

Harksheider Jugendlandheim auf Fehmarn

Sanierungskonzepte



Historie Jugendlandheim

Historie Jugendlandheim

- **1959** kaufte die Gemeinde Harksheide, auf Anregung ihres Bürgermeisters Carl Lange, das Gebäude in Lemkenhafen, einen Teil der vorgelagerten Insel (Warder) und später einen Sportplatz.
- Das Jugendlandheim wurde damit Nachfolger des von Harksheide **1948** eingerichteten Zeltlagers in Holm-Seppensen. Das Zeltlager, das ehrenamtlich vom Schulverein der Volksschule Harksheide- Nord mit Unterstützung der Gemeinde Harksheide bewirtschaftet wurde, hatte das Ziel, Kindern und Jugendlichen, nicht nur aus Harksheide sondern aus der gesamten Region, unbeschwerte Ferien und Freizeiten zu ermöglichen.
- Das **1960** eröffnete Heim wurde zuerst vom Schulverein und wird seit **1962** vom neu gegründeten Verein „Harksheider Jugendlandheim e.V.“ ehrenamtlich, mit Unterstützung der Gemeinde/Stadt, betrieben.

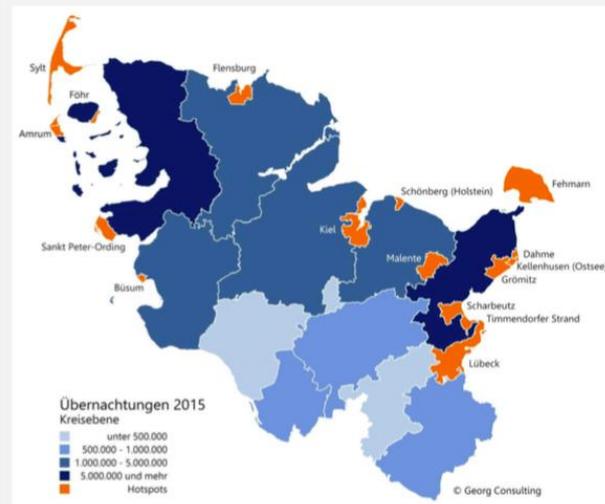
Historie Jugendlandheim

- In der Zeit bis heute hat es nicht nur einen Wechsel des Eigentümers, von der Gemeinde Harksheide zur Stadt Norderstedt, gegeben. Das **1890** errichtete Gebäude wurde erweitert und bekam u.a. zusätzliche Aufenthaltsräume und eine Wohnung für die Heimleitung. Wie im Zeltlager engagierten sich die Vereinsmitglieder bei jährlich stattfindenden Arbeitseinsätzen auch im neuen Domizil.
- Der Einzugsbereich erweiterte sich und heute besuchen nicht nur Kinder und Jugendliche unser Heim. Auch Familien, Einzelpersonen, Sportvereine u.a. sind willkommene Gäste.
- Jetzt ist das Heim in die „Jahre“ gekommen und benötigt dringend in vielen Bereichen eine Erneuerung.

Bestandssituation

Rahmenbedingung Fehmarn

KOMMUNEN MIT DEN MEISTEN ÜBERNACHTUNGEN 2015 (HOTSPOTS)



TOP 10 ÜBERNACHTUNGEN

ABSOLUTE ZAHLEN

1. SYLT (GEMEINDE) | 2.115.831
2. LÜBECK | 1.599.288
3. SANKT-PETER-ORDING | 1.278.220
4. FEHMARN | 1.072.356
5. TIMMENDORFER STRAND | 987.556
6. BÜSUM | 915.253
7. GRÖMITZ | 906.268
8. KIEL | 674.980
9. WYK AUF FÖHR | 492.837
10. SCHARBEUTZ | 449.296

GESAMT | 10.491.885

- **44,5 PROZENT** ALLER ÜBERNACHTUNGEN IN SCHLESWIG-HOLSTEIN
- **SYLT (GESAMT): 3.193.789 ÜBERNACHTUNGEN**

Quellen: Statistikamt Nord (2016); Georg Consulting (2016).



Monatliche Durchschnittstemperaturen und -niederschläge für Fehmarn

	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez		
Max. Temperatur (°C)	1,8	2,0	4,9	9,2	14,6	18,9	20,3	20,6	17,4	12,7	7,5	3,8	Ø	11,2
Min. Temperatur (°C)	-1,6	-1,7	0,3	3,0	7,2	11,3	13,4	13,4	11,1	7,6	3,7	0,3	Ø	5,7
Niederschlag (mm)	43,7	29,9	35,3	40,9	46,6	47,3	68,3	49,3	52,5	45,5	60,4	51,4	Σ	571,1
Sonnenstunden (h/d)	1,4	2,4	3,5	5,9	7,7	8,8	7,8	7,6	5,4	3,5	1,9	1,3	Ø	4,8
Regentage (d)	10	8	9	9	9	9	9	9	9	9	11	10	Σ	111
Wassertemperatur (°C)	3	2	2	5	9	13	17	18	15	12	9	5	Ø	9,2
Luftfeuchtigkeit (%)	90	88	87	84	82	80	81	81	82	86	87	89	Ø	84,7

Quelle: wetterkontor.de

Bestandssituation

Allgemein

- zweigeschossiges Gebäude (erbaut 1890) mit ausgebautem Dachstuhl und teilunterkellert Mauerwerkswände mit Holzbalkendecke und harter Bedachung
- Anbauten aus den Jahren 1965, 1969, 1976 und 1992 eingeschossig, teilw. zweigeschossig
Mauerwerkswände mit Betondecken
- Nutzung als Beherbergungsstätte für Kindergruppen und Einzelpersonen mit ca. 100 Betten
- Übernachtungspreise ab 18,-€ incl. Frühstück



