

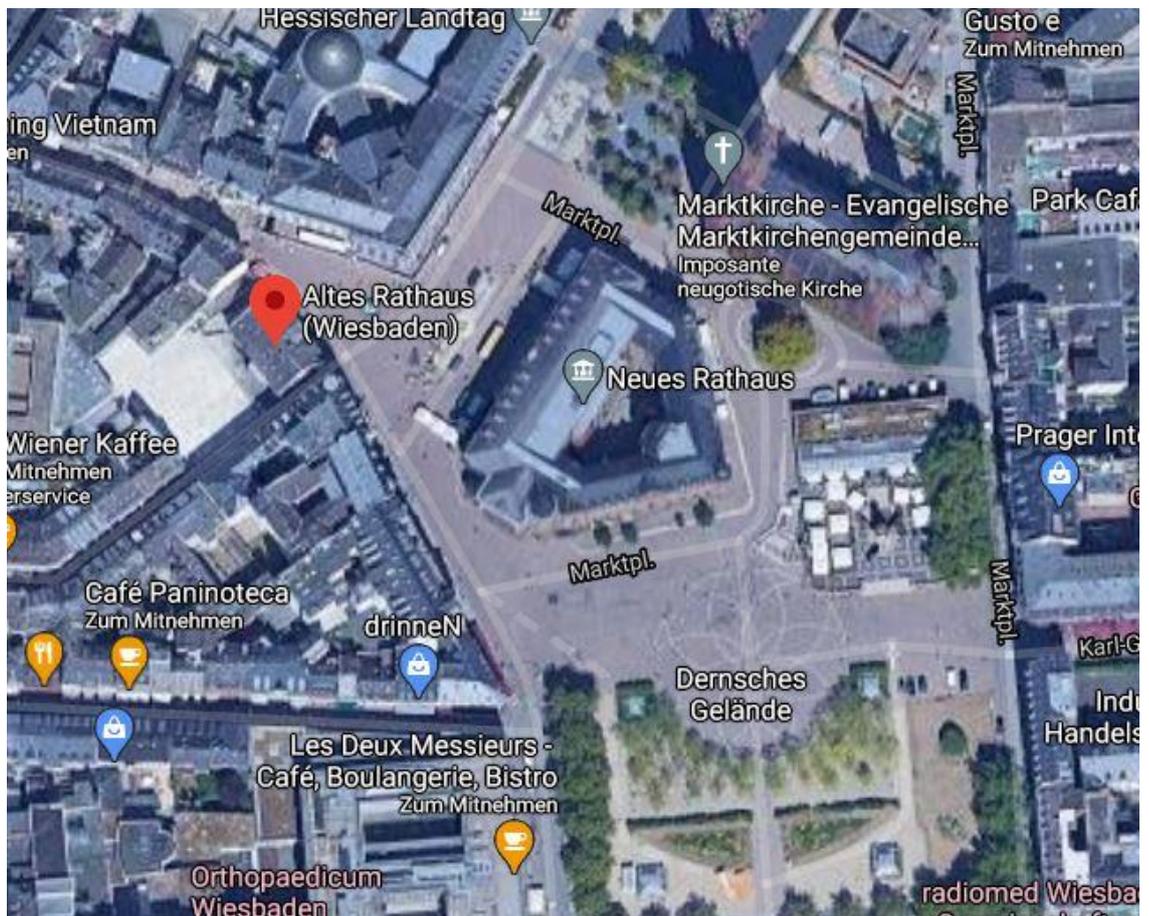
MACHBARKEITSSTUDIE Weinkeller „Altes Rathaus“



Machbarkeitsstudie und Revitalisierung des im Untergeschoß befindlichen „Weinkeller im Alten Rathaus“ in Wiesbaden.

1. Aufgabenstellung

Machbarkeitsstudie und Revitalisierung des im Untergeschoß befindlichen Weinkellers im „Alten Rathaus“ in Wiesbaden



Auszug aus Google Earth Stand 27.04.2021

2. Beschreibung

Das Beurteilungsobjekt liegt in der Kernstadt von Wiesbaden, umgeben von Läden, Gastronomien, Praxen, Büros, Behörden, Einkaufsstrassen, Fußgängerzonen, Wochenmärkten und Parkhäusern.

Im Alten Rathaus befindet sich das Standesamt Wiesbaden.

Wiesbaden als Landeshauptstadt ist nach wie vor beliebt für u.a. touristische Besuche, ist aber auch prädestiniert zum Arbeiten, zum Einkaufen und natürlich zum Wohnen.



Auszug aus Wikipedia, Stand 23.03.2021

„Altes Rathaus“ (Wiesbaden)

Das 1608 bis 1610 errichtete Alte Rathaus von Wiesbaden ist das älteste Gebäude der Stadt. Es steht am zentralen Platz der Wiesbadener Altstadt in der Marktstraße, die den Schlossplatz tangiert. Jeweils schräg gegenüber befinden sich das Stadtschloss der nassauischen Herzöge, in dem heute die Repräsentationsräume des Hessischen Landtags untergebracht sind, und das Neue Rathaus.

