

PWO

POTENTIALANALYSE WALLKINO OLDENBURG

21. September 2023

PRÄSENTATION
AUSSCHUSS FÜR STADTPLANUNG
UND BAUEN

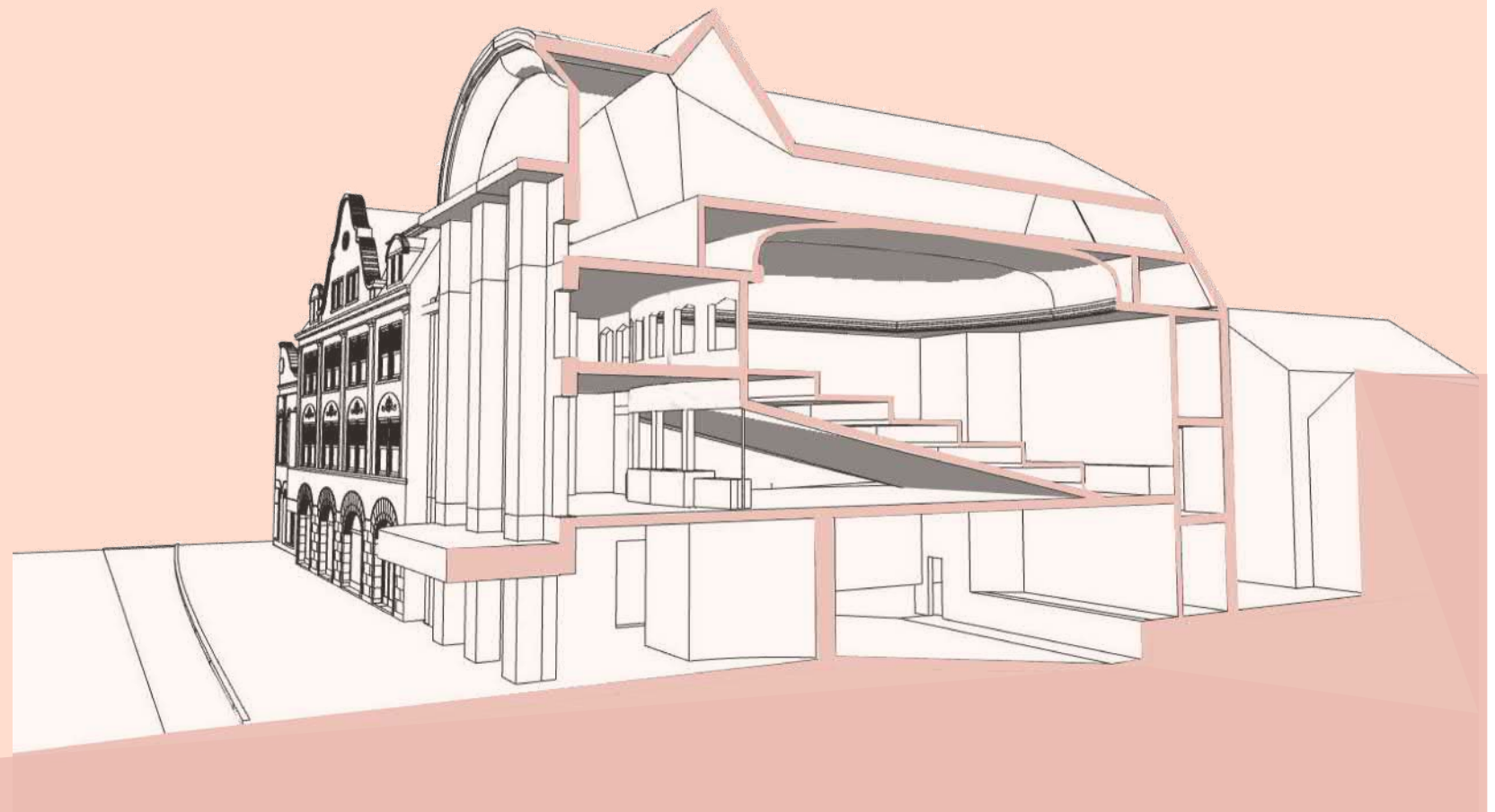


Gefördert durch:



Zukunftsfähige 
Innenstädte und Zentren

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



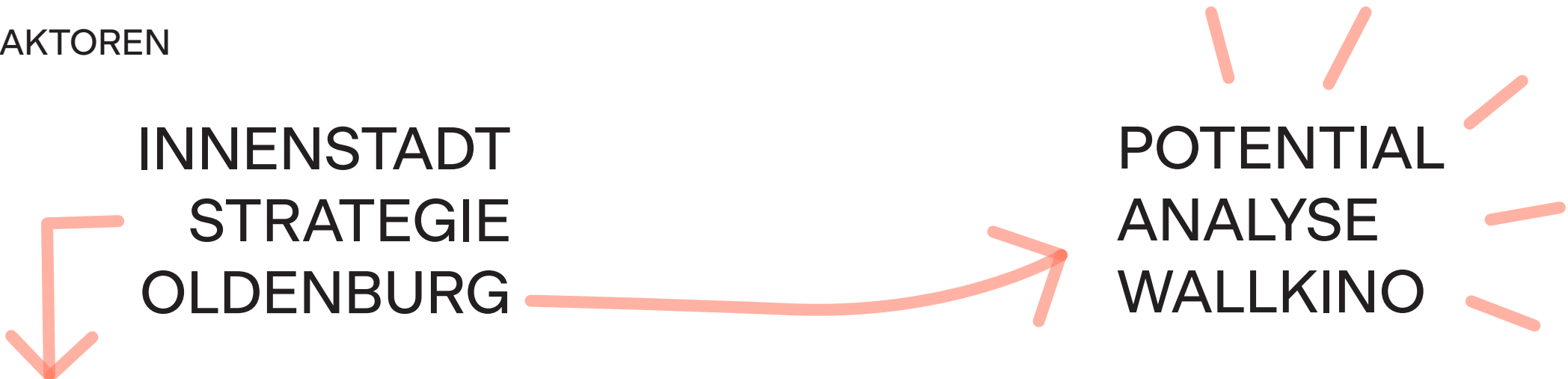


REVITALISIERUNG EINES HISTORISCHEN BAUDENKMALS

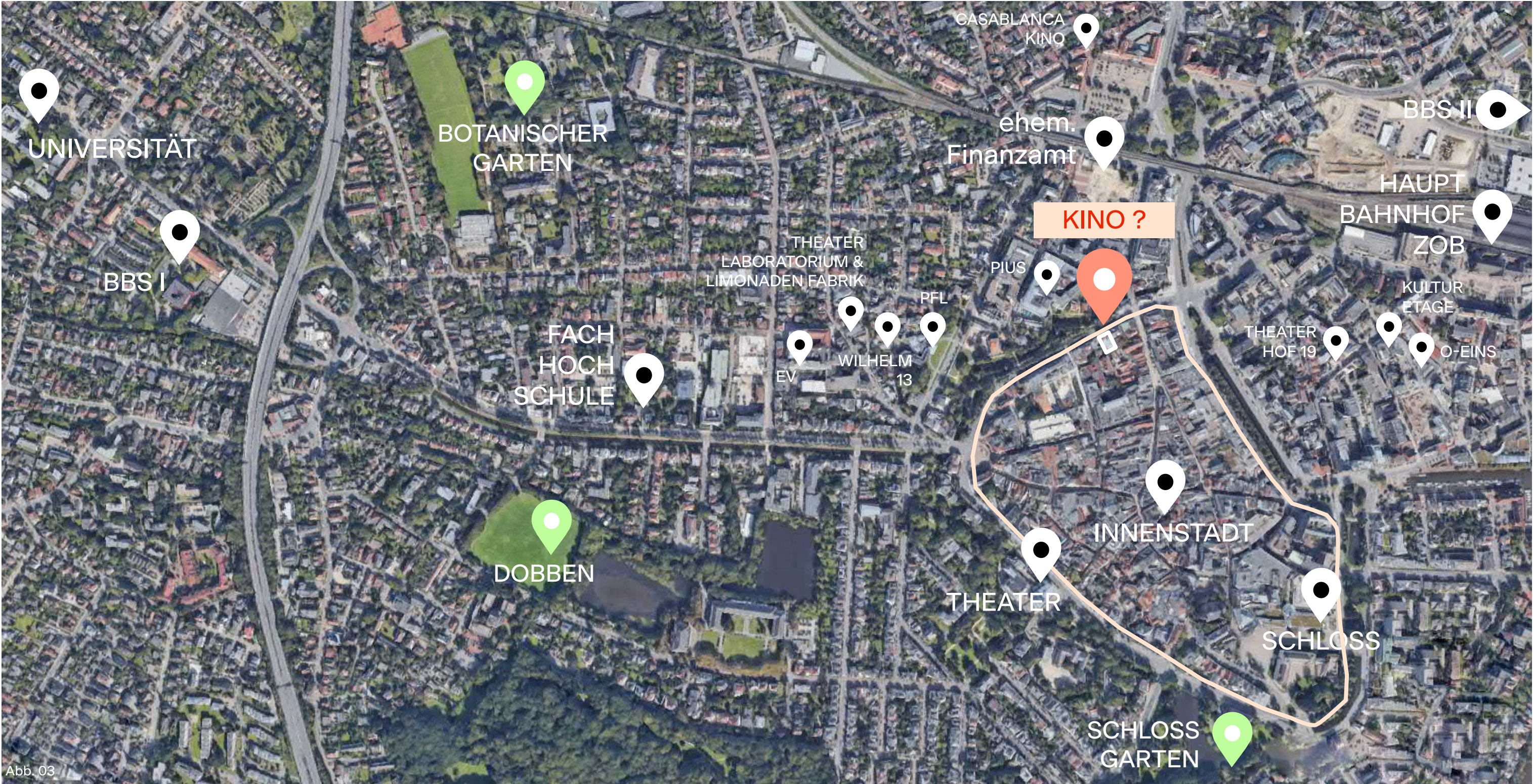
STADT
OLDENBURG

BESITZER





STADTRAUM
LAGE IN DER STADT



HISTORIE

ERBAUT
1914

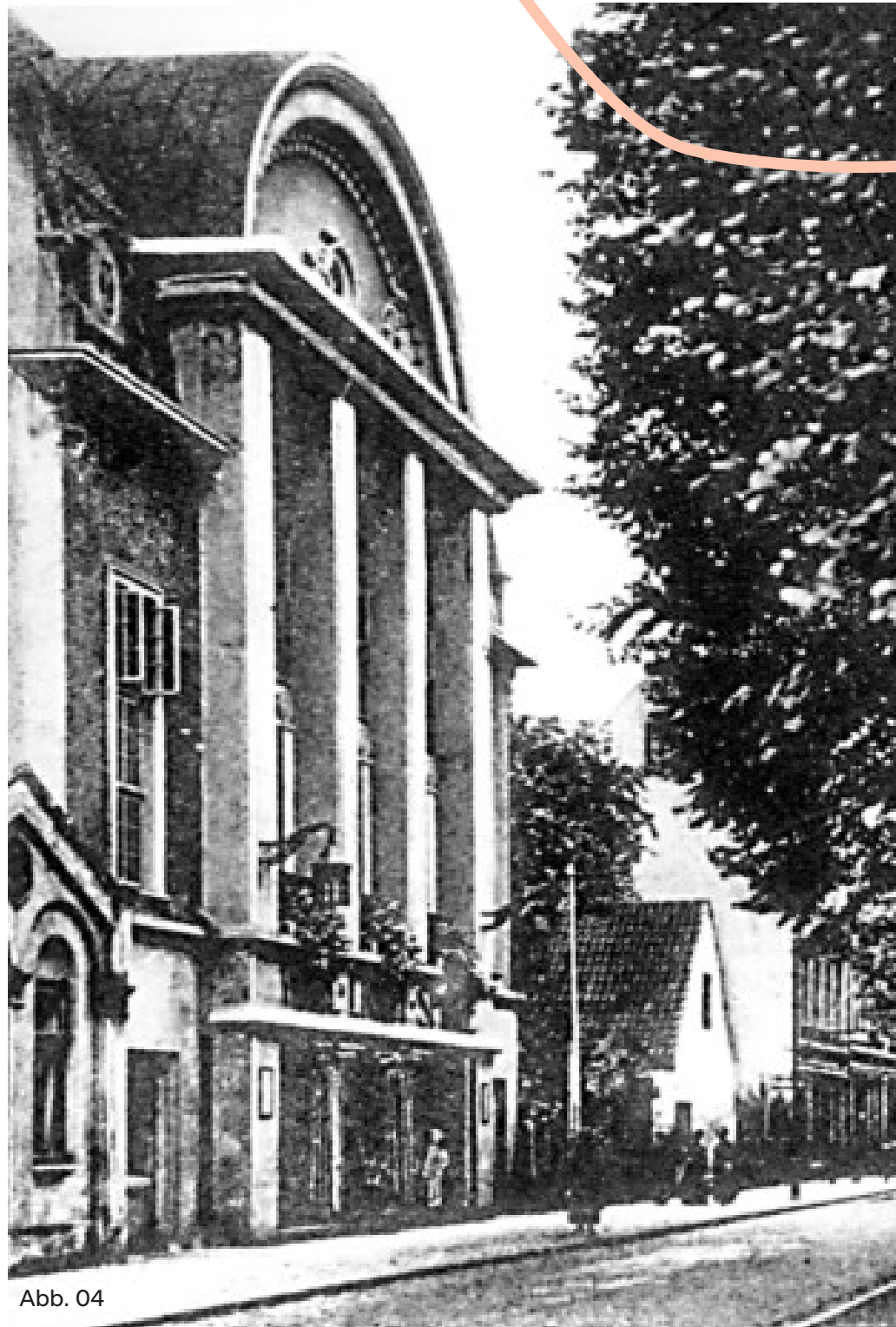


Abb. 04

2 WELT
KRIEGE



Abb. 05

UMBAU
1970



Abb. 06

1997
RENOVIERUNG UND
WIEDERHERSTELLUNG
DER FASSADE



2007
EINSTELLUNG
SPIELBETRIEB



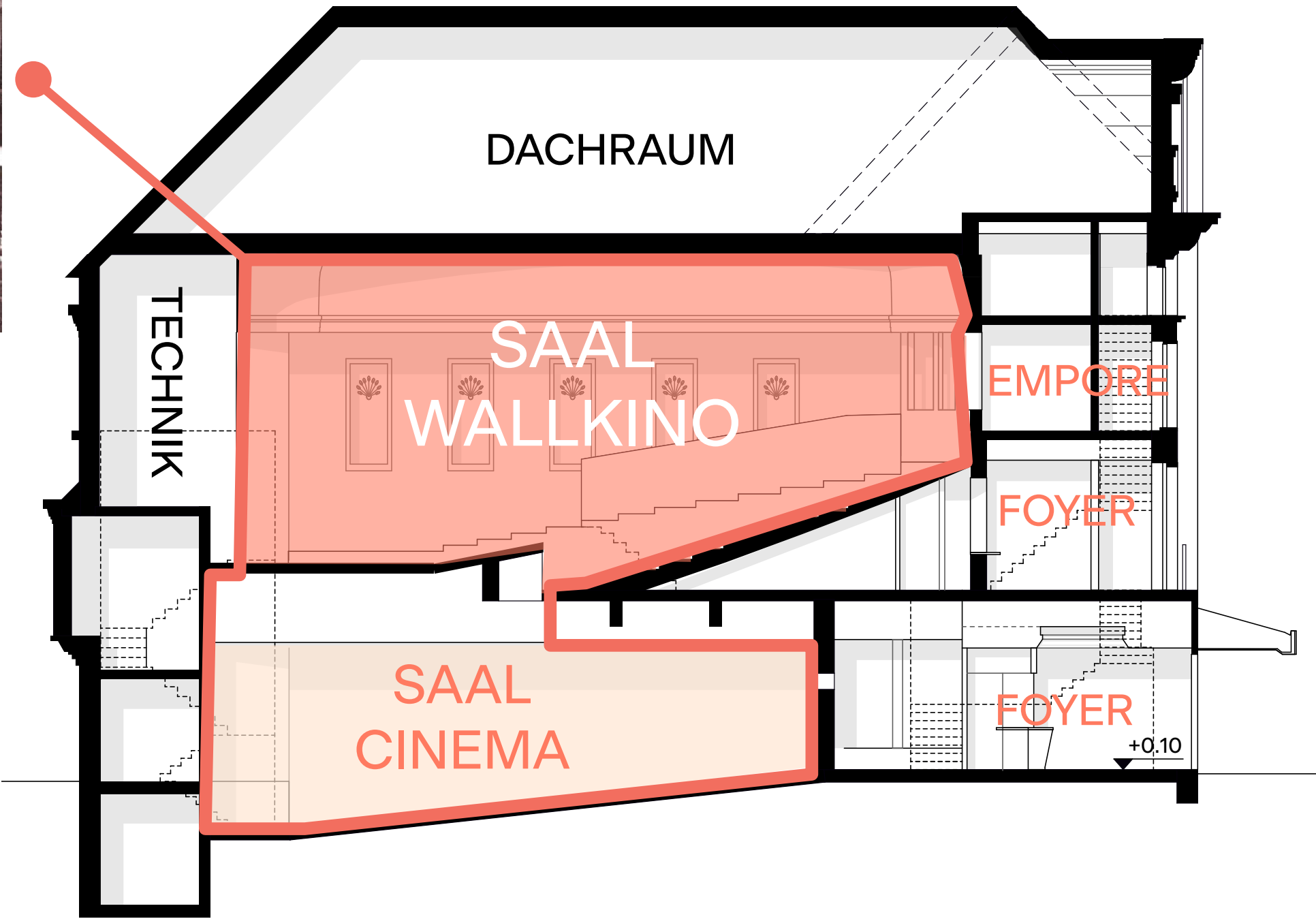
HEUTE
SANIERUNGSSTAU &
STADTGESPRÄCH



DENKMALPFLEGE
ERHALT DER FASSADEN- &
GEBÄUDESTRUKTUR



Abb. 08
SAAL BIS 1971



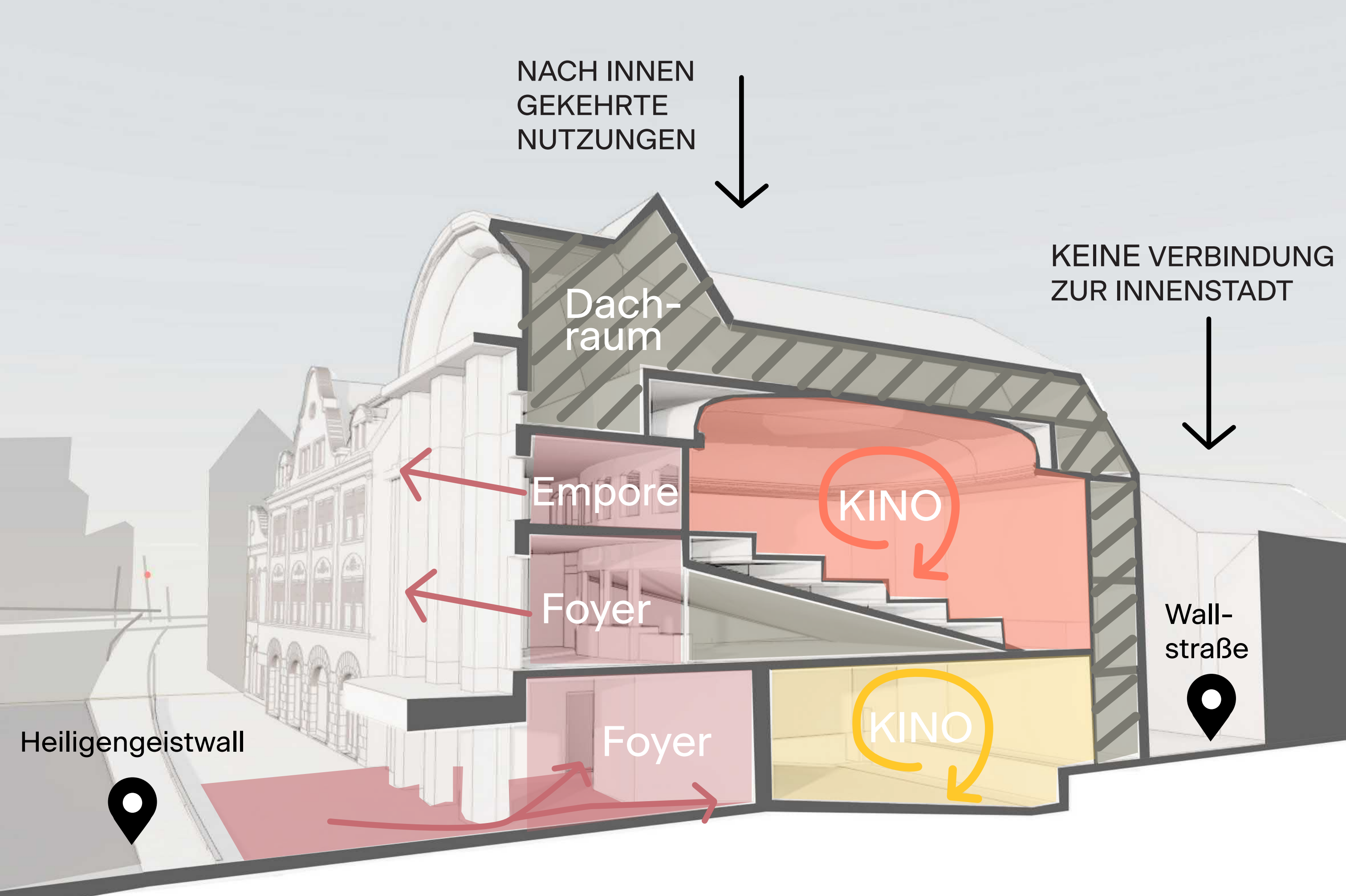




Abb. 09
21.09.2023 / 12



Abb. 10
gruppeomp

Neu-genutzer,
niederschwelliger
Begegnungsraum

NEUES
AUDITORIUMSHAUS
OLDENBURG



Abb. 12

KULTUR & BILDUNGSFORUM MÜNSTER STUDIE 2017, KLEIHUES + KLEIHUES



Abb. 13

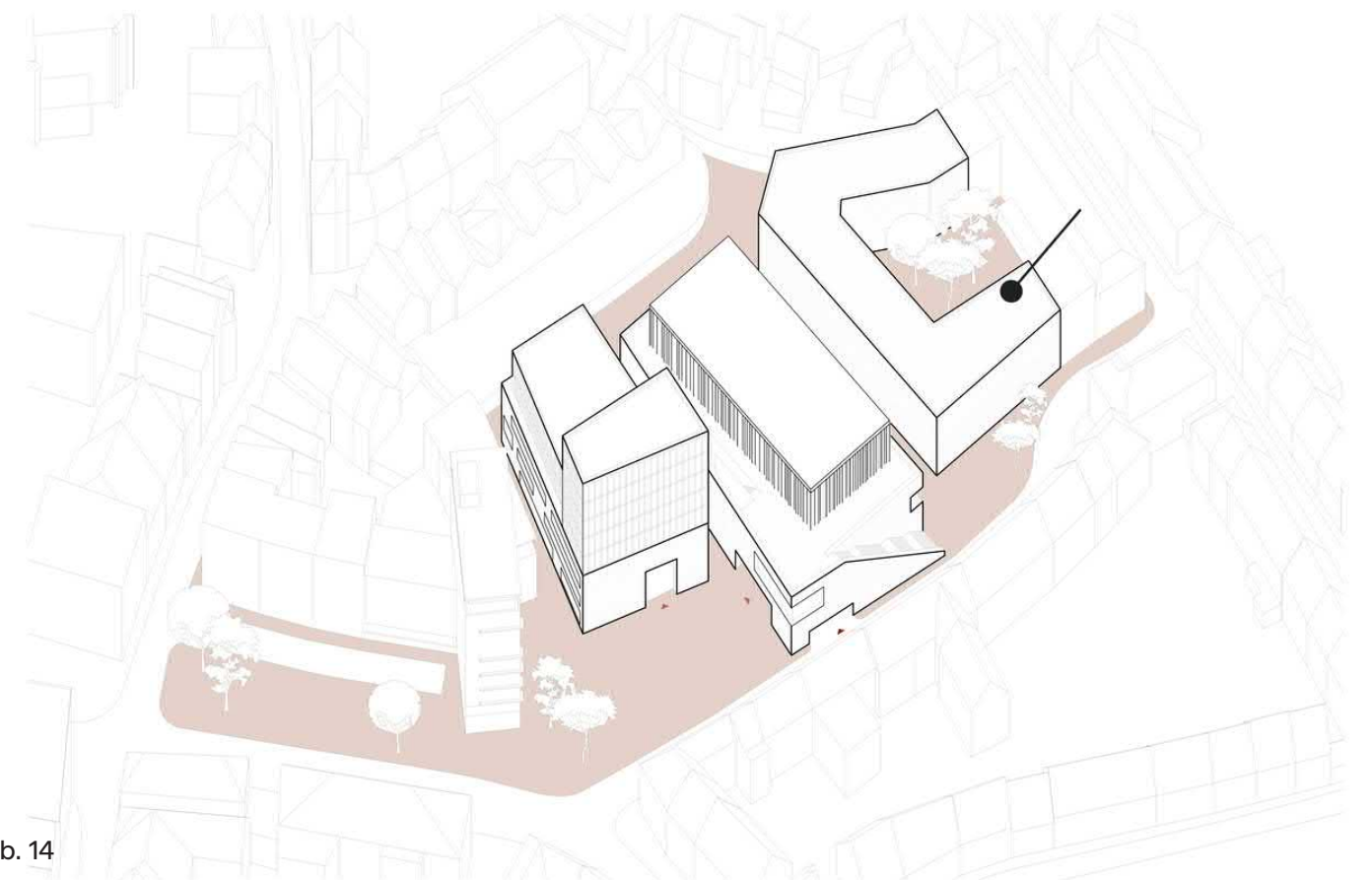
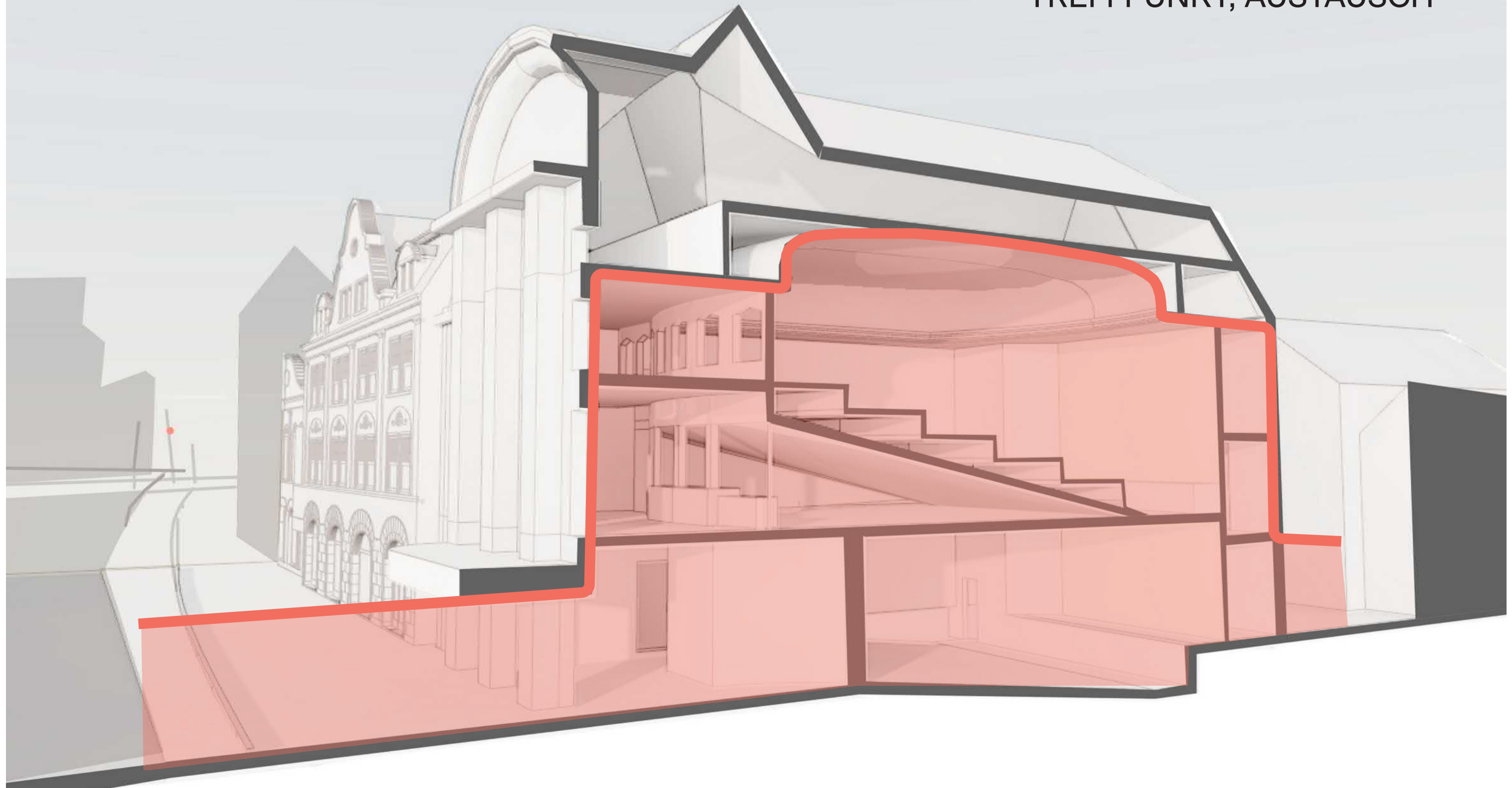


