



HAUS DES GASTES

HISTORISCHES SANATORIUM NEBEL

02.09.2023



Amt Föhr-Amrum

Projekt
HAUS DES GASTES IN NEBEL
HISTORISCHES SANATORIUM

Meeskwai 1a
25946 Nebel

Entwurfsverfasser/in
Bertzbach Architekten

Dipl.-Ing. Architektin Suse Bertzbach

Dorfstraße 2a
49692 Cappel/ Sevelten

Tel. 0 44 71 / 95 76 05
Fax. 0 44 71 / 95 76 06

kontakt@bertzbach-architekten.de
www.bertzbach-architekten.de





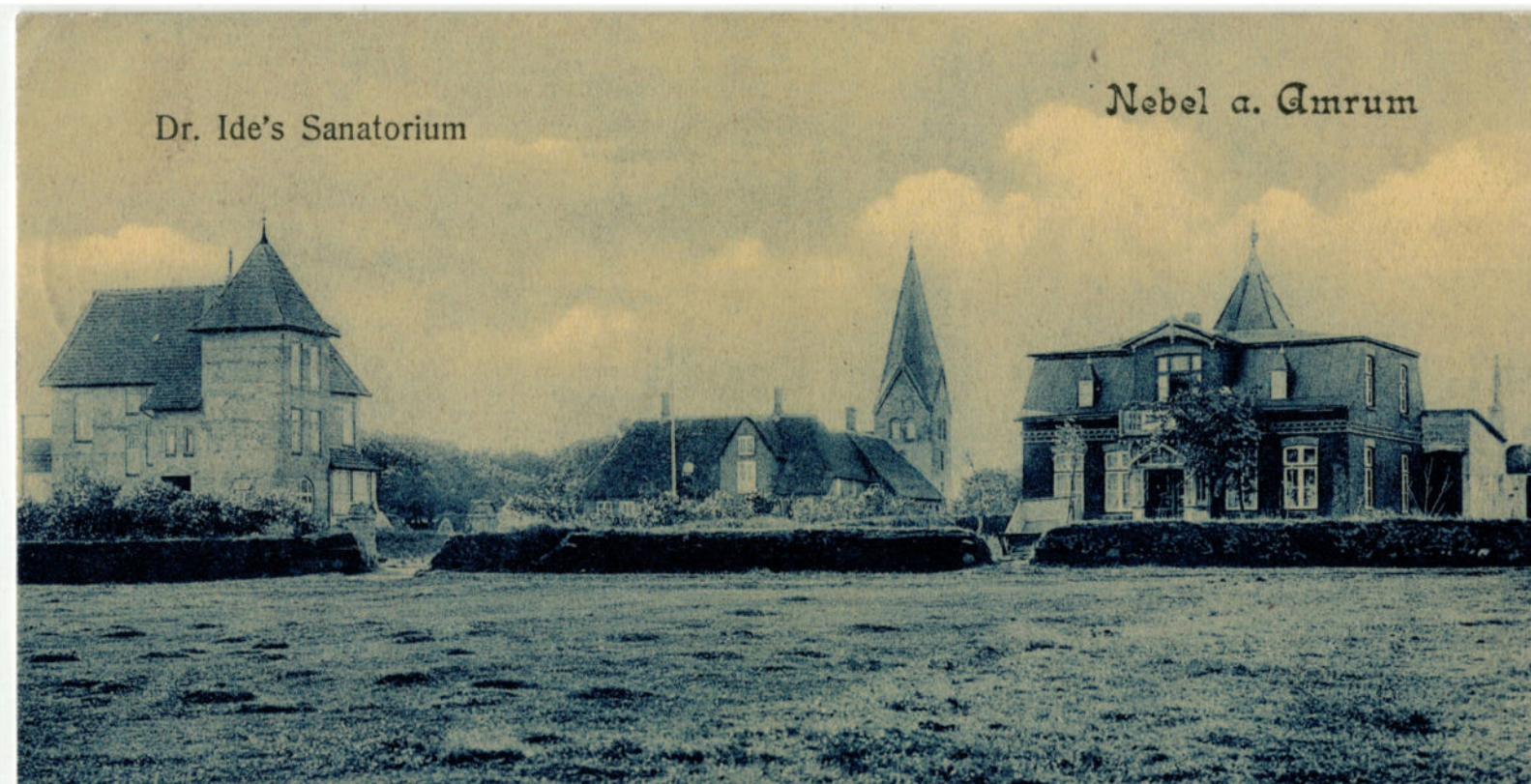
HAUS DES GASTES

HISTORISCHES SANATORIUM NEBEL

02.09.2023



Nordsee Sanatorium, erbaut 1905 durch Johannes Ide



Projekt
HAUS DES GASTES IN NEBEL
HISTORISCHES SANATORIUM

Meeskwai 1a
25946 Nebel

Entwurfsverfasser/in
Bertzbach Architekten

Dipl.-Ing. Architektin Suse Bertzbach

Dorfstraße 2a
49692 Cappeltn/ Sevelten

Tel. 0 44 71 / 95 76 05
Fax. 0 44 71 / 95 76 06

kontakt@bertzbach-architekten.de
www.bertzbach-architekten.de





HAUS DES GASTES

HISTORISCHES SANATORIUM NEBEL

02.09.2023



KONZEPT

Sanierung und Umgestaltung des Haus des Gastes in Nebel auf Amrum

Das Gebäude in seiner ursprünglichen Bauweise von 1905 bleibt erhalten. Auch die Anbauten aus den 60er Jahren bleiben erhalten und werden aufgewertet.