Das Alte Rathaus wurde ursprünglich im Renaissance-Stil von Antonius Schöffler nach den Plänen von Valerius Bausendorff mit massivem Erdgeschoss und sehr reichem farbigem Fachwerkobergeschoss mit Erkern und hohen geschwungenen Giebeln gebaut. Die 2-zweiläufige Treppe hatte kein Geländer. Für den Bau arbeiteten die Bewohner der Stadt sieben Wochen ohne Bezahlung. Rechts neben dem Eingang stand der Pranger mit Ketten und Halseisen. An Markttagen mussten die Delinquenten hier stehen und waren dem Spott ihrer Mitbürger ausgeliefert.

Unter den Fensterbrüstungen des 1. Obergeschosses waren in der Front und den beiden Erkern 11 aus Eichenholz geschnitzte Relieftafeln, die beim Umbau 1928 ins städtische Museum kamen. 1725 erfolgten kleinere Umbauten. 1828 wurde das einstige Fachwerk-Obergeschoss gotisierend durch Steinmauerwerk ersetzt. Die hölzernen Reliefs unter den Front-Fenstern, welche die Tugenden Stärke, Gerechtigkeit, Nächstenliebe, Klugheit und Mäßigung darstellen, wurden dabei durch steinerne Kopien ersetzt. Die

Originale aus Eichenholz können heute im Wiesbadener Museum besichtigt werden.

Heute dient das Gebäude der Stadt Wiesbaden als Standesamt. Im Gewölbekeller, den man über eine Treppe mittig unter der zweiläufigen Freitreppe erreicht, befindet sich ein Weinlokal.

Vor der Freitreppe, zwischen Stadtschloss und Altem Rathaus, steht der 1753 errichtete Marktbrunnen, dessen Mittelsäule der nassauische Löwe mit Schild krönt.

Im Jahre 2002 wurde das Bauwerk umfassend saniert und mit einem gläsernen Aufzug auf der Rückseite ausgestattet.“

Das Gebäude ist als Einzelkulturdenkmal in der Wiesbadener
Denkmaltopografie aufgeführt.



Marktstr. 16
Altes Rathaus
Fl. 105 Flst. 12/1

Erbaut: 1609/10 im Kern

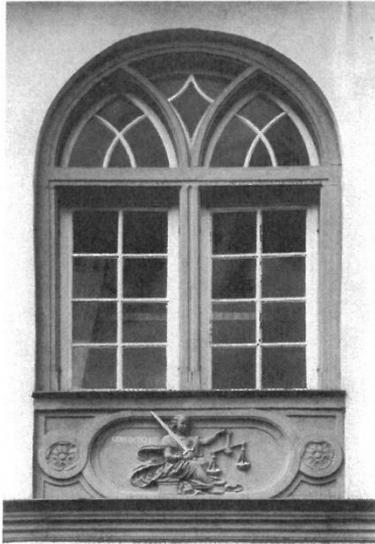
Bereits um 1400 wird eine „Hütte“ erwähnt, die als Gemeindehaus diente. Der Stadtvorstand tagte dort, und sie war Ort der freiwilligen Gerichtsbarkeit. Gleichzeitig diente das etwa auf dem heutigen Grundstück Marktstr. 32 (vgl.) gelegene Gebäude den Armbrustschützen als „Schießhütte“. Ein zweites Gemeindehaus ist seit 1468 für die sogenannte „engere Stadt“ (vgl. Gesamtanlage I) bezeugt. Nach Brand und Wiederherstellung wurde es dem Grafen Balthasar überlassen, der es abtragen und in Naurod neu aufbauen ließ (1567). Erst 1580 übernahm ein anderes Gebäude als „Bürger- oder Rathaus“ die Funktion auch der inzwischen baufälligen „geringen, elendigen Schießhütte“, bis ein Brand zum schließlichen Rathausneubau im Jahre 1609/10 führte. Die Pläne lieferte der Stadtbaumeister Valerius Bausendorff. Ausgeführt wurde der Bau von Antonius Schöffner auf vom Grafen Ludwig II. geschenktem Grundstück, wo zuvor ein Adelshof stand. Zeitgenössische Ansichten sind nicht überliefert. Älteste Darstellung ist eine im Detail ungenaue Zeich-

nung von 1826, an der sich spätere Rekonstruktionsversuche orientieren. Danach handelte es sich um einen Renaissancebau mit massivem Erdgeschoß und sehr reichem, farbig gefaßten Fachwerkobergeschoß mit Erkern und hohen Giebeln. Besonderer Schmuck waren elf aus

Eichenholz geschnitzte Relieftafeln in den Fensterbrüstungen des 1. OG: zwei Doppeltafeln mit dem Wappen des Grafen Ludwig mit dem Sinnbild des die Jungen mit dem eigenen Blut nährenden Pelikans (selbstlose Aufopferung) und dem Stadtwappen mit dem Sinnbild des

Holztafel mit Darstellung der Fortitudo von den Fensterbrüstungen des Alten Rathauses, 1608/09