Abb. 14

AUDITORIUMSHAUS

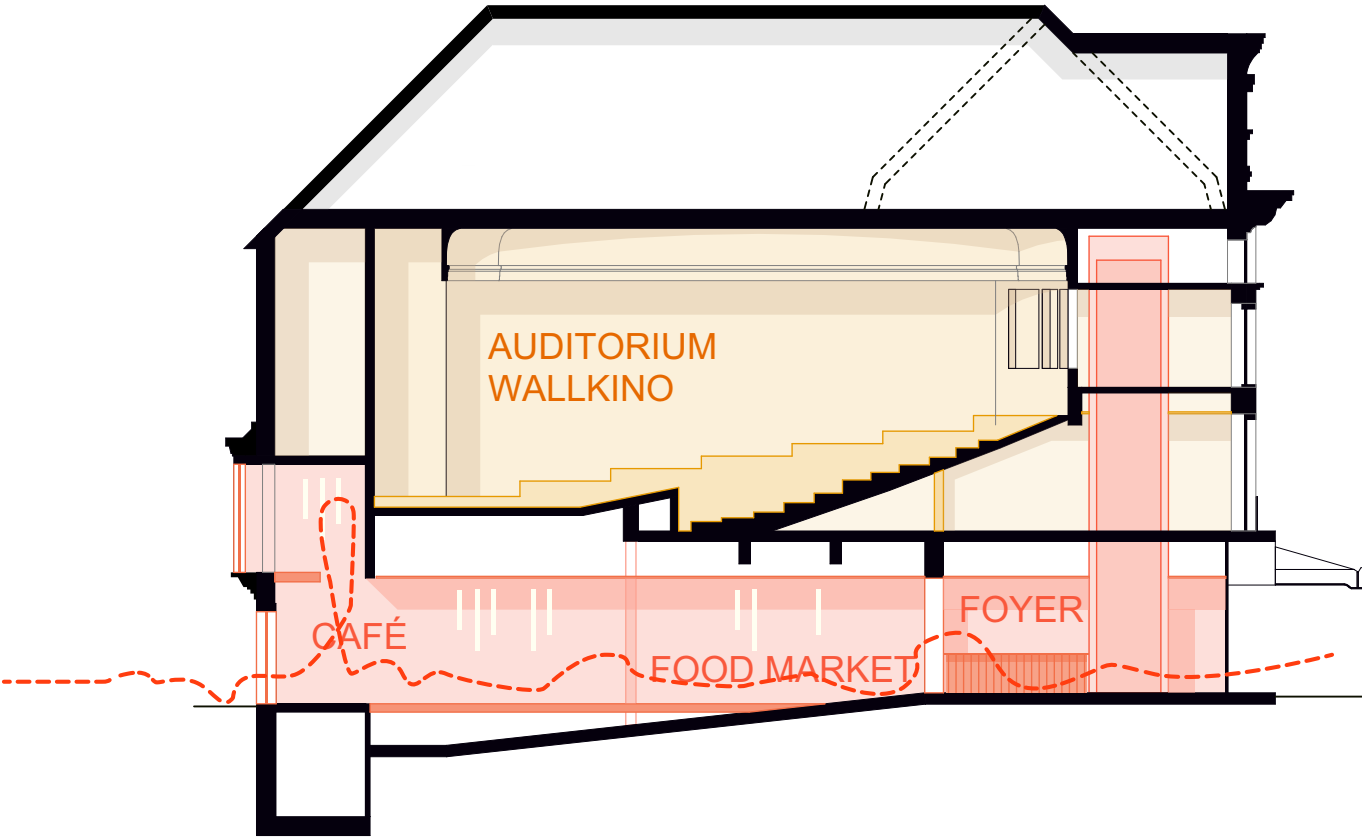
DAS WALLKINO MORGEN

ORT FÜR
WIRTSCHAFT, BILDUNG,
LEHRE, KULTUR, FREIZEIT
TREFFPUNKT, AUSTAUSCH



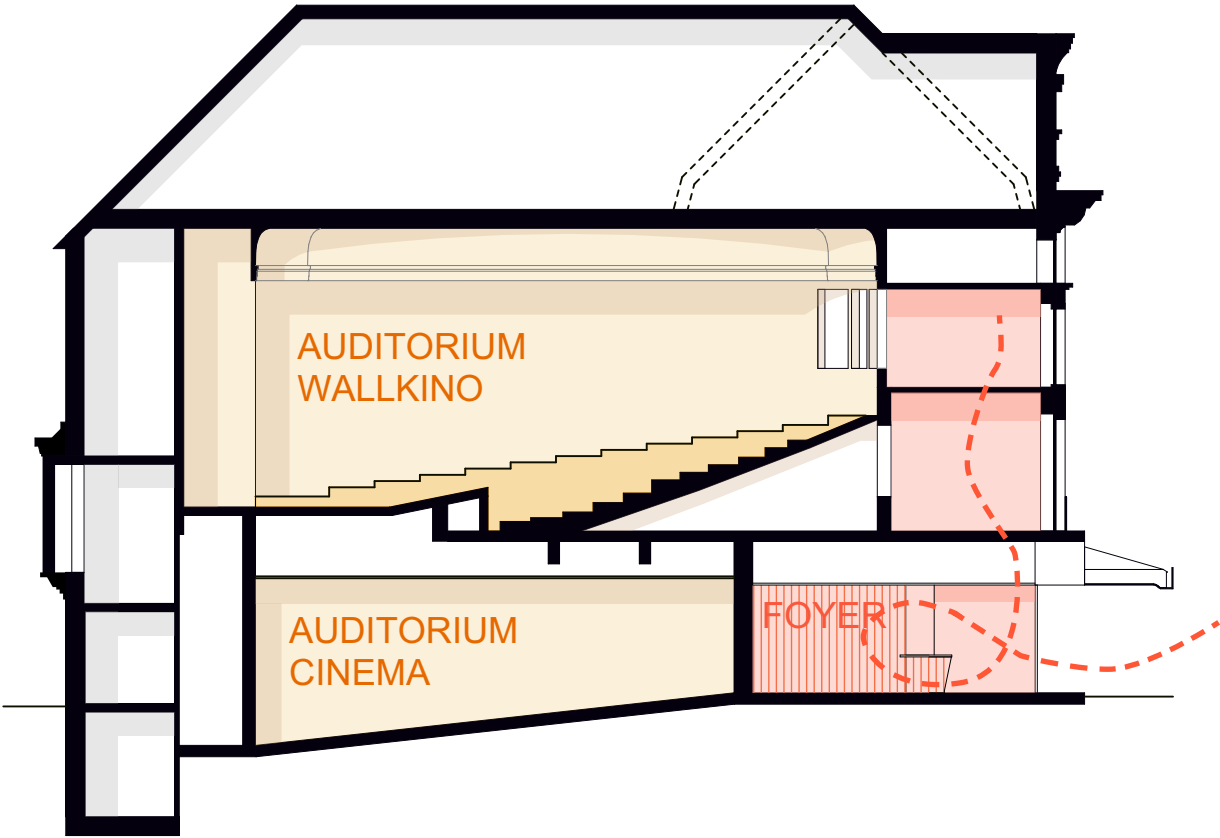
VARIANTEN

VARIANTE M
GROSSE LÖSUNG



Öffnung des Erdgeschosses

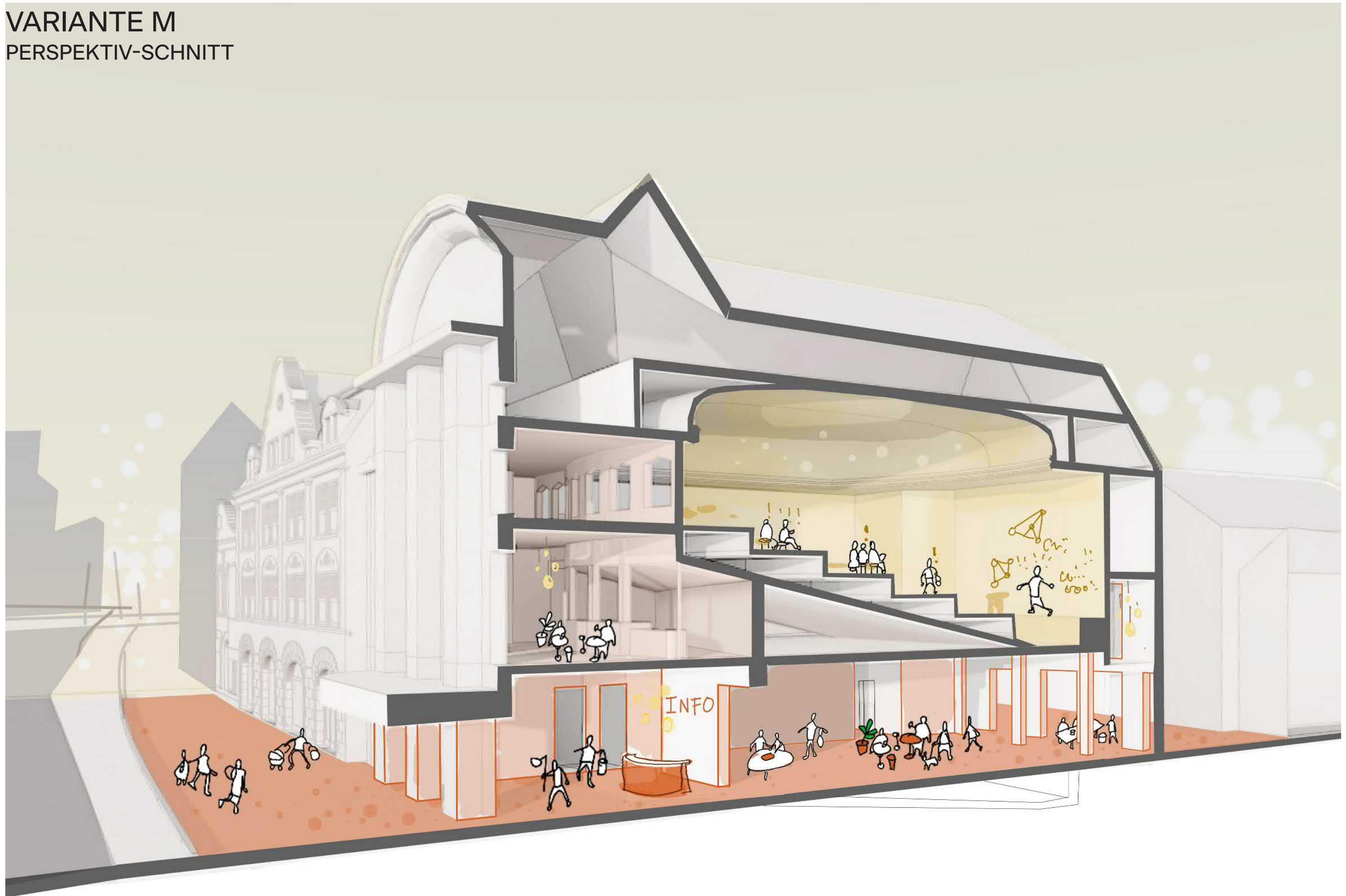
VARIANTE S
KLEINE LÖSUNG



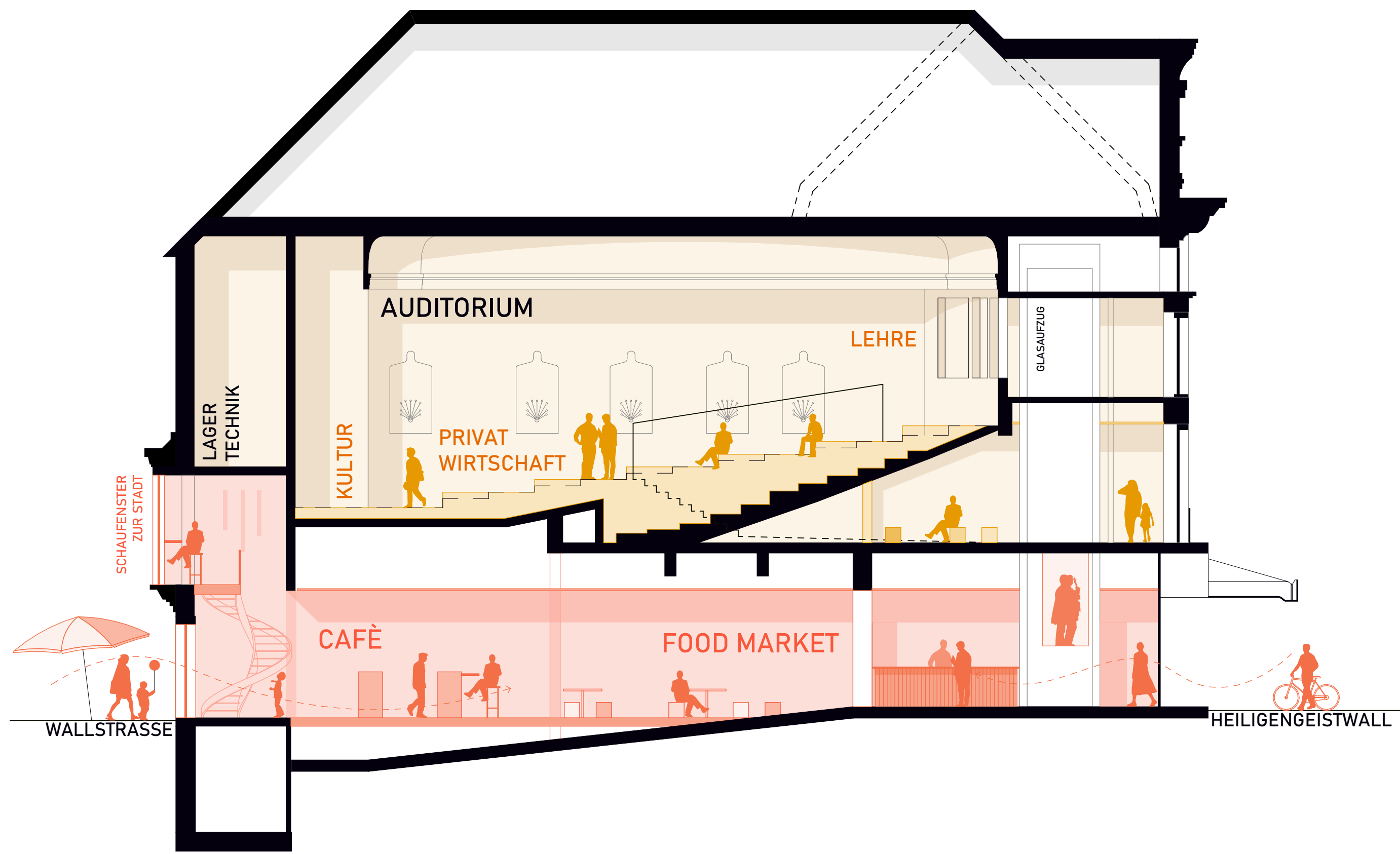
Sanierung Bestand
Bestandsstruktur bleibt erhalten

