

Kostenindikation Sanierung Walhalla inkl. Neubau + Innenausbau*

Projekt Sanierung Walhalla inkl. Neubau, Wiesbaden
 Auftraggeber WVV Wiesbaden Holding GmbH, Hasengartenstraße 21, 65189 Wiesbaden
 Ersteller eckertharms Architekten / Innenarchitekten, Wilhelminenstraße 1a, 65193 Wiesbaden
 Stand 07.02.2019

Leistungsbereich	Ebene	ifd. Nr.	Bauteil	Menge	Einheit	Einheitspreis netto	Gesamtpreis netto	Gesamtpreis brutto	LB brutto	MODUL 1 Neubau	MODUL 2 Fassade + Wohnungen Abbruch + Neubau	MODUL 3 Walhalla, Annahme Nutzung Theater	MODUL 4 Untergeschoss, Annahme Nutzung Gastronomie / Tanzclub	MODUL 5 Treppenhaus Thalia inkl. Erweiterung
Baustelleneinrichtung / Vorbereitende Arbeiten / Abbruch:										Summe 273.700 €				
			Baustelleneinrichtung, Schutzmaßnahmen	1	psch	100.000 €	100.000 €	119.000 €		29.750 €	29.750 €	29.750 €	29.750 €	
			Schadstoffsanierung, Annahme ohne Gutachten	1	psch	50.000 €	50.000 €	59.500 €			19.833 €	19.833 €	19.833 €	
			Erschließungskosten, Annahme ohne Grundlage	1	psch	80.000 €	80.000 €	95.200 €		23.800 €	23.800 €	23.800 €	23.800 €	
Untergeschoss 2										Summe 330.900 €				
Bestandsbauteil Walhalla										davon:				
BGF (m²):			UG2 0 Bodenplatte											
KGf (m², ohn Aussenwände, 10%):	636		Kanalisierung Grundwasser (falls überhaupt möglich)	1	psch	50.000 €	50.000 €	59.500 €					59.500 €	
NRF (m²):	167		Grundleitungen	300	m	110 €	33.000 €	39.270 €					39.270 €	
BRI (m³):	469													
RH Ø (m):	1.304		UG2 1 Decken + Treppen											
	2,05		Abbruch Decke über UG2	636	m2	120 €	76.320 €	90.821 €					90.821 €	
			UG2 2 Außenwände											
			Renovierung oder Abdichtung Innenseite + Querschnitt	315	m2	150 €	47.220 €	56.192 €					56.192 €	
			UG2 3 Innenwände + Stützen											
			Renovierung beidseitig	535	m2	80 €	42.823 €	50.960 €					50.960 €	
Bestandsbauteil Gebäude Hochstättenstraße										davon:				
BGF (m²):	96		UG2 1 Decken + Treppen											
KGf (m², 10%):	31		Abbruch Decke	96	m2	70 €	6.720 €	7.997 €		7.997 €				
NRF (m²):	65													
BRI (m³):	403		UG2 3 Außenwände											
RH Ø (m):	3,90		Abbruch Außenwände, außer Wand Hochstättenstraße	194	m2	90 €	17.460 €	20.777 €		20.777 €				
			UG2 2 Innenwände + Stützen											
			Abbruch Innenwände	75	m2	60 €	4.500 €	5.355 €		5.355 €				
Untergeschoss 1										Summe 2.718.738 €				
Bestandsbauteil Walhalla										davon:				
BGF (m²):	1.051		UG1 1 Decken + Treppen											
KGf (m², ohn Außenwände, 18%):	187		Estrich, Bodenbelag auf neuer Aufschüttung	864	m2	170 €	146.880 €	174.787 €					174.787 €	
NRF (m²):	864		Stahl-Wendeltreppe inkl. Deckendurchbruch, je Etage	1	St	25.000 €	25.000 €	29.750 €			29.750 €			
BRI (m³):	2.838													
RH Ø (m):	2,40		UG1 2 Außenwände											
			Renovierung Innenseite + Abdichtung falls möglich	333	m2	150 €	49.875 €	59.351 €					59.351 €	
			UG1 3 Innenwände + Stützen											
			Renovierung beidseitig	1151	m2	80 €	92.045 €	109.533 €					109.533 €	
			UG1 4 Sonstiges											
			Aufzug inkl. Schacht, je Etage	2	St	35.000 €	70.000 €	83.300 €					83.300 €	
			UG1 5 Ausbau Restaurant, nur KG300											
				864	m2	1.400 €	1.209.600 €	1.439.424 €					1.439.424 €	
Bestandsbauteil Gebäude Hochstättenstraße										davon:				
BGF (m²):	211		UG1 1 Decken + Treppen											
KGf (m², ohn Aussenwände, 10%):	32		Abbruch Decke + Treppe	211	m2	70 €	14.777 €	17.585 €		17.585 €				
NRF (m²):	179													
BRI (m³):	654		UG1 3 Außenwände											
RH Ø (m):	2,80		Abbruch Außenwände	164	m2	90 €	14.715 €	17.511 €		17.511 €				
			UG1 2 Innenwände + Stützen											
			Abbruch Innenwände	284	m2	60 €	17.042 €	20.280 €		20.280 €				
			UG1 5 Ausbau Restaurant, nur KG300											
				179	m2	1.400 €	250.600 €	298.214 €					298.214 €	
Bestandsbauteil Bambi Kino										davon:				
BGF (m²):	246		UG1 1 Decken + Treppen											
KGf (m², ohn Aussenwände, 8%):	43		Estrich, Bodenbelag auf neuer Aufschüttung	221	m2	170 €	37.570 €	44.708 €					44.708 €	
NRF (m²):	203		Freitreppe inkl. Treppendurchbruch - UG1 zu EG	1	psch	40.000 €	40.000 €	47.600 €					47.600 €	
BRI (m³):	690													