Vogels Phönix (ewige Wiedergeburt), dazu die sieben Tugenden, alle angefertigt vom Straßburger Meister Hans Jacob Schütterlin. Als nach einem kleineren Umbau 1725 im Jahr 1828 alles Fachwerk durch Steinmauerwerk ersetzt wurde, kamen die Tafeln ins städtische Museum, das im heutigen Landesmuseum aufgegangen ist. Gegen die Vorstellungen Herzog Wilhelms, der das altertümliche Erscheinungsbild beizubehalten wünschte, wurde starke Baufälligkeit ins Feld geführt, auch die Notwendigkeit, angemessene Räume für das Stadtpolizeiamt zu gewinnen. Letztlich dürften Modernisierungswünsche insgesamt für den weitreichenden Umbau ausschlaggebend gewesen sein. Die historisierende neue Formgebung in der Art eines für frühe Rathausbauten charakteristischen Giebelhauses ist vom spätklassizistischen Zeitstil geprägt.

Nach Einrichtung eines neuen Rathauses im ehemaligen Koppensteiner Hof 1868 (vgl. Schloßplatz 6, Neues Rathaus) verblieben hier lediglich das Eichamt und



das Standesamt, dem mit Einführung der Zivilehe 1875 freilich eine neue Bedeutung zuwuchs. Das 1. OG wurde damals noch an die Telegraphenstation des Norddeutschen Bundes vermietet. Im Rahmen der späteren und bis heute bestehenden exklusiven Nutzung als Standesamt kam es 1951 zur Neugestaltung im Inneren durch Stadtbaurat Eduard Finsterwalder. Am Außenbau wurden damals in Anlehnung an das ursprüngliche Erscheinungsbild von Peter Dienstorff geschaffene Sandsteinreliefs mit Darstellungen der Tugenden in die Brüstungsfelder der OG-Fenster eingefügt. Vom ursprünglichen Bau dürfte noch das von Hermenpilastern gerahmte Wappenrelief seitlich des Eingangs stammen. Das alte Rathaus ist Kulturdenkmal aus stadthistorischen und künstlerischen Gründen. Es ist heute das älteste Gebäude der Stadt.

Marktstr. 17
Fl. 99 Flst. 37

Erbaut: 1859/60

Das dreiachsige Wohnhaus entstand vermutlich nach Abbruch der niedrigen Seitachsen des Nachbargebäudes Marktstr. 15. Es grenzte unmittelbar an den Uhrturm, ehemals Oberpforte, der 1873 beseitigt wurde. Auf historischen Fotografien ist es noch zusammen mit dem Uhrturm zu sehen. Ein mittelalterliches Kellergewölbe und auf 1548 zu datierende Deckenbalken im Erdgeschoß verweisen auf ältere Vorgängerbauten. Die schlichte spätbiedermeierliche Front zeichnet sich durch ein feines Relief im Rahmen der Fenster aus. Typisch für den Baustil sind die kleinen übergiebelten Dachgaupen. Das Ladengeschäft kam auf Kosten eines ursprünglich straßenseitigen Eingangs



Der sensible Umgang mit der Altsubstanz ist obligatorisch.

Das Kellergeschoß besteht aus drei Tonnengewölben, rechtwinklig zur Straßenfassade, Baulängen zwischen ca. 14,30-15,50m

Der zurzeit als Gastronomie hergerichtete Bereich ist über zwei Gewölbeteile konzipiert. Die Erschließung des Untergeschosses erfolgt durch zwei gegenüberliegende, mit rotem Sandstein belegte geradläufige Treppen, mit einer weiteren Treppe in zentraler Achse.

Die lichte Höhe des Gewölbes ist nach Bestandsplänen mit rund 2,90 m zu beziffern. Bis zum Widerlager des Gewölbes besitzt die Wand eine Höhe von ca. 1,10m. Die Wände haben mehrheitlich eine Wandstärke von ca. 1,10-2,90m. Wände und Decken sind aus Bruchsteinen hergestellt.

Der Boden im Gastraum ist gefliest. In den Nebenräumen sind auch teilweise die Wände mit keramischen Belägen ausgestattet. Ansonsten wurden die Bereiche der Nebenanlage, also Küche und Nasszellen, weiß gestrichen. Im nördlichen Gewölbe ist eine Hebeanlage, unter der Kellerbodensohle eingebaut.



Ansicht ehemalige Küche

Die Technikzentrale befindet sich im verbleibenden dritten, südlichen, von außen betrachtet linken Gewölbeteil. Die Technikzentrale wurde erst vor kurzem neu errichtet und nimmt mehr als 2/3 der Fläche ein.



Technikzentrale linker Gewölbekeller

Öffnungen sind nur partiell und ursprünglich wohl als Schütten an den Giebelwänden vorhanden. Der Gastraum ist vollends ohne natürliche Belichtung und Belüftung.

Ein Notausgang, also ein zweiter Rettungsweg, im Bereich der Toilettenanlage über der Rückfassade mit einer lichten Türöffnung von 0,90m, laut Plan, über eine Treppe ist vorhanden.



Blick Richtung Notausgang

Aufgrund der frühen Entstehungszeit des Gebäudes gab es über die vergangenen Jahrhunderte sicherlich Eingriffe die dem Aufsteller

unbekannt sind. Hierzu sind weitere intensivere Untersuchungen notwendig. Evident sind Störungen in Wänden und Böden.