VARIANTE M

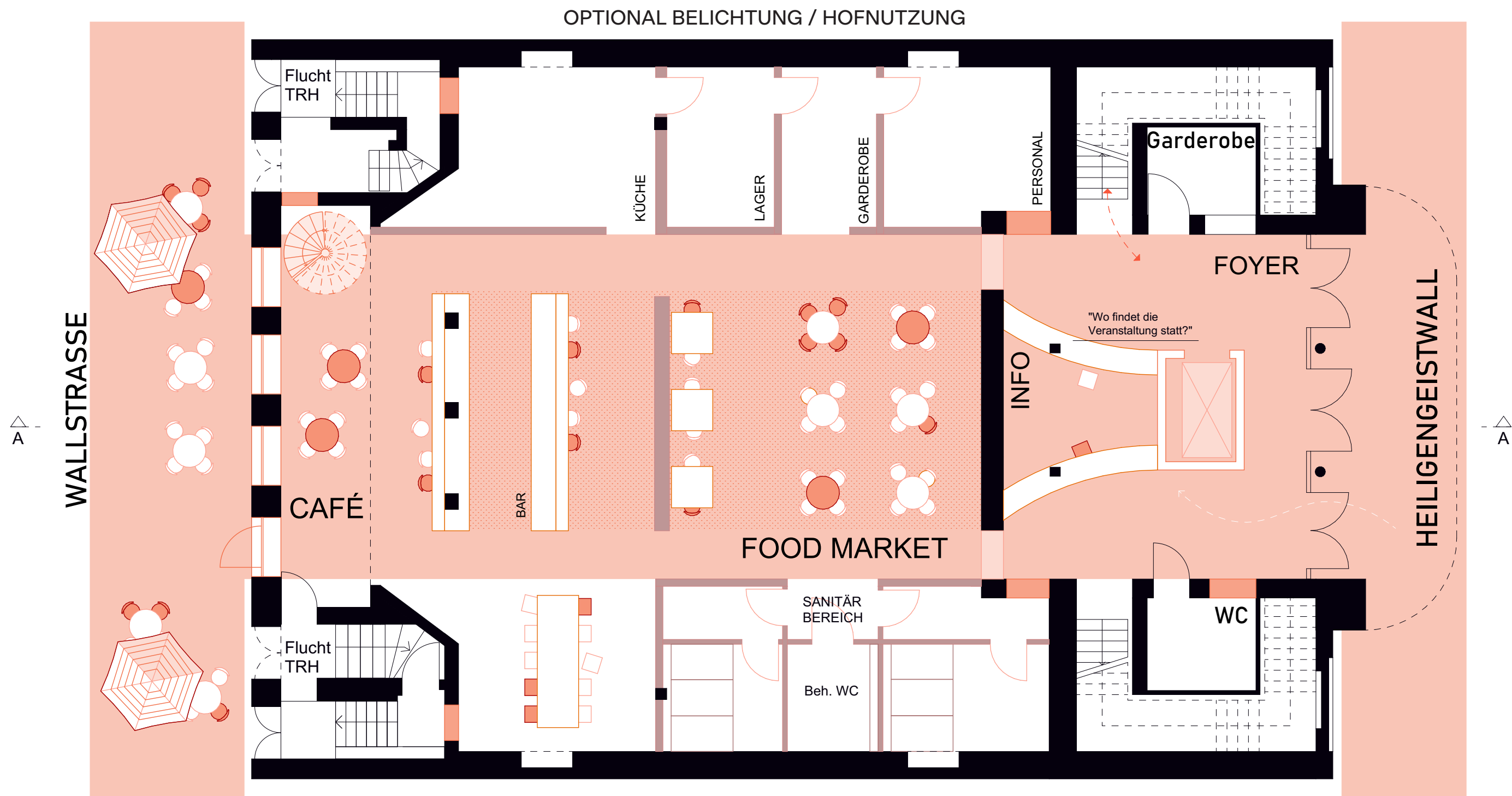
PERSPEKTIV-SCHNITT



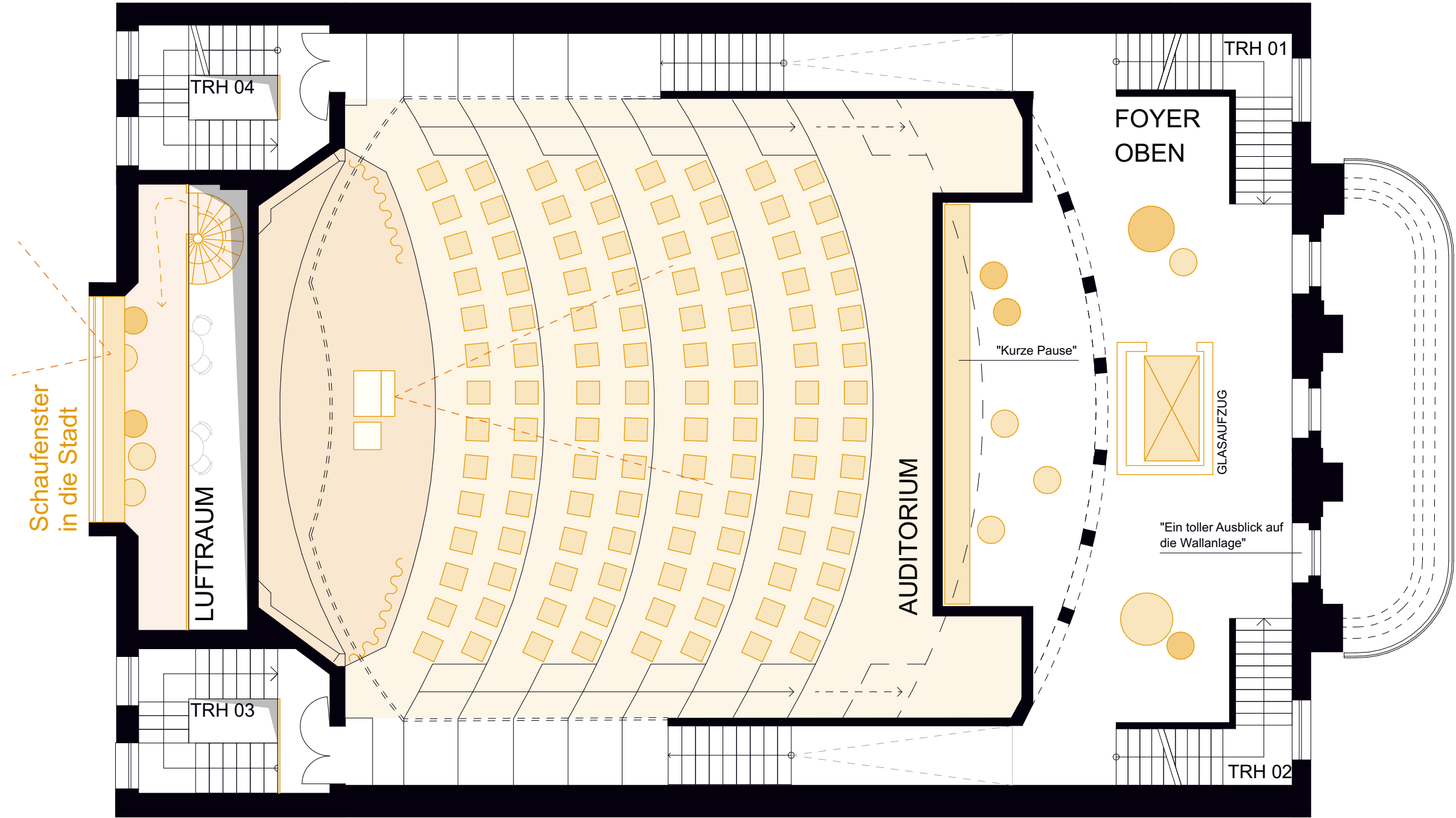
VARIANTE M
SCHNITT M 1:200



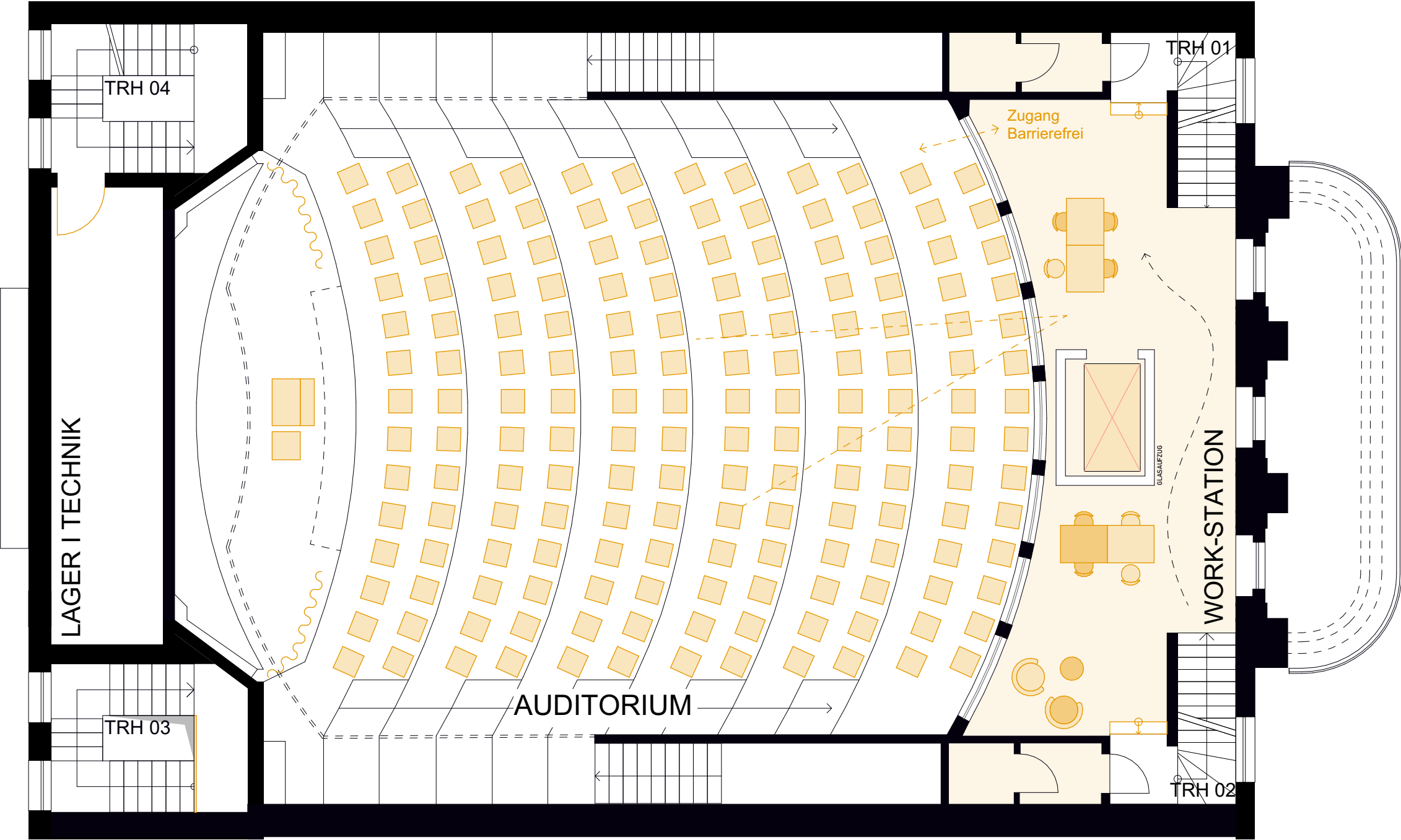
VARIANTE M
GRUNDRISS EG M 1:200



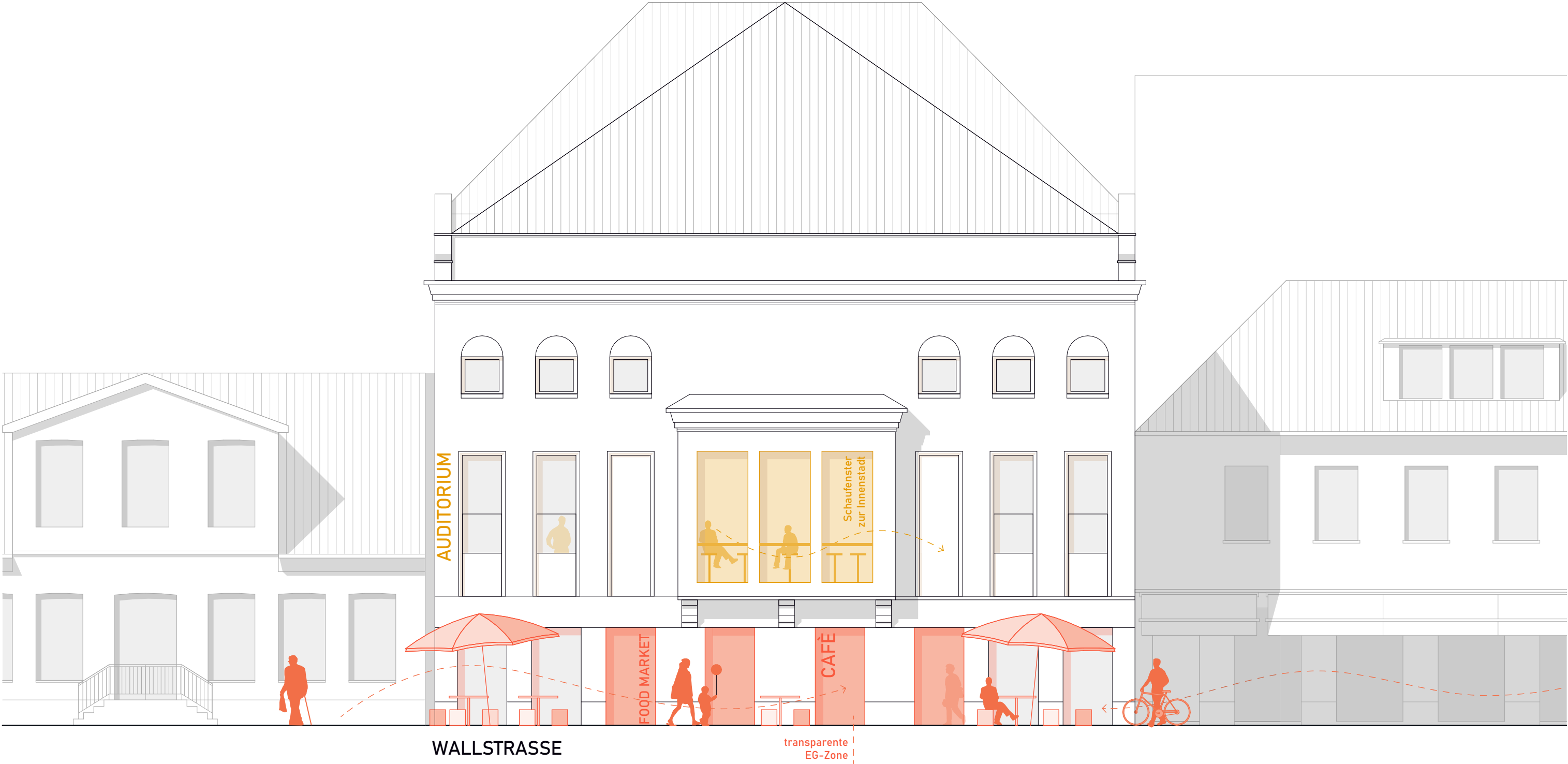
VARIANTE M
GRUNDRISS 1. OG M 1:200



VARIANTE M
GRUNDRISS 2. OG M 1:200

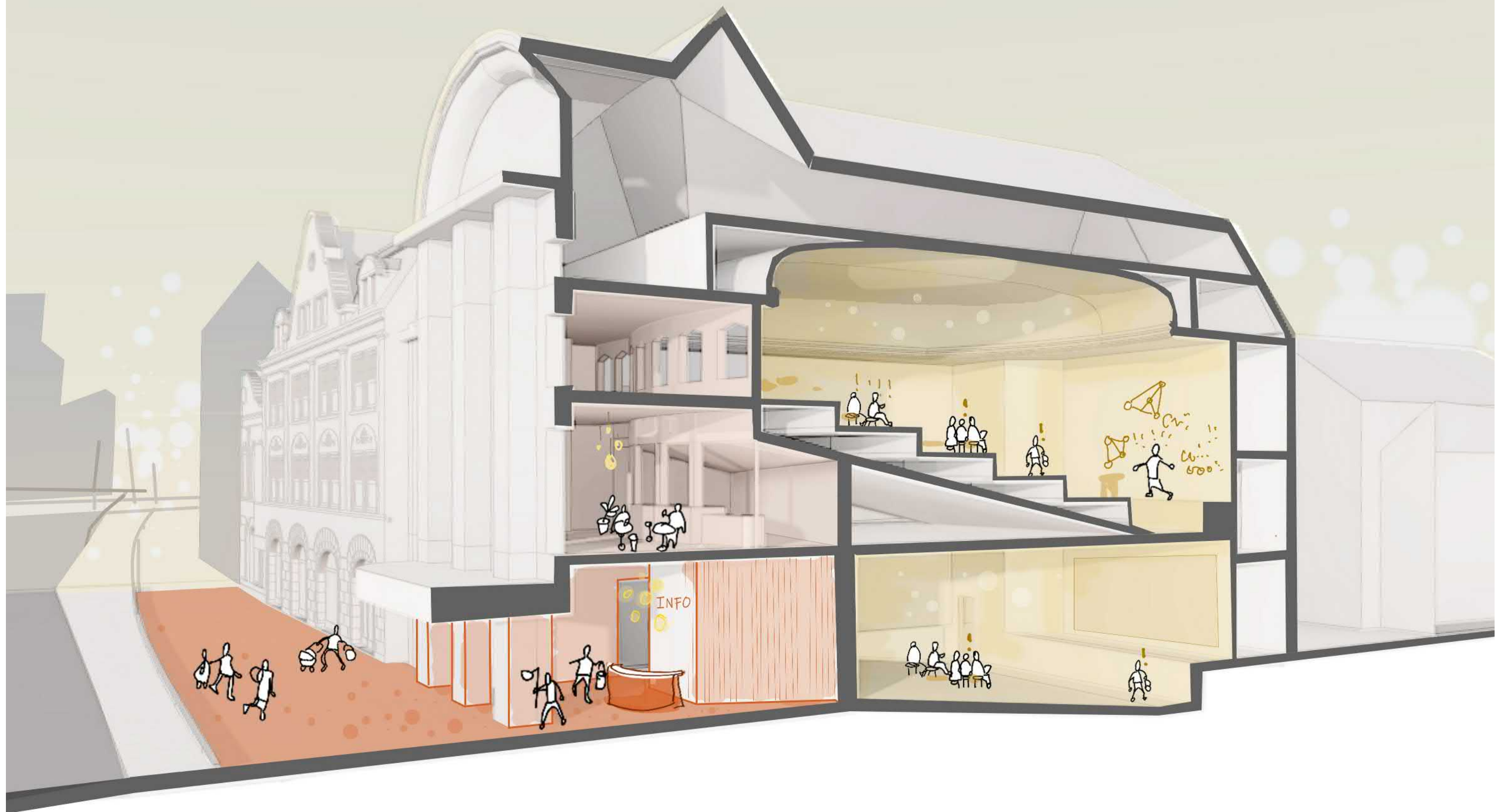


VARIANTE M
ANSICHT WALLSTRASSE M 1:200

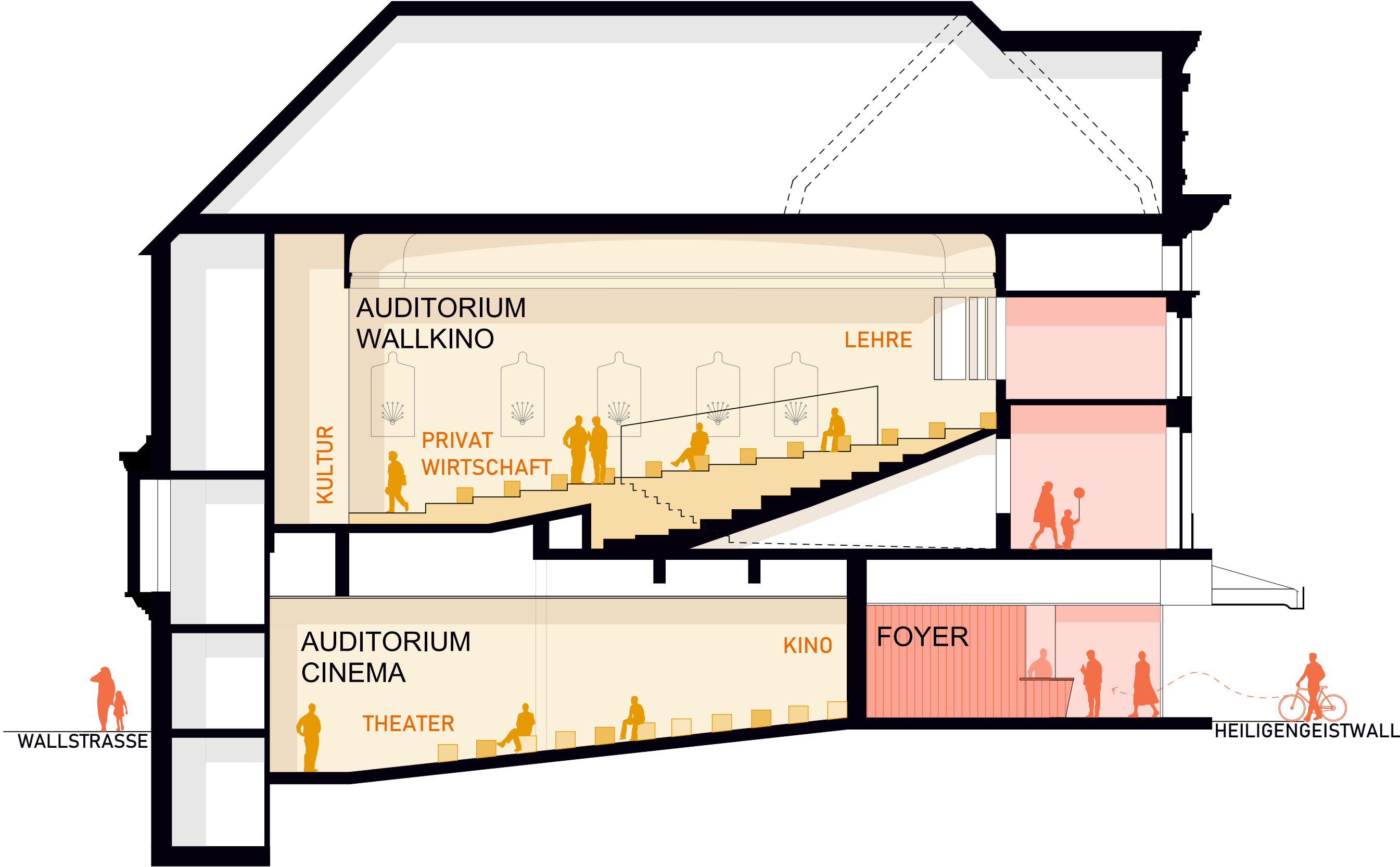


VARIANTE S

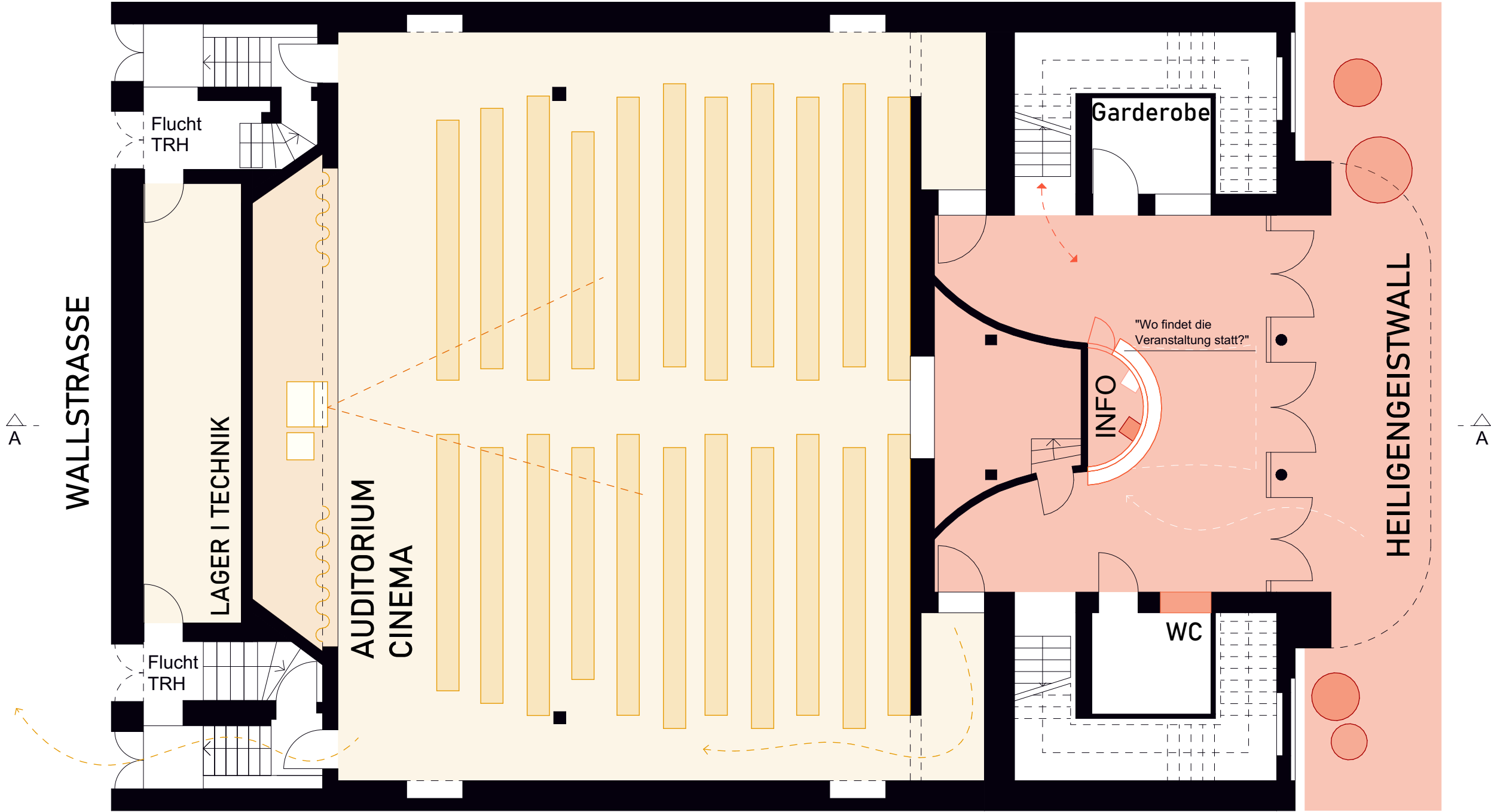
PERSPEKTIV-SCHNITT



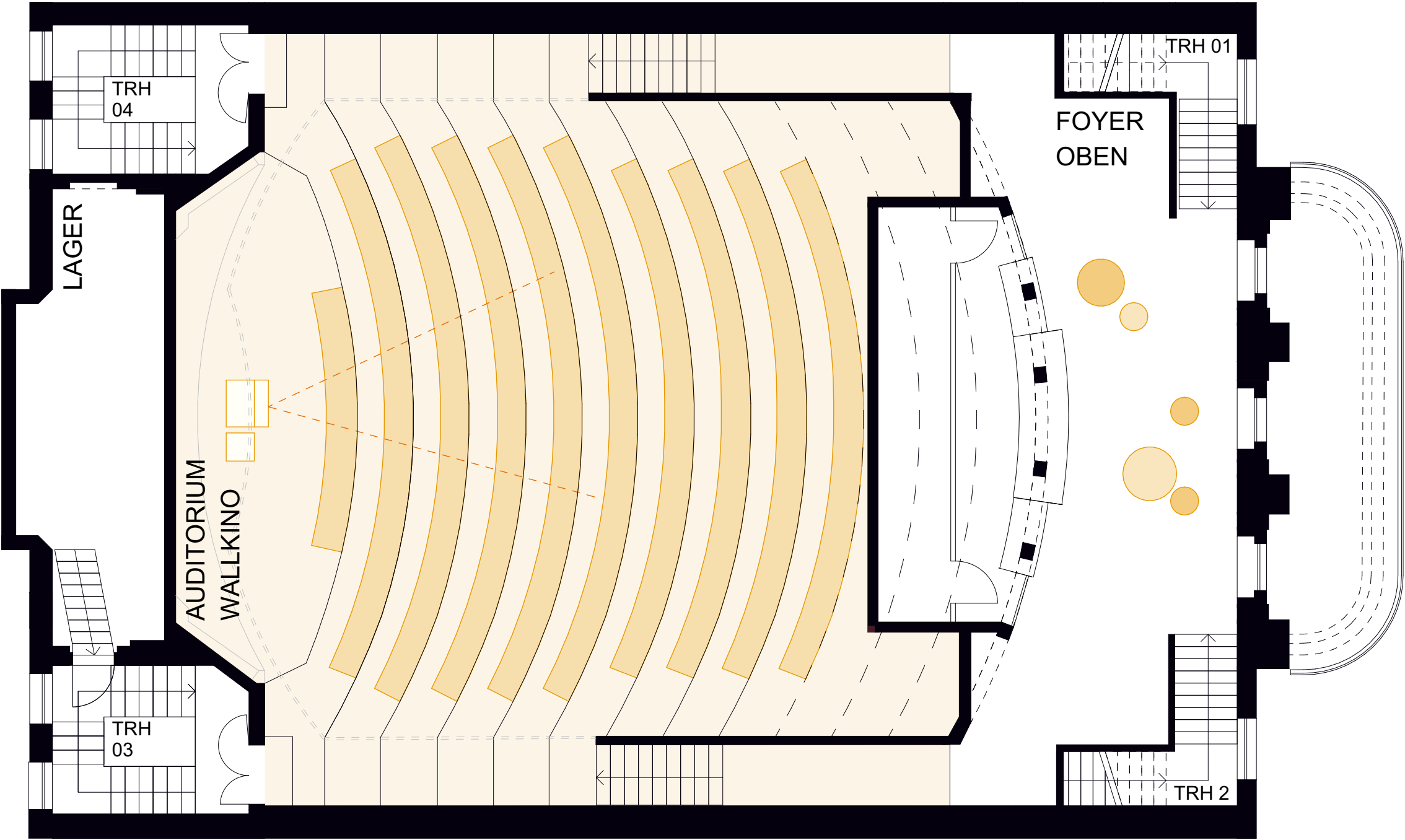
VARIANTE S
SCHNITT M 1:200



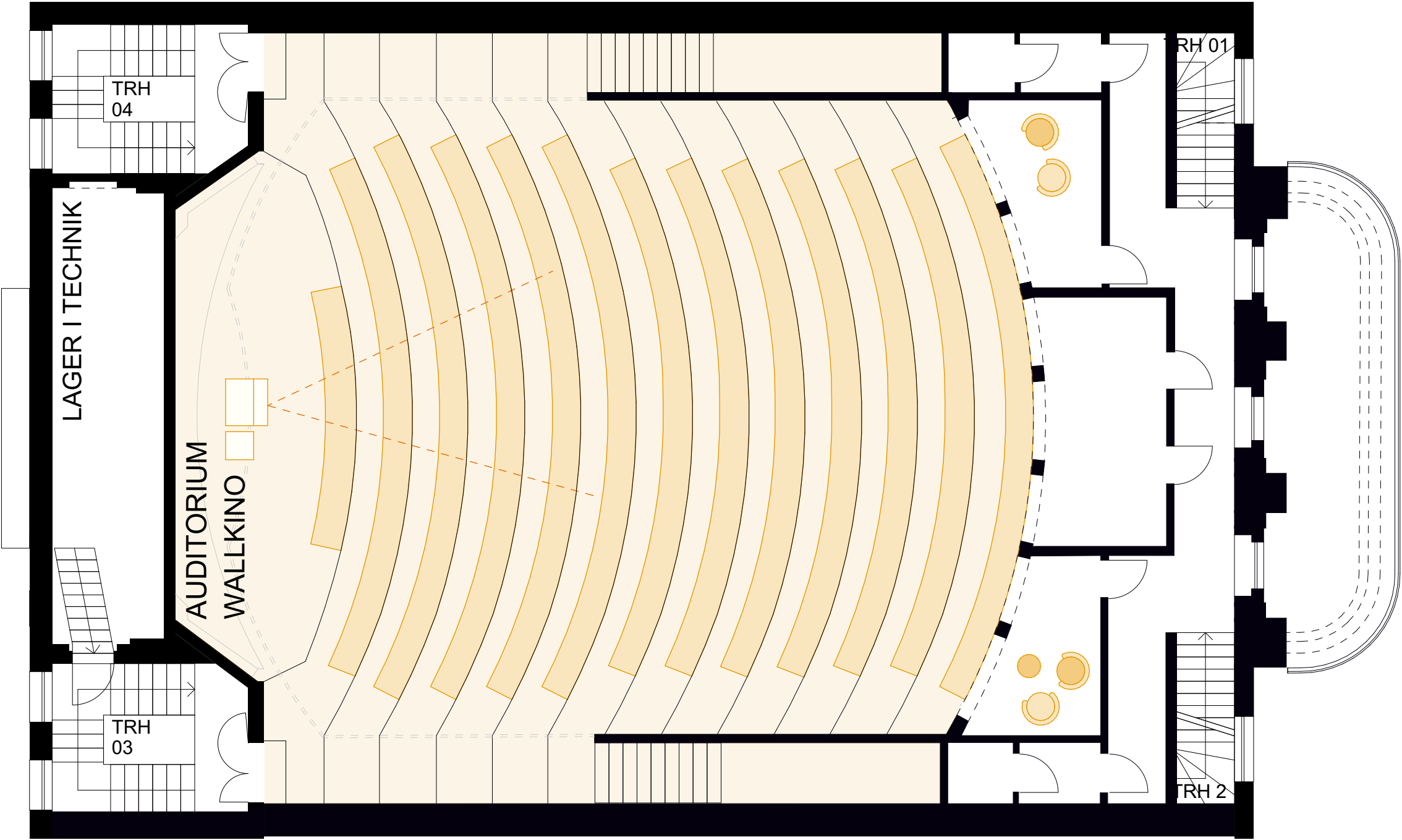
VARIANTE S
GRUNDRISS EG M 1:200



VARIANTE S
GRUNDRISS 1. OG M 1:200



VARIANTE S
GRUNDRISS 2. OG M 1:200



PROJEKTIERUNG



Überlagerung
der Nutzungen



Universität



Wirtschaft



Gastronomie



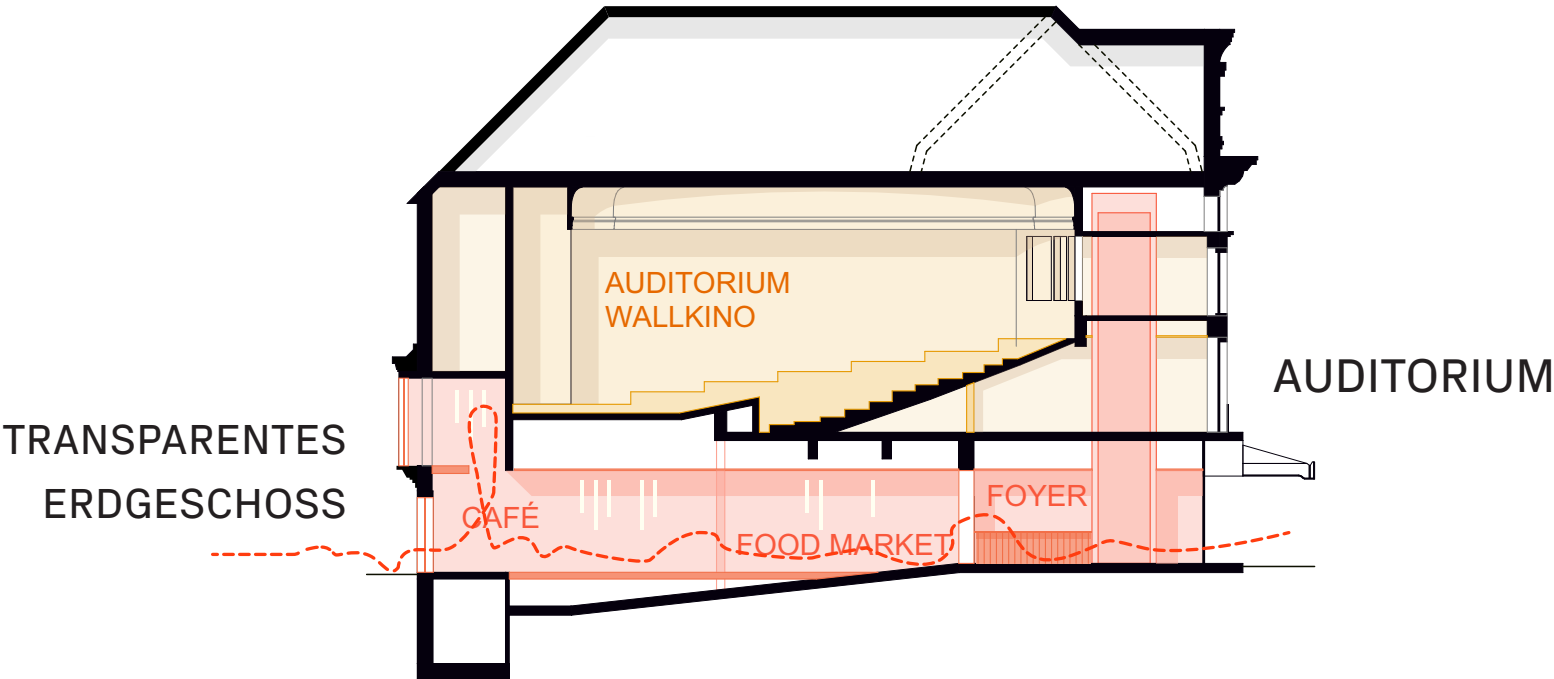
Stadt



Kultur



Öffentliche Wirkung



KOSTEN

WIRTSCHAFTLICHKEIT UND FÖRDEROTIONEN

M

KG 300-400, Gesamtkosten Brutto **3.946.364 Euro**

KG 200-700, Gesamtkosten Brutto **6.086.414 Euro**

- Erforderliche Miete je Monat bezogen auf 920 qm NUF: 33,08 €/qm
- Realistische Miete im Jahre 2024, geschätzt: 25,- €/qm
- Erforderliche Miete je Monat bezogen auf 920 qm NUF: 27,64 €/qm (bei 1 Mio. Euro Förderung)