Das Haus des Gastes im Park mit Meerblick

Der Putzbau bleibt erhalten und erstrahlt mit neuem Putz, Farbe und neuen Sprossenfenstern, Fensterläden, Gesimsen am Dachrand, Pfannen- und Kupferdächern.

Das bestehende erhöhte Erdgeschoss wird über eine Außenrampe barrierefrei zugänglich. Der östlich gelegene ehemalige kleine Versammlungsraum wird Teestube mit Außenterrasse, Außenbühne und Meerblick.

Die Außenterrasse ist von der Wattseite zusätzlich über eine Seestegrampe barrierefrei erschlossen.

Das Haus des Gastes bleibt Seezeichen

Die zwei bestehenden Haupteingänge bleiben erhalten. Von der Parkseite im Westen betritt man über das kleine Foyer/Windfang den Hauptsaal. Die ehemaligen Zwischenwände entfallen, so dass ein großer Saal entsteht, der flexibel genutzt werden kann.

Auf der Treppenhausseite steht ein Tourismusinfotresen. Gegenüber liegt die Bühne.

Der Saal kann in ganzer Größe genutzt werden oder unterteilt werden (Faltwand).

Im Saal entstehen Loungesitzbereiche, die für Veranstaltungen mit Bühnenaufführung umgestellt und mit Sitzstuhlleihen möbliert werden.

Hinter der Bühne entsteht ein Backstagebereich für Künstler mit Zugang zu den Künstlergarderoben im 1. Obergeschoss oder auf die kleine Künstlersüdtterasse, bzw. zum Künstlerzugang/-ausgang.

Der Saal hat über eine kleine Podesttreppe Zugang zur Teestube. Der Hauptzugang entsteht über das bestehende imposante alte Treppenhaus. Ein kleiner Podestlift ermöglicht den barrierefreien Zugang zur Teestube.

Bibliothek und Lesestube mit Wintergarten zum Park bleiben erhalten.

Die Kinderbetreuung bleibt ebenfalls in Ihren Räumlichkeiten.

Im Obergeschoss sind neben den Künstlergarderoben untergebracht: Büro für Verwaltung, Besprechungsraum, Multimediaraum und ein großer flexibel nutzbarer Raum für Kreativangebote, Rettungsschwimmer, etc..

Im Dachgeschoß ist eine Mitarbeiterwohnung und ein Mitarbeiterappartement.

Im Kellergeschoss befinden sich Technik, Lagerräume und Toiletten. Öffentliche Toiletten können außerdem separat von außen genutzt werden außerhalb der Öffnungszeiten. Dazu gehört eine ebenerdig von außen zugängliche Behindertentoilette mit Wickeltisch.

Ein Fahrstuhleinbau ist optional möglich für barrierefreien Zugang aller Geschosse.

Von sämtlichen Veranstaltungsflächen, Teestube, Außenterrasse, und Mitarbeiterwohnen besteht neben dem Parkblick der Blick auf die See mit Föhr und mit den Halligen.

Hier sieht der Besucher seine Inselwelt: die nächste Insel, die Halligen und das offene Meer.“