Rechte Gewölbekeller mit Hebeanlage und Substanzschäden

Schäden im Sinne von Defekten sind vorhanden, aber auch Ausblühungen von Salzen an Wänden und Gewölben. Schimmelbefall ist erkennbar. Die Elektro—und Heizung/Sanitärinstallationen sind nicht mehr zeitgemäß. Eine Anlage für Be- und Entlüftung ist nicht vorhanden. Ebenso ein Fettabscheider.

3. Zukünftige Nutzung

Die Planung sieht eine Revitalisierung als Weinkeller bzw. Weinstube vor.

Es sollen Getränke und kleine Speisen für Gäste offeriert werden. Zusätzlich soll ein Außenbewirtschaftung vorgesehen werden.

Wünschenswert wäre ein barrierefreier Zugang.

Die Personenzahl für Arbeitnehmer ist nach der Breite der Notausgangstür zu ermitteln. Laut Plan ist die lichte Öffnung mit 90 cm zu nachzuweisen. Daraus ergibt sich die maximale Personenanzahl für das angestellte Personal von 5 Personen. Eine Verbreiterung der Türanlage bzw. der Treppenanlage ist mit erheblichen baulichen Maßnahmen vorzunehmen. Ob dies auch technisch und gestalterisch befriedigend umzusetzen ist, ist fraglich. Unter Umstände ist daher ein Abweichungsantrag zu stellen, sofern die gastronomische Konzession erloschen ist.

Eine Küche nach Gastronomiestandard ist nicht vorhanden.

Die weiterführende Planung ist dann im Detail und in Absprache mit dem Amt für Arbeitsschutz und dem Veterinäramt abzustimmen, inwieweit welche Küchenart, also kalte oder warme Küche, hier einzurichten ist.

Wir schlagen eine Modifikation der Toilettenanlage zu Lasten der Küchengröße vor.

Das Heiz- und Lüftungskonzept ist mangelhaft. Näheres ist in der Ausführung der Technischen Gewerke, in der Anlage angefügt, nachzuschlagen.

4. Parameter

Lichte Höhe	2,90 m
Lichte Breite in Höhe des Widerlagers	~5,70 m
Lichte Breite der 2,00 m Linien	~4,40 m
Wandhöhe bis Widerlager	1,10 m
Lichte Gewölbetiefe	~12,35 m
Raumvolumen je Gewölbe am Bsp. d. Mittelgewölbes	~ 165,37 m ³
Zugelassenen Mitarbeiterzahl nach ASR bei Rettungswegbreite 0,90m	5,0 Pers.

Zu beteiligende Träger öffentlicher Belange sind nach Vorlage eines Vorentwurfes u.a.:

- Untere Denkmalpflege der Stadt Wiesbaden in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege
- Bauaufsicht
- Brandschutzdienststelle
- Amt für Arbeitsschutz und Sicherheit
- Veterinäramt
- Tiefbauamt

5. Kosten



GROB - LV - KOSTENSCHÄTZUNG

Langtextfassung

Projekt-Nr.: 2021-WEINK

Bauvorhaben: Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung des Weinkellers im Untergeschoss des alten Rathauses Marktstraße 16, 65183 Wiesbaden

Auftraggeber:

Leistungsumfang: 2021-WEINKELLER WIESBADEN

Kostenstand vom: 12.07. 2021

INHALTSVERZEICHNIS zum GROB - LV - KOSTENSCHÄTZUNG

Projekt: 2021-WEINK 2021-WEINKLLER WIESBADEN
Umfang: 2021-WEINKLLER WIESBADEN

Ausgabeumfang:
OZ

	Ebene	Seite
1 Rückbau		18
2 Neuaufbau		20
3 Elektro		22
4 Heizung		23
5 Lüftungsanlagen		24
6 Sanitär		25
7 Küche		26
8 Ausstattung, sonstiges		27
9 Unvorhergesehenes		28
10 Nebenkosten		29

GROB - LV - KOSTENSCHÄTZUNG

Projekt: 2021-WEIN 2021-WEINKLLER WIESBADEN
1 Rückbau

Ausgabebumfang:

OZ / Pos.-Nr.	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtbetrag
1 Rückbau				
1.10				
Entsorgung Inventar				
-Restmöbel				
-Türen				
-Abschraubbare Einbauten				
-Laden und entsorgen	1	psch	7.500,00 EUR	7.500,00 EUR
1.20				
Ausbau Bodenfliesen				
inkl. Unterbauten und Estrich				
	150,00	m ²	125,00 EUR	18.750,00 EUR
1.30				
Putzflächen überprüfen und lose Putze abschlagen und entsorgen				
	250,00	m ²	10,00 EUR	2.500,00 EUR
1.40				
Lösen Mörtel bis auf Festigkeit auskratzen, auskehren, laden und auf Kosten des AN entsorgen				
	250,00	m ²	14,00 EUR	3.500,00 EUR
1.50				
	4	St	650,00 EUR	2.600,00 EUR
Eventualpos. ohne GP				
1.60				
Etwaiger Durchgang zum Nachbarkeller herstellen				
Breite ca. 1,50				
Kopfhöhe 2,00				
Hohe Schwierigkeit				
zzgl. des Technikumbaus und des Ausbaus				
	1	psch	25.000,00 EUR	NEP
1.70				
Schimmelsanierung				
- Ursachenfindung				
- Ursachenabstellung				
- Sanierung				
	1	psch	25.000,00 EUR	25.000,00 EUR

