



## Sitzungsvorlage

**TOP 17 – öffentlich – beschließend**

<b>Sitzungstag:</b>	<b>05.02.2026</b>		
<b>Gremium:</b>	<b>Gemeinderat</b>		
Fachbereich:	Schiffahrt Direktion	Sitzungsnummer:	Rat/2026/001
Sachbearbeiter/in:	Jens Heyen	Vorlagennummer:	2026/007

## **Sanierung und Ertüchtigung der Dachkonstruktion des Fährhauses Langeoog in Bensersiel**

### Sachvortrag:

Aufgrund von Schäden an der Holzstruktur, die in den letzten Jahren bei Wartungs- und Reparaturarbeiten am Dach des Fährhauses in Bensersiel festgestellt wurden, wurde im Jahr 2024 die Firma Projektsteuerungsgesellschaft-OL mbH mit der Inspektion des Gebäudedaches und der Erstellung von Sanierungsvorschlägen beauftragt. Die Projektsteuerungsgesellschaft-OL mbH hat als einen Sanierungsvorschlag eine Instandsetzung durch Aufdopplung der Dachfläche und Einsetzen von Firstlüftern unterbreitet, wobei die Grobkostenschätzung 65.000 € betrug. Im April 2024 beschloss der Rat, die Reparatur des FHL-Gebäudedachs gemäß den Sanierungsempfehlungen des Gutachters auszuschreiben und das Ergebnis nach Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt Wittmund dem Rat vorzulegen.

Um die Planung und Begleitung des Bauvorhabens zu organisieren, hat die Bauverwaltung der Inselgemeinde zusammen mit der Inspektion Angebote von fünf regionalen Ingenieur- und Architektenbüros eingeholt, die Erfahrung in Dachsanierungsarbeiten haben. Vier Bieter äußerten Zweifel gegenüber den Sanierungsmaßnahmen, hielten eine Sanierung nach dem vorliegenden Konzept für unzureichend und gaben kein Angebot ab. Deswegen hat die Bauverwaltung und Inspektion, nach Rücksprache mit der Betriebsleitung, Angebote von regionalen Ingenieur- und Architektenbüros angefordert, um das Sanierungskonzept zu prüfen und Ausschreibungsunterlagen für die Planungs- und Bauüberwachungsleistungen im Zusammenhang mit einem potenziellen neuen Sanierungskonzept zu erstellen. Des Weiteren sollte die Einbeziehung einer Photovoltaikanlage, die bei umfangreichen Dachsanierungen seit Kurzem erforderlich ist, geprüft werden. Es gingen zwei Angebote ein, wobei der wirtschaftlich günstigste Anbieter, das Architekturbüro Nordbrock aus Wilhelmshaven, mit den ausgeschriebenen Leistungen beauftragt wurde.

### Gutachten und Kostenschätzung Architekturbüro Nordbrock

Das Architekturbüro Nordbrock hat in diesem Zusammenhang festgestellt, dass das empfohlene und beschlossene Sanierungskonzept nach dessen Auffassung nicht zielführend und die Kostenschätzung unrealistisch ist, weshalb es eine neue Sanierungsempfehlung ausspricht. Nach erfolgter Öffnung und Sanierung des Dachstuhls ist ein den Vorgaben des technischen Gutachtens entsprechender Neuaufbau oberhalb der Sparren vorzunehmen. Nach Einschätzung des Architekturbüros ist die wirtschaftliche Machbarkeit einer PV-Anlage unter den aktuellen Rahmenbedingungen begrenzt, es ist möglich, dass eine begründete Ausnahme von der Nachrüstungspflicht nachgewiesen werden kann. Die Nettokostenschätzung des Architekturbüros Nordbrock geht von reinen Baukosten in Höhe von 479.454,00 € sowie Baunebenkosten in Höhe von 95.890,80 € aus, woraus sich eine Gesamtkostenschätzung von 575.344,80 € ergibt. Die Schiffahrt hat im Haushaltsplan für das Jahr

2026 bereits höhere finanzielle Mittel für die Dachsanierung bereitgestellt, als im ersten Gutachten der Firma Projektsteuerungsgesellschaft-OL mbH für eine vollständige Dacherneuerung veranschlagt wurden. Trotzdem übersteigt die Kostenschätzung den im Haushaltspol vorgesehenen Betrag um mehr als 175.000,00 €.

Angesichts der hohen, nicht erwarteten Kosten und um die Frage möglicher Gewährleistungsansprüche im Zusammenhang mit dem Dachbau zu prüfen, wurde ein weiteres Gutachten bei dem Architekten Herrn Dipl.-Ing. Gerhardt Hinrichs in Auftrag gegeben.