HAUS DES GASTES

HISTORISCHES SANATORIUM NEBEL

02.09.2023



Ansicht Nord M: 1: 200



Ansicht Süd M: 1: 200



Amt Föhr-Amrum

Projekt
HAUS DES GASTES IN NEBEL
HISTORISCHES SANATORIUM

Meeskwai 1a
25946 Nebel

Entwurfsverfasser/in
Bertzbach Architekten

Dipl.-Ing. Architektin Suse Bertzbach

Dorfstraße 2a
49692 Cappel/ Sevelten

Tel. 0 44 71 / 95 76 05
Fax. 0 44 71 / 95 76 06

kontakt@bertzbach-architekten.de
www.bertzbach-architekten.de





HAUS DES GASTES

HISTORISCHES SANATORIUM NEBEL

02.09.2023



Ansicht West M: 1: 200



Ansicht Ost M: 1: 200



Amt Föhr-Amrum

Projekt
HAUS DES GASTES IN NEBEL
HISTORISCHES SANATORIUM

Meeskwai 1a
25946 Nebel

Entwurfsverfasser/in
Bertzbach Architekten

Dipl.-Ing. Architektin Suse Bertzbach

Dorfstraße 2a
49692 Cappeltn/ Sevelten

Tel. 0 44 71 / 95 76 05
Fax. 0 44 71 / 95 76 06

kontakt@bertzbach-architekten.de
www.bertzbach-architekten.de

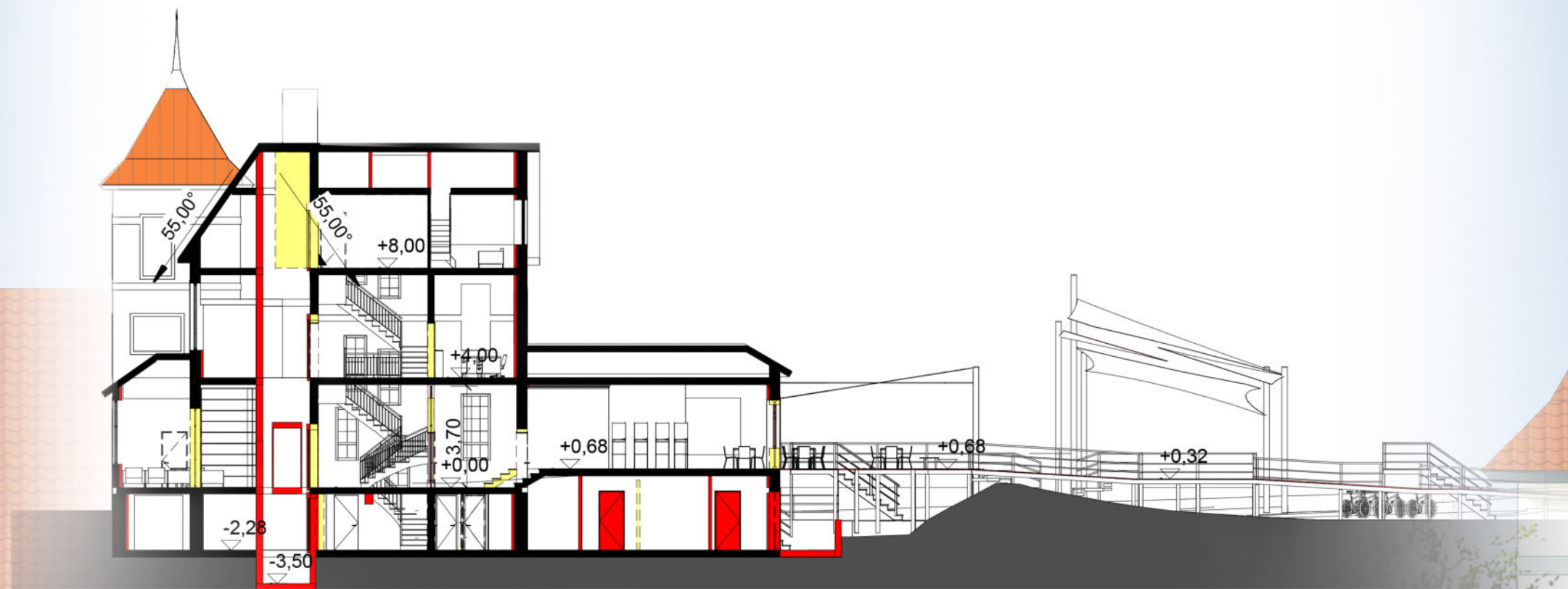




HAUS DES GASTES

HISTORISCHES SANATORIUM NEBEL

02.09.2023



Schnitt A M: 1: 200



Schnitt B M: 1: 200



Amt Föhr-Amrum

Projekt
HAUS DES GASTES IN NEBEL
HISTORISCHES SANATORIUM

Meeskwai 1a
25946 Nebel

Entwurfsverfasser/in
Bertzbach Architekten

Dipl.-Ing. Architektin Suse Bertzbach

Dorfstraße 2a
49692 Cappeln/ Sevelten

Tel. 0 44 71 / 95 76 05
Fax. 0 44 71 / 95 76 06

kontakt@bertzbach-architekten.de
www.bertzbach-architekten.de





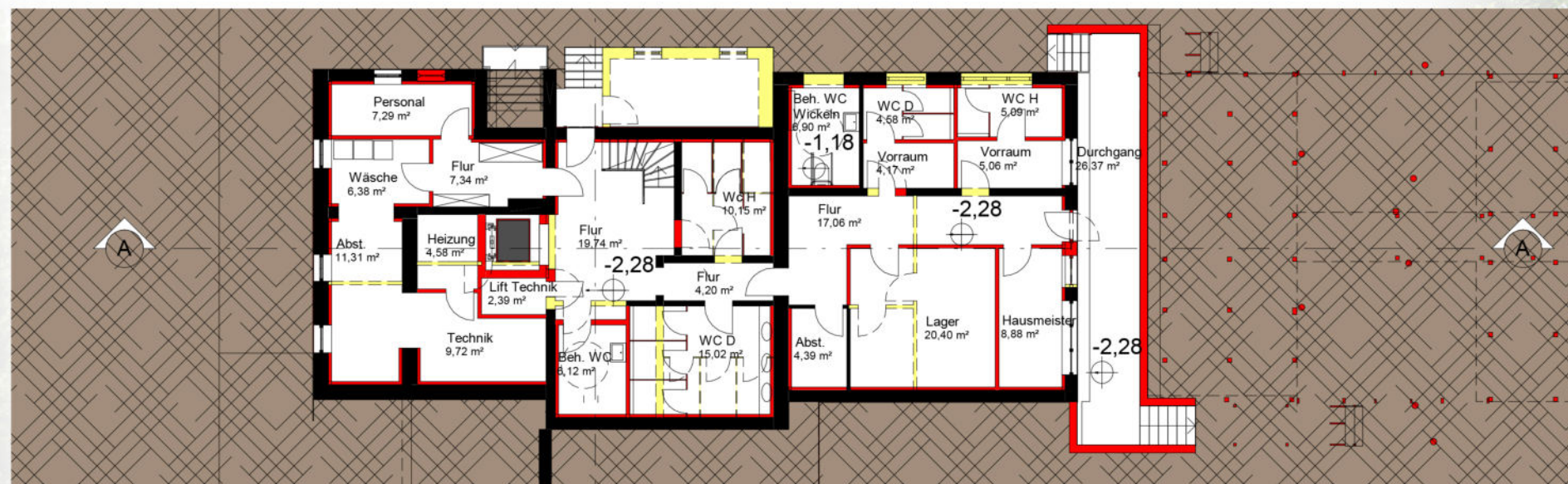
HAUS DES GASTES

HISTORISCHES SANATORIUM NEBEL

02.09.2023



LAGEPLAN M: 1: 1000



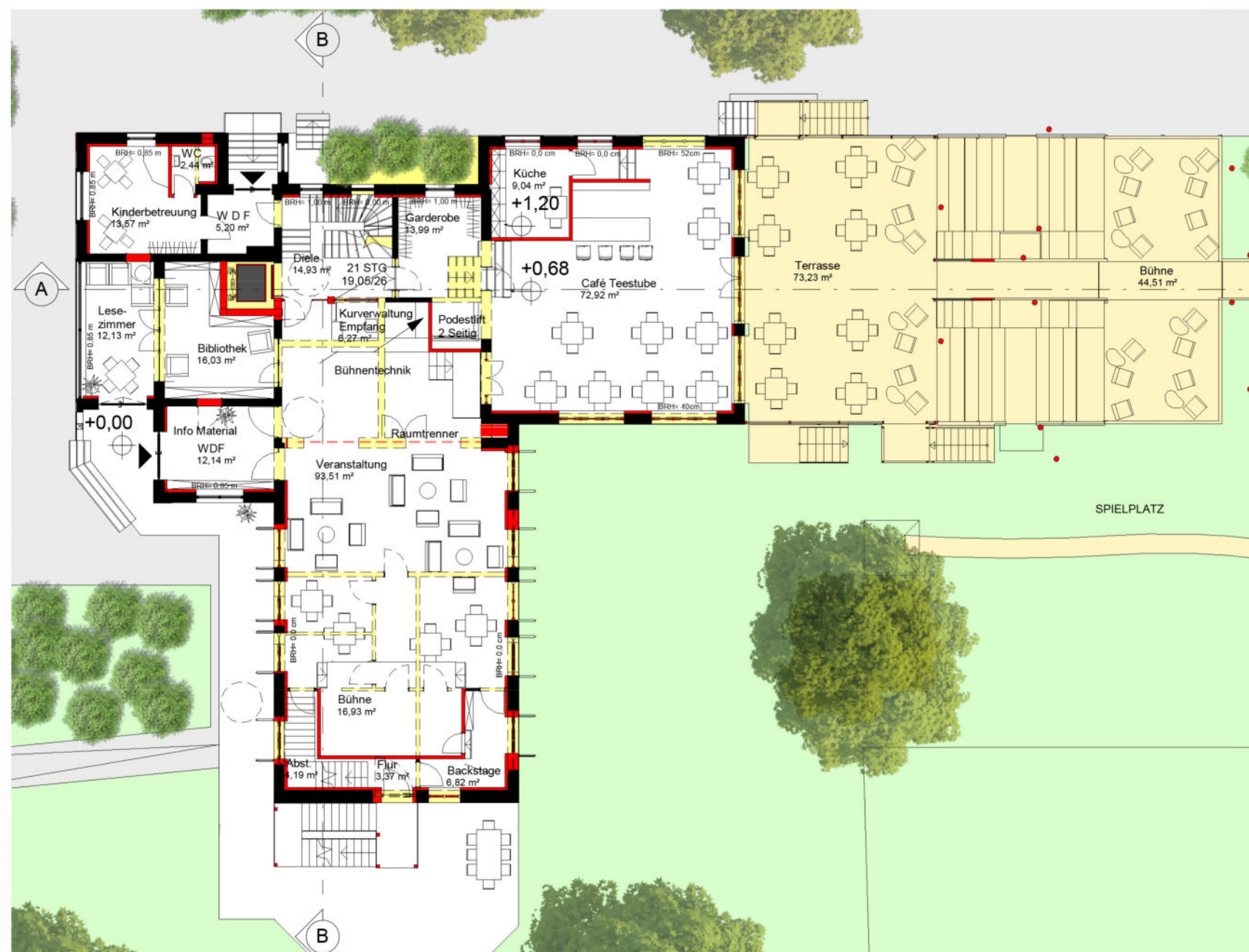