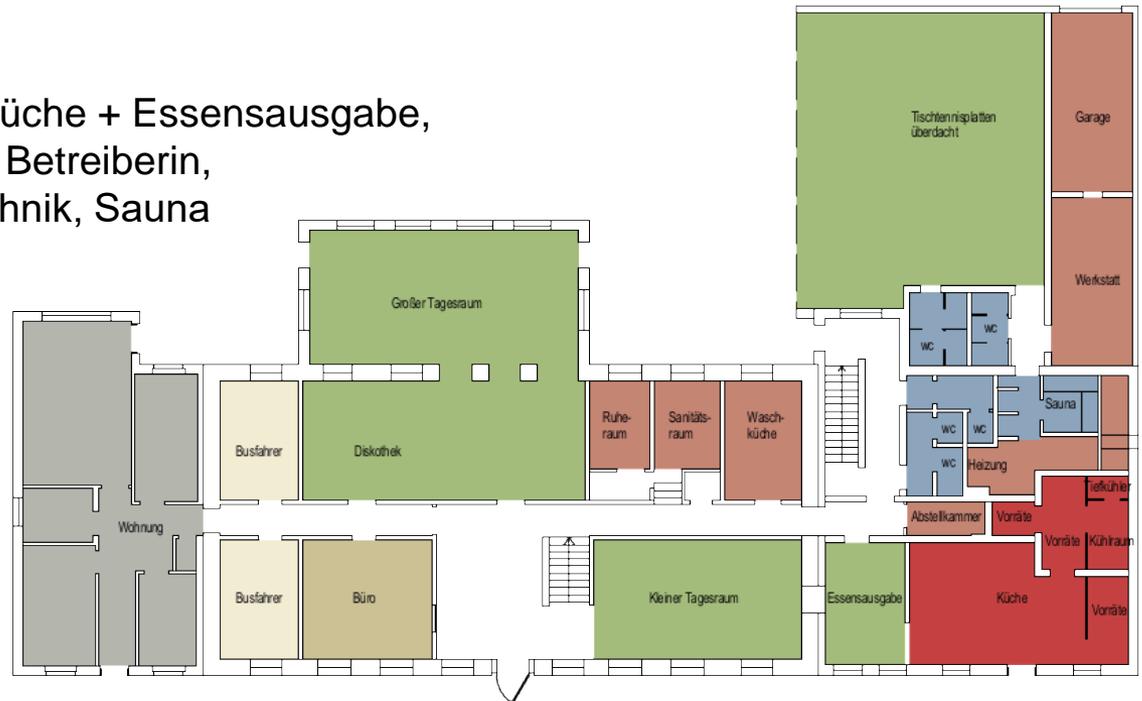
Bestandssituation

Allgemein

Erdgeschoss

- Tagesaufenthaltsräume, Küche + Essensausgabe, Büroräume, Wohnung der Betreiberin, 2 Zimmer „Busfahrer“, Technik, Sauna

- Wohnung
- Küche
- Nebenträume
- Büro
- Zimmer
- Tagesaufenthaltsräume
- Gemeinschaftsbäder/ Sauna

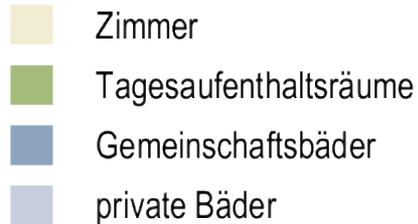


Bestandssituation

Allgemein

Obergeschoss

- 12 Zimmer mit insges. 53 Betten (2- bis 8-Bett-Zimmer) bzw. 61 Betten bei Belegung des Aufenthaltsraumes
- davon 3 Zimmer mit eigenem Bad
- für die anderen Zimmer Gemeinschaftsduschen und -WCs auf der Etage

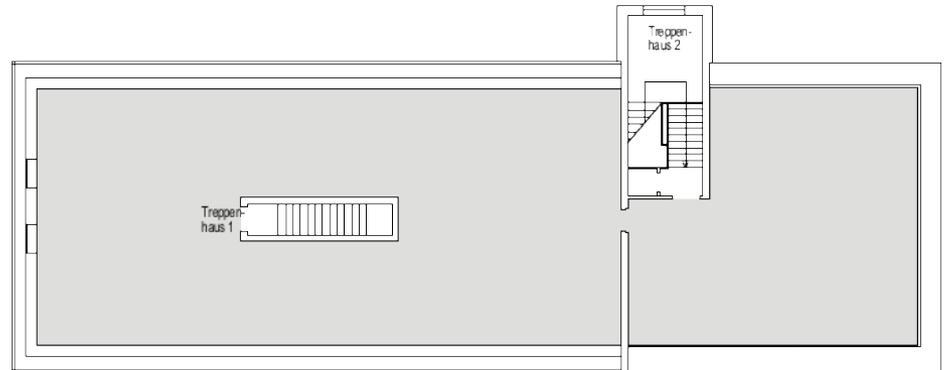


Bestandssituation

Allgemein

Dachgeschoss

- Ursprünglich 13 Zimmer mit insges. 47 Betten (1- bis 7-Bett-Zimmer)
- Jedoch aus der Nutzung ausgeschlossen wegen erheblicher Brandschutzmängel