Kostenindikation Sanierung Walhalla inkl. Neubau + Innenausbau*

Projekt Sanierung Walhalla inkl. Neubau, Wiesbaden
 Auftraggeber WVV Wiesbaden Holding GmbH, Hasengartenstraße 21, 65189 Wiesbaden
 Ersteller eckertharms Architekten / Innenarchitekten, Wilhelminenstraße 1a, 65193 Wiesbaden
 Stand 07.02.2019

Leistungsbereich	Ebene	Itd. Nr.	Bauteil	Menge	Einheit	Einheitspreis netto	Gesamtpreis netto	Gesamtpreis brutto	LB brutto	MODUL 1 Neubau	MODUL 2 Fassade + Wohnungen Abbruch + Neubau	MODUL 3 Walhalla, Annahme Nutzung Theater	MODUL 4 Untergeschoss, Annahme Nutzung Gastronomie / Tanzclub	MODUL 5 Treppenhaus Thalia inkl. Erweiterung
RH Ø (m):	2,50	UG1	2 Außenwände Renovierung Innenseite	215	m2	50 €	10.750 €	12.793 €					12.793 €	
		UG1	3 Innenwände + Stützen Renovierung beidseitig	270	m2	80 €	21.600 €	25.704 €					25.704 €	
		UG1	4 Ausbau Restaurant, nur KG300	203	m2	1.400 €	284.200 €	338.198 €					338.198 €	
Erdgeschoss									Summe	611.093 €				
Bestandsbauteil Einzelhandel (New Yorker)										davon:				
BGF (m²):	867	EG	1 Decken + Treppen					-						
KGF (m², ohn Aussenwände, 5%):	176	EG	2 Außenwände					-						
NRF (m²):	691	EG	3 Innenwände + Stützen					-						
BRI (m³):	3.813	EG	4 Sonstiges					-						
RH Ø (m):	4,10													
Bestandsbauteil Gebäude Hochstättenstraße														
BGF (m²):	304	EG	1 Decken + Treppen Abbruch Decke	304	m2	70 €	21.280 €	25.323 €				25.323 €		
KGF (m², ohn Aussenwände, 10%):	73													
NRF (m²):	231	EG	2 Außenwände Abbruch Außenwände, außer Wand Hochstättenstraße	330	m2	90 €	29.670 €	35.308 €				35.308 €		
BRI (m³):	1.094													
RH Ø (m):	3,30	EG	3 Innenwände + Stützen Abbruch Innenwände	493	m2	60 €	29.568 €	35.186 €				35.186 €		
Bestandsbauteil Bambi Kino														
BGF (m²):	225	EG	1 Decken + Treppen Erneuerung Bodenaufbau	174	m2	170 €	29.580 €	35.200 €				35.200 €		
KGF (m², ohn Aussenwände, 5%):	51													
NRF (m²):	174	EG	2 Außenwände Renovierung Innenseite	189	m2	50 €	9.425 €	11.216 €				11.216 €		
BRI (m³):	917													
RH Ø (m):	3,77	EG	3 Innenwände + Stützen Renovierung beidseitig	20	m2	80 €	1.600 €	1.904 €				1.904 €		
		EG	4 Sonstiges Aufzug inkl. Schacht, je Etage	3	St	35.000 €	105.000 €	124.950 €				124.950 €		
		EG	5 Ausbau Theater, nur KG300	174	m2	1.600 €	278.400 €	331.296 €				331.296 €		
Bestandsbauteil Thalia Treppenhaus														
BGF (m²):	98	EG	1 Decken + Treppen Erneuerung Bodenaufbau	83	m2	0 €	0 €	0 €						
KGF (m², ohn Aussenwände, 5%):	16		Renovierung Decke	83	m2	0 €	0 €	0 €						
NRF (m²):	83		Renovierung Wände	138	m2	0 €	0 €	0 €						
BRI (m³):	329													
RH Ø (m):	3,05	EG	3 Innenwände + Stützen											
		EG	4 Sonstiges Brandschutztür zu Walhalla inkl. Durchbruch	1	St	9.000 €	9.000 €	10.710 €					10.710 €	
Obergeschoss 1									Summe	3.914.594 €				
Bestandsbauteil Walhalla										davon:				
BGF (m²):	847	OG1	1 Decken + Treppen Erneuerung Bodenaufbau Seitengänge und Halle	725	m2	170 €	123.250 €	146.668 €				146.668 €		
KGF (m², ohn Aussenwände, 5%):	122													
NRF (m²):	725	OG1	2 Außenwände Renovierung Innenseite	503	m2	50 €	25.144 €	29.921 €				29.921 €		
BRI (m³):	3.388													
RH Ø (m):	3,70	OG1	3 Innenwände + Stützen Renovierung beidseitig	73	m2	80 €	5.842 €	6.952 €				6.952 €		
		OG1	4 Sonstiges Aufzug inkl. Schacht, je Etage Neue Treppe Backstage inkl. Deckendurchbruch	3 1	St St	35.000 € 30.000 €	105.000 € 30.000 €	124.950 € 35.700 €				124.950 € 35.700 €		
		OG1	5 Ausbau Theater, nur KG300	725	m2	1.600 €	1.160.000 €	1.380.400 €				1.380.400 €		