Kellergeschoss M: 1: 200



HAUS DES GASTES

HISTORISCHES SANATORIUM NEBEL

02.09.2023



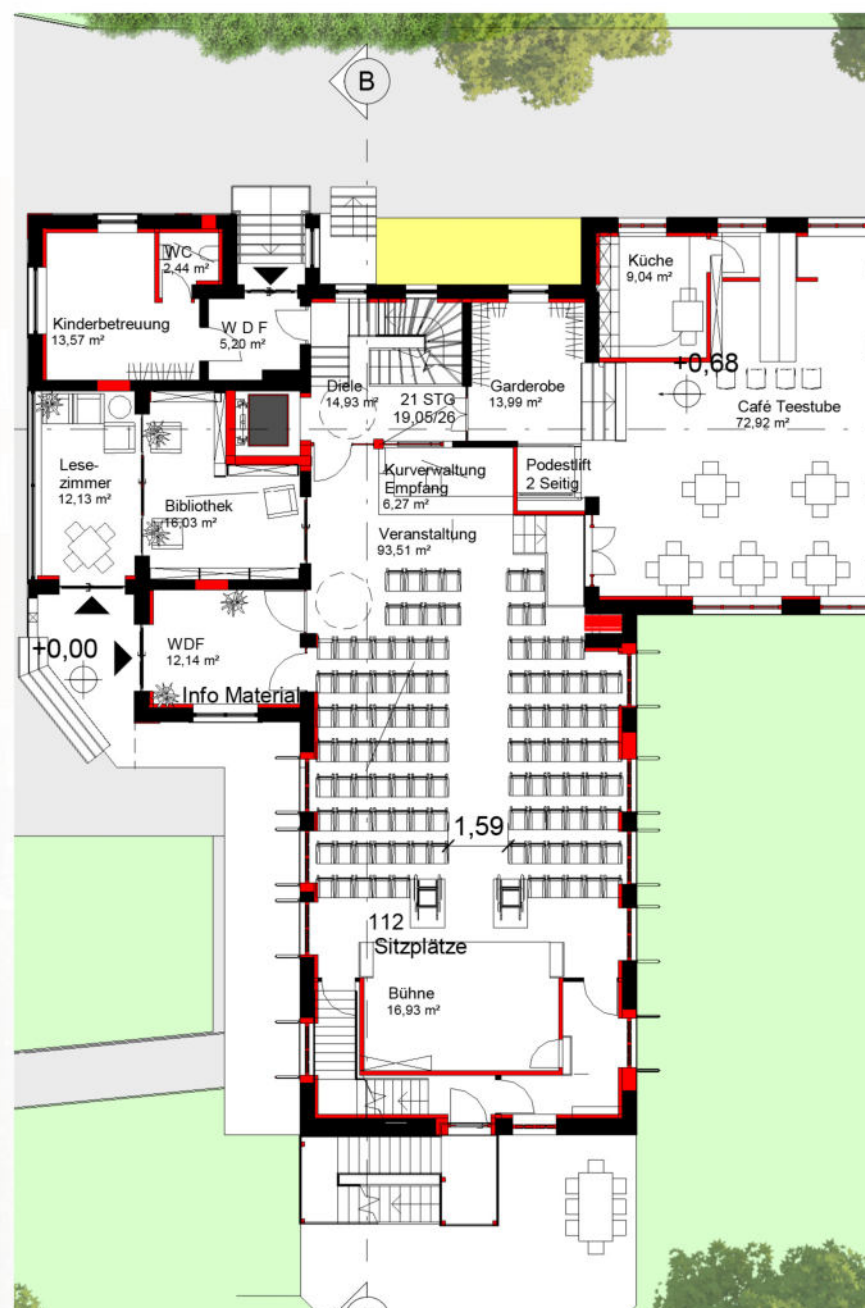
Erdgeschoss M: 1: 200



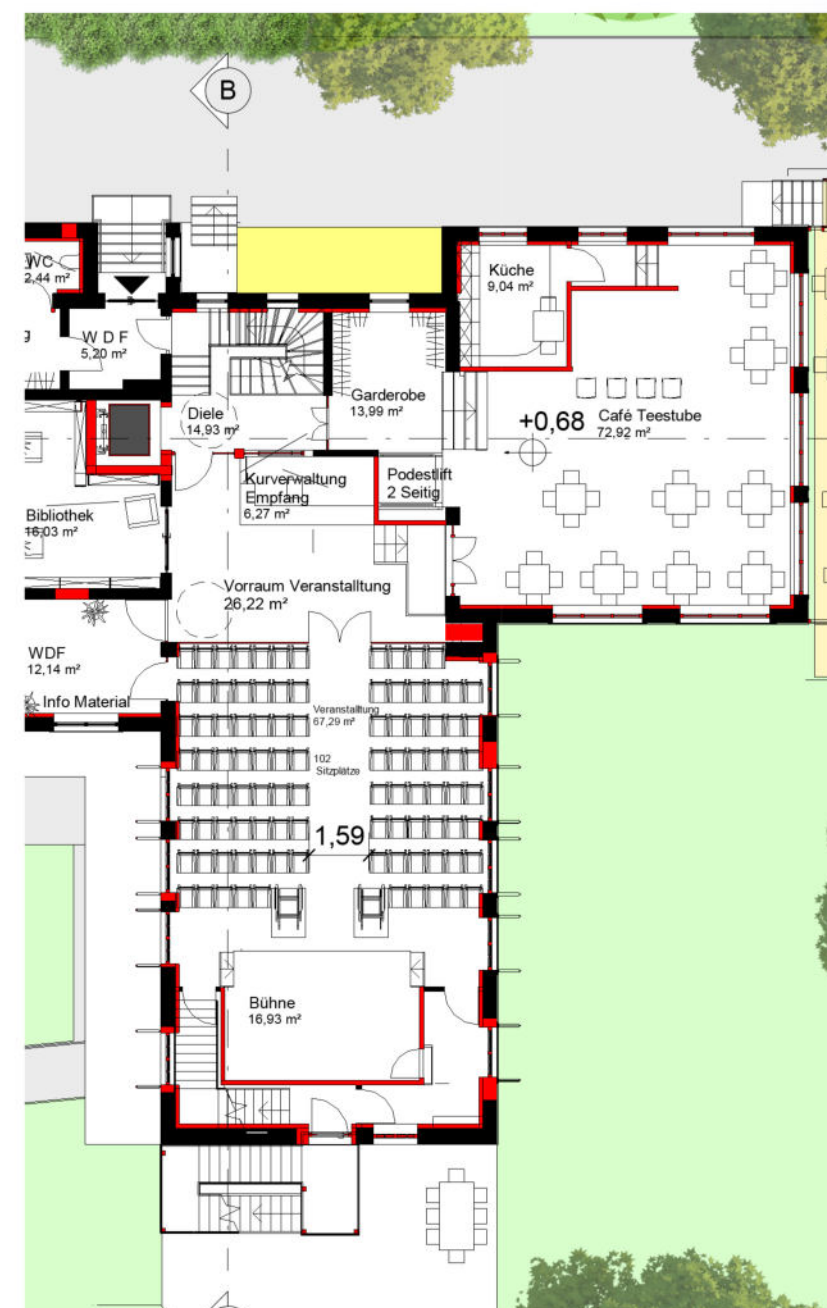
HAUS DES GASTES

HISTORISCHES SANATORIUM NEBEL

02.09.2023



Erdgeschoss Saal, mögliche Bestuhlung M: 1: 200



Erdgeschoss Saal, Bestuhlung mit Raumtrenner
M: 1: 200



HAUS DES GASTES

HISTORISCHES SANATORIUM NEBEL

02.09.2023



Obergeschoss M: 1: 200



Amt Föhr-Amrum

Projekt
HAUS DES GASTES IN NEBEL
HISTORISCHES SANATORIUM

Meeskwai 1a
25946 Nebel

Entwurfsverfasser/in
Bertzbach Architekten

Dipl.-Ing. Architektin Suse Bertzbach

Dorfstraße 2a
49692 Cappel/ Sevelten

Tel. 0 44 71 / 95 76 05
Fax. 0 44 71 / 95 76 06

kontakt@bertzbach-architekten.de
