

# Kostenmodelle zur Fortentwicklung des Kongresshauses GAP



## Fortschreibung Kostenmodelle

Instandsetzung bestehendes Kongresshaus	Instandsetzung und Teilneubau Henchion + Reuter	Instandsetzung und Teilneubau Ecko Eichler	Multifunktionaler Neubau GaPa Tourismus Raumprogramm
Sanierung der Oberflächen Funktionale Herstellung des Gebäudes <b>ohne strukturelle Verbesserung</b> Keine Instandsetzung der Küche <b>Ohne Tiefgarage</b>	Sanierung des Bestandes und Teilneubau  Brandschutz, Instandsetzung der Küche, Gasleitung <b>Inkl. Tiefgarage</b>	Sanierung des Bestandes und Teilneubau  Brandschutz, Instandsetzung Küche / Toiletten, Teilneubau, Ausstellungsflächen <b>Inkl. Tiefgarage</b>	Neubau  Tagungsräume, Foyers, Großer Saal, Kleiner Saal, Gasleitung <b>Inkl. Tiefgarage</b>

## Entwicklungsmöglichkeiten - Gegenüberstellung Raumangebote und Baukosten Stand Juni 2018 und Q1 2022

Model 1:	Kostenschätzung 2018	Kosten 2022 * (indiziert +31,5%)	Model 2:	Kostenschätzung 2018	Kosten 2022 * (indiziert +31,5%)	Model 3:	Kostenschätzung 2018	Kosten 2022 * (indiziert +31,5%)	Model 4:	Kostenschätzung 2018	Kosten 2022 * (indiziert +31,5%)
<b>Sanierung des Bestands</b>			<b>Sanierung des Bestands und Teilneubau (Wettbewerb 2016/17)</b>			<b>Sanierung des Bestands</b> Instandsetzung und Teilneubau: Bürgerbegehren Rettet unser Kongresshaus (Quelle: Architekt Dipl.-Ing. Ecko Eichler)			<b>GaPa Tourismus Raumprogramm Stand 2018</b>		
Großer Saal 800 m <sup>2</sup> Kleiner Saal 533 m <sup>2</sup> Foyer 1 1.080 m <sup>2</sup> Foyer 2 218 m <sup>2</sup> 11 Räume mit insgesamt 997 m <sup>2</sup>			Großer Saal 800 m <sup>2</sup> Kleiner Saal 533 m <sup>2</sup> Panoramafoyer 1.128 m <sup>2</sup> Foyer 1 1.080 m <sup>2</sup> Foyer 2 927 m <sup>2</sup> 12 Räume mit insgesamt 1.297 m <sup>2</sup>			Großer Saal 800 m <sup>2</sup> Kleiner Saal 533 m <sup>2</sup> Foyer 1 1.080 m <sup>2</sup> Foyer 2 218 m <sup>2</sup> 11 Räume mit insgesamt 997 m <sup>2</sup>			Großer Saal mit Bühne 800 m <sup>2</sup> Kleiner Saal 400 m <sup>2</sup> Foyer 1 1.000 m <sup>2</sup> Foyer 2 0 m <sup>2</sup> Tagung 1 100 m <sup>2</sup> Tagung 2 100 m <sup>2</sup> Tagung 3 100 m <sup>2</sup> Tagung 4 100 m <sup>2</sup> Tagung 5 100 m <sup>2</sup>		
<b>Hauptnutzfläche: 3.628 m<sup>2</sup> **</b>			<b>Hauptnutzfläche: 5.765 m<sup>2</sup> **</b>			<b>Hauptnutzfläche: 3.628 m<sup>2</sup> **</b>			<b>Hauptnutzfläche: 2.700 m<sup>2</sup> **</b>		
Sanierungskosten: 7.000.000 € netto		9.205.000 € netto	Sanierungskosten: 7.000.000 € netto Neubaukosten: 25.000.000 € netto		32.000.000 € netto					21.270.330 € netto	
