

Umbau und Modernisierung der Stadthalle am Standort Grenzstraße oder Neubau einer Stadthalle am Banter See

Kostenschätzung und Kostenvergleich

		Kosten (€) für Umbau (Grenzstraße)	Kosten (€) für Neubau (Banter See)
1	Kampfmittelsondierung	entfällt für Bestandsbau	150.000
2	Altlastenerkundung	entfällt für Bestandsbau	Unwägbarkeit; nicht zu quantifizieren
3	Geländevorbereitung und Erschließung	entfällt für Bestandsbau	400.000
4	Gründung (Pfahlgründung)	entfällt für Bestandsbau	900.000
5	Rohbaukosten	5.500.000	10.000.000
6	Ausbaukosten	4.500.000	7.000.000
7	Betriebstechnik	10.000.000	8.000.000
8	Teilrückbau (Eingangsbereich, Mittelbau und Fassade)	2.500.000	entfällt für Neubau
9	Begrünung der Grundstücksflächen	entfällt für Bestandsbau	200.000
10	Gehweg- und Platzflächen	entfällt für Bestandsbau	300.000
11	Pkw-Stellplätze (400 Stellplätze; Ausführung in Beton-Werkstein)	entfällt für Bestandsbau	640.000
12	Ökologische Ausgleichskosten	entfällt für Bestandsbau	200.000
13	Honorare für Architekten und Ingenieure	2.000.000	2.200.000
	SUMME	24.500.000	29.990.000

Falls der aktuelle Stadthallen-Standort aufgegeben werden sollte, könnte das Areal an einen Investor zur Neubebauung veräußert werden. Der Wert liegt jedoch ausschließlich im Grundstück und nicht im Gebäude, welches voraussichtlich vollständig zurückgebaut werden müsste. Für Abriss und Entsorgung des Bestandsgebäudes sind Kosten in Höhe von ca. 3,5 Mio. € zu veranschlagen. Diese Kosten werden sich negativ auf den Verkaufserlös auswirken.

Erläuterungen zur Kostenschätzung

Bei einem Umbau entstehen keine zusätzlichen Kosten für Gründung und Erschließung. Ein Skelettbau bietet die Möglichkeit zum Teilrückbau, ohne die bestehenden Bauteile zu gefährden. Die Fassade kann ohne größere Probleme vom Tragwerk gelöst und durch eine energetisch optimierte Fassadenlösung ersetzt werden.

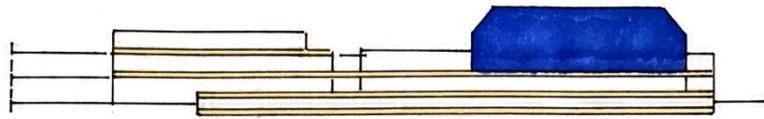
Es ist davon auszugehen, dass 50 % des Rohbaus und des Ausbaus weiter verwendet werden können. Ein wesentlicher Anteil der grauen Energie (Energie zum Gewinnen, Herstellen, Verarbeiten, Transport und Entsorgung von Materialien) ginge somit nicht verloren. Das wird zu einem entscheidenden ökologischen Vorteil gegenüber einer Neubaulösung.

Die Gebäudetechnik muss jedoch vollständig erneuert und den aktuellen Anforderungen angepasst werden. Hierfür müssen Anlagen, Kanäle und Leitungen komplett entfernt und durch sparsame und wirtschaftliche Technik ersetzt werden, d.h. Wärme-, Kälte-, Elektrik-, Wasser-, Aufzugs-, Sicherheits- sowie Bühnentechnik (mit entsprechendem Umbauzuschlag für erschwerte Arbeiten im Bestandsbau).

Die Gebäudekosten für den Neubau (Rohbau, Ausbau und Gebäudetechnik) sind Grobkostenwerten für kulturelle Bauten (Veranstaltungs- und Konzertbauten) gemäß Baukosteninformationszentrum (BKl) entnommen.

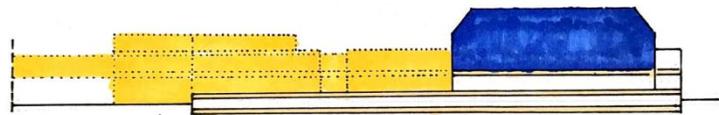
**Stadhalle am Standort Grenzstraße:
Teilrückbau des Bestandsgebäudes und Neugestaltung**

Stadthallenkomplex Systemschnitt/-ansicht Grenzstrasse



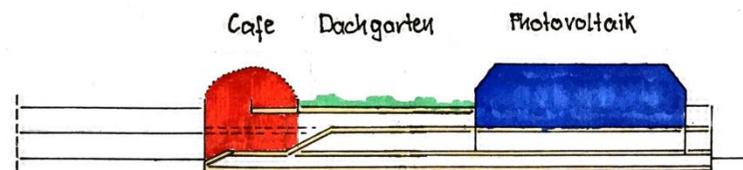
Brücke Eingang/Erschliessung Foyer Stadhalle

Teilabriss



Brücke Eingangsbereich Mittelzone

Umbau und ökologische Erneuerung



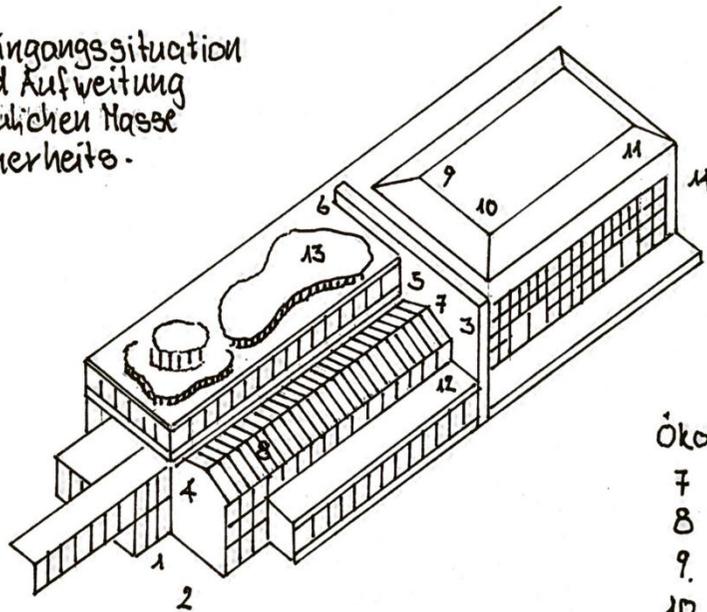
Neue Brücke Neuer Eingang Aufwertung Fassade Wandbegrünung

**Stadthalle am Standort Grenzstraße:
Ideenskizze für Neugestaltung (Umbau/Modernisierung) des Bestandsgebäudes**

Stadthalle Wilhelmshaven
Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz durch bauliche,
technische und ökologische Erneuerung

Bauliche Massnahmen

1. Verbesserung der Eingangssituation durch Rückbau und Aufweitung
2. Reduzierung der baulichen Masse
3. Anpassung der Sicherheitsanforderungen



Technische Massnahmen

4. Technik nachhaltig sanieren und qualifizieren
5. Anlagentechnik und Verbrauch reduzieren
6. Brandschutz nachrüsten

Ökologische Massnahmen

7. Natürliche Belüftung
8. Natürliche Belichtung
9. Grauwassernutzung
10. Wärmepumpentechnik
11. Photovoltaik
12. Dachbegrünung
13. Dachgarten
14. Fassadenbegrünung