www.bertzbach-architekten.de





HAUS DES GASTES

HISTORISCHES SANATORIUM NEBEL

02.09.2023



Dachgeschoss M: 1: 200



Amt Föhr-Amrum

Projekt
HAUS DES GASTES IN NEBEL
HISTORISCHES SANATORIUM

Meeskwai 1a
25946 Nebel

Entwurfsverfasser/in
Bertzbach Architekten

Dipl.-Ing. Architektin Suse Bertzbach

Dorfstraße 2a
49692 Cappeln/ Sevelten

Tel. 0 44 71 / 95 76 05
Fax. 0 44 71 / 95 76 06

kontakt@bertzbach-architekten.de
www.bertzbach-architekten.de

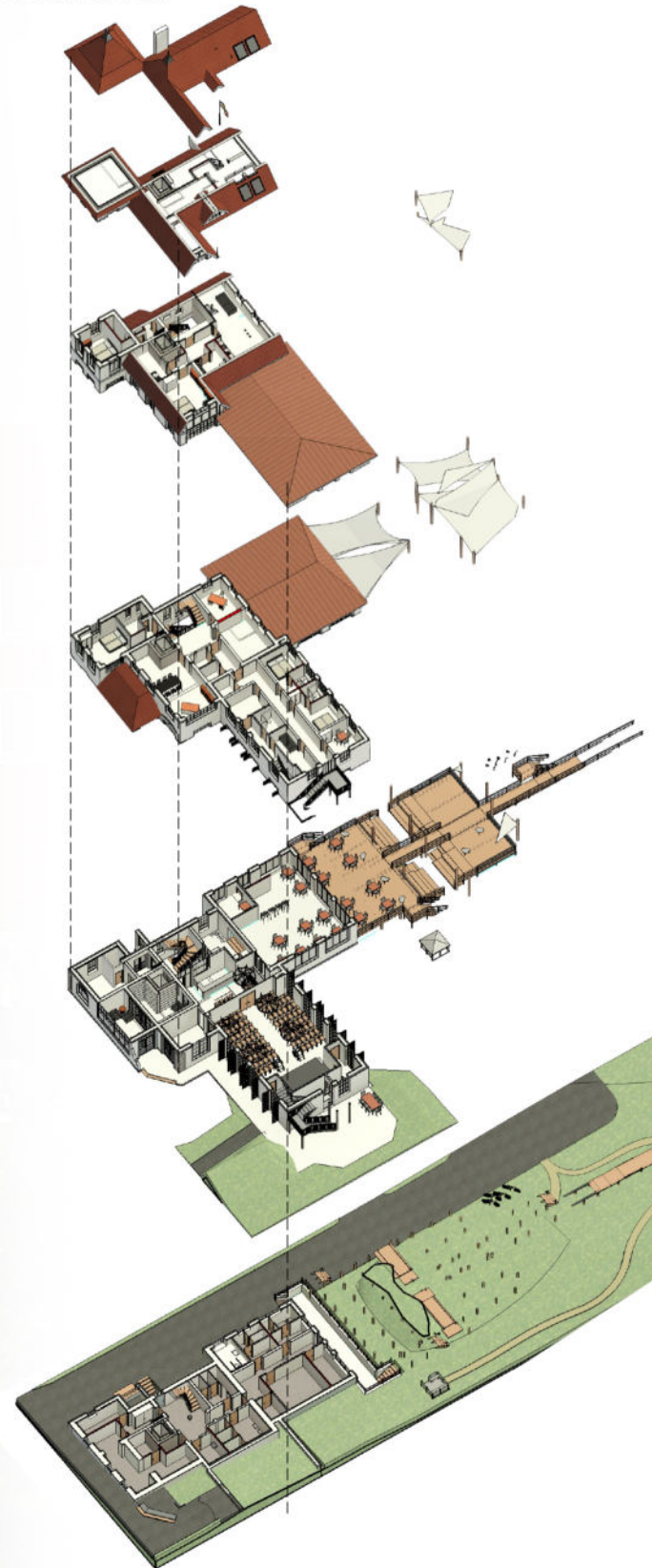




HAUS DES GASTES

HISTORISCHES SANATORIUM NEBEL

02.09.2023



Axonometrie



Vogelperspektive





HAUS DES GASTES

HISTORISCHES SANATORIUM NEBEL

02.09.2023

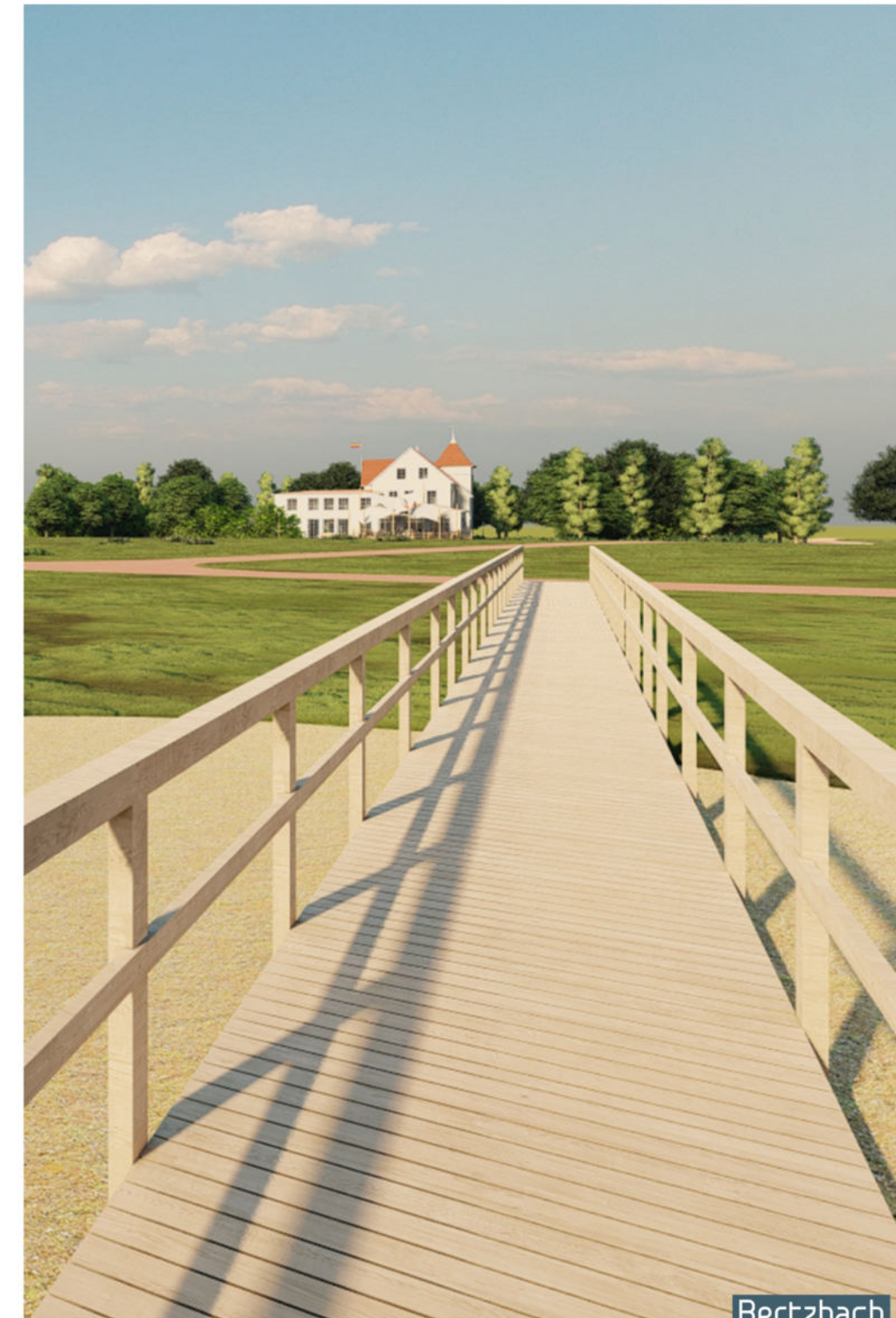




HAUS DES GASTES

HISTORISCHES SANATORIUM NEBEL

02.09.2023



Projekt
HAUS DES GASTES IN NEBEL
HISTORISCHES SANATORIUM

Meeskwai 1a
25946 Nebel

Entwurfsverfasser/in
Bertzbach Architekten
Dipl.-Ing. Architektin Suse Bertzbach

Dorfstraße 2a
49692 Cappel/ Sevelten

Tel. 0 44 71 / 95 76 05
Fax. 0 44 71 / 95 76 06

kontakt@bertzbach-architekten.de
www.bertzbach-architekten.de



HAUS DES GASTES

HISTORISCHES SANATORIUM NEBEL

02.09.2023





HAUS DES GASTES

HISTORISCHES SANATORIUM NEBEL

02.09.2023





<https://bit.ly/45dYglb>



HAUS DES GASTES

HISTORISCHES SANATORIUM NEBEL

02.09.2023



Bauvorhaben: Haus des Gastes Umbau und Anbau
Meeskwai 1a, 25946 Nebel auf Amrum

Bauherr: Gemeinde Nebel
Meeskwai 1a, 25946 Nebel auf Amrum



Ermittlung der Baukosten nach BKI Altbau

Ansatz mittlere Kostenkennwerte

BKI Kostenplanung 2022:

Baukosten Gebäude Altbau mit statistischen Kostenkennwerten
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

(nach CAD)

NUF in €/m²		Gesamt
Erweiterung	Außenterrasse und Bühne	235,00 m²
Erweiterung gesamt:		235,00 m²
Altbau (Ermittlung der Fläche aus Bestand mit 3% Putzabzug)		898,82 m²
abzüglich 12,8 % Verkehrsfläche:		115,72 m²
abzüglich 3,8 % Technikfläche:		16,69 m²
NUF Altbau gesamt:		766,41 m²
NUF Hauptnutzungsfläche gesamt:		766,41 m²

KG 300 + 400 Baukostenermittlung

(BKI Gebäude Altbau 2022)*

1. Erweiterung des Altbaus

Kostenkennwert €/m²	Regionalfaktor			
1.400,00	1,402	1962,8 €/m² x	235,00 /m² =	461.258,00 €
von 2.950,- €/m² - bis 8.810,- €/m²		zuzüglich 10 % Baukostensteigerung (10% je Jahr):		507.383,80 €

2. Umbau des Altbaus (Gemeindezentren)

Kostenkennwert €/m²	Regionalfaktor			
2.610,00	1,402	3.659,22 €/m² x	766,41 /m² =	2.804.462,80 €
von 1.965,- €/m² - bis 3.730,- €/m²		zuzüglich 10 % Baukostensteigerung (10% je Jahr):		3.084.909,08 €

Gesamte Baukosten KG 300 + 400: 3.592.292,88 €

KG 200	Vorbereitende Maßnahmen / Abriss	4,8 %	172.430,06 €
KG 500	Außenanlage und Freifläche	10,8 %	387.967,63 €
KG 600	Ausstattung u. Kunstwerke	2,0 %	71.845,86 €
KG 700	Baunebenkosten	26,9 %	966.326,78 €

Gesamte Baukosten: 5.190.863,21 €



Lageplan
- Bestand
mit Abriss
- Anbau
ebenerdig
Legende:
Bestand
Abbruch
Neubau

Netto:	4.362.069,93 €
+ 19 % MwSt:	828.793,29 €
inkl. MwSt:	5.190.863,21 €

* Stand 2. Quartal 2022 Bundesdurchschnitt inkl. 19% MwSt.

* 1,402= Regionalfaktor Amrum, Insel

* KG = Kostengruppe * NUF = Nutzungsfläche

mittlerer Standard

Bauvorhaben: Haus des Gastes Umbau und Anbau
Meeskwai 1a, 25946 Nebel auf Amrum

Bauherr: Gemeinde Nebel
Meeskwai 1a, 25946 Nebel auf Amrum



Ermittlung der Baukosten nach BKI Altbau

Ansatz hohe Kostenkennwerte

BKI Kostenplanung 2022:

Baukosten Gebäude Altbau mit statistischen Kostenkennwerten
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

(nach CAD)

NUF in €/m²		Gesamt
Erweiterung	Außenterrasse und Bühne	235,00 m²
Erweiterung gesamt:		235,00 m²
Altbau (Ermittlung der Fläche aus Bestand mit 3% Putzabzug)		898,82 m²
Verkehrsfläche:		115,72 m²
Technikfläche:		16,69 m²
Altbau gesamt:		766,41 m²
Hauptnutzungsfläche gesamt:		766,41 m²

KG 300 + 400 Baukostenermittlung

(BKI Gebäude Altbau 2022)*

1. Erweiterung des Altbaus

Kostenkennwert €/m²	Regionalfaktor			
2.090,00	1,402	2.930,18 €/m² x	235,00 /m² =	688.592,30 €
von 2.950,- €/m² - bis 8.810,- €/m²		zuzüglich 10 % Baukostensteigerung (10% je Jahr):		757.451,53 €

2. Umbau des Altbaus (Gemeindezentren)

Kostenkennwert €/m²	Regionalfaktor			
3.730,00	1,402	5.229,46 €/m² x	766,41 /m² =	4.007.910,44 €
von 1.965,- €/m² - bis 3.730,- €/m²		zuzüglich 10 % Baukostensteigerung (10% je Jahr):		4.408.701,48 €

Gesamte Baukosten KG 300 + 400: 5.166.153,01 €

KG 200	Vorbereitende Maßnahmen / Abriss	3,7 %	191.147,66 €
KG 500	Außenanlage und Freifläche	6,1 %	315.135,33 €
KG 600	Ausstattung u. Kunstwerke	3,5 %	180.815,36 €
KG 700	Baunebenkosten	24,9 %	1.286.372,10 €

Gesamte Baukosten: 7.139.623,46 €



Lageplan
- Bestand
mit Abriss
- Anbau
ebenerdig
Legende:
Bestand
Abbruch
Neubau

Netto:	5.999.683,58 €
+ 19 % MwSt:	1.139.939,88 €
inkl. MwSt:	7.139.623,46 €

* Stand 2. Quartal 2022 Bundesdurchschnitt inkl. 19% MwSt.

* 1,402= Regionalfaktor Amrum, Insel

* KG = Kostengruppe * NUF = Nutzungsfläche

hoher Standard