

Planungs-& Kostenvergleich zum Bürgerbegehren

1 Einleitung

Im Rahmen eines Bürgerbegehrens wird beantragt, das vorhandene Gebäude „Haus des Gastes“ zu erhalten und für die neu geplanten Anforderungen zu sanieren sowie durch einen neuen Anbau sowie einem Ausstellungspavillon zu ergänzen. Diese Planungen wurden in wesentlichen Teilen bereits im Jahr 2013 als Entwurfsplanung vorgelegt und letztendlich verworfen. Statt einer Gebäudesanierung wurde damals entschieden, einen Realisierungswettbewerb zum Rückbau und Neubau „Haus des Gastes“ durchzuführen. Die aus dem Realisierungswettbewerb resultierenden Planungen haben derzeit den Stand einer Entwurfsplanung und stehen kurz vor Einreichung des Genehmigungsantrages. Das Raumprogramm der Planungen aus dem Jahr 2013 ist in wesentlichen Teilen mit der vom Bürgerbegehren angestrebten Variante vergleichbar, so dass dies als Vergleichsgrundlage herangezogen wird. Im Folgenden wird ein stichpunktartiger Vergleich zwischen den Entwurfsplanungen zur Sanierung des Bestandsgebäudes inkl. Anbau und Pavillon (Stand Entwurfsplanung 2013) sowie dem Rückbau und Neubau Haus des Gastes (Stand Entwurfsplanung 2022/23) gezogen, der i.W. folgende Punkte stichpunktartig berücksichtigt:

- Raumprogramm
- Technische Gebäudeausrüstung
- Hochwasserschutz
- Wärmeschutzanforderungen
- Kosten

2 Raumprogramm

Räume	Entwurf 2013 Gebäudesanierung	Entwurf 2022/23 Rückbau/Neubau
Hausmeisterwohnung	Nicht vorhanden	74 m²
Kinderbetreuung	41 m² Im Ausstellungspavillon	68 m²
Bedarfsgastronomie/Küche	Nicht vorhanden	35 m²
Multifunktionsfläche/Multimediarraum bzw. Maritimes Kulturzentrum	76 m²	149 m²

Räume	Entwurf 2013 Gebäudesanierung	Entwurf 2022/23 Rückbau/Neubau
Ausstellungsfläche	109 m² Im Ausstellungspavillon	s.o. in Multifunktionsfläche
Veranstaltungsraum/-saal	132 m²	143 m²
Service-Center	18 m²	30 m²
Büroräume/Co-Working	80 m²	29 m²
Künstlergarderoben	91 m²	44 m²
Lagerräume	71 m²	107 m²

3 Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

	Entwurf 2013 Gebäudesanierung	Entwurf 2022/23 Rückbau/Neubau
PV-Anlage mit Speicher	Nicht vorhanden	Vorhanden
Erdsonden	Nicht vorhanden	Vorhanden
Bedarfsgastronomie	Nicht vorhanden	Vorhanden

Stand der Technik s. Kap. 4

4 Hochwasserschutz

- Vorgabe zum Hochwasserschutz gem. Stellungnahme des Landesbetrieb für Küstenschutz, Naturpark und Meeresschutz S-H: Mindesthöhe von 5,10müNHN für Oberkante Rohfußboden
- Der Neubau-Anbau des Entwurfs 2013 müsste dementsprechend voraussichtlich auf 5,10müNHN angehoben werden.

5 Wärmeschutzanforderungen

Anforderungen gemäß aktuellem Gebäudeenergiegesetz (GEG 2023):

- Primärenergiebedarf von Neubauten von **75 Prozent auf 55 Prozent** des Referenzgebäudes verschärft (entspricht KfW 55 Standard)
 - **Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien** vereinfacht und möglich auch bei **Volleinspeisung**
 - **Keine Änderungen für Gebäudedämmung**
- ⇒ Bei der Planung zur Sanierung des Bestandsgebäudes zzgl. Errichtung eines Anbaus aus dem Jahr 2013 konnten wesentliche Bestandteile der technischen Gebäudeausrüstung zur Wärmeversorgung nicht auf Basis der aktuellen Anforderungen geplant und bewertet werden. Welche Auswirkungen dies auf die Umsetzbarkeit einer Gebäudesanierung hat, wäre im Weiteren zu prüfen.