GROB - LV - KOSTENSCHÄTZUNG

Projekt: 2021-WEIN 2021-WEINKLLER WIESBADEN
1 Rückbau

Ausgabebumfang:

OZ / Pos.-Nr.	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtbetrag
			Summe ohne Zu-/Abschlag:	59.850,00 EUR
			Zu-/Abschlag: 0,00 %	0,00 EUR
1	Rückbau		Summe inkl. Zu-/Abschlag	59.850,00 EUR

GROB - LV - KOSTENSCHÄTZUNG

Projekt: 2021-WEIN 2021-WEINKLLER WIESBADEN
2 Neuaufbau

Ausgabebumfang:

OZ / Pos.-Nr.		Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtbetrag
2	Neuaufbau				
2.10	Untergrundmessung auf Salze				
	• Nitrite Chloride Sulfate Hinweise zur Vorgehensweise Feststellung der Steinart				
		1	psch	4.500,00 EUR	4.500,00 EUR
2.20	Neuverfugung Kalk	250,00	m ²	110,00 EUR	27.500,00 EUR
2.30	Spachteln der Bodenplatte	150,00	m ²	75,00 EUR	1.250,00 EUR
2.40	Abdichten	150,00	m ²	75,00 EUR	1.250,00 EUR
2.50	Neue Wand im Bereich Lager				
	ACHTUNG HEBEANAGE! ZUGÄNGLICHKEIT				
		40,00	m ²	350,00 EUR	14.000,00 EUR
2.60	Estrich mit Dämmung ggf. FBH	150,00	m ²	110,00 EUR	16.500,00 EUR
2.70	Bodenbelag Fliesen	150,00	m ²	350,00 EUR	52.500,00 EUR
2.80	Sockel	165,00	m	75,00 EUR	12.375,00 EUR
2.90	Wände Neuperputz	150,00	m ²	110,00 EUR	16.500,00 EUR

GROB – LV - KOSTENSCHÄTZUNG

Projekt: 2021-WEIN 2021-WEINKLLER WIESBADEN
2 Neuaufbau

Ausgabebumfang:

OZ / Pos.-Nr.		Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtbetrag
2.100	In Abstimmung mit der DU und Vorgaben – Opferputz	350,00	m ²	85,00 EUR	29.750,00 EUR
2.110	Wandbeläge Fliesen	150,00	m ²	85,00 EUR	12.750,00 EUR
2.120	Innentüren	5	St	1.250,00 EUR	6.250,00 EUR
2.130	T 30 Türen	2	St	5.000,00 EUR	10.000,00 EUR
2.140	Eingangstür oben restaurieren auch links Technikkeller	2	St	12.500,00 EUR	25.000,00 EUR
2.150	Windfangtür unten neu	1	St	10.000,00 EUR	10.000,00 EUR
2.160	Ausbessern Treppenbelag	1	psch	10.500,00 EUR	10.500,00 EUR
2.170	Rinne vor Eingang	2	St	8.500,00 EUR	17.000,00 EUR
				Summe ohne Zu-/Abschlag:	287.625,00 EUR
				Zu-/Abschlag: 0,00 %	0,00 EUR
2	Neuaufbau			Summe inkl. Zu-/Abschlag	287.625,00 EUR

GROB - LV - KOSTENSCHÄTZUNG

Projekt: 2021-WEIN 2021-WEINKLLER WIESBADEN
3 Elektro

Ausgabebumfang:

OZ / Pos.-Nr.	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtbetrag
3				
Elektro				
3.10				
Nach Vorgaben der an der Planung fachlich Beteiligte				
	1	St	49.900,00 EUR	49.900,00 EUR

			Summe ohne Zu-/Abschlag:	49.900,00 EUR
			Zu-/Abschlag: 0,00 %	0,00 EUR
3	Elektro		Summe inkl. Zu-/Abschlag	49.900,00 EUR

GROB - LV - KOSTENSCHÄTZUNG

Projekt: 2021-WEIN 2021-WEINKLLER WIESBADEN
4 Heizung

Ausgabebumfang:

OZ / Pos.-Nr.	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtbetrag
4				
4.10				
	1	St	20.000,00 EUR	20.000,00 EUR

			Summe ohne Zu-/Abschlag:	20.000,00 EUR
			Zu-/Abschlag: 0,00 %	0,00 EUR
4	Heizung		Summe inkl. Zu-/Abschlag	20.000,00 EUR

GROB - LV - KOSTENSCHÄTZUNG

Projekt: 2021-WEIN 2021-WEINKLLER WIESBADEN
5 Lüftungsanlagen

Ausgabebumfang:

OZ / Pos.-Nr.	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtbetrag
5	Lüftungsanlagen			
5.10	Nach Vorgaben der an der Planung fachlich Beteiligte			
	1	St	100.000,00 EU	100.000,00 EUR

Summe ohne Zu-/Abschlag: 100.000,00 EUR

Zu-/Abschlag: 0,00 % 0,00 EUR

5 Lüftungsanlagen Summe inkl. Zu-/Abschlag 100.000,00 EUR

GROB - LV - KOSTENSCHÄTZUNG

Projekt: 2021-WEIN 2021-WEINKLLER WIESBADEN
6 Sanitär

Ausgabebumfang:

OZ / Pos.-Nr.	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtbetrag
6				
Sanitär				
6.10				
Nach Vorgaben der an der Planung fachlich Beteiligte				
	1	St	55.000,00 EUR	55.000,00 EUR

Summe ohne Zu-/Abschlag: 55.000,00 EUR

Zu-/Abschlag: 0,00 % 0,00 EUR

6 Sanitär Summe inkl. Zu-/Abschlag 55.000,00 EUR

GROB - LV - KOSTENSCHÄTZUNG

Projekt: 2021-WEIN 2021-WEINKLLER WIESBADEN
7 Küche

Ausgabebumfang:

OZ / Pos.-Nr.		Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtbetrag
7	Küche				
7.10	Nach Vorgaben der an der Planung fachlich Beteiligte	1	St	75.000,00 EUR	75.000,00 EUR
7.20	Bestecke, Töpfe, Geschirr, Kochzubehör	1	St	25.000,00 EUR	25.000,00 EUR
				Summe ohne Zu-/Abschlag:	100.000,00 EUR
				Zu-/Abschlag: 0,00 %	0,00 EUR
7	Küche			Summe inkl. Zu-/Abschlag	100.000,00 EUR

GROB - LV - KOSTENSCHÄTZUNG

Projekt: 2021-WEIN 2021-WEINKLLER WIESBADEN 8
Ausstattung, sonstiges

Ausgabebumfang:

OZ / Pos.-Nr.		Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtbetrag
8	Ausstattung, sonstiges				
8.10	Stühle, Tische, Bänke, Tischdecken				
	Innen				
		1	psch	45.000,00 EUR	45.000,00 EUR
8.20	Stühle, Tische, Bänke, Tischdecken				
	Aussen				
		1	psch	18.500,00 EUR	18.500,00 EUR
				Summe ohne Zu-/Abschlag:	63.500,00 EUR
				Zu-/Abschlag: 0,00 %	0,00 EUR
8	Ausstattung, sonstiges			Summe inkl. Zu-/Abschlag	63.500,00 EUR

GROB - LV - KOSTENSCHÄTZUNG

Projekt: 2021-WEIN 2021-WEINKLLER WIESBADEN
10 Nebenkosten

Ausgabebumfang:

OZ / Pos.-Nr. Menge Einheit Einheitspreis Gesamtbetrag

10 Nebenkosten

10.10 40% von 923 tsd

Schadenssondierung
Restauratorische Untersuchungen
Baubegleitende archäologische Untersuchungen
Vergaberechtliche Begleitung
Projektsteuerung
Architekturleistungen
Innenarchitektur - Küchenplanung
Statik (Gebäudedurchführungen)
Bauphysikalische Leistungen
Brandschutztechnische Beurteilung
Ingenieurleistungen Heizung
Ingenieurleistungen Sanitär
Ingenieurleistungen Lüftung
Ingenieurleistungen Elektro
Vermessungstechnische Leistungen

1 St 370.000,00 EU 370.000,00 EUR

Summe ohne Zu-/Abschlag: 370.000,00 EUR

Zu-/Abschlag: 0,00 % 0,00 EUR

10 Nebenkosten

Summe inkl. Zu-/Abschlag 370.000,00 EUR

GROB - LV - KOSTENSCHÄTZUNG

Projekt: 2021-WEIN 2021-WEINKLLER WIESBADEN

Ausgabebumfang:
OZ

Gesamtbetrag
in EUR

Zusammenstellung

1	Rückbau	59.850,00 EUR
2	Neuaufbau	287.625,00 EUR
3	Elektro	49.900,00 EUR
4	Heizung	20.000,00 EUR
5	Lüftungsanlagen	100.000,00 EUR
6	Sanitär	55.000,00 EUR
7	Küche	100.000,00 EUR
8	Ausstattung, sonstiges	63.500,00 EUR
9	Unvorhergesehenes	187.500,00 EUR
10	Nebenkosten	370.000,00 EUR
	Summe	1.293.375,00 EUR
	Nettosumme	1.293.375,00 EUR
	+ 19 % MwSt.	245.741,25 EUR
	Bruttosumme 2021-WEINKLLER WIESBADEN	1.539.116,25 EUR

6. Analyse

Zum Zeitpunkt der Analyse liegen keine verlässlichen Daten hinsichtlich möglicher Gäste und Besucher in diesem Gebiet vor.

Dennoch ist dieser Bereich der Wiesbadener Innenstadt äußerst beliebt und lädt zum Verweilen ein.