Bestandssituation

Mängel

1. Brandschutz

Es sind verschiedene brandschutztechnische Mängel vorhanden:

- fehlende bzw. unzureichende Flucht- und Rettungswege
- Brandlasten in den Fluren und Treppenhäusern
- ungenügender Brandschutz der vorhandenen Decken und Wände

2. Dachgeschoss

- Feuchte Wände im Erdgeschoss aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit
- nicht ausreichende Brüstungshöhen im Obergeschoss

3. Nicht zeitgemäßes Raumangebot

- schlechte, alte Ausstattung der Zimmer
- keine Räume für Familien, Paare und Kleingruppen
- schlechte Sanitär- Infrastruktur mit Gemeinschaftsduschen – und Waschanlagen, und gemeinschaftlichen Toilettenanlagen

Sanierungskonzept

Sanierungskonzept

Inhaltsverzeichnis

1. Brandschutz
Behebung der brandschutztechnischen Mängel um den Betrieb als Beherbergungsstätte langfristig aufrecht zu erhalten. Die Maßnahmen müssen baurechtlich geprüft und genehmigt werden.
2. Bauliche Mängel
Beseitigung wesentlicher Mängel die konstruktiv zu Schäden führen bzw. einen Gefahrenzustand darstellen.
3. Umbau / Ausbau
EG: Einbau barrierefreies Zimmer mit behindertengerechtem Badezimmer
Einbau Busfahrer Zimmer mit eigenem Duschbad
OG: Umbaumaßnahmen zur Herstellung eines zeitgemäßerem Raumangebotes
(Duschen und Waschbecken auf den Zimmern)
DG: Neuer Ausbau entsprechend den baurechtlichen Vorgaben (Raumhöhe, Fluchtwege)
4. Kosten – Zusammenstellung

Sanierungskonzept

1. Brandschutz

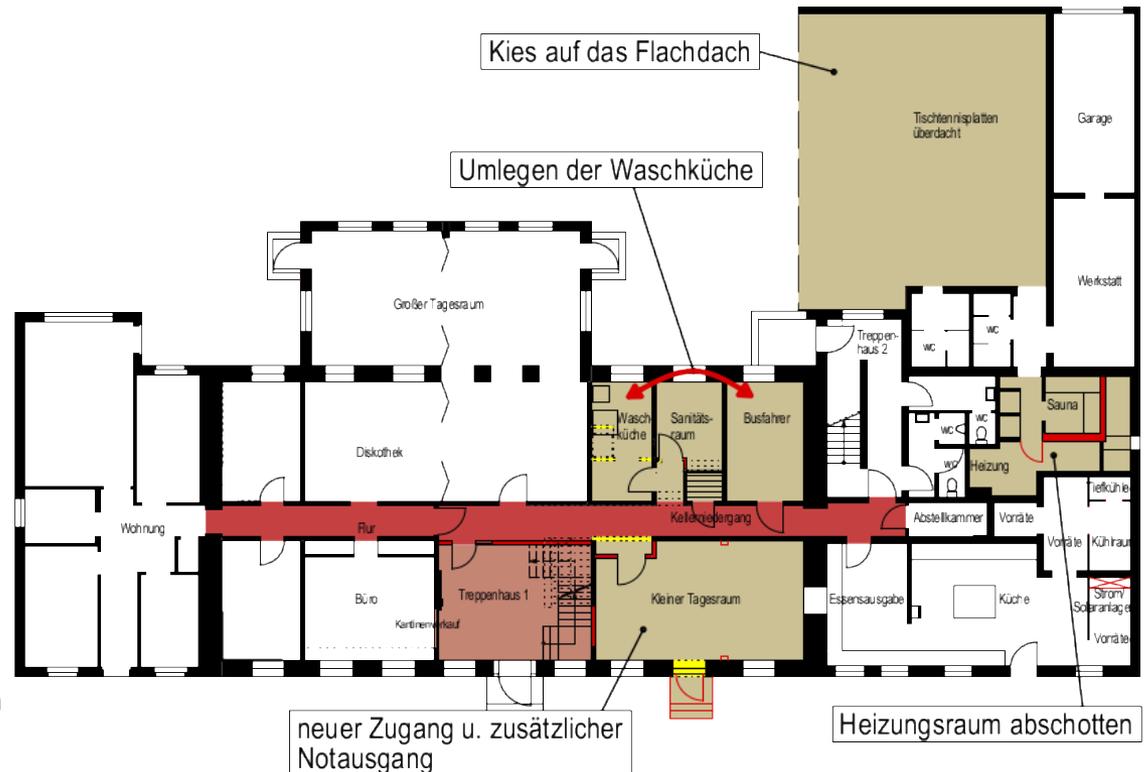
Erdgeschoss

Maßnahmenpakete:

- Treppenhaus 1:
 - neues abgetrenntes Treppenhaus
 - Abschottung Verkaufsfenster
- Flur: - Holzverkleidung etc. entfernen
- Türen überarbeiten bzw. erneuern als RS- bzw. T30 RS-Türen
- Diverse:
 - Kies auf dem Flachdach
 - Umlegen der Waschküche (wegen erhöhter Brandlast und Brandüberschlag zum Treppenhaus 2)
 - neuer Zugang und zusätzlicher Notausgang zum Kleiner Tagesraum
 - Heizungsraum zur Sauna abschotten, Küchenlüftung etc. umlegen + abschotten

Allgemein:

- Elektro-Leitungen + UV brandschutzsicher anpassen
- Brandmeldeanlage nacharbeiten u. anpassen
- Verkleidung Decken, Wände als Brandschutz
- sonstige Abschottungen + Verkleidungen