6 Kosten

Sowohl für die Gebäudesanierung inkl. Anbau als auch für den Rückbau/Neubau Haus des Gastes liegen Kostenberechnungen auf Basis von Entwurfsplanungen vor, die allerdings aus unterschiedlichen Jahren stammen. Für die im Jahr 2013 durchgeführte Kostenberechnung erfolgt eine Hochrechnung auf Basis der Baupreisindizes gemäß Destatis, um eine Vergleichbarkeit mit der Kostenberechnung für den Rückbau und Neubau Haus des Gastes zu erzielen. Die Kostenberechnungen beider Varianten unterliegen hierbei Kostenvarianzen, die bei beiden Varianten nicht berücksichtigt werden. Infolge der reinen Hochrechnung auf Basis von Baupreisindizes ist bei der Variante „Gebäudesanierung = Bürgerbegehren“ eine höhere Varianz anzusetzen als bei der Variante „Rückbau/Neubau“. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass folgende wesentliche Punkte bei der Hochrechnung „Gebäudesanierung“ (Variante Bürgerbegehren) nicht berücksichtigt werden:

- Anpassung der technischen Gebäudeausrüstung an den heutigen Standard (insbesondere Wärmeversorgung, Flächenheizungen, Energieversorgung, Lüftung)
- Hochwasserschutz
- Der mittlerweile vom Fördermittelgeber geforderte und in der Kostenberechnung zum Rückbau/Neubau enthaltene Ortsfaktor („Inselzuschlag“) in Höhe von 1,5, der im Jahre 2013 in dieser Form und Höhe nicht gefordert war
- Potentielle Rückabwicklungskosten (z.B. Schadenersatzzahlungen an Objekt- und Fachplaner)

Gebäudesanierung Kostenberechnung (Q1/2013) - Hochrechnung (Q2/2022)

Kostengruppe gem. DIN 276 „Kosten im Bauwesen“	Entwurf Gebäudesanierung; Kostenberechnung Stand: Q1/2013 Kosten-Index: 96,2	Entwurf Gebäudesanierung; Hochrechnung: Q2/2022 = Variante Bürgerbegehren Kosten-Index: 147,2
100 Grundstück	10.550 €	16.143 €
200 Vorbereitende Maßnahmen	295.179 €	451.667 €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	2.368.377 €	3.623.961 €
400 Bauwerk – Techn. Anlagen	1.563.387 €	2.392.210 €
500 Außenanlagen / Freiflächen	554.922 €	849.111 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	90.898 €	139.087 €
700 Baunebenkosten	1.119.356 €	1.712.778 €
Summe - netto	6.002.669 €	9.184.957 €

**Kostenvergleich Variante Bürgerbegehren Hochrechnung Q2/2022 – Rückbau/Neubau
Kostenberechnung (Q2/2022)**

Kostengruppe gem. DIN 276 „Kosten im Bauwesen“	Variante Bürgerbegehren; Hochrechnung Q2/2022	Rückbau/Neubau; Kosten- berechnung; Stand: Q2/2022
100 Grundstück	16.143 €	0 €
200 Vorbereitende Maßnahmen	451.667 €	247.224 €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	3.623.961 €	3.205.469 €
400 Bauwerk – Techn. Anlagen	2.392.210 €	1.582.279 €
500 Außenanlagen / Freiflächen	849.111 €	1.222.105 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	139.087 €	75.000 €
700 Baunebenkosten	1.712.778 €	1.519.729 €
Summe - netto	9.184.957 €	7.851.806 €