S

KG 300-400, Gesamtkosten Brutto **2.641.964 Euro**

KG 200-700, Gesamtkosten Brutto **4.196.187 Euro**

- Erforderliche Miete je Monat bezogen auf 920 qm NUF: 22,81 €/qm
- Realistische Miete im Jahre 2024, geschätzt: 25,- €/qm
- Erforderliche Miete je Monat bezogen auf 920 qm NUF: 17,37 €/qm (bei 1 Mio. Euro Förderung)



Förderoption
Denkmalschutz

Förderoption
Wirtschaftsförderung

- Kostengrößen basieren auf der Annahme einer Förderung von der Denkmalpflege sowie der Wirtschaftsförderung mit jeweils 500.000,- Euro, insgesamt 1 Mio. Euro Förderung.
- Diese Annahme steht zur weiteren Prüfungen in einem weiteren Planungsverfahren.

OPTION BÜRGERFORUM OLDENBURG

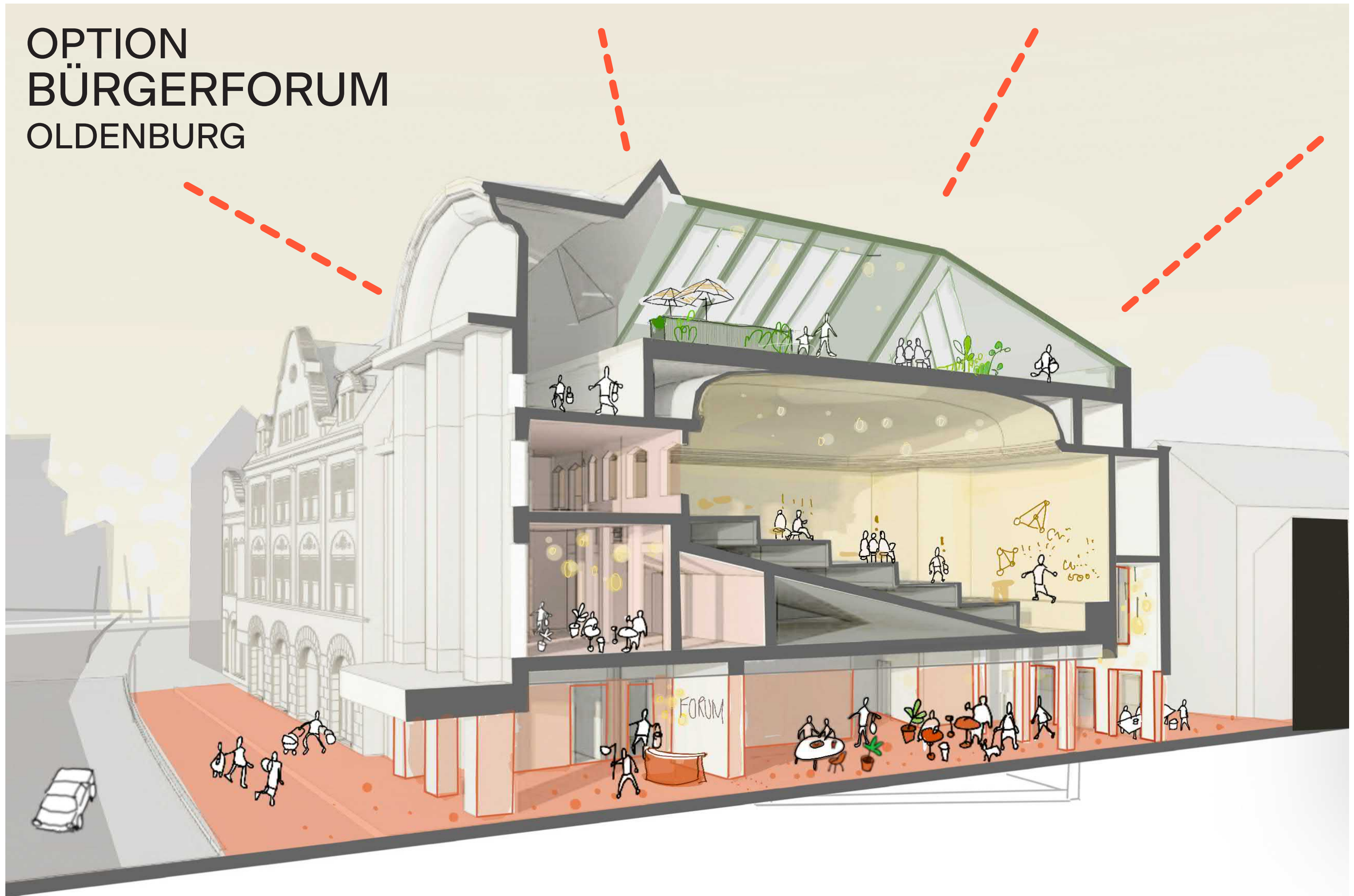
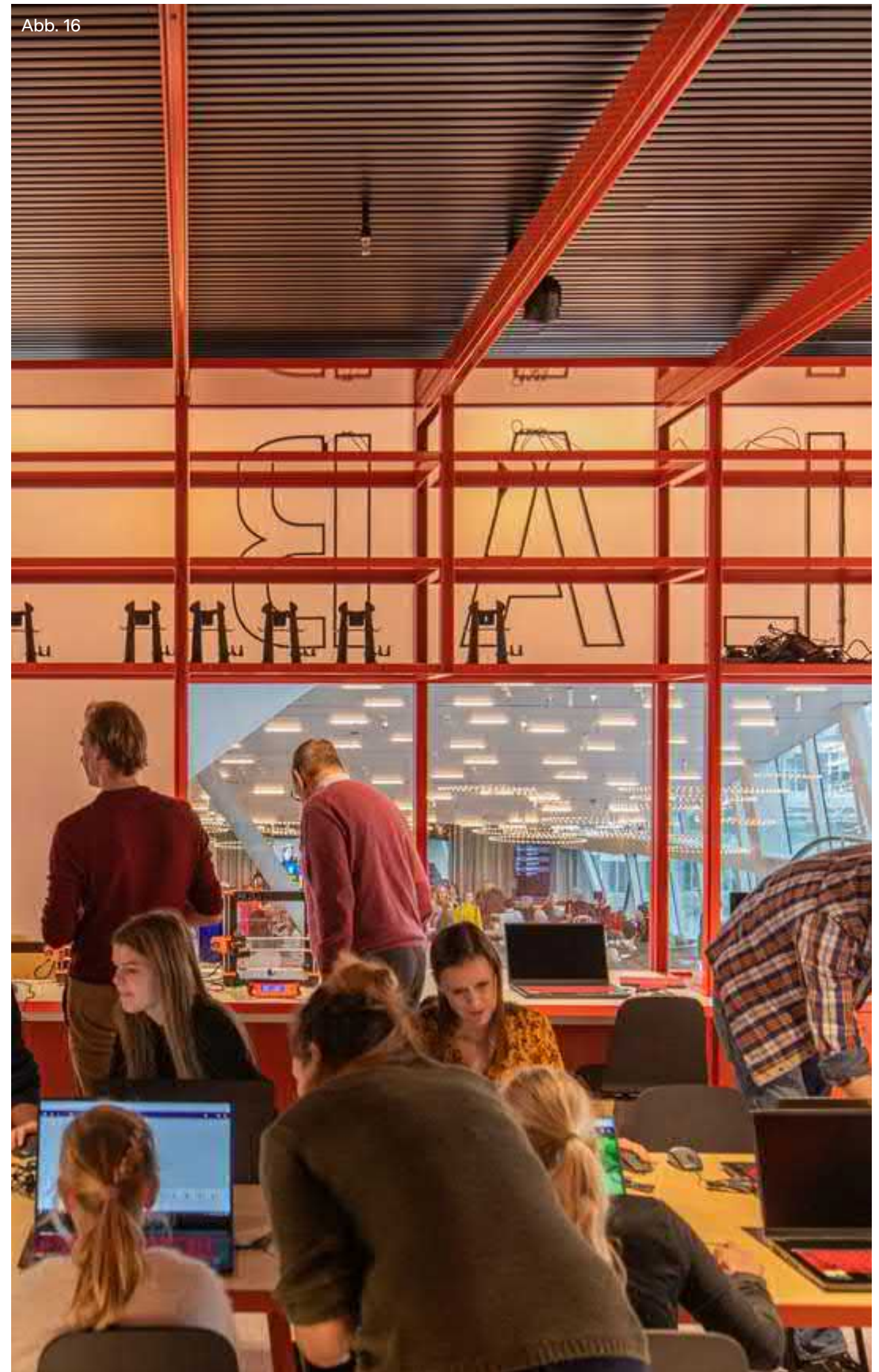


Abb. 15



Forum, Groningen NL
200.000 Einwohner

Abb. 16





Blick aus der Wallanlage



Blick Richtung Waffenplatz



Blick Richtung Lappan



Blick aus der Wallstraße



Blick Richtung Wallanlagen

PWO

POTENTIALANALYSE WALLKINO OLDENBURG

DANKE

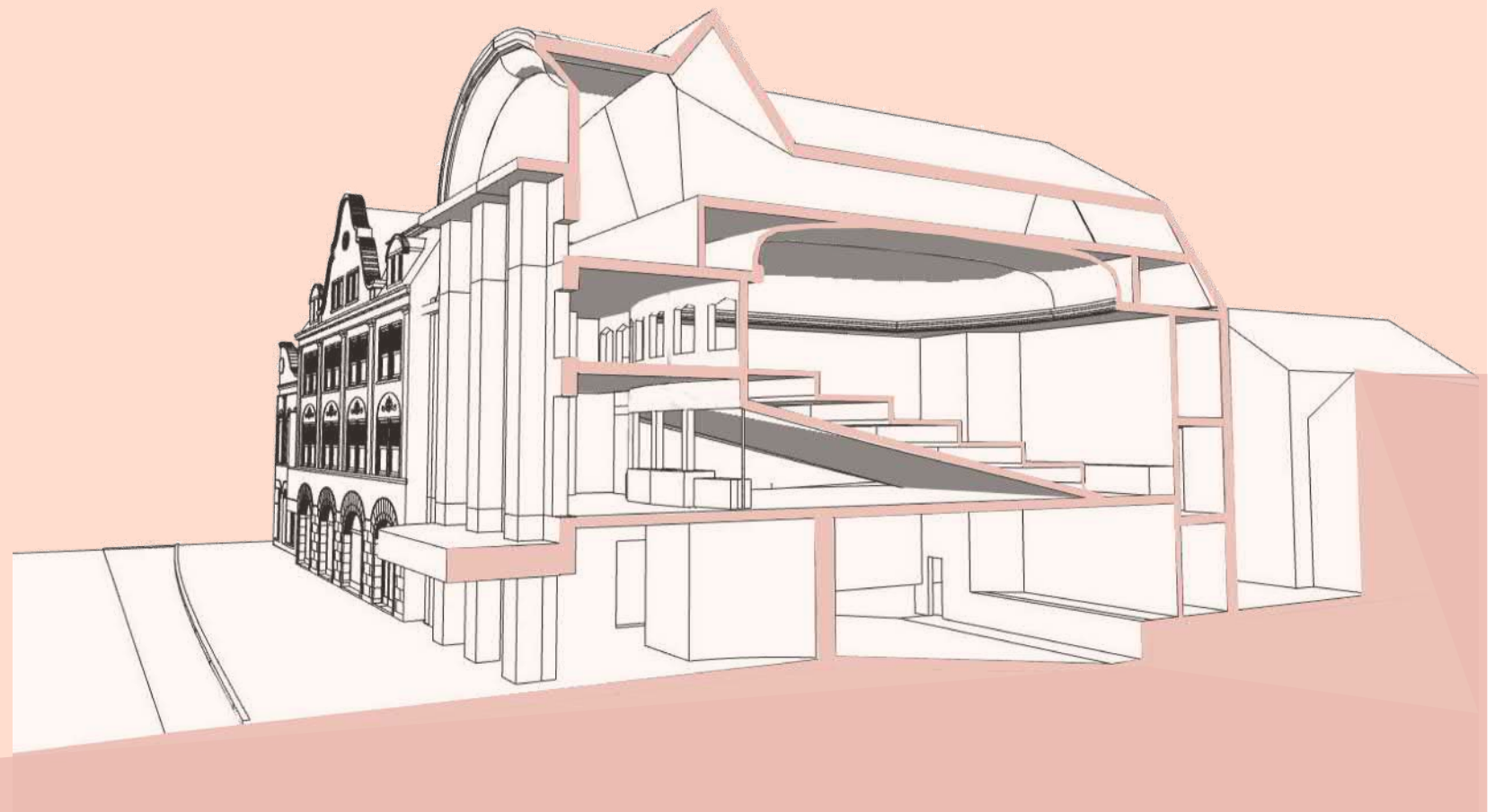


Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

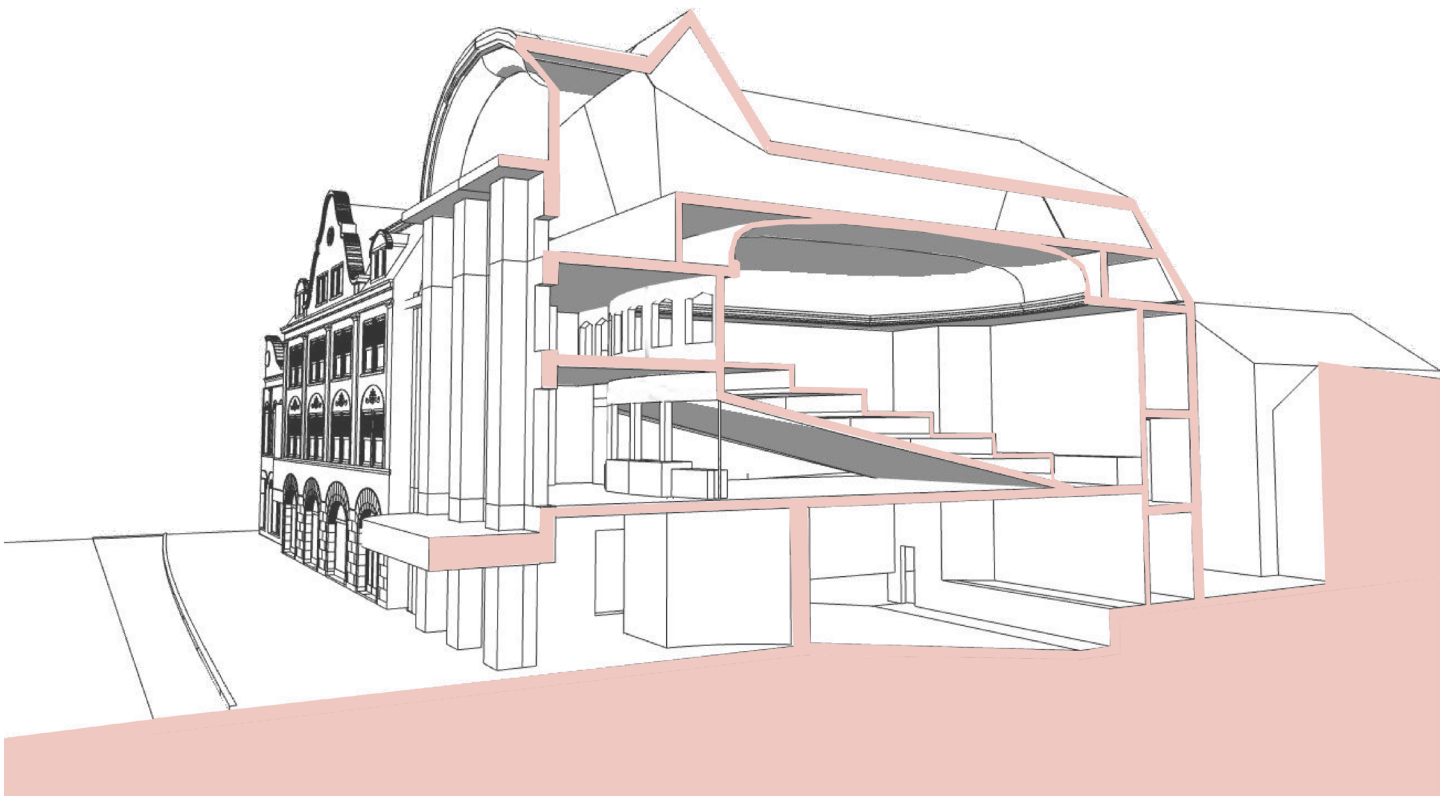
Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren



PWO

POTENTIALANALYSE WALLKINO OLDENBURG

KOSTENBERECHNUNG VARIANTE M



Gefördert durch:



Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

 **Stadt
Oldenburg**

**X_014_PWO_Potenzialanalyse Walkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum AUDITORIUMSHAUS Oldenburg;
Variante M
Umbau und Sanierung Bestand, Entkernung Erdgeschoss, Fassadensanierung Heiligengeistwall +
Wallstraße**

Projekt:

Bauherr: **Investor**

Planung: gruppeomp Architektengesellschaft mbH
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 14.06.2023

Grundlage Planstand 14. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
100 Grundstück							
100 Heiligengeistwall 3, 26122 Oldenburg		qm					
Summe Kostengruppe 100 Grundstück:				vorhanden			
200 Herrichten und Erschließen							
210 Herrichten, gem. BKl 1,2 %; plus Abbruchkosten							
211 Sicherungsmaßnahmen angrenzende Häuser, Nachbargrundstücke rechts/links geschätzt	2,00	Stück	25.000,00	50.000,00			
Abbrucharbeiten, zusätzliche Aufwände selektiver Rückbau, geschätzt;							
212 Fachplanung Schadstoff erforderlich;	1,00	Stück	40.000,00	40.000,00			
213 Entsorgung, z. B. Altlastenentsorgung, geschätzt	1,00	Stück	15.000,00	15.000,00			
214 Herrichten der Geländeoberfläche umlaufend Altbau, geschätzt Bodenaustausch bei ggf. nicht tragfähigen Böden, geschätzt	1,00	Stück	8.000,00	8.000,00			
	1,00	Stück	2.500,00	2.500,00			
Baustelleneinrichtung, geschätzt	1,00	Stück	20.000,00	20.000,00			
Baustelleneinrichtung, Logistikfläche, geschätzt	1,00	Stück	5.000,00	5.000,00			
219 Herrichten, sonstiges, z. B. Absicherung Straßenbau, geschätzt	1,00	Stück	10.000,00	10.000,00			
Summe Kostengruppe 210:					150.500,00		
Summe Kostengruppe 210:					150.500,00	179.095,00	0,19
220 Öffentliche Erschließung							
221 Abwasserentsorgung teilw. erneuern, geschätzt	1,00	Stück	2.500,00	2.500,00			
Anschlussarbeiten Entwässerungssystem, geschätzt	1,00	Stück	2.500,00	2.500,00			
222 Wasserversorgung Anschlüsse teilw. erneuern, geschätzt	1,00	Stück	5.000,00	5.000,00			
Grundleitungen neu, z. B. Toiletten, etc.	50,00	lfdm	32,00	1.600,00			
223 Gasversorgung sanieren, geschätzt	1,00	Stück	4.500,00	4.500,00			
225 Stromversorgung sanieren, geschätzt	1,00	Stück	4.800,00	4.800,00			
Strom Baukostenzuschuss, geschätzt	1,00	Stück	3.000,00	3.000,00			
226 Telekommunikation Anschlüsse, geschätzt	1,00	Stück	4.000,00	4.000,00			
227 Verkehrserschließung, geschätzt	1,00	Stück	5.000,00	5.000,00			
228 Abfallentsorgung, Containermiete: Geräte, etc., geschätzt	1,00	Stück	2.000,00	2.000,00			
229 Öffentliche Erschließung, sonstiges, z. B. Anschlüsse an die vorhandene Erschließung, geschätzt	1,00	Stück	2.500,00	2.500,00			
Summe Kostengruppe 220:					37.400,00		
Summe Kostengruppe 220:					37.400,00	44.506,00	0,19
Summe Herrichten und Erschließung:					187.900,00		
Summe Kostengruppe 200 Herrichten und Erschließung:					187.900,00	223.601,00	0,19

**X_014_PWO_Potenzialanalyse Walkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum AUDITORIUMSHAUS Oldenburg;
Variante M
Umbau und Sanierung Bestand, Entkernung Erdgeschoss, Fassadensanierung Heiligengeistwall +
Wallstraße**

Projekt:

Bauherr: **Investor**

Planung: gruppeomp Architektengesellschaft mbH
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 14.06.2023

Grundlage Planstand 14. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

	Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
300	Bauwerk - Baukonstruktion							
400	Bauwerk - Technische Anlagen							
	Annahme Standard Umbauten Gemeindezentren gem. BKI Kostenplanung 2022, Altbauten; BRI von 425 Euro bis 645 Euro Baukostensteigerungen nach Destatis, bzw. Prognosen statistisches Bundesamt							
	Brutto-Rauminhalt Walkino ca. V = 7.540,00 cbm. BKI Brutto-Gebäudekosten: geschätzt 425,- Euro BKI Netto-Gebäudekosten: geschätzt 357,- Euro Annahme mittlerer BKI-Satz (Rohbaubsubstanz)							
		7.540,00	cbm.	x	357,00	2.691.780,00		
	Summe Kostengruppe 300 Baukonstruktion und 400 Technische Anlagen:					2.691.780,00	3.203.218,20	0,19
	Baukostensteigerung 14,4 % z. T. enthalten: BKI 08/2022, geschätzt noch 50 % höher;					193.808,16		
	Baukostensteigerung geschätzt 8 % p. a.; 2023, geschätzt (Baukosten / Inflation);					215.342,40		
	Baukostensteigerung geschätzt 8 % p. a.; 2024, geschätzt (Baukosten / Inflation);					215.342,40		
	Geschätzte Baukosten KG 300-400:					3.316.272,96	3.946.364,82	0,19
300	Bauwerk - Baukonstruktion (Nebengebäude)							
400	Bauwerk - Technische Anlagen (Nebengebäude)							
	Brutto-Gebäudekosten entfällt; auf dem Grundstück nicht realisierbar							
		0,00	cbm	x	0,00	0,00		
	Summe Kostengruppe 300 Baukonstruktion und 400 Technische Anlagen:					0,00	0,00	0,19
	Summe Kostengruppe 300 und 400:					3.316.272,96	3.946.364,82	0,19
	Kosten KG 300 / 400 anteilig nach BKI 2022					3.316.272,96	3.946.364,82	0,19
	Kosten KG 300 anteilig nach BKI 2022; 77,3 %					2.563.479,00	3.050.540,01	0,19

X_014_PWO_Potenzialanalyse Walkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum AUDITORIUMSHAUS Oldenburg;
Variante M
Umbau und Sanierung Bestand, Entkernung Erdgeschoss, Fassadensanierung Heiligengeistwall +
Wallstraße

Projekt:

Bauherr: **Investor**

Planung: gruppeomp Architektengesellschaft mbH
 Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
 Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
 Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 14.06.2023