Sanierungskonzept

1. Brandschutz

Obergeschoss

Maßnahmenpakete:

■ Treppenhaus 1:
- neues abgetrenntes Treppenhaus

■ Flur: - Holzverkleidung etc. entfernen
- Türen überarbeiten bzw. erneuern als RS-Türen
- Bodenbelag erneuern

■ Diverse:
- Lüftung WCs + Bäder brandschutztechn. abschotten
- Zugang Zimmer neben Treppenhaus ändern
- Zugang Dusche neben Treppenhaus ändern

Allgemein:

- Elektro-Leitungen + UV brandschutzsicher anpassen
- Brandmeldeanlage nacharbeiten u. anpassen
- Verkleidung Decken, Wände als Brandschutz
- sonstige Abschottungen + Verkleidungen



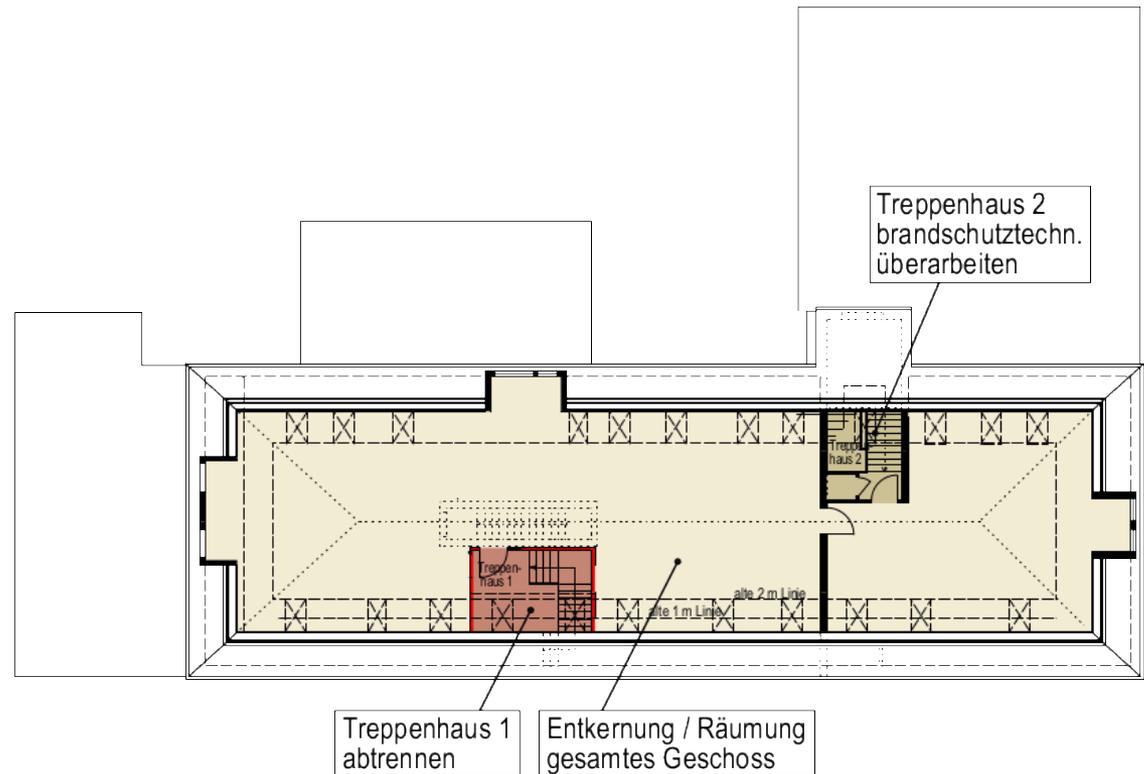
Sanierungskonzept

1. Brandschutz

Dachgeschoss

Maßnahmenpakete:

- Treppenhaus 1:
 - neues abgetrenntes Treppenhaus
- Treppenhaus 2:
 - Rückbau WC
 - T30 RS Tür
 - Verkleidung F90 Wände
- Diverse:
 - Entkernung / Räumung gesamtes Geschoss



Sanierungskonzept

1. Brandschutz

Kosten

Die Kosten sind für die jeweiligen Umbaubereiche (z.B. Treppenhaus) incl. Folgearbeiten, d.h. Maler, Bodenleger etc. kalkuliert.

- Erdgeschoss	
• neue abgetrenntes Treppenhaus 1, Abschottung Verkaufsfenster	31.000,- €
• Allgemein (Elektro, Brandmeldeanl., Verkleidung + Abschottung Brandschutz)	26.000,- €
• Flur (Holzverkleidung entfernen, Türen überarbeiten bzw. erneuern)	27.000,- €
• kleiner Tagesraum (neuer Zugang + zusätzlicher Notausgang)	13.000,- €
• Umlegung Waschküche	11.500,- €
• Heizungsraum abschotten + Küchenlüftung umlegen, abschotten	11.000,- €
• Kies auf dem Flachdach	5.000,- €

	124.500,- €

Sanierungskonzept

1. Brandschutz

Kosten

-	Obergeschoss	
	• neue abgetrenntes Treppenhaus 1	23.000,- €
	• Allgemein (Elektro, Brandmeldeanl., Verkleidung + Abschottung Brandschutz)	25.000,- €
	• Flur (Holzverkleidung entfernen, Türen überarbeiten bzw. erneuern, Bodenbelag)	28.000,- €
	• Zugang Dusche umbauen	6.000,- €
	• Zugang Zimmer umbauen	6.500,- €
	• Lüftung WCs + Bäder brandschutztechn. abschotten	4.500,- €