Kostenindikation Sanierung Walhalla inkl. Neubau + Innenausbau*

Projekt Sanierung Walhalla inkl. Neubau, Wiesbaden
 Auftraggeber WVV Wiesbaden Holding GmbH, Hasengartenstraße 21, 65189 Wiesbaden
 Ersteller eckertharms Architekten / Innenarchitekten, Wilhelminenstraße 1a, 65193 Wiesbaden
 Stand 07.02.2019

Leistungsbereich	Ebene	Itd. Nr.	Bauteil	Menge	Einheit	Einheitspreis netto	Gesamtpreis netto	Gesamtpreis brutto	LB brutto	MODUL 1 Neubau	MODUL 2 Fassade + Wohnungen Abbruch + Neubau	MODUL 3 Walhalla, Annahme Nutzung Theater	MODUL 4 Untergeschoss, Annahme Nutzung Gastronomie / Tanzclub	MODUL 5 Treppenhaus Thalia inkl. Erweiterung
Gebäude Hochstättenstraße														
BGF (m²):			160	OG1	1	Decken + Treppen								
KGf (m², ohn Aussenwände, 10%):			14			Abbruch Decke	160	m2	70 €	11.216 €	13.347 €			13.347 €
NRF (m²):			124											
BRI (m³):			785	OG1	2	Außenwände								
RH Ø (m):			4,60			Abbruch Außenwände, außer Wand Hochstättenstraße	299	m2	90 €	26.865 €	31.969 €			31.969 €
				OG1	3	Innenwände + Stützen								
						Abbruch Innenwände	236	m2	60 €	14.156 €	16.846 €			16.846 €
Spiegelsaal														
BGF (m²):			257	OG1	1	Boden/Decken + Treppen								
KGf (m², ohn Aussenwände, 5%):			12			Erneuerung Bodenaufbau	218	m2	338 €	73.684 €	87.684 €			87.684 €
NRF (m²):			218			Renovierung Decke unter Empore	80	m2						
BRI (m³):			975	OG1	2	Außenwände								
RH Ø (m):			4			Renovierung Innenseite	428	m2	50 €	21.390 €	25.454 €			25.454 €
RH an höchster Stelle (m):			6,90	OG1	3	Innenwände + Stützen + Stützen								
						Renovierung beidseitig	114	m2	80 €	9.128 €	10.862 €			10.862 €
				OG1	4	Ausbau Theater nur KG300	218	m2	1.600 €	348.800 €	415.072 €			415.072 €
Thalia Treppenhaus														
BGF (m²):			104	OG1	1	Decken + Treppen								
KGf (m², ohn Aussenwände, 0%):			9			Bodenbelag	95	m2	0 €	0 €	0 €			
NRF (m²):			95	OG1	2	Außenwände								
BRI (m³):			343			Renovierung Innenseite	122	m2	50 €	6.100 €	7.259 €			
RH Ø (m):			3,00	OG1	3	Innenwände + Stützen								
						Renovierung beidseitig	0	m2	0 €	0 €	0 €			
				OG1	4	Sonstiges								
						Brandschutztür zu Walhalla inkl. Durchbruch	1	St	9.000 €	9.000 €	10.710 €			10.710 €
						Herstellen fehlender Brandwand zu Thalia, teils F90-Vergl.	1	psch	120.000 €	120.000 €	142.800 €			142.800 €
						Eingangsbauwerk Neubau	1	psch	1.200.000 €	1.200.000 €	1.428.000 €			1.200.000 €
Obergeschoss 2									Summe	1.546.599 €				
Walhalla														
davon:														
BGF (m², ohne Aussenwände):			859	OG2	1	Decken + Treppen								
KGf (m², ohn Aussenwände, 10%):			78			Erneuerung Bodenaufbau Empore und Seitengänge	452	m2	170 €	76.840 €	91.440 €			91.440 €
NRF (m²):			700			Renovierung Decke außer Stuckflächen	230	m2	130 €	29.900 €	35.581 €			35.581 €
BRI (m³):			2.362	OG2	2	Außenwände								
RH Ø (m):			2,45			Renovierung Innenseite	439	m2	50 €	21.960 €	26.132 €			26.132 €
				OG2	3	Innenwände + Stützen								
						Renovierung beidseitig	397	m2	80 €	31.769 €	37.805 €			37.805 €
				OG2	4	Sonstiges								
						Aufzug inkl. Schacht, je Etage	3	St	35.000 €	105.000 €	124.950 €			124.950 €
				OG2	5	Ausbau Theater, teils Luftraum, nur KG 300	700	m2	1.200 €	840.000 €	999.600 €			999.600 €
Gebäude Hochstättenstraße														
BGF (m², ohne Aussenwände):			160	OG2	1	Decken + Treppen								
KGf (m², ohn Aussenwände, 10%):			14			Abbruch Decke	160	m2	70 €	11.200 €	13.328 €			13.328 €
NRF (m²):			125	OG2	2	Außenwände								
BRI (m³):			528			Abbruch Außenwände, außer Wand Hochstättenstraße	179	m2	90 €	16.119 €	19.182 €			19.182 €
RH Ø (m):			3,00	OG2	3	Innenwände + Stützen								
						Abbruch Innenwände	60	m2	90 €	5.400 €	6.426 €			6.426 €