Grundlage Planstand 14. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
500 Außenanlagen / Mindestausstattung (kleine Vorflächen)							
Hinweis: Vorbereitung Freianlagen / nur Mindestausstattung, etc.							
BKI 2022, anteilig KG 300 / 400 im Mittel 2,8 %							
Erdarbeiten Außenanlagen, Vorbereitung Mutterböden,	200,00	m²	15,00	3.000,00			
- Füllsand, etc. geschätzt							
- Kiesbett Gebäude umlaufend, geschätzt	0,00	lfdm	45,00	0,00			
- Pflasterarbeiten Gebäude, Anarbeiten, geschätzt	150,00	m²	90,00	13.500,00			
- Erforderliche Randsteine, geschätzt	25,00	lfdm	38,00	950,00			
- Eingangszonen Heiligengeistwall/Wallstraße, geschätzt	2,00	Stück	5.000,00	10.000,00			
- Beetflächen, geschätzt	0,00	Stück	2.500,00	0,00			
- Rasenflächen, geschätzt	0,00	qm	6,00	0,00			
- Baumanpflanzungen, geschätzt	0,00	Stück	1.200,00	0,00			
- Einfriedungen / Zäune, geschätzt	0,00	lfdm	120,00	0,00			
- Fahrrad-Einstellplätze erneuern, geschätzt	30,00	Stck	500,00	15.000,00			
- Übergabeschacht erneuern, geschätzt	2,00	Stück	2.800,00	5.600,00			
- Schmutz- und Regenwasserleitungen Grundstück	50,00	lfdm	25,00	1.250,00			
			Summe Außenanlagen:	49.300,00		58.667,00	0,19
			Summe Kostengruppe 500 Außenanlagen:	49.300,00		58.667,00	0,19
600 Ausstattung und Kunstwerke BKI 2022, anteilig KG 300 / 400 im Mittel 1,9 %							
- Feste Einrichtungen Erdgeschoss; geschätzt	1,00	Stück	80.000,00	80.000,00			
- Nebenräume, inkl. Garderobe komplett; geschätzt	1,00	Stück	20.000,00	20.000,00			
- Feste Einrichtungen 1. Obergeschoss / Saal; geschätzt	1,00	Stück	60.000,00	60.000,00			
- Feste Einrichtungen 2. Obergeschoss / Roof Top; geschätzt	0,00	Stück	80.000,00	0,00			
- Einrichtungen Flur- und Foyerbereiche sonst, geschätzt	1,00	Stück	25.000,00	25.000,00			
- Nebenräume; geschätzt	1,00	Stück	20.000,00	20.000,00			
- sonstiges	1,00	pausch	15.000,00	15.000,00			
			Summe Außenanlagen:	220.000,00		261.800,00	0,19
			Summe Kostengruppe 600 Ausstattung:	220.000,00		261.800,00	0,19
xxx Unvorhergesehenes; 5,0 % (Bauen im Bestand)							
- Unvorhergesehenes auf Basis der Kostengruppen 200 bis 600	0,05	von	3.773.472,96	188.673,65	188.673,65		
			Summe Unvorhergesehenes:	188.673,65		224.521,64	0,19
Zwischensumme Kostengruppen 200 bis 600				3.962.146,61		4.714.954,46	0,19

**X_014_PWO_Potenzialanalyse Wallkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum AUDITORIUMSHAUS Oldenburg;
Variante M
Umbau und Sanierung Bestand, Entkernung Erdgeschoss, Fassadensanierung Heiligengeistwall +
Wallstraße**

Projekt:

Bauherr: **Investor**

Planung: gruppeomp Architektengesellschaft mbH
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 14.06.2023

Grundlage Planstand 14. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

			EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
Bezeichnung	Massen	Einheit					
700 Baunebenkosten							
710 Bauherrenaufgaben							
Bauschild	1,00	pauschal	1.500,00	1.500,00			
sonst. Nebenkosten Vorbereitung, geschätzt	1,00	pauschal	10.000,00	10.000,00			
730 Architekten- und Ingenieurleistungen							
Architektenhonorar gemäß HOAI 2021, Honorarzone III, durchschnittliche Planungsanforderungen, Basissatz, anrechenbare Kosten ca. 3.300.000,-	1,00	pauschal	565.444,71				
- 01 Grundlagenermittlung	0,02	sind	0,00				
- 02 Vorplanung	0,07	sind	0,00				
- 03 Entwurfsplanung	0,15	sind	0,00				
- 04 Genehmigungsplanung	0,03	sind	0,00				
- 05 Ausführungsplanung	0,25	sind	0,00				
- 06 Vorbereitung der Vergabe	0,10	sind	0,00				
- 07 Mitwirkung bei der Vergabe	0,04	sind	0,00				
- 08 Objektüberwachung	0,32	sind	0,00				
- 09 Objektbetreuung und Dokumentation	0,02	sind	0,00				
LPh 01 - 09, Netto	1,00		306.162,00	306.162,00			
Umbauzuschlag gem. HOAI 2021; hier 20 %	0,20		0,20	61.232,40			
Nebenkosten gem. HOAI 2021; 8 %	0,08		29.391,55	29.391,55			
Tragwerksplanung LP 1-8, HOAI	1,00	HOAI	182.321,00	182.321,00			
Energieeffizienz, geschätzt	1,00	HOAI	120.000,00	120.000,00			
Blower-Door, geschätzt	2,00	geschätzt	2.000,00	2.000,00			
SiGeKo, geschätzt	1,00	geschätzt	8.000,00	8.000,00			
Bauakustik, geschätzt	1,00	HOAI	12.000,00	12.000,00			
Raumakustik, geschätzt	1,00	HOAI	15.000,00	15.000,00			
Schadstoffuntersuchung, geschätzt	1,00	geschätzt	8.500,00	8.500,00			
Fachberatung Elektro, geschätzt	1,00	geschätzt	145.000,00	145.000,00			
Fachberatung Wärmeversorgung, geschätzt	1,00	geschätzt	80.000,00	80.000,00			
Fachberatung Gas-, Wasser, geschätzt	1,00	geschätzt	65.000,00	65.000,00			
Fachberatung Brandschutz LP 1-4, geschätzt	1,00	geschätzt	17.500,00	17.500,00			
740 Gutachten und Beratung							
Fachberatung Akustik	1,00	s. o.	0,00	0,00			
760 Finanzierungskosten	1,00	pauschal	n. n.	n. n.			
770 Allgemeine Baunebenkosten							
Katasteramt	1,00	pauschal	2.500,00	2.500,00			
Baugenehmigung	1,00	pauschal	25.000,00	25.000,00			
Honorare für Prüfstatik, geschätzt	1,00	pauschal	6.500,00	6.500,00			
Nebenkosten Baunebenkosten, ca 5 %	1,00	pauschal		54.880,35			
Summe Kostengruppe 700:			1.152.487,30	1.371.459,89	0,19		
Summe Kostengruppen 200 bis 700; Energiestandard nach GEG							
Gesamtkosten ohne Grundstück (ohne Abbruch)			5.114.633,91	6.086.414,35	0,19		

**X_014_PWO_Potenzialanalyse Walkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum AUDITORIUMSHAUS Oldenburg;
Variante M
Umbau und Sanierung Bestand, Entkernung Erdgeschoss, Fassadensanierung Heiligengeistwall +
Wallstraße**

Projekt:

Bauherr: **Investor**

Planung: gruppeomp Architektengesellschaft mbH
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 14.06.2023

Grundlage Planstand 14. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich							
Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !							
Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
Finanzierungskosten							
Objektwert, Annahme Null Euro	1,00	Stck	0,00			0,00	
Grundstück Heiligengeistwall 3, Oldenburg Bodenrichtwert 2.350 Euro (MAXIMALWERT)	482,00	qm	2.350,00			1.132.700,00 im Besitz des Investors	
Kosten Umbau- und Sanierung, KG 200-700	1,00	Stck	siehe KoS			6.086.414,35	
Kosten insgesamt (ohne Objektwert, Grundstück)						6.086.414,35	
Finanzierung 4,0 plus 2,0 % (Empfehlung LzO, 12/2022)							
Finanzierung p. a., Zinsen, Zinsbindung 30 Jahre, geschätzt 4,0 Prozent						243.456,57	
Finanzierung p. a., Tilgung, geschätzt 2,0 Prozent						121.728,29	
Finanzierungskosten per anno						365.184,86	
Finanzierungskosten monatlich						30.432,07	
Wirtschaftlichkeitsberechnung							
Vermietung Fläche EG, 1. OG, 2. OG, circa Erforderliche Miete je Monat minimal	920,00	qm	30.432,07	Kosten			
Erforderliche Miete je Quadratmeter	33,08	Miete / qm					
Realistische Miete / qm, Beispiel Drei Höfe Corner Store	25,00	Miete / qm					
Realistische Miete / qm, Beispiel Drei Höfe Nahversorger	15,00	Miete / qm					
Realistische Miete / qm, max. 2024 geschätzt Mittelwert, geschätzt	25,00	Miete / qm					

**X_014_PWO_Potenzialanalyse Wallkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
 Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum AUDITORIUMSHAUS Oldenburg;
 Variante M
 Umbau und Sanierung Bestand, Entkernung Erdgeschoss, Fassadensanierung Heiligengeistwall +
 Wallstraße**

Projekt:

Bauherr: **Investor**

Planung: gruppeomp Architektengesellschaft mbH
 Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
 Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
 Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 14.06.2023

Grundlage Planstand 14. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
Kosten insgesamt, inklusive Betrachtung Fördermittel (ohne Objektwert, Grundstück)						5.086.414,35	
Finanzierung 4,0 plus 2,0 % (Empfehlung LzO, 12/2022)							
Finanzierung p. a., Zinsen, Zinsbindung 30 Jahre, geschätzt						203.456,57	
4,0 Prozent							
Finanzierung p. a., Tilgung, geschätzt						101.728,29	
2,0 Prozent							
Finanzierungskosten per anno						305.184,86	
Finanzierungskosten monatlich						25.432,07	
Wirtschaftlichkeitsberechnung							
Vermietung Fläche EG, 1. OG, 2. OG, circa		920,00 qm					
Erforderliche Miete je Monat minimal		25.432,07 Kosten					
Erforderliche Miete je Quadratmeter		27,64 Miete / qm					
Realistische Miete / qm, Beispiel Drei Höfe Corner Store		25,00 Miete / qm					
Realistische Miete / qm, Beispiel Drei Höfe Nahversorger		15,00 Miete / qm					
Realistische Miete / qm, max. 2024 geschätzt		25,00 Miete / qm					
Mittelwert, geschätzt							

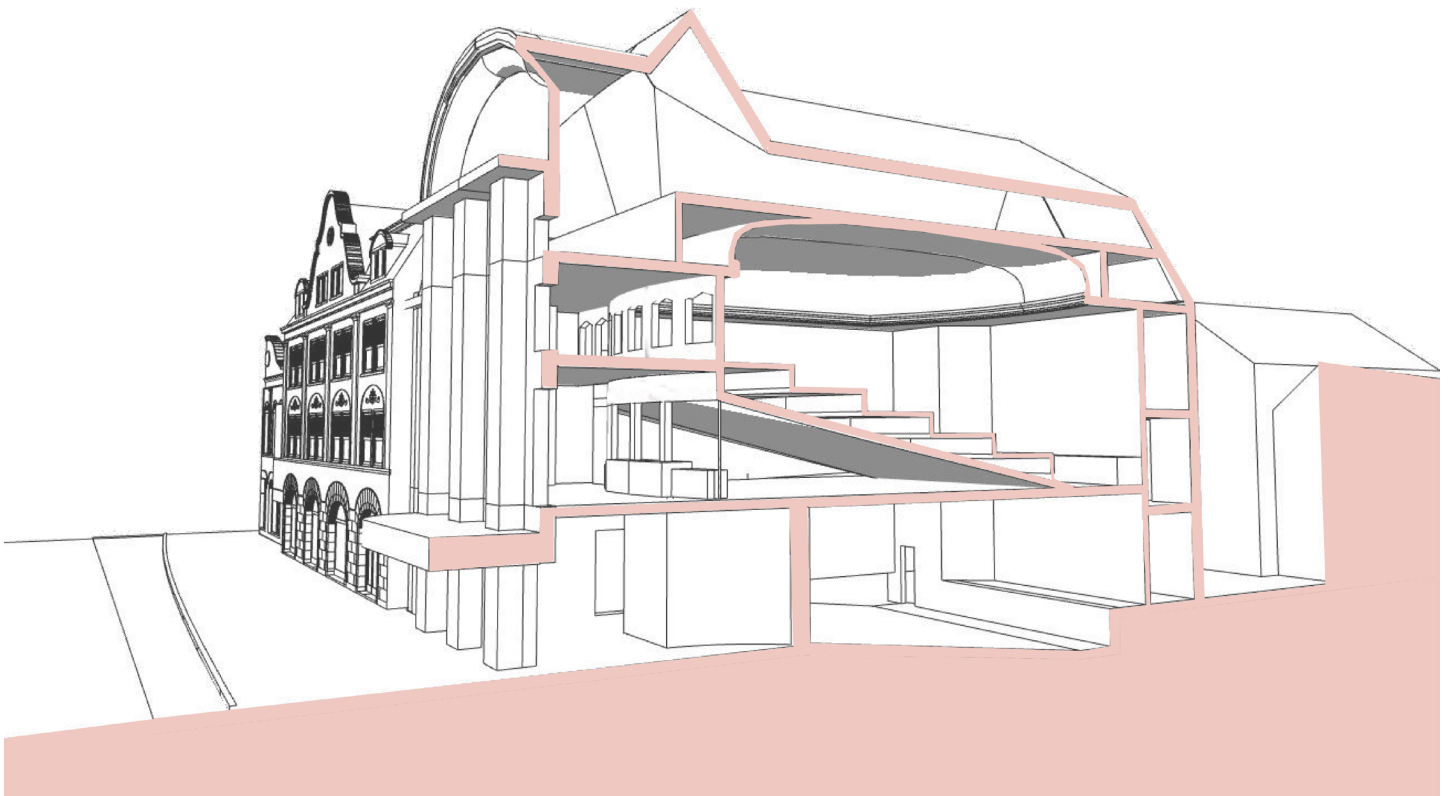
Aufgestellt:

Oliver Ohlenbusch, Dipl.-Ing. Architekt BDA
 gruppeomp architekten BDA
 Rastede, den 14.06.2023

PWO

POTENTIALANALYSE WALLKINO OLDENBURG

KOSTENBERECHNUNG VARIANTE S



Gefördert durch:



Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



**X_014_PWO_Potenzialanalyse Walkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum AUDITORIUMSHAUS Oldenburg;
Variante S
Sanierung Bestand mit zwei Auditorien, Revitalisierung Kinosäle, Fassadensanierung
Heiligengeistwall + Wallstraße**

Projekt:

Bauherr: **Investor**

Planung: gruppeomp Architektengesellschaft mbH

Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 14.06.2023

Grundlage Planstand 14. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
100 Grundstück							
100 Heiligengeistwall 3, 26122 Oldenburg		qm					
			Summe Kostengruppe 100 Grundstück:		vorhanden		
200 Herrichten und Erschließen							
210 Herrichten, gem. BKl 1,2 %; plus Abbruchkosten							
211 Sicherungsmaßnahmen angrenzende Häuser, Nachbargrundstücke rechts/links geschätzt	2,00	Stück	25.000,00	50.000,00			
Abbrucharbeiten, zusätzliche Aufwände selektiver Rückbau, geschätzt;							
212 Fachplanung Schadstoff erforderlich;	1,00	Stück	40.000,00	40.000,00			
213 Entsorgung, z. B. Altlastenentsorgung, geschätzt	1,00	Stück	15.000,00	15.000,00			
214 Herrichten der Geländeoberfläche umlaufend Altbau, geschätzt Bodenaustausch bei ggf. nicht tragfähigen Böden, geschätzt	1,00	Stück	8.000,00	8.000,00			
	1,00	Stück	2.500,00	2.500,00			
Baustelleneinrichtung, geschätzt	1,00	Stück	20.000,00	20.000,00			
Baustelleneinrichtung, Logistikfläche, geschätzt	1,00	Stück	5.000,00	5.000,00			
219 Herrichten, sonstiges, z. B. Absicherung Straßenbau, geschätzt	1,00	Stück	10.000,00	10.000,00			
			Summe Kostengruppe 210:		150.500,00		
			Summe Kostengruppe 210:		150.500,00	179.095,00	0,19
220 Öffentliche Erschließung							
221 Abwasserentsorgung teilw. erneuern, geschätzt	1,00	Stück	2.500,00	2.500,00			
Anschlussarbeiten Entwässerungssystem, geschätzt	1,00	Stück	2.500,00	2.500,00			
222 Wasserversorgung Anschlüsse teilw. erneuern, geschätzt	1,00	Stück	5.000,00	5.000,00			
Grundleitungen neu, z. B. Toiletten, etc.	50,00	lfdm	32,00	1.600,00			
223 Gasversorgung sanieren, geschätzt	1,00	Stück	4.500,00	4.500,00			
225 Stromversorgung sanieren, geschätzt	1,00	Stück	4.800,00	4.800,00			
Strom Baukostenzuschuss, geschätzt	1,00	Stück	3.000,00	3.000,00			
226 Telekommunikation Anschlüsse, geschätzt	1,00	Stück	4.000,00	4.000,00			
227 Verkehrserschließung, geschätzt	1,00	Stück	5.000,00	5.000,00			
228 Abfallentsorgung, Containermiete: Geräte, etc., geschätzt	1,00	Stück	2.000,00	2.000,00			
229 Öffentliche Erschließung, sonstiges, z. B. Anschlüsse an die vorhandene Erschließung, geschätzt	1,00	Stück	2.500,00	2.500,00			
			Summe Kostengruppe 220:		37.400,00		
			Summe Kostengruppe 220:		37.400,00	44.506,00	0,19
			Summe Herrichten und Erschließung:		187.900,00		
			Summe Kostengruppe 200 Herrichten und Erschließung:		187.900,00	223.601,00	0,19

**X_014_PWO_Potenzialanalyse Walkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum AUDITORIUMSHAUS Oldenburg;
Variante S
Sanierung Bestand mit zwei Auditorien, Revitalisierung Kinosäle, Fassadensanierung**

Projekt: **Heiligengeistwall + Wallstraße**

Bauherr: **Investor**

Planung: gruppeomp Architektengesellschaft mbH
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 14.06.2023

Grundlage Planstand 14. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

	Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
300	Bauwerk - Baukonstruktion							
400	Bauwerk - Technische Anlagen							
	Annahme Standard Umbauten Gemeindezentren gem. BKI Kostenplanung 2022, Altbauten; BRI von 285 Euro bis 645 Euro Baukostensteigerungen nach Destatis, bzw. Prognosen statistisches Bundesamt							
	Brutto-Rauminhalt Walkino ca. V = 7.540,00 cbm. BKI Brutto-Gebäudekosten: geschätzt 285,- Euro (unterer Wert, nur Sanierung) BKI Netto-Gebäudekosten: geschätzt 239,- Euro Annahme mittlerer BKI-Satz (Substanzerhalt)							
		7.540,00	cbm.	x	239,00	1.802.060,00		
	Summe Kostengruppe 300 Baukonstruktion und 400 Technische Anlagen:					1.802.060,00	2.144.451,40	0,19
	Baukostensteigerung 14,4 % z. T. enthalten: BKI 08/2022, geschätzt noch 50 % höher;					129.748,32		
	Baukostensteigerung geschätzt 8 % p. a.; 2023, geschätzt (Baukosten / Inflation);					144.164,80		
	Baukostensteigerung geschätzt 8 % p. a.; 2024, geschätzt (Baukosten / Inflation);					144.164,80		
	Geschätzte Baukosten KG 300-400:					2.220.137,92	2.641.964,12	0,19
300	Bauwerk - Baukonstruktion (Nebengebäude)							
400	Bauwerk - Technische Anlagen (Nebengebäude)							
	Brutto-Gebäudekosten entfällt; auf dem Grundstück nicht realisierbar							
		0,00	cbm	x	0,00	0,00		
	Summe Kostengruppe 300 Baukonstruktion und 400 Technische Anlagen:					0,00	0,00	0,19
	Summe Kostengruppe 300 und 400:					2.220.137,92	2.641.964,12	0,19
	Kosten KG 300 / 400 anteilig nach BKI 2022					2.220.137,92	2.641.964,12	0,19
	Kosten KG 300 anteilig nach BKI 2022; 77,3 %					1.716.166,61	2.042.238,27	0,19

**X_014_PWO_Potenzialanalyse Walkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum AUDITORIUMSHAUS Oldenburg;
Variante S
Sanierung Bestand mit zwei Auditorien, Revitalisierung Kinosäle, Fassadensanierung**

Projekt: **Heiligengeistwall + Wallstraße**

Bauherr: **Investor**

Planung: gruppeomp Architektengesellschaft mbH
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 14.06.2023

Grundlage Planstand 14. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
500 Außenanlagen / Mindestausstattung (kleine Vorflächen)							
Hinweis: Vorbereitung Freianlagen / nur Mindestausstattung, etc. BKI 2022, anteilig KG 300 / 400 im Mittel 2,8 %							
Erdarbeiten Außenanlagen, Vorbereitung Mutterböden,	200,00	m²	15,00	3.000,00			
- Füllsand, etc. geschätzt							
- Kiesbett Gebäude umlaufend, geschätzt	0,00	lfdm	45,00	0,00			
- Pflasterarbeiten Gebäude, Anarbeiten, geschätzt	150,00	m²	90,00	13.500,00			
- Erforderliche Randsteine, geschätzt	25,00	lfdm	38,00	950,00			
- Eingangszonen Heiligengeistwall/Wallstraße, geschätzt	2,00	Stück	5.000,00	10.000,00			
- Beetflächen, geschätzt	0,00	Stück	2.500,00	0,00			
- Rasenflächen, geschätzt	0,00	qm	6,00	0,00			
- Baumanpflanzungen, geschätzt	0,00	Stück	1.200,00	0,00			
- Einfriedungen / Zäune, geschätzt	0,00	lfdm	120,00	0,00			
- Fahrrad-Einstellplätze erneuern, geschätzt	30,00	Stck	500,00	15.000,00			
- Übergabeschacht erneuern, geschätzt	2,00	Stück	2.800,00	5.600,00			
- Schmutz- und Regenwasserleitungen Grundstück	50,00	lfdm	25,00	1.250,00			
			Summe Außenanlagen:	49.300,00		58.667,00	0,19
			Summe Kostengruppe 500 Außenanlagen:	49.300,00		58.667,00	0,19
600 Ausstattung und Kunstwerke BKI 2022, anteilig KG 300 / 400 im Mittel 1,9 %							
- Feste Einrichtungen Erdgeschoss; geschätzt	1,00	Stück	50.000,00	50.000,00			
- Nebenräume, inkl. Garderobe komplett; geschätzt	1,00	Stück	15.000,00	15.000,00			
- Feste Einrichtungen 1. Obergeschoss / Saal; geschätzt	0,00	Stück	60.000,00	0,00			
- Feste Einrichtungen 2. Obergeschoss / Roof Top; geschätzt	0,00	Stück	80.000,00	0,00			
- Einrichtungen Flur- und Foyerbereiche sonst, geschätzt	1,00	Stück	25.000,00	25.000,00			
- Nebenräume; geschätzt	1,00	Stück	20.000,00	20.000,00			
- sonstiges	1,00	pausch	15.000,00	15.000,00			
			Summe Außenanlagen:	125.000,00		148.750,00	0,19
			Summe Kostengruppe 600 Ausstattung:	125.000,00		148.750,00	0,19
xxx Unvorhergesehenes; 5,0 % (Bauen im Bestand)							
- Unvorhergesehenes auf Basis der Kostengruppen 200 bis 600	0,05	von	2.582.337,92	129.116,90	129.116,90		
			Summe Unvorhergesehenes:	129.116,90		153.649,11	0,19
Zwischensumme Kostengruppen 200 bis 600				2.711.454,82		3.226.631,23	0,19

**X_014_PWO_Potenzialanalyse Wallkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum AUDITORIUMSHAUS Oldenburg;
Variante S
Sanierung Bestand mit zwei Auditorien, Revitalisierung Kinosäle, Fassadensanierung
Heiligengeistwall + Wallstraße**

Projekt:

Bauherr: **Investor**

Planung: gruppeomp Architektengesellschaft mbH
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 14.06.2023

Grundlage Planstand 14. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

	Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
700	Baunebenkosten							
710	Bauherrenaufgaben							
	Bauschild	1,00	pauschal	1.500,00	1.500,00			
	sonst. Nebenkosten Vorbereitung, geschätzt	1,00	pauschal	10.000,00	10.000,00			
730	Architekten- und Ingenieurleistungen							
	Architektenhonorar gemäß HOAI 2021, Honorarzone III, durchschnittliche Planungsanforderungen, Basissatz, anrechenbare Kosten ca. 2.200.000,-	1,00	pauschal	232.518,81				
-	01 Grundlagenermittlung	0,02	sind	0,00				
-	02 Vorplanung	0,07	sind	0,00				
-	03 Entwurfsplanung	0,15	sind	0,00				
-	04 Genehmigungsplanung	0,03	sind	0,00				
-	05 Ausführungsplanung	0,25	sind	0,00				
-	06 Vorbereitung der Vergabe	0,10	sind	0,00				
-	07 Mitwirkung bei der Vergabe	0,04	sind	0,00				
-	08 Objektüberwachung	0,32	sind	0,00				
-	09 Objektbetreuung und Dokumentation	0,02	sind	0,00				
	LPh 01 - 09, Netto	1,00		232.518,81	232.518,81			
	Umbauzuschlag gem. HOAI 2021; hier 20 %	0,20		0,20	46.503,76			
	Nebenkosten gem. HOAI 2021; 8 %	0,08		22.321,81	22.321,81			
	Tragwerksplanung LP 1-8, HOAI	1,00	HOAI	142.611,40	142.611,40			
	Energieeffizienz, geschätzt	1,00	HOAI	45.000,00	45.000,00			
	Blower-Door, geschätzt	0,00	geschätzt	2.000,00	2.000,00			
	SiGeKo, geschätzt	1,00	geschätzt	6.000,00	6.000,00			
	Bauakustik, geschätzt	1,00	HOAI	3.500,00	3.500,00			
	Raumakustik, geschätzt	1,00	HOAI	4.000,00	4.000,00			
	Schadstoffuntersuchung, geschätzt	1,00	geschätzt	8.500,00	8.500,00			
	Fachberatung Elektro, geschätzt	1,00	geschätzt	85.000,00	85.000,00			
	Fachberatung Wärmeversorgung, geschätzt	1,00	geschätzt	60.000,00	60.000,00			
	Fachberatung Gas-, Wasser, geschätzt	1,00	geschätzt	55.000,00	55.000,00			
	Fachberatung Brandschutz LP 1-4, geschätzt	1,00	geschätzt	17.500,00	17.500,00			
740	Gutachten und Beratung							
	Fachberatung Akustik	1,00	s. o.	0,00	0,00			
760	Finanzierungskosten	1,00	pauschal	n. n.	n. n.			
770	Allgemeine Baunebenkosten							
	Katasteramt	1,00	pauschal	2.500,00	2.500,00			
	Baugenehmigung	1,00	pauschal	25.000,00	25.000,00			
	Honorare für Prüfstatik, geschätzt	1,00	pauschal	6.500,00	6.500,00			
	Nebenkosten Baunebenkosten, ca 5 %	1,00	pauschal		38.797,79			
Summe Kostengruppe 700:				814.753,57	969.556,74	0,19		
Summe Kostengruppen 200 bis 700; Energiestandard nach GEG								
Gesamtkosten ohne Grundstück (ohne Abbruch)				3.526.208,38	4.196.187,98	0,19		

**X_014_PWO_Potenzialanalyse Walkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum AUDITORIUMSHAUS Oldenburg;
Variante S
Sanierung Bestand mit zwei Auditorien, Revitalisierung Kinosäle, Fassadensanierung
Heiligengeistwall + Wallstraße**

Projekt:

Bauherr: **Investor**

Planung: gruppeomp Architektengesellschaft mbH
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 14.06.2023

Grundlage Planstand 14. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
Finanzierungskosten							
Objektwert, Annahme Null Euro	1,00	Stck	0,00			0,00	
Grundstück Heiligengeistwall 3, Oldenburg	482,00	qm	2.350,00			1.132.700,00	
Bodenrichtwert 2.350 Euro (MAXIMALWERT)						im Besitz des Investors	
Kosten Umbau- und Sanierung, KG 200-700	1,00	Stck	siehe KoS			4.196.187,98	
Kosten insgesamt (ohne Objektwert, Grundstück)						4.196.187,98	
Finanzierung 4,0 plus 2,0 % (Empfehlung LzO, 12/2022)							
Finanzierung p. a., Zinsen, Zinsbindung 30 Jahre, geschätzt						167.847,52	
4,0 Prozent							
Finanzierung p. a., Tilgung, geschätzt						83.923,76	
2,0 Prozent							
Finanzierungskosten per anno						251.771,28	
Finanzierungskosten monatlich						20.980,94	
Wirtschaftlichkeitsberechnung							
Vermietung Fläche EG, 1. OG, 2. OG, circa	920,00	qm					
Erforderliche Miete je Monat minimal	20.980,94	Kosten					
Erforderliche Miete je Quadratmeter		22,81	Miete / qm				
Realistische Miete / qm, Beispiel Drei Höfe		25,00	Miete / qm				
Corner Store							
Realistische Miete / qm, Beispiel Drei Höfe		15,00	Miete / qm				
Nahversorger							
Realistische Miete / qm, max. 2024 geschätzt		25,00	Miete / qm				
Mittelwert, geschätzt							

Potentialanalyse Walkino, Förderoptionen Denkmalschutz.