		93.000,- €
-	Dachgeschoss	
	• Entkernung / Räumung ges. Geschoss	12.000,- €
	• neue abgetrenntes Treppenhaus 1	21.000,- €
	• Treppenhaus 2 (Abbruch WC, T30 RS-Tür, Verkleidung F90-Wände)	5.300,- €

		38.300,- €

Sanierungskonzept

1. Brandschutz

Kosten

Erdgeschoss	124.500,- €
Obergeschoss	93.000,- €
Dachgeschoss	38.300,- €

	255.800,- €
Baunebenkosten 30%	76.700,- €

Gesamt Brandschutz netto	332.500,- €
MwSt. 19%	63.175,- €

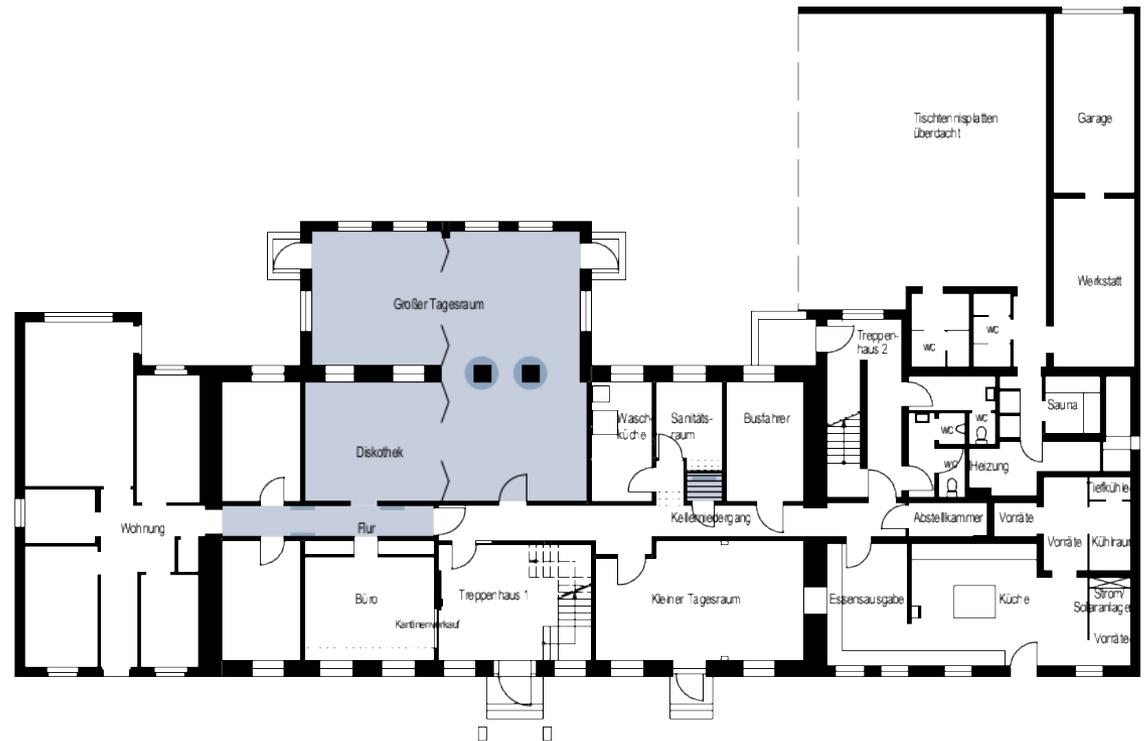
Gesamt Brandschutz brutto	<u>395.675,- €</u>

Sanierungskonzept

2. Bauliche Mängel

Erdgeschoss

- Feuchteschäden
im Flur, großen Tagesraum und Keller
-> Verpressarbeiten im Keller



Sanierungskonzept

2. Bauliche Mängel

Obergeschoss

- Brüstungshöhen nicht ausreichend (ca. 70cm)
-> Fenster mit Dreh-Sperre



Sanierungskonzept

2. Bauliche Mängel

Kosten

- Erdgeschoss	
• Verpressung feuchte Kellerwände	35.000,- €
- Obergeschoss	
• Fenster mit Dreh-Sperre ausstatten	1.000,- €