#### Gutachten und Kostenschätzung Dipl.-Ing. Gerhardt Hinrichs

Das Gutachten bestätigt im Wesentlichen die Sanierungsempfehlung des Architekturbüros Nordbrock, bringt jedoch einige Anmerkungen zur Ausführung ein. Die grobe Kostenschätzung für die reinen Baukosten in Höhe von 420.000,00€ liegt etwa 59.000,00€ unter der Schätzung des zweiten Gutachtens. Die Baukosten für die Arbeiten werden letztlich aus der Ausschreibung dieser Arbeiten bestimmt.

Das Gutachten schlägt eine zusätzliche Variante vor, bei der zwei Stahlbauhallen über das alte Dach des Fährhauses gesetzt werden und dieses von oben sowie von der Seite abschließt. Dem Vorschlag zufolge würde nur die beschädigte alte Dachfläche ausgetauscht werden, wobei die Dampfsperre in den sanierten Bereichen nicht erneuert wird, sodass Feuchtigkeit in den Raum zwischen dem alten und dem neuen Dach gelangen kann.

Der Vorteil der Variante besteht darin, dass alle Arbeiten nach dem Bau der Hallen bei jedem Wetter durchgeführt werden können und weitere Feuchtigkeit im alten Dach ausgeschlossen sein soll. Die Nachteile sind die neue Optik des Fährhauses mit der Überdeckung des Altdaches mit zwei Stahlbaudächern. Zudem handelt es sich bei dem Vorschlag um eine Idee, die erst berechnet und letztlich genehmigt werden muss. Außerdem ist in dieser Variante und der Kostenabschätzung der Umbau der Brandschutzdachfenster in das neue Dach nicht berücksichtigt. Dieser dürfte, wenn er überhaupt möglich ist, sehr komplex und kostspielig sein.

Die Nettokosten dieser Variante werden auf 380.000,00 € geschätzt. Sie dürften jedoch nach Einschätzung der Schifffahrt, unter der Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit, nach erfolgter Planung und Genehmigung sowie aufgrund der Problematik mit den Dachfenstern voraussichtlich die Kostenschätzung der Variante 1 übersteigen.

Die Schifffahrt empfiehlt, die Variante 1 des Architekturbüros Nordbrock umzusetzen.

Zusätzlich zum Sanierungskonzept gab es die Frage nach möglichen Gewährleistungsansprüchen im Zusammenhang mit dem Dachbau. Im Gespräch mit der Betriebsleitung hat der Gutachter Folgendes festgestellt:

- Die Bauplanung und die Wahl der Konstruktion entsprachen damals grundsätzlich dem Stand der Technik, auch wenn sie veraltet waren. Daher sind sie rechtlich nicht zu beanstanden.
- Die Kontrolle der Bauausführung sowie das Erkennen möglicher Mängel, die damals nicht offensichtlich waren, wären schwierig zu beweisen und würden jahrelange Rechtsstreitigkeiten mit ungewissem Ausgang zur Folge haben.

#### Beschlussempfehlung:

1. Der Betriebsausschuss empfiehlt, die VA empfiehlt, der Rat beschließt, für die Dachsanierung des Fährhauses Langeoog in Bensersiel eine Ausschreibung basierend auf den Sanierungsempfehlungen des Architekturbüros Nordbrock vom dem Architekturbüro erstellen und durchführen zu lassen, und das Ergebnis nach Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt Wittmund dem Rat der Inselgemeinde vorzulegen.
2. Der Betriebsausschuss empfiehlt, die VA empfiehlt, der Rat beschließt für die Dachsanierung des Fährhauses Langeoog in Bensersiel eine Ausschreibung für die Planung, Genehmigung sowie die Ausschreibung der Maßnahme auf Grundlage der Sanierungsempfehlungen „Überdeckung des Altdaches mit zwei Stahlbaudächern“ des Architekten Dipl.-Ing. Gerhardt Hinrichs durchführen zu lassen und das Ergebnis nach Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt Wittmund dem Rat der Inselgemeinde vorzulegen.

Langeoog, den 29.01.2026

**Anlagen:**

- 1 Gutachten Projektsteuerungsgesellschaft-OL mbH.pdf
- 2 VE\_Gutachten\_Faehrhaus Bensersiel\_251030.pdf
- 3 Kostenschaetzung\_251030-3.pdf
- 4 GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME - Fährhaus Bensersiel.pdf