Optional stellen denkmalgerechte Instandsetzungen und nicht die Neubauelemente einen möglichen Förderatbestand dar.
Es bestehen eine Vielzahl von möglichen Förderoptionen, angenommen:

Annahme Förderung Denkmalschutz.

500.000,00

DSD, Deutsche Stiftung Denkmalschutz
NLD, Landesamt für Denkmalpflege Niedersachsen,
Gewährung von Zuwendungen zur Erhaltung und Pflege von
Kulturdenkmälern
BKM, Denkmalpflegeprogramm: Die Beauftragte der
Bundesregierung für Kultur und Medien
BKM, Denkmalschutz – Sonderprogramm
BKM, Sondermittel für Einzelvorhaben
KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau), energetische Sanierung,
Förderung ggf. nur Wohnraum?
Denkmal AFA
Stadt Oldenburg, Zuschuss aus Denkmalpflegemitteln

Potentialanalyse Walkino, Abstimmung von Förderoptionen Wirtschaftsförderung
Es bestehen eine Vielzahl von möglichen Förderoptionen, angenommen:

Annahme Förderung Wirtschaftsförderung.

500.000,00

optional Fördermöglichkeiten Städtebauförderung
zum Beispiel Förderung v. energetischen Sanierungen
Standard Effizienzhaus
Förderung v. energetischen Einzelmaßnahmen
EFR-Richtlinie "Klimaschutz und Energieeffizienz":
gefördert werden Investitionen in
energetische Sanierungen

**X_014_PWO_Potenzialanalyse Wallkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum AUDITORIUMSHAUS Oldenburg;
Variante S
Sanierung Bestand mit zwei Auditorien, Revitalisierung Kinosäle, Fassadensanierung
Projekt: Heiligengeistwall + Wallstraße**

Bauherr: **Investor**

Planung: gruppeomp Architektengesellschaft mbH
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 14.06.2023

Grundlage Planstand 14. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
Kosten insgesamt, inklusive Betrachtung Fördermittel (ohne Objektwert, Grundstück)						3.196.187,98	
Finanzierung 4,0 plus 2,0 % (Empfehlung LzO, 12/2022)							
Finanzierung p. a., Zinsen, Zinsbindung 30 Jahre, geschätzt						127.847,52	
4,0 Prozent							
Finanzierung p. a., Tilgung, geschätzt						63.923,76	
2,0 Prozent							
Finanzierungskosten per anno						191.771,28	
Finanzierungskosten monatlich						15.980,94	
Wirtschaftlichkeitsberechnung							
Vermietung Fläche EG, 1. OG, 2. OG, circa		920,00 qm					
Erforderliche Miete je Monat minimal		15.980,94 Kosten					
Erforderliche Miete je Quadratmeter		17,37 Miete / qm					
Realistische Miete / qm, Beispiel Drei Höfe Corner Store		25,00 Miete / qm					
Realistische Miete / qm, Beispiel Drei Höfe Nahversorger		15,00 Miete / qm					
Realistische Miete / qm, max. 2024 geschätzt		25,00 Miete / qm					
Mittelwert, geschätzt							

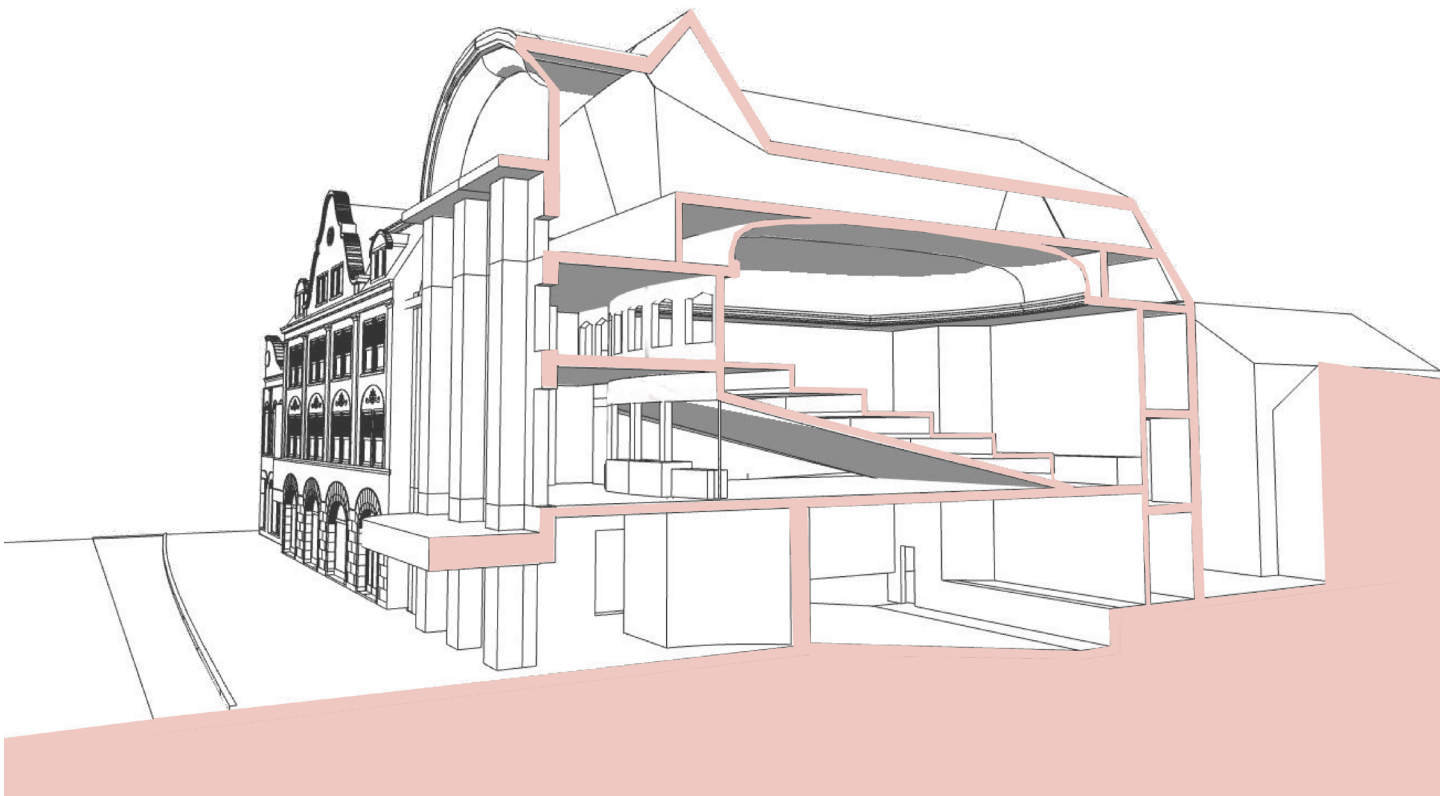
Aufgestellt:

Oliver Ohlenbusch, Dipl.-Ing. Architekt BDA
gruppeomp architekten BDA
Rastede, den 14.06.2023

PWO

POTENTIALANALYSE
WALLKINO OLDENBURG

KOSTENBERECHNUNG
VARIANTE S
ERFORDERLICHE MIETE



Gefördert durch:



Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



**X_014_PWO_Potenzialanalyse Walkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum AUDITORIUMSHAUS Oldenburg;
Variante S
Sanierung Bestand mit zwei Auditorien, Revitalisierung Kinosäle, Fassadensanierung
Heiligengeistwall + Wallstraße**

Projekt:

Bauherr: **Investor**

Planung: **gruppeomp** Architektengesellschaft mbH

Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 17.08.2023

Grundlage Planstand 13. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
100 Grundstück							
100 Heiligengeistwall 3, 26122 Oldenburg		qm					
Summe Kostengruppe 100 Grundstück:					vorhanden		
200 Herrichten und Erschließen							
210 Herrichten, gem. BKI 1,2 %; plus Abbruchkosten							
211 Sicherungsmaßnahmen angrenzende Häuser, Nachbargrundstücke rechts/links geschätzt	2,00	Stück	25.000,00	50.000,00			
Abbrucharbeiten, zusätzliche Aufwände selektiver Rückbau, geschätzt;							
212 Fachplanung Schadstoff erforderlich;	1,00	Stück	40.000,00	40.000,00			
213 Entsorgung, z. B. Altlastenentsorgung, geschätzt	1,00	Stück	15.000,00	15.000,00			
214 Herrichten der Geländeoberfläche umlaufend Altbau, geschätzt	1,00	Stück	8.000,00	8.000,00			
Bodenaustausch bei ggf. nicht tragfähigen Böden, geschätzt	1,00	Stück	2.500,00	2.500,00			
Baustelleneinrichtung, geschätzt	1,00	Stück	20.000,00	20.000,00			
Baustelleneinrichtung, Logistikfläche, geschätzt	1,00	Stück	5.000,00	5.000,00			
219 Herrichten, sonstiges, z. B. Absicherung Straßenbau, geschätzt	1,00	Stück	10.000,00	10.000,00			
Summe Kostengruppe 210:					150.500,00		
Summe Kostengruppe 210:					150.500,00	179.095,00	0,19
220 Öffentliche Erschließung							
221 Abwasserentsorgung teilw. erneuern, geschätzt	1,00	Stück	2.500,00	2.500,00			
Anschlussarbeiten Entwässerungssystem, geschätzt	1,00	Stück	2.500,00	2.500,00			
222 Wasserversorgung Anschlüsse teilw. erneuern, geschätzt	1,00	Stück	5.000,00	5.000,00			
Grundleitungen neu, z. B. Toiletten, etc.	50,00	lfdm	32,00	1.600,00			
223 Gasversorgung sanieren, geschätzt	1,00	Stück	4.500,00	4.500,00			
225 Stromversorgung sanieren, geschätzt	1,00	Stück	4.800,00	4.800,00			
Strom Baukostenzuschuss, geschätzt	1,00	Stück	3.000,00	3.000,00			
226 Telekommunikation Anschlüsse, geschätzt	1,00	Stück	4.000,00	4.000,00			
227 Verkehrserschließung, geschätzt	1,00	Stück	5.000,00	5.000,00			
228 Abfallentsorgung, Containermiete: Geräte, etc., geschätzt	1,00	Stück	2.000,00	2.000,00			
229 Öffentliche Erschließung, sonstiges, z. B. Anschlüsse an die vorhandene Erschließung, geschätzt	1,00	Stück	2.500,00	2.500,00			
Summe Kostengruppe 220:					37.400,00		
Summe Kostengruppe 220:					37.400,00	44.506,00	0,19
Summe Herrichten und Erschließung:					187.900,00		
Summe Kostengruppe 200 Herrichten und Erschließung:					187.900,00	223.601,00	0,19

**X_014_PWO_Potenzialanalyse Walkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
 Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum AUDITORIUMSHAUS Oldenburg;
 Variante S
 Sanierung Bestand mit zwei Auditorien, Revitalisierung Kinosäle, Fassadensanierung**

Projekt: **Heiligengeistwall + Wallstraße**

Bauherr: **Investor**

Planung: **gruppeomp** Architektengesellschaft mbH
 Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
 Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
 Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 17.08.2023

Grundlage Planstand 13. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

	Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in € Mehrwertsteuer
300	Bauwerk - Baukonstruktion						
400	Bauwerk - Technische Anlagen						
	Annahme Standard Umbauten Gemeindezentren gem. BKI Kostenplanung 2022, Altbauten; BRI von 285 Euro bis 645 Euro Baukostensteigerungen nach Destatis, bzw. Prognosen statistisches Bundesamt						
	Brutto-Rauminhalt Walkino ca. V = 7.540,00 cbm. BKI Brutto-Gebäudekosten: geschätzt 285,- Euro (unterer Wert, nur Sanierung) BKI Netto-Gebäudekosten: geschätzt 239,- Euro Annahme mittlerer BKI-Satz (Substanzerhalt)						
		7.540,00	cbm.	x	239,00	1.802.060,00	
	Summe Kostengruppe 300 Baukonstruktion und 400 Technische Anlagen:					1.802.060,00	2.144.451,40 0,19
	Baukostensteigerung 14,4 % z. T. enthalten: BKI 08/2022, geschätzt noch 50 % höher;					129.748,32	
	Baukostensteigerung geschätzt 8 % p. a.; 2023, geschätzt (Baukosten / Inflation);					144.164,80	
	Baukostensteigerung geschätzt 8 % p. a.; 2024, geschätzt (Baukosten / Inflation);					144.164,80	
	Geschätzte Baukosten KG 300-400:					2.220.137,92	2.641.964,12 0,19
300	Bauwerk - Baukonstruktion (Nebengebäude)						
400	Bauwerk - Technische Anlagen (Nebengebäude)						
	Brutto-Gebäudekosten entfällt; auf dem Grundstück nicht realisierbar						
		0,00	cbm	x	0,00	0,00	
	Summe Kostengruppe 300 Baukonstruktion und 400 Technische Anlagen:					0,00	0,00 0,19
	Summe Kostengruppe 300 und 400:					2.220.137,92	2.641.964,12 0,19
	Kosten KG 300 / 400 anteilig nach BKI 2022					2.220.137,92	2.641.964,12 0,19
	Kosten KG 300 anteilig nach BKI 2022; 77,3 %					1.716.166,61	2.042.238,27 0,19

**X_014_PWO_Potenzialanalyse Walkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum AUDITORIUMSHAUS Oldenburg;
Variante S
Sanierung Bestand mit zwei Auditorien, Revitalisierung Kinosäle, Fassadensanierung**

Projekt: **Heiligengeistwall + Wallstraße**

Bauherr: **Investor**

Planung: **gruppeomp** Architektengesellschaft mbH
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 17.08.2023

Grundlage Planstand 13. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in € Mehrwertsteuer
500 Außenanlagen / Mindestausstattung (kleine Vorflächen)						
Hinweis: Vorbereitung Freianlagen / nur Mindestausstattung, etc. BKI 2022, anteilig KG 300 / 400 im Mittel 2,8 %						
- Erdarbeiten Außenanlagen, Vorbereitung Mutterböden,	200,00	m²	15,00	3.000,00		
- Füllsand, etc. geschätzt						
- Kiesbett Gebäude umlaufend, geschätzt	0,00	lfdm	45,00	0,00		
- Pflasterarbeiten Gebäude, Anarbeiten, geschätzt	150,00	m²	90,00	13.500,00		
- Erforderliche Randsteine, geschätzt	25,00	lfdm	38,00	950,00		
- Eingangszonen Heiligengeistwall/Wallstraße, geschätzt	2,00	Stück	5.000,00	10.000,00		
- Beetflächen, geschätzt	0,00	Stück	2.500,00	0,00		
- Rasenflächen, geschätzt	0,00	qm	6,00	0,00		
- Baumanpflanzungen, geschätzt	0,00	Stück	1.200,00	0,00		
- Einfriedungen / Zäune, geschätzt	0,00	lfdm	120,00	0,00		
- Fahrrad-Einstellplätze erneuern, geschätzt	30,00	Stck	500,00	15.000,00		
- Übergabeschacht erneuern, geschätzt	2,00	Stück	2.800,00	5.600,00		
- Schmutz- und Regenwasserleitungen Grundstück	50,00	lfdm	25,00	1.250,00		
Summe Außenanlagen:				49.300,00		58.667,00 0,19
Summe Kostengruppe 500 Außenanlagen:				49.300,00		58.667,00 0,19
600 Ausstattung und Kunstwerke BKI 2022, anteilig KG 300 / 400 im Mittel 1,9 %						
- Feste Einrichtungen Erdgeschoss; geschätzt	1,00	Stück	50.000,00	50.000,00		
- Nebenräume, inkl. Garderobe komplett; geschätzt	1,00	Stück	15.000,00	15.000,00		
- Feste Einrichtungen 1. Obergeschoss / Saal; geschätzt	0,00	Stück	60.000,00	0,00		
- Feste Einrichtungen 2. Obergeschoss / Roof Top; geschätzt	0,00	Stück	80.000,00	0,00		
- Einrichtungen Flur- und Foyerbereiche sonst, geschätzt	1,00	Stück	25.000,00	25.000,00		
- Nebenräume; geschätzt	1,00	Stück	20.000,00	20.000,00		
- sonstiges	1,00	pausch	15.000,00	15.000,00		
Summe Außenanlagen:				125.000,00		148.750,00 0,19
Summe Kostengruppe 600 Ausstattung:				125.000,00		148.750,00 0,19
xxx Unvorhergesehenes; 5,0 % (Bauen im Bestand)						
- Unvorhergesehenes auf Basis der Kostengruppen 200 bis 600	0,05	von	2.582.337,92	129.116,90	129.116,90	
Summe Unvorhergesehenes:				129.116,90		153.649,11 0,19
Zwischensumme Kostengruppen 200 bis 600				2.711.454,82		3.226.631,23 0,19

**X_014_PWO_Potenzialanalyse Walkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum AUDITORIUMSHAUS Oldenburg;
Variante S
Sanierung Bestand mit zwei Auditorien, Revitalisierung Kinosäle, Fassadensanierung
Projekt: Heiligengeistwall + Wallstraße**

Bauherr: **Investor**

Planung: gruppeomp Architektengesellschaft mbH
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 17.08.2023

Grundlage Planstand 13. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in € Mehrwertsteuer
700 Baunebenkosten						
710 Bauherrenaufgaben						
Bauschild	1,00	pauschal	1.500,00	1.500,00		
sonst. Nebenkosten Vorbereitung, geschätzt	1,00	pauschal	10.000,00	10.000,00		
730 Architekten- und Ingenieurleistungen						
Architektenhonorar gemäß HOAI 2021, Honorarzone III, durchschnittliche Planungsanforderungen, Basissatz, anrechenbare Kosten ca. 2.200.000,-	1,00	pauschal	232.518,81			
- 01 Guldagenermittlung	0,02	sind	0,00			
- 02 Vorplanung	0,07	sind	0,00			
- 03 Entwurfsplanung	0,15	sind	0,00			
- 04 Genehmigungsplanung	0,03	sind	0,00			
- 05 Ausführungsplanung	0,25	sind	0,00			
- 06 Vorbereitung der Vergabe	0,10	sind	0,00			
- 07 Mitwirkung bei der Vergabe	0,04	sind	0,00			
- 08 Objektüberwachung	0,32	sind	0,00			
- 09 Objektbetreuung und Dokumentation	0,02	sind	0,00			
LPh 01 - 09, Netto	1,00		232.518,81	232.518,81		
Umbauzuschlag gem. HOAI 2021; hier 20 %	0,20		0,20	46.503,76		
Nebenkosten gem. HOAI 2021; 8 %	0,08		22.321,81	22.321,81		
Tragwerksplanung LP 1-8, HOAI	1,00	HOAI	142.611,40	142.611,40		
Energieeffizienz, geschätzt	1,00	HOAI	45.000,00	45.000,00		
Blower-Door, geschätzt	0,00	geschätzt	2.000,00	2.000,00		
SiGeKo, geschätzt	1,00	geschätzt	6.000,00	6.000,00		
Bauakustik, geschätzt	1,00	HOAI	3.500,00	3.500,00		
Raumakustik, geschätzt	1,00	HOAI	4.000,00	4.000,00		
Schadstoffuntersuchung, geschätzt	1,00	geschätzt	8.500,00	8.500,00		
Fachberatung Elektro, geschätzt	1,00	geschätzt	85.000,00	85.000,00		
Fachberatung Wärmeversorgung, geschätzt	1,00	geschätzt	60.000,00	60.000,00		
Fachberatung Gas-, Wasser, geschätzt	1,00	geschätzt	55.000,00	55.000,00		
Fachberatung Brandschutz LP 1-4, geschätzt	1,00	geschätzt	17.500,00	17.500,00		
740 Gutachten und Beratung						
Fachberatung Akustik	1,00	s. o.	0,00	0,00		
760 Finanzierungskosten	1,00	pauschal	n. n.	n. n.		
770 Allgemeine Baunebenkosten						
Katasteramt	1,00	pauschal	2.500,00	2.500,00		
Baugenehmigung	1,00	pauschal	25.000,00	25.000,00		
Honorare für Prüfstatik, geschätzt	1,00	pauschal	6.500,00	6.500,00		
Nebenkosten Baunebenkosten, ca 5 %	1,00	pauschal		38.797,79		
Summe Kostengruppe 700:			814.753,57	969.556,74	0,19	
Summe Kostengruppen 200 bis 700; Energiestandard nach GEG						
Gesamtkosten ohne Grundstück (ohne Abbruch)			3.526.208,38	4.196.187,98	0,19	

**X_014_PWO_Potenzialanalyse Walkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum AUDITORIUMSHAUS Oldenburg;
Variante S
Sanierung Bestand mit zwei Auditorien, Revitalisierung Kinosäle, Fassadensanierung
Heiligengeistwall + Wallstraße**

Projekt:

Bauherr: **Investor**

Planung: gruppeomp Architektengesellschaft mbH
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 17.08.2023

Grundlage Planstand 13. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in € Mehrwertsteuer
Finanzierungskosten						
Objektwert, Annahme Null Euro	1,00	Stck	0,00			0,00
Grundstück Heiligengeistwall 3, Oldenburg Bodenrichtwert 2.350 Euro (MAXIMALWERT)	482,00	qm	2.350,00			1.132.700,00 im Besitz des Investors
Kosten Umbau- und Sanierung, KG 200-700	1,00	Stck	siehe KoS			4.196.187,98
Kosten insgesamt (ohne Objektwert, Grundstück)						4.196.187,98
Finanzierung 4,0 plus 2,0 % (Empfehlung LzO, 12/2022)						
Finanzierung p. a., Zinsen, Zinsbindung 30 Jahre, geschätzt 4,0 Prozent						167.847,52
Finanzierung p. a., Tilgung, geschätzt 2,0 Prozent						83.923,76
Finanzierungskosten per anno						251.771,28
Finanzierungskosten monatlich						20.980,94
Wirtschaftlichkeitsberechnung						
Vermietung Fläche EG, 1. OG, 2. OG, circa	920,00	qm				
Erforderliche Miete je Monat minimal	20.980,94	Kosten				
Erforderliche Miete je Quadratmeter	22,81	Miete / qm				
Realistische Miete / qm, Beispiel Drei Höfe Corner Store	25,00	Miete / qm				
Realistische Miete / qm, Beispiel Drei Höfe Nahversorger	15,00	Miete / qm				
Realistische Miete / qm, max. 2024 geschätzt	25,00	Miete / qm				
Mittelwert, geschätzt						

Potentialanalyse Walkino, Förderoptionen Denkmalschutz.

Optional stellen denkmalgerechte Instandsetzungen und nicht die Neubauelemente einen möglichen Förderatbestand dar.
Es bestehen eine Vielzahl von möglichen Förderoptionen, angenommen:

Annahme Förderung Denkmalschutz.

720.000,00

DSD, Deutsche Stiftung Denkmalschutz
NLD, Landesamt für Denkmalpflege Niedersachsen,
Gewährung von Zuwendungen zur Erhaltung und Pflege von
Kulturdenkmälern
BKM, Denkmalpflegeprogramm: Die Beauftragte der
Bundesregierung für Kultur und Medien
BKM, Denkmalschutz –Sonderprogramm
BKM, Sondermittel für Einzelvorhaben
KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau), energetische Sanierung,
Förderung ggf. nur Wohnraum?
Denkmal AFA
Stadt Oldenburg, Zuschuss aus Denkmalpflegemitteln

Potentialanalyse Walkino, Abstimmung von Förderoptionen Wirtschaftsförderung

Es bestehen eine Vielzahl von möglichen Förderoptionen, angenommen:

Annahme Förderung Wirtschaftsförderung.