	36.000,- €
Baunebenkosten 25%	9.000,- €

Gesamt Umbau bauliche Mängel netto	45.000,- €
MwSt. 19%	8.500,- €

Gesamt Umbau bauliche Mängel brutto	<u>53.550,- €</u>

Sanierungskonzept

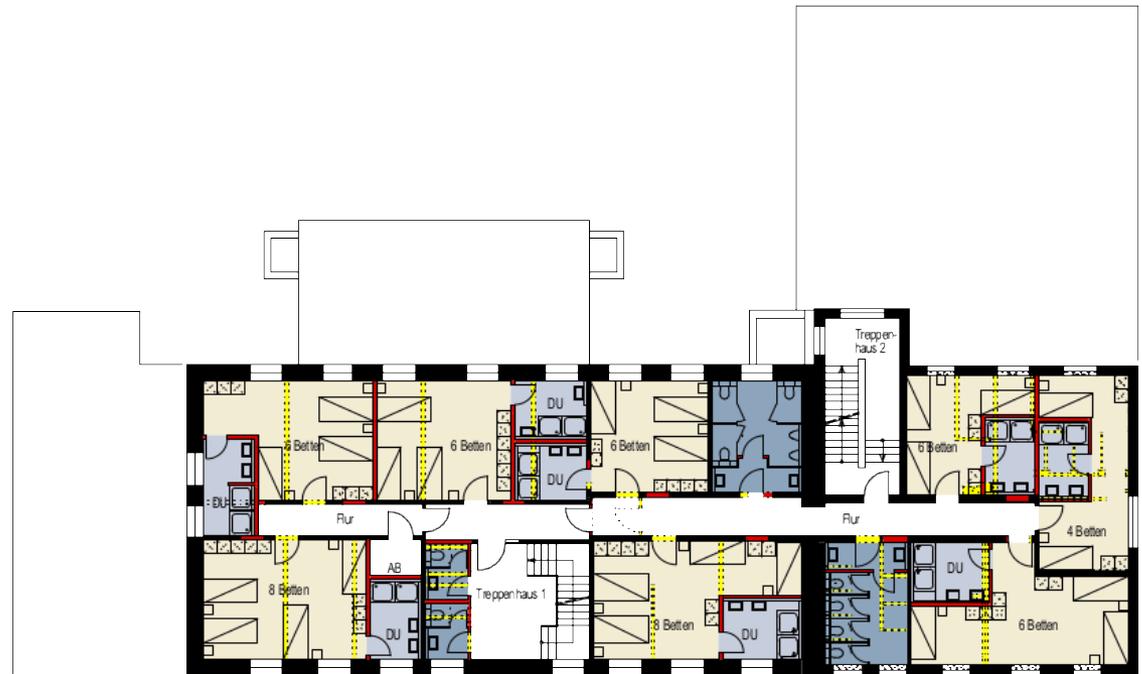
3. Umbau / Ausbau

Obergeschoss

Maßnahmenpakete:

- Umbau der Betreuungsräume
alle mit Wasch- und Duscheinrichtungen
auf den Zimmern, Toiletten separat
evtl. statt zweiter Dusche mit WC