Kostenindikation Sanierung Walhalla inkl. Neubau + Innenausbau*

Projekt Sanierung Walhalla inkl. Neubau, Wiesbaden
 Auftraggeber WVV Wiesbaden Holding GmbH, Hasengartenstraße 21, 65189 Wiesbaden
 Ersteller eckertharms Architekten / Innenarchitekten, Wilhelminenstraße 1a, 65193 Wiesbaden
 Stand 07.02.2019

Leistungsbereich	Ebene	Itd. Nr.	Bauteil	Menge	Einheit	Einheitspreis netto	Gesamtpreis netto	Gesamtpreis brutto	LB brutto	MODUL 1 Neubau	MODUL 2 Fassade + Wohnungen Abbruch + Neubau	MODUL 3 Walhalla, Annahme Nutzung Theater	MODUL 4 Untergeschoss, Annahme Nutzung Gastronomie / Tanzclub	MODUL 5 Treppenhaus Thalia inkl. Erweiterung
Bestandsbauteil Spiegelsaal														
BGF (m², ohne Aussenwände):	246	OG2	1	Decken + Treppen										
KGF (m², ohn Aussenwände, 5%):	5			Erneuerung Bodenaufbau ohne Luftraum	80	m2	170 €	13.515 €	16.083 €				16.083 €	
NRF ohner Luftraum (m²):	80													
BRI (m²):	934	OG2	2	Außenwände										
RH Ø (m):	4			Renovierung Innenseite	0	m2	50 €	0 €						
RH an höchster Stelle (m):	7,00													
		OG2	3	Innenwände + Stützen + Stützen										
				Renovierung beidseitig	147	m2	80 €	11.760 €	13.994 €				13.994 €	
		OG2	5	Ausbau Theater KG300										
					80	m2	1.600 €	127.200 €	151.368 €				151.368 €	
Bestandsbauteil Thalia Treppenhaus														
BGF (m², ohne Aussenwände):	104	OG2	1	Decken + Treppen										
KGF (m², ohn Aussenwände, 0%):	0			Bodenbelag	95	m2	0 €	0 €	0 €					
NRF (m²):	95			Renovierung Decke	95	m2	0 €	0 €	0 €					
BRI (m²):	291	OG2	2	Außenwände										
RH Ø (m):	2,50			Renovierung Wände	122	m2	0 €	0 €	0 €					
		OG2	3	Innenwände + Stützen										
				Renovierung beidseitig	0	m2	0 €	0 €	0 €					
		OG2	4	Sonstiges										
				Brandschutztür zu Walhalla inkl. Durchbruch	1	St	9.000 €	9.000 €	10.710 €					10.710 €
Obergeschoss 3 (Dachgeschoss)									Summe	2.027.779 €				
Bestandsbauteil Walhalla														
BGF (m², ohne Aussenwände):	581	OG3 / DG	1	Decken + Treppen										
KGF (m², ohn Aussenwände, 0%):	30			Erneuerung Bodenaufbau	551	m2	170 €	93.670 €	111.467 €				111.467 €	
NRF (m²):	551													
BRI (m²):	2.000	OG3 / DG	2	Außenwände										
RH Ø (m):				Renovierung Innenseite	171	m2	50 €	8.560 €	10.186 €				10.186 €	
RH an höchster stelle (m):	6,70													
		OG3 / DG	3	Innenwände + Stützen										
				Renovierung beidseitig	155	m2	80 €	12.400 €	14.756 €				14.756 €	
		OG3 / DG	5	Sonstiges										
				Neue Deckung Steildach inkl. Ertüchtigung Gauben	1.150	m2	150 €	172.500 €	205.275 €				205.275 €	
				Abbruch und Neubau Seitendächer	250	m2	950 €	237.500 €	282.625 €				282.625 €	
		OG3 / DG	6	Ausbau Wohnungen, nur KG300										
					551	m2	1.500 €	826.500 €	983.535 €				983.535 €	
Bestandsbauteil Gebäude Hochstättenstraße														
BGF (m²):	160	OG3 / DG	1	Decken + Treppen										
KGF (m², ohn Aussenwände, 10%):	13			Abbruch Decke	160	m2	70 €	11.200 €	13.328 €				13.328 €	
NRF (m²):	117													
BRI (m²): Dachraum	423	OG3 / DG	2	Außenwände										
RH Ø (m):	3,00			Abbruch Außenwände, außer Wand Hochstättenstraße	85	m2	90 €	7.650 €	9.104 €				9.104 €	
		OG3 / DG	3	Innenwände + Stützen										
				Abbruch Innenwände	106	m2	90 €	9.495 €	11.299 €				11.299 €	
Bestandsbauteil Spiegelsaal														
BGF (m²):	187	OG3 / DG	1	Decken + Treppen										
KGF (m², ohn Aussenwände, 10%):	19			Erneuerung Bodenaufbau	168	m2	170 €	28.560 €	33.986 €				33.986 €	
NRF (m²):	168													
BRI (m²): Dachraum	465	OG3 / DG	2	Außenwände										
RH Ø (m):	3,09			Renovierung Innenseite	31	m2	50 €	1.525 €	1.815 €				1.815 €	
		OG3 / DG	3	Innenwände + Stützen										
				Renovierung beidseitig	96	m2	80 €	7.680 €	9.139 €				9.139 €	
		OG3 / DG	4	Sonstiges										
				Ertüchtigung Dachstuhl	21	m2	614 €	12.888 €	15.337 €				15.337 €	
				Wärmedämmung Dachstuhl	21	m2	614 €	12.888 €	15.337 €				15.337 €	
		OG3 / DG	5	Ausbau Wohnungen, nur KG300										
					168	m2	1.500 €	252.000 €	299.880 €				299.880 €	

Kostenindikation Sanierung Walhalla inkl. Neubau + Innenausbau*

Projekt Sanierung Walhalla inkl. Neubau, Wiesbaden
 Auftraggeber WVV Wiesbaden Holding GmbH, Hasengartenstraße 21, 65189 Wiesbaden
 Ersteller eckertharms Architekten / Innenarchitekten, Wilhelminenstraße 1a, 65193 Wiesbaden
 Stand 07.02.2019

