiken, wie Marktrisiken, wurden mit der Tragweite und der Eintrittswahrscheinlichkeit eingeschätzt.

Risiken aus höherer Gewalt, wie Wirtschaftskrisen, Katastrophen, Pandemien usw., entziehen sich derartigen Betrachtungen und sind hiervon ausgenommen.

## **3.1. Kostenprognose**

Die in den Kostenbetrachtungen prognostizierten Kosten wurden nach den Kostengruppen der DIN 276 gegliedert zusammengeführt. Die zurückliegenden Preissteigerungen hinsichtlich der Kostenprognose aus der Machbarkeitsstudie von 2015 sowie zukünftige Preissteigerungen wurden in der aktuellen Kostenprognose berücksichtigt. Einschließlich der Baunebenkosten und des Risikozuschlags wird eine Gesamtsumme von brutto 40,5 Mio. € berechnet.

<i>Zusammenstellung</i>	<i>Kostengruppe gem. DIN 276</i>	<i>Kosten [brutto €]</i>
Auslagerung und Interim Anmietung Depotflächen, Büroräume; Ersatzausstellungsflächen; Umzugskosten etc.	200	2.000.000 €
Sanierung Bauwerk Schadstoffbeseitigung; Sanierung Natursteinfassade, Dach, Fenster, Glasflächen, Tragkonstruktionen, Innenausbau; Erneuerung der kompletten Oberflächen etc.	300	5.600.000 €
Sanierung Technische Gebäudeausrüstung Erneuerung Zentraltechnik; Strangsanierungen; Erneuerung Sanitärobjekte, Heizkörper, Leuchten usw.; moderne Gebäudeautomation etc.	400	5.800.000 €

Zusätzliche Flächen Raum für Bildung; Ausstellungsflächen; Verwaltung; Funktionsflächen (Anlieferung, Depot, Werkstätten) etc.	300+400	4.900.000 €
Außenbereich/Außenanlagen Überflutungsschutz; Erneuerung Anlieferung; Sanierung Terrassen, Treppen und Wände etc.	500	1.000.000 €
Ausstattungen und Einrichtungen Möbiliar, Ausstellungseinrichtung, Werkstätten, Bibliothek, Depot; Elektronische Schließanlage etc.	600	1.100.000 €
Kostensteigerungen Prognostizierte Preissteigerung bis zur geplanten Bauzeit etc.	200-600	6.100.000 €
Baunebenkosten Bauherrenaufgaben; Honorare Planer, Fachberater, Sachverständige; Gebühren etc.	700	9.600.000 €
Risikozuschlag Versteckte Baumängel/-schäden, Brandschutzmängel, Schadstoffe; Auflagen, Anforderungen aus Genehmigung, Denkmalschutz; Vergaben, Lieferprobleme, Insolvenzen; Planung und Bauablauf etc.	alle KG	4.400.000 €
<b>Gesamtsumme</b>		<b>40.500.000 €</b>

#### 4. Terminplanung

Die Vergabeverfahren der Planungsleistungen sollen ab dem 2. Quartal 2022 durchgeführt werden. Der Planungsprozess wird voraussichtlich 2023 beginnen. Danach folgen die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen. Es ist geplant, die Sanierungsmaßnahmen vom 3. Quartal 2025 bis Ende 2027 auszuführen.

In der Zeit der Bauausführung ist ein Betrieb des Museums nicht möglich. Die Wiedereröffnung soll Anfang 2028 erfolgen.

#### 5. Vergabeverfahren Planungsleistungen (EU-weite VgV-Verfahren)

Zur Vergabe der Planungsleistungen wird ein Verhandlungsverfahren ohne vorgelagerten Planungswettbewerb gewählt. Der Verfahrensablauf ohne vorgelagerten Planungswettbewerb ist dadurch gekennzeichnet, dass in einem Teilnahmewettbewerb geeignete Bieter\*innen auf der Grundlage einer Bewertungsmatrix (Referenzen, Leistungsfähigkeit etc.) ausgewählt und zu einem Honorarangebot aufgefordert werden. Die Bewertungsmatrix dient der Qualitätssicherung hinsichtlich der potentiellen Auftragnehmer\*innen. Die Bieter\*innen können im Zuge des Vergabeverfahrens gegebenenfalls zusätzlich zur Erarbeitung von Lösungsvorschlägen aufgefordert werden.

#### 6. Förderung

Es ist vorgesehen, Fördermittel zu beantragen, wie z. B. die des Denkmalpflegeprogramms des Bundes "National wertvolle Kulturdenkmäler". Förderanträge können erst ab einem gewissen Planungsstand gestellt werden. Vom Landschaftsverband Westfalen-Lippe wurde bereits deren Unterstützung bei der Fördermittelbeantragung zugesichert. Außerdem ist geplant eine Fördermittelberatung zu beauftragen. Im Rahmen der energetischen Beratung soll eruiert werden, welche Fördermittel für die Umsetzung ambitionierter energetischer Sanierungsziele in Anspruch genommen werden können.

## 7. Nutzerberatung

Im Zuge der Ermittlung des Nutzerbedarfs ist deutlich geworden, dass eine externe Nutzerberatung während der gesamten Maßnahme unbedingt erforderlich ist. Sie dient der Beratung/Unterstützung der Kunsthallenleitung zur Schärfung und Konkretisierung des Nutzerbedarfs. Hinsichtlich einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Museumsentwicklung ist sicherzustellen, dass die Inhalte des Museumskonzeptes in den Dialog/Planungsprozess einfließen und im Bauprogramm umgesetzt werden. Zur Beauftragung dieser Beratung soll der Kunsthalle ein Budget in Höhe von 250.000 € zur Verfügung gestellt werden.

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

**Dr. Witthaus**  
**Beigeordneter**

**Moss**  
**Beigeordneter**