Die Gastronomien haben bzgl. der Pandemie im Jahr 2020 und 2021 äußerst gelitten. Ob und in welcher Weise ein Betreiber in der nahen Zukunft hierzu zu finden ist gilt zu recherchieren. Es wird unterstellt, dass die Mietpreise in den nächsten Jahren für gastronomische Bereiche stagnierend, wenn nicht sogar abflauend sind.

Der Analyse wird pro und contra gegenübergestellt.

6.1. Weinstube

Pro	Contra
Großes Potential bzgl. der geografischer Lage	Lage direkt beim Standesamt kann zu Konflikten führen zwischen Gastronomiegästen und Hochzeitsteilnehmer
Gebäudehülle besteht bereits	Bauliche Änderungen sind schwer vorzunehmen
	Abstimmung und Änderungen nur mit Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde
	Hohe Baukosten wg. Sanierungsstau
	Kein barrierefreier Zugang- Außenbewirtschaftung
Außenbewirtschaftung	TGA sehr schwierig vorzunehmen



Ansicht vom Markplatz bzw. Brunnen

6.2 Beschreibung

Die Nutzung ist als Weinstube durchführbar. Die wichtigen Bereiche wie sanitäre Anlagen und Küchentrakt sind der zukünftigen Verwendung anzupassen und zeitgemäß herzustellen. Heizungs- und Lüftungsanlagen sind ebenso passend zum Einsatz herzurichten und in Abstimmung mit den denkmalschutzrechtlichen Auflagen und den bauordnungsrechtlichen Vorschriften einzubauen, sofern hierzu Zustimmungen ausgesprochen werden.

Der gesamte Bereich der zwei Tonnengewölbe ist komplett zu sanieren und zu modernisieren.

Dies ist aufgrund der Besonderheit des Baukörpers hinsichtlich der historischen Relevanz eng mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall zwingend abzustimmen, dies bezieht sich auf alle Maßnahmen, eingesetzte Materialien und die Farbgebung.

Die Funktionsräume des Bestandes können nur eingeschränkt umgebaut, gewechselt oder erweitert werden. Die Gründe hierfür liegen in baukonstruktiven und -geometrischen Zwängen, Denkmalschutz und in der Betrachtung von Kosten und Nutzen.

Die Verwendung des von außen betrachtet linken Tonnengewölbes wird aufgrund von Durchbrüchen im Bestand zunächst ausgeschlossen. Eine Veränderung der darin befindlichen Technik sind nicht zu empfehlen, da hierbei die Kosten/Nutzen Rechnung negativ ausfallen wird.

Es gibt große Schwierigkeiten im Zusammenhang mit den herzustellenden Lüftungsleitungen für den Küchenablauf und für die Hebeanlage (siehe hierzu Ausführungen BrainTec). Ferner sind die mit Salzausblühungen und Schimmelbefall kontaminierten Wände fach- und denkmalgerecht zu sanieren. Vorab ist hier intensiv nach der Ursache zu forschen. Etwaiger Feuchteintritt durch erdberührende Bauteile sind mit hohen Kosten zu sanieren bzw. fachgerecht abzudichten. Sollte dies der Fall sein, sind mindestens mit weiteren 250.000,00 € zu rechnen. Das Einverständnis durch die Denkmalschutzbehörde ist obligatorisch.

Es wird unterstellt, dass zur Nutzung eine bauordnungsrechtliche Genehmigung vorliegt (vgl. Bauschein 809, zu AZ 6302/1030/84), ebenso wird unterstellt, dass zum Betreiben eines Weinlokals eine Konzession erteilt wurde.

Insoweit gehen wir daher zunächst nur von Denkmalschutzrechtlichen Beantragungen aus, abgesehen von Anträgen für die technischen Gewerke, hierbei sind u.a. statische Abstimmungen notwendig.

Der Gastraum mit direktem Zugang kann weiterhin als Gastraum genutzt werden, eine Lageveränderung erscheint nicht sinnvoll. Eine Gastraumerweiterung zum Nachbargewölbe erscheint ebenso nicht plausibel.

Daher sind die Raumzuordnungen gleichbleibend des vorgefundenen Istzustandes.

Der Bereich der Nasszellen, also Toiletten und Küchentrakt, gefolgt von einem Raum für die Hebeanlage und - wenn gewünscht - ein abgetrennter Abstellraum und das Lüftungskonzept sind komplett neu herzurichten, ebenso die Heizungsanlage (Konflikt Leitungsführung -> Denkmalschutz). Hierbei ist in dem Fall eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde dringend erforderlich.

7. Fazit und Empfehlung

Nach Analyse der Zielvorstellung, verbunden mit dem Pro und Contra ist festzustellen, dass die

Machbarkeit für die Revitalisierung des Weinkellers durchführbar ist.

jedoch mit erheblichem finanziellem Aufwand,

Zwänge, die aus den Vorgaben des Denkmalschutzes entstehen könnten, sind nach Einschätzung des Aufstellers üblich und auch möglich umzusetzen, jedoch mit etwaigen Kompromissen bezogen auf die TGA und den Kosten.

Inwieweit das finanzielle Engagement durch eine auskömmliche Pacht gesichert werden kann, ist aufgrund der Pandemie noch zu klären und abzuwägen.