Leistungsbereich	Ebene	ifd. Nr.	Bauteil	Menge	Einheit	Einheitspreis netto	Gesamtpreis netto	Gesamtpreis brutto	LB brutto	MODUL 1 Neubau	MODUL 2 Fassade + Wohnungen Abbruch + Neubau	MODUL 3 Walhalla, Annahme Nutzung Theater	MODUL 4 Untergeschoss, Annahme Nutzung Gastronomie / Tanzclub	MODUL 5 Treppenhaus Thalia inkl. Erweiterung
Bestandsbauteil Thalia Treppenhaus														
BGF (m², ohne Aussenwände):		140	OG3 / DG 1 Decken + Treppen											
KGF (m², ohn Aussenwände, 5%):		6	Erneuerung Bodenaufbau	118	m2	0 €	0 €							
NRF (m²):		118												
BRI (m²):		392	OG3 / DG 2 Außenwände											
RH Ø (m):		2,50	Renovierung Innenseite	140	m2	0 €	0 €							
			OG3 / DG 3 Innenwände + Stützen											
			Renovierung beidseitig	55	m2	80 €	95 €							
			OG3 / DG 4 Sonstiges											
			Brandschutztür zu Walhalla inkl. Durchbruch	1	St	9.000 €	9.000 €	10.710 €						10.710 €
Obergeschoss 4 / Dachboden									Summe	22.500 €				
davon:														
Bestandsbauteil Spiegelsaal														
BGF (m²): über Rabitzdecke		147	Dachboden 1 Decken + Treppen											
KGF (m², ohn Aussenwände, 5%):		15	Erneuerung Bodenaufbau	132	m2	80 €	10.560 €	12.566 €					12.566 €	
NRF (m²):		132												
BRI (m²):		367	Dachboden 2 Außenwände											
RH Ø (m):		2,80	Renovierung Innenseite	50	m2	30 €	1.500 €	1.785 €					1.785 €	
			Dachboden 3 Innenwände + Stützen											
			Renovierung beidseitig	98	m2	70 €	6.860 €	8.163 €					8.163 €	
Dachfläche GESAMT:									Summe	729.761 €				
davon:														
Bestandsbauteil Walhalla														
			1 Sanierung Satteldach, Dachstuhl + Eindeckung											
			Schiefereindeckung	791	m2	550 €	435.144 €	517.821 €					517.821 €	
			2 Sanierung Flachdach Konstruktion + Abdichtung											
			Bitumendach	195	m2	350 €	68.142 €	81.088 €					81.088 €	
Bestandsbauteil Spiegelsaal														
			1 Sanierung Satteldach Dachstuhl + Eindeckung											
			inkl. Schiefereindeckung	152	m2	550 €	83.815 €	99.739 €					99.739 €	
			2 Sanierung Flachdach Konstruktion + Abdichtung											
			als Bitumendach	75	m2	350 €	26.145 €	31.113 €					31.113 €	
Fassade GESAMT:									Summe	652.025 €				
davon:														
Bestandsbauteil Fassade Walhalla														
Ansatz in Eingangsbauwerk Thalia enthalten														
Bestandsbauteil Fassade Hochstättenstraße														
			1 Fassadengerüst inkl. Standzeit											
				314	m2	40 €	12.560 €	14.946 €					14.946 €	
			2 Wandfläche											
			Putz/Sandstein/Backstein Mittelwert	314	m2	450 €	141.300 €	168.147 €					168.147 €	
			3 Fenster											
			Fenster als Zulage	58	m2	750 €	43.500 €	51.765 €					51.765 €	
			4 Sicherungsmaßnahmen											
			Abfangen und Sichern der Fassade	1	psch	170.000 €	170.000 €	202.300 €					202.300 €	
Bestandsbauteil Fassade Spiegelsaal														
			1 Fassadengerüst inkl. Standzeit											
				323	m2	40 €	12.920 €	15.375 €					15.375 €	
			1 Wandfläche											
			Putz/Sandstein/Backstein Mittelwert	323	m2	300 €	96.900 €	115.311 €					115.311 €	
			2 Fenster Zulage											
			Fenster	72	m2	750 €	53.640 €	63.832 €					63.832 €	
			3 Balkone											
			Sanierung Balkon	19	m2	900 €	17.100 €	20.349 €					20.349 €	

Kostenindikation Sanierung Walhalla inkl. Neubau + Innenausbau*

Projekt Sanierung Walhalla inkl. Neubau, Wiesbaden
 Auftraggeber WVV Wiesbaden Holding GmbH, Hasengartenstraße 21, 65189 Wiesbaden
 Ersteller eckertharms Architekten / Innenarchitekten, Wilhelminenstraße 1a, 65193 Wiesbaden
 Stand 07.02.2019