-  Zimmer
-  Gemeinschaftsbäder
-  private Bäder



OG = Gruppenbereich / lauter Bereich
1* 4 Betten, 4*6 Betten, 3*8 Betten

Nutzfläche ca. 305qm
52 Betten

Sanierungskonzept

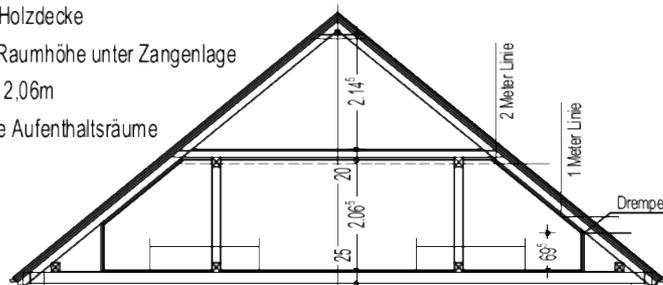
3. Umbau / Ausbau

Dachgeschoss

Schnitt Holzdecke

Lichte Raumhöhe unter Zangenlage
beträgt 2,06m

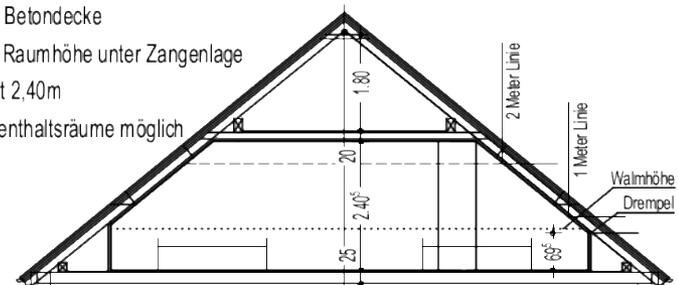
-> keine Aufenthaltsräume



Schnitt Betondecke

Lichte Raumhöhe unter Zangenlage
beträgt 2,40m

-> Aufenthaltsräume möglich



Sanierungskonzept

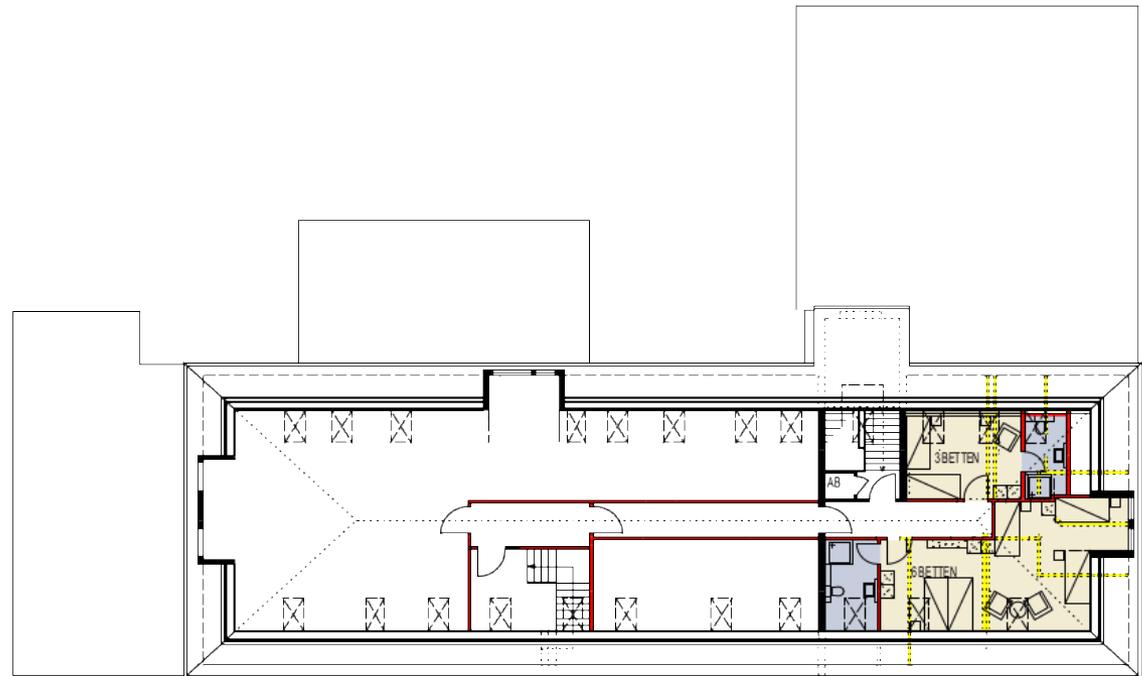
3. Umbau / Ausbau

Dachgeschoss

Maßnahmenpakete:

Ausbau im Bereich der Betondecke
- ein 3- und ein 6-Bettzimmer
jeweils mit eigenem Bad

 Zimmer
 private Bäder



DG = Familien, kleine Gruppen, Pärchen / ruhiger Bereich
1* 3 Betten, 1*6 Betten

Nutzfläche ca. 72qm

9 Betten

Sanierungskonzept

3. Umbau / Ausbau

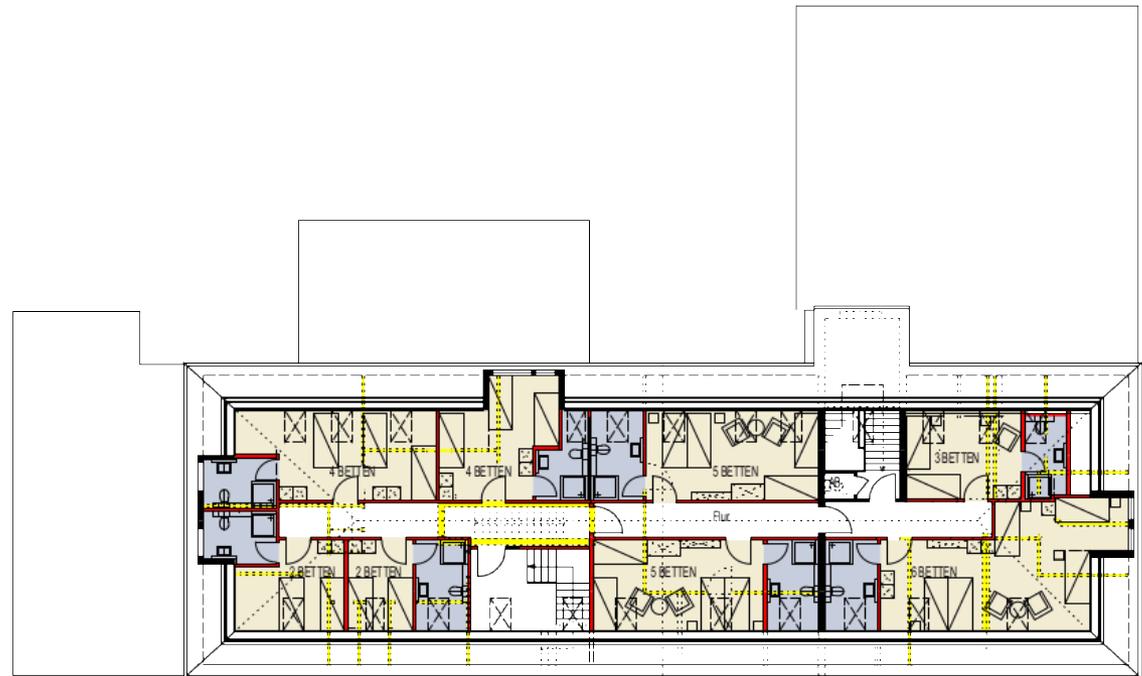
Dachgeschoss

Maßnahmenpakete:

Ausbau im Bereich der Betondecke
- ein 3- und ein 6-Bett-Zimmer
jeweils mit eigenem Bad

Ausbau im Bereich der Holzdecke
- Zangenlage höher setzen
- je zwei 5-, 4- und 2-Bett-Zimmer
mit eigenem Bad

-  Zimmer
-  private Bäder



DG = Familien, kleine Gruppen, Pärchen / ruhiger Bereich
2*2 Betten, 1* 3 Betten, 2*4 Betten, 2*5Betten, 1*6 Betten

Nutzfläche ca. 215qm

31 Betten

Sanierungskonzept

3. Umbau / Ausbau

Kosten

Die Kosten beinhalten den Umbau und eine komplette Modernisierung aller Bereich im Gebäude.
Arbeiten an der Fassade sind nicht enthalten.