720.000,00

optional Fördermöglichkeiten Städtebauförderung

**X_014_PWO_Potenzialanalyse Walkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum AUDITORIUMSHAUS Oldenburg;
Variante S
Sanierung Bestand mit zwei Auditorien, Revitalisierung Kinosäle, Fassadensanierung
Heiligengeistwall + Wallstraße**

Projekt:

Bauherr: **Investor**

Planung: **gruppeomp** Architektengesellschaft mbH
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 17.08.2023

Grundlage Planstand 13. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in € Mehrwertsteuer
zum Beispiel Förderung v. energetischen Sanierungen Standard Effizienzhaus Förderung v. energetischen Einzelmaßnahmen EFR-Richtlinie "Klimaschutz und Energieeffizienz": gefördert werden Investitionen in energetische Sanierungen						
Kosten insgesamt, inklusive Betrachtung Fördermittel (ohne Objektwert, Grundstück)						2.756.187,98
Finanzierung 4,0 plus 2,0 % (Empfehlung LzO, 12/2022)						
Finanzierung p. a., Zinsen, Zinsbindung 30 Jahre, geschätzt 4,0 Prozent						110.247,52
Finanzierung p. a., Tilgung, geschätzt 2,0 Prozent						55.123,76
Finanzierungskosten per anno						165.371,28
Finanzierungskosten monatlich						13.780,94
Wirtschaftlichkeitsberechnung						
Vermietung Fläche EG, 1. OG, 2. OG, circa		920,00 qm				
Erforderliche Miete je Monat minimal		13.780,94 Kosten				
Erforderliche Miete je Quadratmeter		14,98 Miete / qm				
Realistische Miete / qm, Beispiel Drei Höfe Corner Store		25,00 Miete / qm				
Realistische Miete / qm, Beispiel Drei Höfe Nahversorger		15,00 Miete / qm				
Realistische Miete / qm, max. 2024 geschätzt Mittelwert, geschätzt		25,00 Miete / qm				

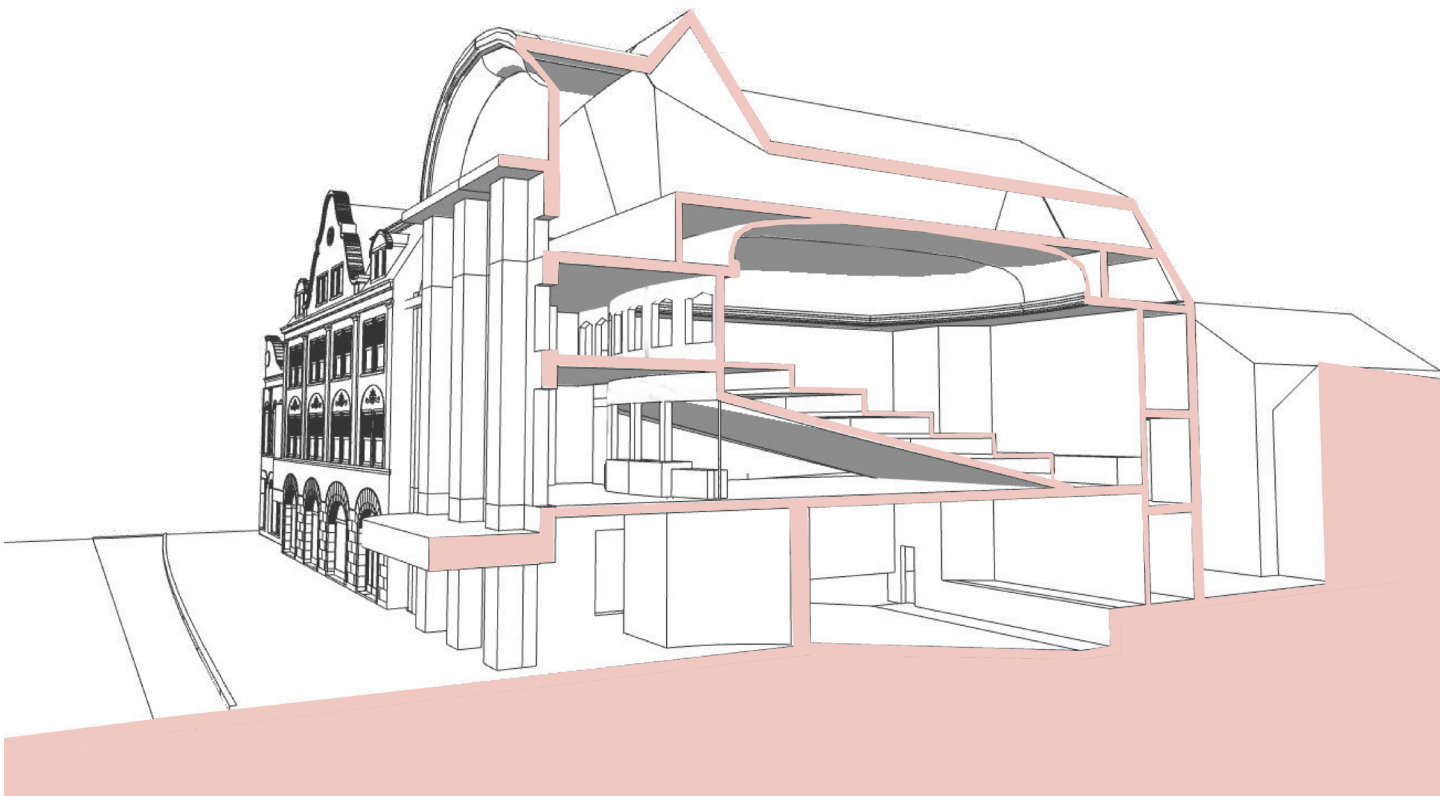
Aufgestellt:

Oliver Ohlenbusch, Dipl.-Ing. Architekt BDA
gruppeomp architekten BDA
Rastede, den 17.08.2023

PWO

POTENTIALANALYSE WALLKINO OLDENBURG

KOSTENBERECHNUNG VARIANTE XL



Gefördert durch:



Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

 **Stadt
Oldenburg**

**X_014_PWO_Potenzialanalyse Walkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum Bürgerforum Oldenburg;
Variante XL
Umbau und Sanierung Bestand, Entkernung Erdgeschoss, Fassadensanierung Heiligengeistwall +
Wallstraßemit öffentlich nutzbarer Dachgeschossfläche**

Projekt:

Bauherr: **Investor**

Planung: gruppeomp Architektengesellschaft mbH
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 14.06.2023

Grundlage Planstand 14. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
100 Grundstück							
100 Heiligengeistwall 3, 26122 Oldenburg		qm					
			Summe Kostengruppe 100 Grundstück:		vorhanden		
200 Herrichten und Erschließen							
210 Herrichten, gem. BKl 1,2 %; plus Abbruchkosten							
211 Sicherungsmaßnahmen angrenzende Häuser, Nachbargrundstücke rechts/links geschätzt	2,00	Stück	25.000,00	50.000,00			
Abbrucharbeiten, zusätzliche Aufwände selektiver Rückbau, geschätzt;							
212 Fachplanung Schadstoff erforderlich;	1,00	Stück	60.000,00	60.000,00			
213 Entsorgung, z. B. Altlastenentsorgung, geschätzt	1,00	Stück	15.000,00	15.000,00			
214 Herrichten der Geländeoberfläche umlaufend Altbau, geschätzt	1,00	Stück	8.000,00	8.000,00			
Bodenaustausch bei ggf. nicht tragfähigen Böden, geschätzt	1,00	Stück	2.500,00	2.500,00			
Baustelleneinrichtung, geschätzt	1,00	Stück	20.000,00	20.000,00			
Baustelleneinrichtung, Logistikfläche, geschätzt	1,00	Stück	5.000,00	5.000,00			
219 Herrichten, sonstiges, z. B. Absicherung Straßenbau, geschätzt	1,00	Stück	10.000,00	10.000,00			
			Summe Kostengruppe 210:		170.500,00		
			Summe Kostengruppe 210:		170.500,00	202.895,00	0,19
220 Öffentliche Erschließung							
221 Abwasserentsorgung teilw. erneuern, geschätzt	1,00	Stück	2.500,00	2.500,00			
Anschlussarbeiten Entwässerungssystem, geschätzt	1,00	Stück	2.500,00	2.500,00			
222 Wasserversorgung Anschlüsse teilw. erneuern, geschätzt	1,00	Stück	5.000,00	5.000,00			
Grundleitungen neu, z. B. Toiletten, etc.	50,00	lfdm	32,00	1.600,00			
223 Gasversorgung sanieren, geschätzt	1,00	Stück	4.500,00	4.500,00			
225 Stromversorgung sanieren, geschätzt	1,00	Stück	4.800,00	4.800,00			
Strom Baukostenzuschuss, geschätzt	1,00	Stück	3.000,00	3.000,00			
226 Telekommunikation Anschlüsse, geschätzt	1,00	Stück	4.000,00	4.000,00			
227 Verkehrserschließung, geschätzt	1,00	Stück	5.000,00	5.000,00			
228 Abfallentsorgung, Containermiete: Geräte, etc., geschätzt	1,00	Stück	2.000,00	2.000,00			
229 Öffentliche Erschließung, sonstiges, z. B. Anschlüsse an die vorhandene Erschließung, geschätzt	1,00	Stück	2.500,00	2.500,00			
			Summe Kostengruppe 220:		37.400,00		
			Summe Kostengruppe 220:		37.400,00	44.506,00	0,19
			Summe Herrichten und Erschließung:		207.900,00		
			Summe Kostengruppe 200 Herrichten und Erschließung:		207.900,00	247.401,00	0,19

**X_014_PWO_Potenzialanalyse Walkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum Bürgerforum Oldenburg;
Variante XL
Umbau und Sanierung Bestand, Entkernung Erdgeschoss, Fassadensanierung Heiligengeistwall +
Wallstra  mit öffentlich nutzbarer Dachgeschossfläche**

Projekt:

Bauherr: **Investor**

Planung: gruppeomp Architektengesellschaft mbH
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 14.06.2023

Grundlage Planstand 14. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich
Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
300 Bauwerk - Baukonstruktion							
400 Bauwerk - Technische Anlagen							
Annahme Standard Umbauten Gemeindezentren gem. BKI Kostenplanung 2022, Altbauten; BRI von 425 Euro bis 645 Euro Baukostensteigerungen nach Destatis, bzw. Prognosen statistisches Bundesamt							
Brutto-Rauminhalt Walkino ca. V = 7.540,00 cbm. BKI Brutto-Gebäudekosten: geschätzt 645,- Euro BKI Netto-Gebäudekosten: geschätzt 542,- Euro Annahme hoher BKI-Satz (Statik, Brandschutz)							
	7.540,00	cbm.	x	542,00	4.086.680,00		
Summe Kostengruppe 300 Baukonstruktion und 400 Technische Anlagen:					4.086.680,00	4.863.149,20	0,19
Baukostensteigerung 14,4 % z. T. enthalten: BKI 08/2022, geschätzt noch 50 % höher;					294.240,96		
Baukostensteigerung geschätzt 8 % p. a.; 2023, geschätzt (Baukosten / Inflation);					326.934,40		
Baukostensteigerung geschätzt 8 % p. a.; 2024, geschätzt (Baukosten / Inflation);					326.934,40		
Geschätzte Baukosten KG 300-400:					5.034.789,76	5.991.399,81	0,19
300 Bauwerk - Baukonstruktion (Nebengebäude)							
400 Bauwerk - Technische Anlagen (Nebengebäude)							
Brutto-Gebäudekosten entfällt; auf dem Grundstück nicht realisierbar							
	0,00	cbm	x	0,00	0,00		
Summe Kostengruppe 300 Baukonstruktion und 400 Technische Anlagen:					0,00	0,00	0,19
Summe Kostengruppe 300 und 400:					5.034.789,76	5.991.399,81	0,19
Kosten KG 300 / 400 anteilig nach BKI 2022					5.034.789,76	5.991.399,81	0,19
Kosten KG 300 anteilig nach BKI 2022; 77,3 %					3.891.892,48	4.631.352,06	0,19

**X_014_PWO_Potenzialanalyse Walkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum Bürgerforum Oldenburg;
Variante XL
Umbau und Sanierung Bestand, Entkernung Erdgeschoss, Fassadensanierung Heiligengeistwall +
Wallstraßemit öffentlich nutzbarer Dachgeschossfläche**

Projekt:

Bauherr: **Investor**

Planung: gruppeomp Architektengesellschaft mbH
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 14.06.2023

Grundlage Planstand 14. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
500 Außenanlagen / Mindestausstattung (kleine Vorflächen)							
Hinweis: Vorbereitung Freianlagen / nur Mindestausstattung, etc. BKI 2022, anteilig KG 300 / 400 im Mittel 2,8 %							
Erdarbeiten Außenanlagen, Vorbereitung Mutterböden,	200,00	m²	15,00	3.000,00			
- Füllsand, etc. geschätzt							
- Kiesbett Gebäude umlaufend, geschätzt	0,00	lfdm	45,00	0,00			
- Pflasterarbeiten Gebäude, Anarbeiten, geschätzt	150,00	m²	90,00	13.500,00			
- Erforderliche Randsteine, geschätzt	25,00	lfdm	38,00	950,00			
- Eingangszonen Heiligengeistwall/Wallstraße, geschätzt	2,00	Stück	5.000,00	10.000,00			
- Beetflächen, geschätzt	0,00	Stück	2.500,00	0,00			
- Rasenflächen, geschätzt	0,00	qm	6,00	0,00			
- Baumanpflanzungen, geschätzt	0,00	Stück	1.200,00	0,00			
- Einfriedungen / Zäune, geschätzt	0,00	lfdm	120,00	0,00			
- Fahrrad-Einstellplätze erneuern, geschätzt	30,00	Stück	500,00	15.000,00			
- Übergabeschacht erneuern, geschätzt	2,00	Stück	2.800,00	5.600,00			
- Schmutz- und Regenwasserleitungen Grundstück	50,00	lfdm	25,00	1.250,00			
			Summe Außenanlagen:	49.300,00		58.667,00	0,19
			Summe Kostengruppe 500 Außenanlagen:	49.300,00		58.667,00	0,19
600 Ausstattung und Kunstwerke BKI 2022, anteilig KG 300 / 400 im Mittel 1,9 %							
- Feste Einrichtungen Erdgeschoss; geschätzt	1,00	Stück	80.000,00	80.000,00			
- Nebenräume, inkl. Garderobe komplett; geschätzt	1,00	Stück	20.000,00	20.000,00			
- Feste Einrichtungen 1. Obergeschoss / Saal; geschätzt	1,00	Stück	60.000,00	60.000,00			
- Feste Einrichtungen 2. Obergeschoss / Roof Top; geschätzt	1,00	Stück	80.000,00	80.000,00			
- Einrichtungen Flur- und Foyerbereiche sonst, geschätzt	1,00	Stück	25.000,00	25.000,00			
- Nebenräume; geschätzt	1,00	Stück	20.000,00	20.000,00			
- sonstiges	1,00	pausch	15.000,00	15.000,00			
			Summe Außenanlagen:	300.000,00		357.000,00	0,19
			Summe Kostengruppe 600 Ausstattung:	300.000,00		357.000,00	0,19
xxx Unvorhergesehenes; 5,0 % (Bauen im Bestand)							
- Unvorhergesehenes auf Basis der Kostengruppen 200 bis 600	0,05	von	5.591.989,76	279.599,49	279.599,49		
			Summe Unvorhergesehenes:	279.599,49		332.723,39	0,19
Zwischensumme Kostengruppen 200 bis 600				5.871.589,25		6.987.191,21	0,19

**X_014_PWO_Potenzialanalyse Wallkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum Bürgerforum Oldenburg;
Variante XL
Umbau und Sanierung Bestand, Entkernung Erdgeschoss, Fassadensanierung Heiligengeistwall +
Wallstraßemit öffentlich nutzbarer Dachgeschossfläche**

Projekt:

Bauherr: **Investor**

Planung: gruppeomp Architektengesellschaft mbH
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 14.06.2023

Grundlage Planstand 14. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
700 Baunebenkosten							
710 Bauherrenaufgaben							
Bauschild	1,00	pauschal	1.500,00	1.500,00			
sonst. Nebenkosten Vorbereitung, geschätzt	1,00	pauschal	10.000,00	10.000,00			
730 Architekten- und Ingenieurleistungen							
Architektenhonorar gemäß HOAI 2021, Honorarzone III, durchschnittliche Planungsanforderungen, Basissatz, anrechenbare Kosten ca. 5.000.000,-	1,00	pauschal	478.207,00				
- 01 Grundlagenermittlung	0,02	sind	0,00				
- 02 Vorplanung	0,07	sind	0,00				
- 03 Entwurfsplanung	0,15	sind	0,00				
- 04 Genehmigungsplanung	0,03	sind	0,00				
- 05 Ausführungsplanung	0,25	sind	0,00				
- 06 Vorbereitung der Vergabe	0,10	sind	0,00				
- 07 Mitwirkung bei der Vergabe	0,04	sind	0,00				
- 08 Objektüberwachung	0,32	sind	0,00				
- 09 Objektbetreuung und Dokumentation	0,02	sind	0,00				
LPh 01 - 09, Netto	1,00		478.207,00	478.207,00			
Umbauzuschlag gem. HOAI 2021; hier 20 %	0,20		0,20	95.641,40			
Nebenkosten gem. HOAI 2021; 8 %	0,08		45.907,87	45.907,87			
Tragwerksplanung LP 1-8, HOAI	1,00	HOAI	271.781,00	271.781,00			
Energieeffizienz, geschätzt	1,00	HOAI	12.000,00	12.000,00			
Blower-Door, geschätzt	2,00	geschätzt	2.000,00	2.000,00			
SiGeKo, geschätzt	1,00	geschätzt	8.000,00	8.000,00			
Bauakustik, geschätzt	1,00	HOAI	14.000,00	14.000,00			
Raumakustik, geschätzt	1,00	HOAI	18.000,00	18.000,00			
Schadstoffuntersuchung, geschätzt	1,00	geschätzt	8.500,00	8.500,00			
Fachberatung Elektro, geschätzt	1,00	geschätzt	180.000,00	180.000,00			
Fachberatung Wärmeversorgung, geschätzt	1,00	geschätzt	100.000,00	100.000,00			
Fachberatung Gas-, Wasser, geschätzt	1,00	geschätzt	75.000,00	75.000,00			
Fachberatung Brandschutz LP 1-4, geschätzt	1,00	geschätzt	20.000,00	20.000,00			
740 Gutachten und Beratung							
Fachberatung Akustik	1,00	s. o.	0,00	0,00			
760 Finanzierungskosten	1,00	pauschal	n. n.	n. n.			
770 Allgemeine Baunebenkosten							
Katasteramt	1,00	pauschal	2.500,00	2.500,00			
Baugenehmigung	1,00	pauschal	25.000,00	25.000,00			
Honorare für Prüfstatik, geschätzt	1,00	pauschal	6.500,00	6.500,00			
Nebenkosten Baunebenkosten, ca 5 %	1,00	pauschal		68.726,86			

Summe Kostengruppe 700: 1.443.264,14 1.717.484,32 0,19

Summe Kostengruppen 200 bis 700; Energiestandard nach GEG

Gesamtkosten ohne Grundstück (ohne Abbruch) 7.314.853,38 8.704.675,53 0,19

**X_014_PWO_Potenzialanalyse Walkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum Bürgerforum Oldenburg;
Variante XL
Umbau und Sanierung Bestand, Entkernung Erdgeschoss, Fassadensanierung Heiligengeistwall +
WallstraÙemit öffentlich nutzbarer Dachgeschossfläche**

Projekt:

Bauherr: **Investor**

Planung: gruppeomp Architektengesellschaft mbH
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 14.06.2023

Grundlage Planstand 14. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich							
Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !							
Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
Finanzierungskosten							
Objektwert, Annahme Null Euro	1,00	Stck	0,00			0,00	
Grundstück Heiligengeistwall 3, Oldenburg Bodenrichtwert 2.350 Euro (MAXIMALWERT)	482,00	qm	2.350,00			1.132.700,00 im Besitz des Investors	
Kosten Umbau- und Sanierung, KG 200-700	1,00	Stck	siehe KoS			8.704.675,53	
Kosten insgesamt (ohne Objektwert, Grundstück)						8.704.675,53	
Finanzierung 4,0 plus 2,0 % (Empfehlung LzO, 12/2022)							
Finanzierung p. a., Zinsen, Zinsbindung 30 Jahre, geschätzt 4,0 Prozent						348.187,02	
Finanzierung p. a., Tilgung, geschätzt 2,0 Prozent						174.093,51	
Finanzierungskosten per anno						522.280,53	
Finanzierungskosten monatlich						43.523,38	
Wirtschaftlichkeitsberechnung							
Vermietung Fläche EG, 1. OG, 2. OG plus DG, circa	1.150,00	qm					
Erforderliche Miete je Monat minimal	43.523,38	Kosten					
Erforderliche Miete je Quadratmeter		37,85	Miete / qm				
Realistische Miete / qm, Beispiel Drei Höfe Corner Store		25,00	Miete / qm				
Realistische Miete / qm, Beispiel Drei Höfe Nahversorger		15,00	Miete / qm				
Realistische Miete / qm, max. 2024 geschätzt Mittelwert, geschätzt		25,00	Miete / qm				

**X_014_PWO_Potenzialanalyse Wallkino Oldenburg, Heiligengeistwall 3, Oldenburg;
Umbau- und Sanierung der ehemaligen Wall-Lichtspiele zum Bürgerforum Oldenburg;
Variante XL
Umbau und Sanierung Bestand, Entkernung Erdgeschoss, Fassadensanierung Heiligengeistwall +
Wallstraße mit öffentlich nutzbarer Dachgeschossfläche**

Projekt:

Bauherr: **Investor**

Planung: gruppeomp Architektengesellschaft mbH
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539
Tanzwerder 64 a, 28199 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Kriegerstraße 40, 30161 Hannover, Tel: 0511 47538738 Fax: 0511 47538737

GROB-Kostenschätzung

Stand: 14.06.2023

Grundlage Planstand 14. Juni 2023.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Bauherrin.

Sämtliche Kosten zur weiteren Abstimmung Fachplanungen.

Toleranzen bei den Preisen von + / - 25,0 % sind möglich

Angaben sind auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet !

Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
Kosten insgesamt, inklusive Betrachtung Fördermittel (ohne Objektwert, Grundstück)						7.704.675,53	
Finanzierung 4,0 plus 2,0 % (Empfehlung LzO, 12/2022)							
Finanzierung p. a., Zinsen, Zinsbindung 30 Jahre, geschätzt						308.187,02	
4,0 Prozent							
Finanzierung p. a., Tilgung, geschätzt						154.093,51	
2,0 Prozent							
Finanzierungskosten per anno						462.280,53	
Finanzierungskosten monatlich						38.523,38	
Wirtschaftlichkeitsberechnung							
Vermietung Fläche EG, 1. OG, 2. OG, circa		920,00 qm					
Erforderliche Miete je Monat minimal		38.523,38 Kosten					
Erforderliche Miete je Quadratmeter		41,87 Miete / qm					
Realistische Miete / qm, Beispiel Drei Höfe Corner Store		25,00 Miete / qm					
Realistische Miete / qm, Beispiel Drei Höfe Nahversorger		15,00 Miete / qm					
Realistische Miete / qm, max. 2024 geschätzt		25,00 Miete / qm					
Mittelwert, geschätzt							

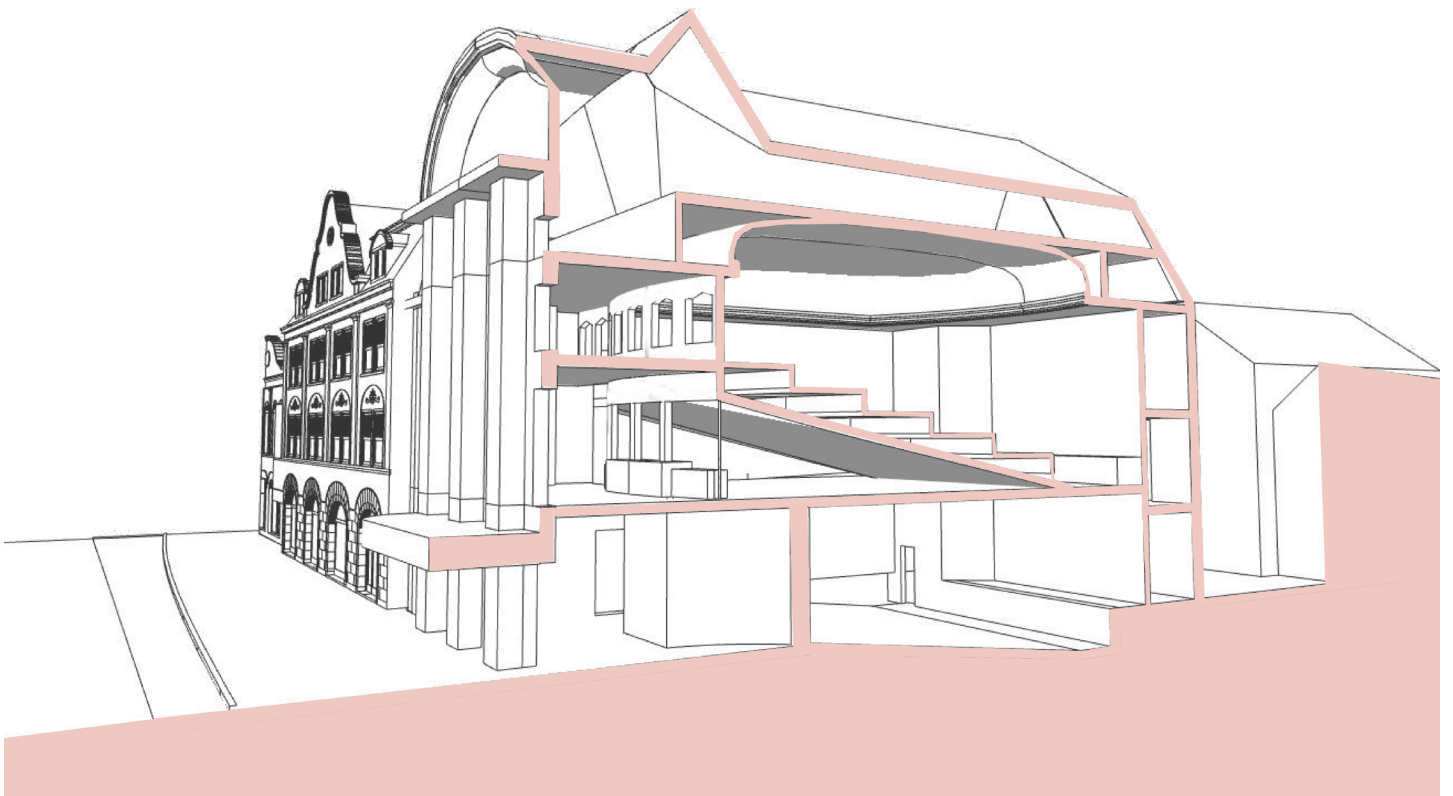
Aufgestellt:

Oliver Ohlenbusch, Dipl.-Ing. Architekt BDA
gruppeomp architekten BDA
Rastede, den 14.06.2023

PWO

POTENTIALANALYSE WALLKINO OLDENBURG

TEXTERLÄUTERUNG



Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

 **Stadt
Oldenburg**

UMBAU UND SANIERUNG DES WALLKINOS OLDENBURG ZUM AUDITORIUMS-HAUS

PROJEKTPARTNER:INNEN

Auftraggeber Stadt Oldenburg, vertr. d. Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg
gruppeomp Architektengesellschaft mbH BDA

Texterläuterung

Konzeptplanung für das Stadtplanungsamt,
Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung der
Stadt Oldenburg.