Leistungsbereich	Ebene	lfd. Nr.	Bauteil	Menge	Einheit	Einheitspreis netto	Gesamtpreis netto	Gesamtpreis brutto	LB brutto	MODUL 1 Neubau	MODUL 2 Fassade + Wohnungen Abbruch + Neubau	MODUL 3 Walhalla, Annahme Nutzung Theater	MODUL 4 Untergeschoss, Annahme Nutzung Gastronomie / Tanzclub	MODUL 5 Treppenhaus Thalia inkl. Erweiterung					
Statische Ertüchtigung GESAMT:									Summe	1.169.770 €									
Bestandsbauteil										Untergeschoss					davon:				
Statik		UG 1 - Decke																	
Sanierung Stahlträger- / Kappendecken auf Grund von Korrosion (S. Gutachten IB Unverzagt)				170	m2	600 €	102.000 €	121.380 €						121.380 €					
Stahlträgersanierung				1100	m2	300 €	330.000 €	392.700 €						392.700 €					
Statik		UG 2 - Boden und Wand																	
Abbruch der Decken, Auffüllen & Herstellen einer Bodenplatte mit Aufkantung als Weiße Wanne				580	m2	950 €	551.000 €	655.690 €						655.690 €					
Technische Anlagen GESAMT:									Summe	5.734.173 €									
Technische Anlagen Module										KG 400 aus BKI2017 Neubau zzgl. Faktor für Innenstadtlage und Komplexität					davon:				
MODUL 1 - Neubau				Technische Anlagen für Wohnen Neubau		1.492	m2 BGF	459 €	684.828 €	814.945 €	814.945 €								
MODUL 2 - Fassade + Wohnungen Abbruch + Neubau				Technische Anlagen für Fassade + Wohnungen Abbruch + Neubau		1.120	m2 BGF	459 €	514.080 €	611.755 €	611.755 €								
MODUL 3 - Walhalla, Annahme Nutzung als Theater				Technische Anlagen für Theater Neubau Eigentümeranteil, Annahme 70%		1.795	m2 BGF	750 €	1.345.712 €	1.601.397 €			1.601.397 €						
MODUL 3 - Walhalla, Annahme Nutzung als Theater				Technische Anlagen für Theater Neubau Mieteranteil, Annahme 30%		1.795	m2 BGF	321 €	576.734 €	686.313 €			686.313 €						
MODUL 4 - Untergeschoss Annahme Nutzung als Gastronomie / Tanzclub				Technische Anlagen für Gastronomie/Tanzclub Neubau Eigentümeranteil, Ann. 50%		1.508	m2 BGF	493 €	743.444 €	884.698 €			884.698 €						
MODUL 4 - Untergeschoss Annahme Nutzung als Gastronomie / Tanzclub				Technische Anlagen für Gastronomie / Tanzclub Mieteranteil, Ann. 50%		1.508	m2 BGF	493 €	743.444 €	884.698 €			884.698 €						
MODUL 5 - Treppenhaus Thalia inkl. Erweiterung				Technische Anlagen für Gewerbe Neubau		442	m2 BGF	476 €	210.392 €	250.366 €			250.366 €						
Neubau Baulücke Hochstättenstraße									Summe	4.548.780 €									