<b>Die Sanierung war bisher keiner Planung unterlegen. Die Kostenannahme beruht auf einer funktionalen Herstellung des Gebäudes ohne strukturelle Verbesserungen. Sämtliche Oberflächen würden saniert, aber so belassen, wie sie sind.</b>			<b>Baukosten nach Henchion + Reuter mehrfach im Gemeinderat vorgestellt inkl. Küche, Gasleitung, Brandschutz, Tiefgarage.</b>		42.080.000 € netto					7.877,90€/m <sup>2</sup> *2700m <sup>2</sup> = € netto	
<b>Gesamtkosten Model 1:</b>			<b>Gesamtkosten Model 2:</b>			<b>Gesamtkosten Model 3:</b>			<b>Gesamtkosten Model 4: Vergleichsobjekt Altötting</b>		
Abbruchkosten (3.800m <sup>2</sup> * 1,6)*130€ 0 € netto		0 € netto	Abbruchkosten (3.800m <sup>2</sup> * 1,6)*130€ 0 € netto		0 € netto	Brandschutz			Abbruchkosten (3.800m <sup>2</sup> * 1,6)*130€ 800.000 € netto		1.052.000 € netto
Gasleitung 0 € netto		0 € netto	Gasleitung 900.000 € netto		1.183.500 € netto	Instandsetzung Küche			Gasleitung 900.000 € netto		1.183.500 € netto
Tiefgarage (eigenes Projekt) 7.000.000 € netto		9.205.000 € netto	Tiefgarage (eigenes Projekt) 7.000.000 € netto		9.205.000 € netto	Instandsetzung Toiletten			Tiefgarage (eigenes Projekt) 7.000.000 € netto		9.205.000 € netto
Sanierung Variante 1 7.000.000 € netto		9.205.000 € netto	Sanierung Variante 1 7.000.000 € netto		9.205.000 € netto	Teilneubau Ausstellungsfläche			Neubau Variante 2 22.610.361 € netto		29.732.624 € netto
Sanierungskosten s. oben			Sanierungskosten s. oben			Inkl. Tiefgarage			Baukosten s. oben		
Summe geschätzt mit Tiefgarage 14.000.000 € netto		18.410.000 € netto	Summe geschätzt mit Tiefgarage 32.000.000 € netto		42.080.000 € netto				Summe geschätzt mit Tiefgarage 31.310.361 € netto		41.173.124 € netto
Summe geschätzt ohne Tiefgarage 7.000.000 € netto		9.205.000 € netto	Summe geschätzt ohne Tiefgarage 25.000.000 € netto		32.875.000 € netto	Baukosten ohne Quelle 2018	31.040.000 € netto	40.817.600 € netto	Summe geschätzt ohne Tiefgarage 24.310.361 € netto		31.968.124 € netto

<b>Kostenschätzungen</b>	<b>7.000.000 € netto</b>	<b>9.205.000 € netto</b>	<b>32.000.000 € netto</b>	<b>42.080.000 € netto</b>	<b>31.040.000 € netto</b>	<b>40.817.600 € netto</b>	<b>31.310.361 € netto</b>	<b>41.173.124 € netto ***</b>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	-------------------------------

\* Baukostenindex Q1/2022. Quelle: Statistisches Bundesamt. 2015 = 100%. Baukostenindex 2022 = +31,5%.

\*\* Eine Vergleichbarkeit der Modelle ist nur bedingt möglich, da sich die Gebäudegröße stark unterscheidet: Die Fläche beim Wettbewerb war deutlich größer als beim GaPa Tourismus Raumprogramm.

\*\*\* Die Kostenschätzung beruht auf einem Wert von 7.877,90 €/m<sup>2</sup> aus dem Vergleichsprojekt Altötting. Er beinhaltet anteilig alle Nebenflächen, wie z.B. Flure, Küchen, Lager, etc.