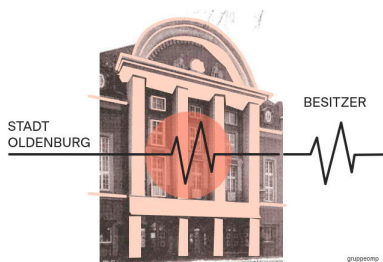
Aufgabenstellung

Das Ziel der Aufgabenstellung der
Potentialanalyse Walkkino Oldenburg ist die
Revitalisierung eines der prägenden historischen
Baudenkmäler in der Oldenburger Innenstadt.



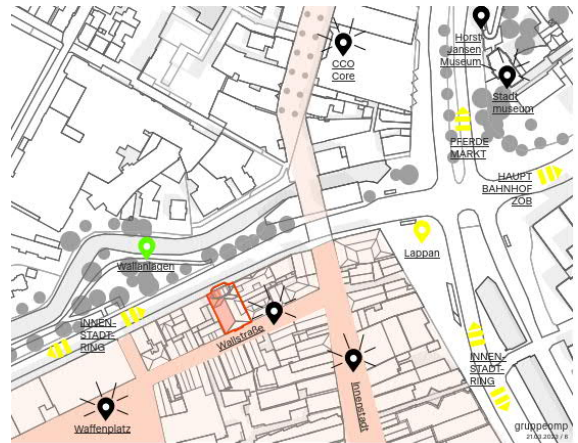
Foto Walkkino nach 1914

Des Weiteren steht das Aufbrechen des bestehenden Sanierungsstaus dieses im denkmalpflegerischen Sinne hochrangigen Gebäudes am Heiligengeistwall im Fokus der Aufgabenstellung. Die Stadt Oldenburg möchte als Impulsgeber gegenüber dem Besitzer und Inhaber Ulrich Marseille, Erbe der Lichtspiel-Häuser der Familie Marseille, auftreten, um hier den Dialog für eine Wiederbelebung des Hauses und eine Sanierung und einen Umbau wieder aufnehmen zu können.



Pictogramm Impulsgeber Stadt Oldenburg

Beim Gebäude des Walkkinos aus den 20-er Jahren des vorigen Jahrhunderts handelt es sich um eines der wichtigsten und markantesten Lichtspielhäuser im Großraum Oldenburg, dass weit über die Grenzen Oldenburgs bekannt ist. Im Zuge der Innenstadt-Strategie der Stadt Oldenburg bildet das Walkkino am nördlichen City-Ring eine ganz entscheidende Möglichkeit, hier Stadtleben, Kultur, Freizeit, Handel, Bildung und Stadtgeschichte neu aufleben zu lassen.



Lageplan

Lage

Die Lage in der Stadt an den Wallanlagen Nord ist zentral am Rand der Oldenburger Innenstadt gelegen und liegt in direkter Nähe zum Hauptbahnhof im Osten. Nach Norden entwickeln sich hier im Bereich Heiligengeistwall neue Stadt-Potentiale wie das Core Oldenburg oder die vielen Neubauoptionen auf dem Gelände des ehemaligen Finanzamtes an der 91er- Straße mit direktem Bezug zum Pferdemarkt. Zentrale Bildungseinrichtungen, wie die Jade Hochschule Oldenburg an der Ofener Straße, Carl von Ossietzky Universität Oldenburg und BBS 1 in Wechloy, sowie die BBS 2 in Donnerschwee befinden sich in fußläufiger Verbindung zum Walkkino. Gemeinsam mit dem Staatstheater Oldenburg westlich am Innenstadtring und dem Schloss Oldenburg, zwei historischen Gebäuden von sehr hoher Vitalität für die Stadt, könnte das Walkkino durch eine Vollsanierung einen geschichtlich bedeutsamen Dreiklang Nord-West-Süd über die Oldenburger Innenstadt legen.

UMBAU UND SANIERUNG DES WALLKINOS OLDENBURG ZUM AUDITORIUMS-HAUS

PROJEKTPARTNER:INNEN

Auftraggeber Stadt Oldenburg, vertr. d. Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg
gruppeomp Architektengesellschaft mbH BDA

Die historische Hauptfassade des Walkinos ist durch den stark befahrenen Heiligengeistwall und ohne eine bestehende Vor-Platzsituation am Gebäude vom öffentlich Stadtraum entkoppelt. Die bestehende rückwärtige Fassade an der Wallstraße besitzt zurzeit keinen sich öffnenden und zur Stadt gerichteten Charakter. Ein wesentliches Ziel des Konzeptes der Potentialanalyse Walkino zur Herstellung einer Revitalisierung ist eine stärkere Verlinkung des Gebäudes in die Innenstadt mit neuen Bezügen zum Waffenplatz und in Richtung Lappan zu schaffen.

Historie des Walkinos

Das Walkino von 1914 hat zwei Weltkriege überstanden und konnte stets als Kino und Aufführhaus weitergenutzt werden. Eine Sanierung der Innenbereiche und der Haupt-Fassade zum Heiligengeistwall wurde im Jahre 1970 realisiert. Es erfolgte eine Fassaden-sanierung mit vertikaler geschossweise ablesbarer Paneel-Fassade am Heiligen-geistwall.

Historie Walkino



In der inneren Gebäudestruktur wurde der ehemalige große Saal durch das Einziehen einer Stahlbeton-Deckenkonstruktion oberhalb Erdgeschoss-Niveau in zwei Säle geteilt. Eine Renovierung und Wiederherstellung der alten historischen Fassade erfolgte im Jahre 1997, der Kinobetrieb lief dann noch zehn Jahre weiter, bevor im Jahre 2007 die Einstellung des Spielbetriebes erfolgte. Seither ist das Walkino Oldenburg ein sichtbarer öffentlicher aber geschlossener Ort. Generationen verbinden Emotionen und

Erinnerungen an diesen Ort.

Die Stadt hat damit einen essentiellen Kulturtreiber verloren.

Das Walkino besitzt mittlerweile einen für das öffentliche Leben stark wahrnehmbaren Sanierungsstau und zerfällt in seiner historischen Substanz. Die Hauptfassade wurde im Jahre 2022 saniert.

Fotos Stadtgespräch & Sanierungsstau



Die historische Gebäudesubstanz ist von hohem sozialgeschichtlichen Substanzwert, so dass eine reine Fassadensanierung für das Gebäude lediglich ein kleiner Baustein für die Revitalisierung ist. Der obere Saal Walkino und der Saal Cinema im Erdgeschoss bilden zusammen die historisch bedeutsame Gebäude-Struktur des Hauses, die unbedingt erhalten und neu belebt werden muss.

Zukunftsorientierte Nachnutzung

Für die Nutzung durch einen rein gewerblichen Konsum bestehen die bekannten Probleme in den Innenstädten mit relativ hohen Leerstandsquoten von über 5 %. Ein verändertes Käuferverhalten hat zu Leerständen von Geschäften geführt, so dass eine rein konsumbezogene Nutzung nicht wirtschaftlich ist. Diese Entwicklung hat sich durch die Pandemie noch weiter verstärkt. Auch eine Wiederbelebung als Kino wird sich hier wirtschaftlich nicht darstellen lassen. Die Bedürfnisse und Wünsche der Menschen an Räumen für Kultur & Bildung, Freiräumen und Begegnungsräumen sind in der Pandemie stark gewachsen.

UMBAU UND SANIERUNG DES WALLKINOS OLDENBURG ZUM AUDITORIUMS-HAUS

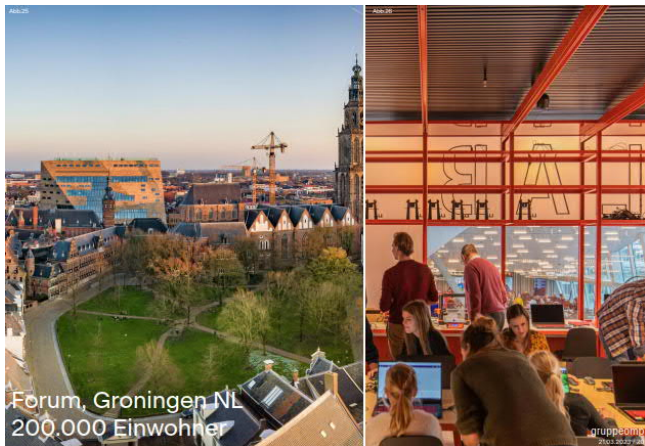
PROJEKTPARTNER:INNEN

Auftraggeber Stadt Oldenburg, vertr. d. Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg
gruppeomp Architektengesellschaft mbH BDA

Gebäude in den Innenstädten werden als öffentlich zugängliche, barrierefreie nicht diskriminierende Räume neu definiert. Niederschwellige Zugänge mit Räumen und Platz zum Selbstgestalten sind gefragt und bilden einen zentralen Baustein für die Zukunft der Stadt. Gleichermassen gilt es, für öffentliche Nutzungen viele Nutzungs-Strukturen übereinander zu denken:

Shared and mixed used.

In Städten mit vergleichbarer Größe von Oldenburg ist in den letzten Jahren eine Vielzahl von öffentlichen Häusern, wie Bildungs- oder Kulturzentren entstanden sind, die als hybride Gebäudestrukturen die Stadtbilder neu prägen.



Bildbeispiele Forum Groningen

Im niederländischen Groningen, unserer Partnerstadt mit circa 200.000 Einwohner*innen, wurde östlich vom Grote Markt das neue Forum Groningen realisiert, ebenso ein niederschwelliger öffentlich begehbarer Raum mit komplexen Roll-Treppenlandschaften, diversen Bibliotheken, Info-Points und Shops, Cafe und Restaurants, vier Auditorien für die Universität Groningen, Kino-Level u. s. w.. Es ist ein hybrider Raum der Begegnung mit Aussichts-Plateau und Weitblick über die gesamte Stadt entstanden, der ein Leuchtturmprojekt für die gesamte Region Groningen bildet.

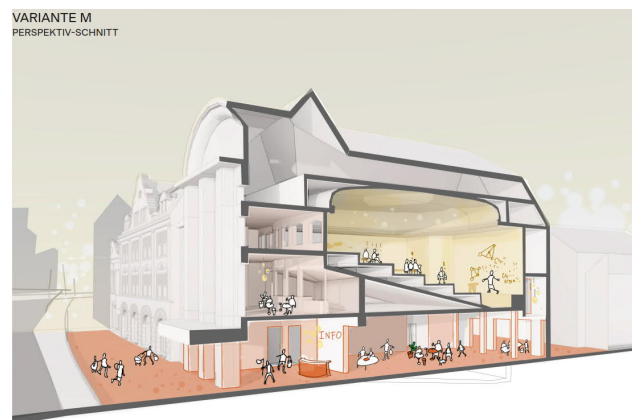
Das genannte Beispiel bildet, wie viele weitere derartig realisierte Projekte Frequenzbringer für die Stadt. Die Häuser bringen Vitalität und Leben in die Stadt.

Eine solche Frequenz bringende Nutzung für die Stadt Oldenburg könnte das Wallkino Oldenburg bieten.

Durch die Revitalisierung der bestehenden Kinosäle könnte ein zukunftsorientiertes AUDITORIUMS-HAUS als Forum für Bildung und Wirtschaft in der Innenstadt von Oldenburg entstehen. Die vorhandenen Säle könnten somit im Sinne der Innenstadt-Strategie Oldenburgs Bildung und Wirtschaft zurück in die Innenstadt bringen. Als nutzbarer Raum für die Bildungseinrichtungen der Stadt Oldenburg, der Jade Hochschule Oldenburg, der Carl von Ossietzky Universität Oldenburg oder der BBS 1 und BBS 2 liefert das Wallkino dann ein Haus für Vorlesung, Seminar, Austausch, Präsentation und vieles mehr. Auch Nutzungen für die Wirtschaft, wie zum Beispiel das Pius Hospital oder das Evangelische Krankenhaus sind hier denkbar. Aber auch kommerzielle Veranstaltungen wie Dia-Reisevorträge, kleinere Konzerte oder auch mal ein Film, sind in diesem Auditoriums-Haus denkbar.

In einer großen Planvariante M könnte der große Saal oben im darunter liegenden Erdgeschoss durch eine freie Zone als Food-Market für das AUDITORIUMS-HAUS Oldenburg ergänzt werden, der dann ein neuer öffentlicher Begegnungsraum für alle Oldenburger Bürger*innen wäre.

Ein Ort mit überregionaler Strahlkraft für Studierende aus dem In- und Ausland, Beteiligte der Wirtschaft und Bildung, der die die Innenstadt neu beleben wird.



AUDITORIUMS-HAUS Perspektive-Schnitt

Auftraggeber Stadt Oldenburg, vertr. d. Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg
gruppeomp Architektengesellschaft mbH BDA

In einer großen Planvariante wird das Erdgeschoss vom Heiligengeistwall bis zur Wallstraße als freier Grundriss organisiert und als öffentlich begehbarer Raum neu und vielschichtig genutzt. Zur Wallstraße wird die zweite Ebene in einem vertikalen Raum an der Fassade mit genutzt und ein Urban Screen im ersten Obergeschoss ergänzt, der als Signal und „Schaufenster“ in die Stadt fungiert.

[illegible]

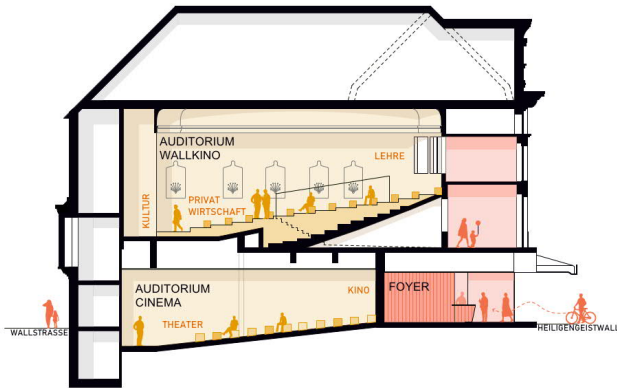
In einer kleineren Plan-Variante S mit geringeren Aufwendungen für die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen werden beide bestehenden Säle des ehemaligen Walkkino als multifunktionale mietbare Auditorien umgebaut. Somit entsteht eine „kleine Lösung“ für einen neuen Ort für Bildung, Kultur und Wirtschaft in Oldenburg !

UMBAU UND SANIERUNG DES WALLKINOS OLDENBURG ZUM AUDITORIUMS-HAUS

PROJEKTPARTNER:INNEN

Auftraggeber Stadt Oldenburg, vertr. d. Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg
gruppeomp Architektengesellschaft mbH BDA

VARIANTE S
SCHNITT M 1:200



AUDITORIUMSHAUS Schnittsystem, Variante S

Kosten + Machbarkeit

Für die Potentialanalyse WALLKINO und für die gemeinsame Entwicklung eines AUDITORIUMSHAUSES OLDENBURG, besteht eine Kostenschätzungen nach DIN 276 in zwei Varianten, inklusive Wirtschaftlichkeitsberechnung:

- **Variante S: Sanierung Bestand mit zwei Auditorien, Revitalisierung Kinosäle, Fassadensanierung Heiligengeistwall + Wallstraße**
- BKI 2022, Baukosten Gebäude Altbau, Standard: Umbau Gemeindezentren, Kosten KG 300-400, je cbm. BRI = 285-645 Euro
- Annahme bei der Variante S:
- 285 Euro / cbm. (unterer Wert, nur Sanierung) ;
- Baukostensteigerung 2022, nach destatis 14,4 % wurde mit 50 % addiert, da z. T. in BKI 2022 enthalten (Veröffentlichung BKI 2022, Mitte 2022) ;
- Baukostensteigerung 2023 und 2024 jeweils prognostiziert geschätzt 8 %;
- **KG 300-400, Gesamtkosten Brutto 2.641.964 Euro;**
- **KG 200-700, Gesamtkosten Brutto 4.196.187 Euro;**
- Wirtschaftlichkeitsprüfung Variante S;
- Annahme Objektwert und Grundstückswert 0 Euro, da im Besitz des Investors;
- Abstimmung LzO Oldenburg realistischer Verzinsung 4,0 % Zinsen, 2,0 % Tilgung (

Stand 12/2022) ergibt sich bei

Gesamtinvestition 4.196.187 Euro:

- **Erforderliche Miete je Monat bezogen auf 920 qm NUF: 22,81 Euro / qm;**
- **Realistische Miete im Jahre 2024, geschätzt: 25,- Euro / qm**
- **Erforderliche Miete je Monat bezogen auf 920 qm NUF: 17,37 Euro / qm (bei 1 Mio. Euro Förderung) ;**
- **Variante M: Umbau und Sanierung Bestand, Entkernung Erdgeschoss, Fassadensanierung Heiligengeistwall + Wallstraße**
- BKI 2022, Baukosten Gebäude Altbau, Standard: Umbau Gemeindezentren, Kosten KG 300-400, je cbm. BRI = 285-645 Euro;
- Annahme bei der Variante M 425 Euro / cbm. (Mittelwert, Übersetzung vorhandene Rohbaubsubstanz) ;
- Baukostensteigerung 2022, nach destatis 14,4 % wurde mit 50 % addiert, da z. T. in BKI 2022 enthalten (Veröffentlichung BKI 2022, Mitte 2022) ;
- Baukostensteigerung 2023 und 2024 jeweils prognostiziert geschätzt 8 %;
- **KG 300-400, Gesamtkosten Brutto 3.946.364 Euro;**
- **KG 200-700, Gesamtkosten Brutto 6.086.414 Euro;**
- Wirtschaftlichkeitsprüfung Variante M;
- Annahme Objektwert und Grundstückswert 0 Euro, da im Besitz des Investors;
- Abstimmung LzO Oldenburg realistischer Verzinsung 4,0 % Zinsen, 2,0 % Tilgung (Stand 12/2022) ergibt sich bei Gesamtinvestition 6.086.414 Euro:
- **Erforderliche Miete je Monat bezogen auf 920 qm NUF: 33,08 Euro / qm**
- **Realistische Miete im Jahre 2024, geschätzt: 25,- Euro / qm**
- **Erforderliche Miete je Monat bezogen auf 920 qm NUF: 27,64 Euro / qm (bei 1 Mio. Euro Förderung) ;**

Fazit Wirtschaftlichkeit

Für die Potentialanalyse WALLKINO und für die gemeinsame Entwicklung eines AUDITORIUMSHAUSES OLDENBURG, kann unter Annahme von Förderoptionen Denkmalschutz und Wirtschaftsförderung

UMBAU UND SANIERUNG DES WALLKINOS OLDENBURG ZUM AUDITORIUMS-HAUS

PROJEKTPARTNER:INNEN

Auftraggeber Stadt Oldenburg, vertr. d. Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg
gruppeomp Architektengesellschaft mbH BDA

in Höhe von 1 Mio Euro die Plan-Variante S:
Sanierung Bestand mit zwei Auditorien,
Revitalisierung Kinosäle, Fassadensanierung
Heiligengeistwall + Wallstraße, als
wirtschaftlichste Lösung betrachtet werden, bei
der Mieten je Quadratmeter von ca. 17,37 Euro
möglich sind (im Bereich der Marktanalyse).

Die Plan-Variante S wird zudem als sogenannte
Exitstrategie in Form einer Minimallösung für
das historische Gebäude von Seiten des
Denkmalschutzes vollumfänglich mitgetragen,
da hier die geringsten Eingriffe in die historische
Bausubstanz erfolgen.
Der obere Saal Wallkino und der Saal Cinema
im Erdgeschoss bilden zusammen die historisch
bedeutsame Gebäude-Struktur des Hauses, die
in der Plan-Variante S erhalten werden.

Für die Plan-Variante M: Umbau und Sanierung
Bestand, Entkernung Erdgeschoss,
Fassadensanierung Heiligengeistwall +
Wallstraße, werden Mieten von größer 27 Euro
je Quadratmeter erforderlich, da die Entkernung
und der Umbau des gesamten Erdgeschosses
zu deutlich höheren Baukosten führt.

Bei einer optionalen Plan-Variante XL,
Umbau und Sanierung Bestand, Entkernung
Erdgeschoss, Fassadensanierung
Heiligengeistwall + Wallstraße mit öffentlich
nutzbarer Dachgeschossfläche ROOFTOP,
würden Mieten von größer 40 Euro erforderlich
werden.

Protokoll-Auszüge zu fachdienstlichen Abstimmungen:

Unter denkmalpflegerischen Aspekten wurden u. a. mit der Denkmalpflege Stadt Oldenburg Punkte abgestimmt:

Foyer-Bereich: Stärkerer Erhalt der inneren
Struktur im EG andeuten - Rundung
Kassenbereich, Säulen (Prüfen Position Aufzug)
Prüfung Wegfall eines Treppenhauses an der
Wallstraße für beispielsweise mehr Shopfläche –
mehr „Lebendigkeit“ (Hinweis: sehr viel
Erschließung dafür wenig Raum für angedachte
Nutzung)
Erweiterung Betrachtungsbereich EG auf

westliches Nachbargebäude als Variante
(Hinweis Wirtschaftlichkeit)
Hinweis: Multinutzbarer Ort -
tageszeitunabhängige Nutzung
Darstellen der Kultureinrichtungen im Lageplan
Grundstück ehemaliges Finanzamt aufführen –
2/3 Kulturnutzung angedacht
Bezug European Medical School/Pius
Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die Planung
grundsätzlich so möglich:
Der Boden im EG kann durch Aufständern
begradigt werden
Eines der TRH zur Wallstraße kann entfallen
Öffnungen in der Fassade zur Wallstraße so
möglich
Nutzungskonzept mit öffentlicher EG-Zone,
Auditorium im oberen Saal und Nutzung des
Dachraumes möglich

Öffnung der Dachstruktur möglich, unter
Beachtung der historischen Konstruktion (siehe
weitere Punkte)
Das gesamte Gebäude steht unter
Denkmalschutz
Aufzugposition prüfen: Aufzug in das
Treppenauge verlegen oder weiter nach hinten
verschieben
Der aktuelle Kassenbereich im Foyer ist nicht
original, gestalterisch ist dieser dennoch wertvoll
für die Identifizierung mit dem Ort: Struktur in
Planung aufnehmen
Die historische Dachkonstruktion aus
Stahlträgern muss erhalten bleiben.
Öffnungen/transluzente Dachhaut sind möglich.
Der derzeitiger Planungsvorschlag ist jedoch zu
offen. Eine optionale Planung ist zu prüfen.
Im Dachraum sind noch Querverstrebungen,
welche das Gewölbe halten. Diese könnten für
die geplante Nutzung hinderlich sein. Fotos
hierzu werden von der Denkmalpflege gesendet.
Die alte Balkonstruktion ist noch unter der neuen
Konstruktion vorhanden. Zu prüfen ist, ob diese
in die Planung mit aufgenommen werden kann.
Eine Mitnutzung des Nachbargebäudes ist als
Option denkbar.

Folgende Aspekte wurden u. a. mit der Feuerwehr der Stadt Oldenburg Punkte abgestimmt:

Das Nutzungskonzept wurde nach
Abstimmungen mit der Bauordnung, der
Feuerwehr Oldenburg und dem Denkmalschutz

UMBAU UND SANIERUNG DES WALLKINOS OLDENBURG ZUM AUDITORIUMS-HAUS

PROJEKTPARTNER:INNEN

Auftraggeber Stadt Oldenburg, vertr. d. Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg
gruppeomp Architektengesellschaft mbH BDA

in zwei Varianten geprüft.

In einer Variante 01 besteht eine Fluchttreppe als Außentreppe am benachbarten Innenhof West, die den ersten Fluchtweg über alle Ebenen bilden könnte. Der zweite Fluchtweg könnte hier über die zwei bestehenden dreiläufigen Treppenanlagen am Heiligengeistwall realisiert werden.

Bürger Forum Grundriss V 01, 1. OG

In einer Variante 02 besteht eine Fluchttreppe über die zwei bestehenden dreiläufigen Treppenanlagen am Heiligengeistwall, ein weiterer Fluchtweg wird über das hochführen der Treppe im Bestand an der Wallstraße entwickelt.

Bürger Forum Grundriss V 02, DG

Verhältnismäßig wenig Fläche für Nebenräume/Technik geplant bzw. dargestellt der zweite Rettungsweg muss baulich hergestellt werden; nicht über Geräte der Feuerwehr/ Anleitern möglich; Fluchtbalkon wird ausgeschlossen

Auf eine Nutzung von Brandschutzvorhängen sollte verzichtet werden, da diese in der Unterhaltung hohe Kosten mit sich bringen
Bei der geplanten Nutzung und der damit zusammenhängenden Anzahl der Personen sowie der Bestandkonstruktion sind mit hoher Wahrscheinlichkeit Kompensationsmaßnahmen in Form von Löschanlagentechnik (Sprinkler/Nebel) notwendig
Die Tür von der Galerie (Schaufenster Wallstraße), die zum notw. Treppenhaus führt, kann bei der geringen Anzahl von Personen nach innen aufschlagen und nicht Richtung Podest

Vorschlag: Außentreppe in den benachbarten Innenhof, die bis ins Dachgeschoss/zur Dachterrasse führt; ideale Lösung bezüglich der Rettungswegsituation im Gebäude. Dadurch können die historischen Treppen erhalten bleiben und müssen nicht eingehaust werden.
Vom Innenhof ist ein direkter Ausgang Richtung Wallstraße oder Heiligengeistwall herzustellen.

Unter Bauordnungstechnischen Aspekten wurden u. a. mit der Bauordnung der Stadt Oldenburg Punkte abgestimmt:

Stellplätze müssen aufgrund des Bestandsschutzes bezogen auf die letzte genehmigte Nutzung (Kino) nachgewiesen werden. Ggf. sind zusätzliche Stellplätze herzustellen; Absprache Bauordnung
Abzulösende Stellplätze könnten ggf. in der neuen CCO Tiefgarage angeboten werden
Ggf. Mobilitätskonzept als Kompensation, weitere Absprache Bauordnung notwendig
Bzgl. der Arbeitsplätze im Gebäude kommt auch der Bestandsschutz zum Tragen. Bzgl. Belichtung und Belüftung kann ein Abweichungsantrag gestellt werden
Fahrradstellplätze sind nur auf der Seite Heiligengeiststraße möglich. Gemäß Herrn Eike Schnitker sind in der Fußgängerzone grundsätzlich keine Fahrradstellplätze zu planen