Neubau										Gebäude Hochstättenstraße					davon:				
BGF (m2):		1.492		1		Neubau													
Erstellungskosten Neubau BKI 2017, nur KG300				1.492	m2 BGF	1.830 €	2.730.360 €	3.249.128 €	3.249.128 €										
Zuschlag Innenstadtbaustelle, schwierige Gründung etc.				40	%	732 €	1.092.144 €	1.299.651 €	584.843 €		714.808 €								
Besondere Kosten aus dem Denkmalschutz und aus der Nutzung									Summe	4.114.306 €									
Denkmalschutz Rabitzdecke großer Theatersaal & Spiegelsaal										davon:									
Sanierung Rabitzdecke gemäß Konzept Ranft				940	m2	550 €	517.000 €	615.230 €			615.230 €								
Abtrag von Dispersion, Reinigung, neuer Leimfarbenstrich				940	m2	320 €	300.800 €	357.952 €			357.952 €								
Ornamente, Plastiken, Türen, Lambrie etc.				1	psch	130.000 €	130.000 €	154.700 €			154.700 €								
Raumgerüst				4.500	m3	30 €	135.000 €	160.650 €			160.650 €								
Einbringen einer Dämmung in die Decken-/Dachkonstruktion				940	m2	90 €	84.600 €	100.674 €			100.674 €								
Ertüchtigung des Stahltragwerks wegen höherer Lasten				1	psch	350.000 €	350.000 €	416.500 €			416.500 €								
Denkmalschutz Wände großer Theatersaal & Spiegelsaal										davon:									
Abtrag von Dispersion, Reinigung, neuer Leimfarbenstrich				750	m2	320 €	240.000 €	285.600 €			285.600 €								
Treppen, Ornamente, Geländer, Plastiken, Fenster, Lambrie etc.				1	psch	80.000 €	80.000 €	95.200 €			95.200 €								
Brandschutz Großer Theatersaal & Spiegelsaal										davon:									
Sicherung der Säle und des Stahltragwerks der Dächer				KG 400	Nebellöschanlage	1	psch	450.000 €	450.000 €	535.500 €			535.500 €						
Brandschutz gesamtes Gebäude										davon:									
				KG 400	Brandmeldeanlage gesamtes Gebäude	1	psch	600.000 €	600.000 €	714.000 €			714.000 €						
				KG 300	Bauliche Maßnahmen Brandschutz gesamtes Gebäude	1	psch	500.000 €	500.000 €	595.000 €			595.000 €						
Umbau Lüftung Thalia					Hochstättenstraße	1	psch	20.000 €	20.000 €	23.800 €			23.800 €						
Interimsunterbringung Personal-/Büros für Einzelhandel					Hochstättenstraße	1	psch	50.000 €	50.000 €	59.500 €			59.500 €						
KG 500, Außenanlage									Summe	166.600 €									
Rigole Regenwasserrückhaltung				1	psch	80.000 €	80.000 €	95.200 €			95.200 €								
Reparaturen, Ergänzungen Straßenbelag				400	m2	150 €	60.000 €	71.400 €	71.400 €										