- Erdgeschoss	
• Umbau barrierefreies Zimmer und Bad	20.500,- €
• Rampe für Rollstuhl	8.500,- €
• Umbau KG-Decke (2 Räume lichte Raumhöhe 2,0m => 2,50m)	16.000,- €
• Ausstattung Busfahrerzimmer	6.500,- €

	51.500,- €
- Obergeschoss	198.000,- €
- DG Ausbau 1	66.500,- €
- DG Ausbau 2	163.000,- €
- Fenster erneuern in allen Geschossen	62.000,- €
- Zusätzliche Dachgauben im DG	35.500,- €
- Möblierung in den Zimmern	62.000,- €

Gesamt Umbau netto	638.500,- €

Sanierungskonzept

3. Umbau / Ausbau

Kosten

Umbaukosten netto	638.500,- €
Baunebenkosten 25%	159.625,- €

Gesamt Umbaukosten netto	798.125,- €
MwSt. 19%	151.644,- €

Gesamt Umbaukosten brutto	<u>949.769,- €</u>

Sanierungskonzept

4. Kosten – Zusammenstellung

Kostenangaben jeweils brutto incl. Baunebenkosten

1. Brandschutz

Erdgeschoss	192.600,- €
Obergeschoss	143.870,- €
Dachgeschoss	59.205,- €
Gesamt Brandschutz brutto	395.675,- €

2. Bauliche Mängel

Verpressung Kellerwände	52.060,- €
Fenster Dreh- Sperren	1.490,- €
Gesamt Bauliche Mängel	53.550,- €

3. Umbau / Ausbau

Erdgeschoss	76.600,- €
Obergeschoss	294.532,- €
Dachgeschoss Ausbau 1	98.920,- €
Dachgeschoss Ausbau 2	242.460,- €
neue Fenster	92.225,- €
neue Gauben	52.807,- €
neue Möblierung	92.225,- €
Gesamt Umbau / Ausbau brutto	949.769,- €

Gesamtkosten brutto

1. 398.994,- €

Sanierungskonzept

4. Kosten – Zusammenstellung

<u>Gesamtkosten brutto</u>		<u>1.398.994,- €</u>
Nutzfläche EG – DG (ohne Außenbereich)	ca. 825qm	
Kosten / qm Nutzfläche	$1.400.000,- / 825 = 1.697,- \text{ € / qm NFL}$	
Anzahl Betten	86 Betten	

Vergleich Neubaukosten incl. Abbruch, erhöhter Aufwand für die
Gründung, Baunebenkosten etc.,
ohne Außenbereich (überdachter Bereich, Garage, Werkstatt)
825qm * 3.000,-

<u>Gesamtkosten brutto</u>	<u>2.500.000,- €</u>
----------------------------	----------------------

Sanierungskonzept

6- bis 8-Bett-Zimmer als Gruppenzimmer mit eigener Dusch- und Waschgelegenheit (2 Duschen, 2 Waschbecken), gemeinschaftliche WCs außerhalb der Zimmer



Sanierungskonzept

6- bis 8-Bett-Zimmer als Gruppenzimmer mit eigener Dusch- und Waschgelegenheit (2 Duschen, 2 Waschbecken), gemeinschaftliche WCs außerhalb der Zimmer



Sanierungskonzept

2- bis 6-Bett-Zimmer für Familien, Paare und Kleingruppen mit eigenem Bad, (Dusche, Waschbecken, WC)



Sanierungskonzept

2- bis 6-Bett-Zimmer für Familien, Paare und Kleingruppen mit eigenem Bad, (Dusche, Waschbecken, WC)



Ziele nach der Sanierung

10 10 10

Verlängerung der Saison

**10
Monate**

- Die derzeitige Saisondauer von 7,5 Monaten (Mitte März bis Ende Oktober) soll auf 10 Monate (Anfang März bis Ende Dezember) verlängert werden.
- Durch diese Maßnahme sollen in den Randzeiten Oktober bis Dezember neue Zielgruppen angesprochen werden. Neben Surfern sollen im Herbst insbesondere Firmen, Vereine und Verbände für Klausuren und Tagungen angesprochen werden.
- Der Monat Dezember ist insbesondere für Familien und private Kleingruppen attraktiv.
- Durch die Verlängerung der Saison können die derzeitigen befristeten Saisonverträge in unbefristete Arbeitsverhältnisse umgewandelt werden.

Erhöhung der Auslastung

10%
Gäste

- Nach der Sanierung stehen in 20 Zimmern rund 90 Betten zur Verfügung, wovon mindestens 2 Zimmer behindertengerecht ausgestattet sein sollen.
- Durch die Schaffung kleinerer Zimmer und die bessere Versorgung mit Sanitärinfrastruktur, können Gruppen besser nach Geschlechtern getrennt auf die Zimmer verteilt werden und ggf. noch vorhandene Kapazitäten durch Kleingruppen und Einzelreisende belegt werden.
- Durch die bessere Ausstattung der Zimmer und die exzellente Lage des Hauses wird von einer steigenden Nachfrage ausgegangen.
- Bei vorsichtiger Schätzung wird eine jährlichen Belegung mit 9.000 bis 9.500 Übernachtungen angestrebt.

Steigerung der Einnahmen **10%**

- Der derzeitige durchschnittliche Beitrag der Gäste pro Übernachtung beträgt 30 €.
- Durch die Modernisierungsmaßnahmen hält der Verein eine Steigerung dieses Beitrags um 10% für vertretbar.
- Nach Marktbeobachtung bewegt sich das Jugendlandheim dann auf dem Niveau vergleichbarer Häuser, wobei die außerordentliche Wasserlage des Hauses nahezu einmalig ist.

Auswirkung Gesamtergebnis

- Der derzeitige jährliche Zuschuss von 59.500 € ist bis Ende 2021 zugesichert.
- Bei einem Abschluss der Sanierungsarbeiten im 1. Halbjahr 2020, würde der Verein zu diesem Zeitpunkt auf die Erkenntnisse von 1,5 Jahren „modernisierten“ Betrieb zurückblicken können.
- Der Verein geht davon aus, dass durch die zuvor angesprochenen Effekte der Zuschussbedarf signifikant gesenkt werden kann.