Kostenindikation Sanierung Walhalla inkl. Neubau + Innenausbau*

Projekt Sanierung Walhalla inkl. Neubau, Wiesbaden
 Auftraggeber WVV Wiesbaden Holding GmbH, Hasengartenstraße 21, 65189 Wiesbaden
 Ersteller eckertharms Architekten / Innenarchitekten, Wilhelminenstraße 1a, 65193 Wiesbaden
 Stand 07.02.2019

Leistungsbereich	Ebene	lfd. Nr.	Bauteil	Menge	Einheit	Einheitspreis netto	Gesamtpreis netto	Gesamtpreis brutto	LB brutto	MODUL 1	MODUL 2	MODUL 3	MODUL 4	MODUL 5			
										Neubau	Fassade + Wohnungen Abbruch + Neubau	Walhalla, Annahme Nutzung Theater	Untergeschoss, Annahme Nutzung Gastronomie / Tanzclub	Treppenhaus Thalia inkl. Erweiterung			
ZUSAMMENFASSUNG										Gesamt							
BAUKOSTEN BRUTTO für MODULE (KG 200, 300, 400, 500)										davon Modul 1	davon Modul 2	davon Modul 3	davon Modul 4	davon Modul 5			
										brutto*	4.702.467 €	4.446.713 €	11.478.954 €	6.038.105 €	1.659.806 €		
										<i>entspr. netto</i>	23.803.399 €	3.951.653 €	3.736.733 €	9.646.180 €	5.074.038 €	1.394.795 €	
BAUNEKENKOSTEN (KG 700)										30%	brutto	8.497.814 €	1.410.740 €	1.334.014 €	3.443.686 €	1.811.431 €	543.429 €
BAUKOSTEN BRUTTO inkl. Nebenkosten für MODULE (KG 200, 300, 400, 500, 700)										brutto	36.823.859 €	6.113.207 €	5.780.727 €	14.922.641 €	7.849.536 €	2.203.236 €	

*** Wichtige Hinweise:**

Die Kosten wurden anhand von BKI-Werten und Erfahrungswerten aus anderen Projekten ohne Einschaltung von Haustechnikern, Gutachtern und Schadstoffsachverständigen ermittelt. Als weitere Grundlage herangezogen wurden die bis dato durchgeführte Analysen der Ingenieurbüros/Firmen Unverzagt, Ranft, Bode, Frenzel u.a. Für die denkmalpflegerischen Arbeiten wurden Erfahrungswerte für mittlere Standards herangezogen, welche erfahrungsgemäß von den Behörden akzeptiert werden können. Es könnten jedoch in der Projektbearbeitung auch deutlich höhere Anforderungen gestellt werden und damit wesentlich höhere Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten entstehen. Kosten für eine Großküche und Ausstattungen sind nicht eingeflossen und es lag kein Raumprogramm vor. Ein weiterer kaum zu kalkulierbarer Faktor sind die konjunkturellen Einflüsse, die Prognosen bewegen sich derzeit sehr unterschiedlich bei rund 4 - 15% pro Jahr. Da die Baustelle innerstädtisch und insgesamt schwierig ist, muss mit erheblichen Zuschlägen gerechnet werden. In dieser Kostenindikation wurden bereits fiktive Zuschläge vorgenommen. Daraus und aus der nicht weiter untersuchten Bausubstanz können deshalb erhebliche Abweichungen resultieren.

Ermittlung Baukosten je qm BGF ohne KG700 Nebenkosten, Kostenstand Januar 2019						
*entspricht netto	23.803.399 €	3.951.653 €	3.736.733 €	9.646.180 €	5.074.038 €	1.394.795 €
Bruttogrundfläche	7.579 m2	1.492 m2	1.120 m2	3.017 m2	1.508 m2	442 m2
		Modul 1	Modul 2	Modul 3	Modul 4	Modul 5
Kosten Euro netto je qm BGF		2.649 €/m2	3.336 €/m2	3.197 €/m2	3.365 €/m2	3.156 €/m2

davon Innenausbaukosten KG300+400	
für Restaurant:	1.953.044 €
für Theater:	4.125.112 €
netto ohne Nebenkosten	

Potenzielle Zusatzkosten durch konjunkturbedingte Preissteigerungen		
Gesamtbaukosten 01/2019		36.823.859 €
inkl. Innenausbauten Theater + Gastro inkl. NK brutto		
Annahme Kostenentwicklung pro Jahr		
Prognosen von	4%	1.472.954 €
Prognosen bis	15%	5.523.579 €
Gesamtbaukosten 01/2020 brutto		
Stand 01/2020	von	38.296.813 €
Prognose	bis	42.347.437 €
Annahme Kostenentwicklung weiteres Jahr		
Prognosen von	4%	1.531.873 €
Prognosen bis	15%	6.352.116 €
Gesamtbaukosten 01/2021 brutto		
Stand 01/2021	von	39.828.686 €
Prognose	bis	48.699.553 €