Eine Prognose hierzu ist heute schwer zu treffen.

Die Herstellung der fachgerechten Gebäudeausrüstung sehen wir im Zusammenhang mit den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben als äußerst kritisch und schwer durchführbar an und wird wiederum, wenn Kompromisse vereinbart werden können, zu Mehrkosten führen.

Als Alternative erscheint jedoch die Möglichkeit der Nutzung für Gäste des Standesamtes als ebenso interessant. Hier können Freunde und Besucher verweilen und auf das Brautpaar anstoßen. Besonders im Sommer und im Winter kann dieser Raum für Brautpaare und deren Freunde interessant sein. Der finanzielle Einsatz ist geringer, aber mit rund 820 Tsd. dennoch keine Bagatelle.

Für die Wiederbelebung als Weinkeller sind die Einbauten von neuen technischen Anlagen zwingend erforderlich. Abgesehen von neuen sanitären Anlagen ist das Heiz- und Lüftungskonzept für die zukünftige Nutzung entscheidend. Gastraum, WC-Anlage und Küche müssen be- und entlüftet werden. Aufgrund der Lage als Gewölbekeller und als Raum ohne Fenster kann keine natürliche Luftwechselfunktion hergerichtet werden. Die Ausführungsart ist dann mit einem Vorentwurf zu ermitteln.

Wie bereits erwähnt, ist es jedoch mit erheblichen baulichen Schwierigkeiten zu rechnen, welche die Nutzung einschränkt und/oder zu starken Kompromissen bzgl. der Technik, der Gestaltung und der Nutzung führt.

Auf die Notwendigkeit der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde wird nochmals hingewiesen.

Wünschenswert wäre ein barrierefreier Zugang, leider lässt dies die Baugeometrie bzw. das Grundstück nicht zu. Überlegungen, den auf der Rückseite installierten Aufzug bis zum Untergeschoss zu verlängert wird an den Kosten der Umsetzung, insbesondere der Verlagerung der Technikzentrale, scheitern. Eine weitere Betrachtung wurde hierzu daher nicht vorgenommen.

Für eine Außenbewirtschaftung ist es jedoch zweckmäßig, Toiletten auch barrierefrei anzubieten. Dies ist am und im Objekt nicht möglich, eine Gleichbehandlung ist daher nicht realisierbar. Somit sehen wir die Durchführung einer Außenbewirtschaftung ebenso kritisch. Des Weiteren ist ein barrierefreier Zugang mit sehr hohen Kosten verbunden.

Bei Objekten dieser Kategorie ist die Lage, die Lage und die Lage entscheidend. Die Lage ist sehr gut aber auch eine bestehende Konkurrenz ist vorhanden.

Hierbei gilt es, sich über Jahre zu behaupten. Günstige Mieten können dazu führen, auch umsatzschwache Monate überstehen zu können. Des Weiteren sind nach wie vor urige Gasstätten, besonders bei Touristen, sehr beliebt.

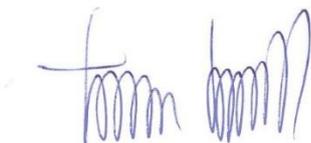
Dennoch orientiert sich die Pacht an den Investitionskosten, und ob dann der Nutzer diese dauerhaft durch die Einnahmen sicherstellen kann, ist zu bezweifeln.

Für die Umsetzung sehen wir Potenzial, die Auswahl des Betreibers ist sorgfältig zu wählen.

Jedoch ist der finanzielle Aufwand enorm und es ist fraglich, ob das Objekt rentabel vermietet werden kann.

Daher empfehlen wir lediglich die Ertüchtigung der Bausubstanz und den Rückbau von unnötigen technischen Anlagen, eine Schadensanierung und Freistellung der Räume.

Aufgestellt, 15.07.2021



X - X² - X³
ARCHITEKTEN
AXEL SCHMITT
THOMAS SCHMITT
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Bildnachweis: Architekten · Axel Schmitt · Thomas Schmitt · Partg mbB, Seite 1, 3, 10, 11, 12, 13, 31

Auszug aus der Denkmaltopographie, Kulturdenkmäler in Hessen, Wiesbaden I, 1-Historisches Fünfeck, ISBN 3-8062-2010-7

Plankopie bauaufsichtlich geprüft, 07.Aug. 1984, Stadt Wiesbaden

Anlagen: BrainTec
Ingenieurleistungen · Wiener

BrainTec GmbH * Görlitzer Ring 37 * 65205 Wiesbaden

Landeshauptstadt Wiesbaden

— Der Magistrat - Hochbauamt

Herr Schaubberger

Gustav-Stresemann-Ring 15

65189 Wiesbaden

Wiesbaden, 22.06.2021

Machbarkeitsstudie Revitalisierung Weinstube

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der beauftragten Machbarkeitsstudie möchten wir nachfolgend die technischen Randbedingungen darstellen und erläutern.

Ist-Zustand

Im Untergeschoss des alten Standesamtes befinden sich drei Tonnengewölbekeller. Zwei der drei Räume sind baulich miteinander verbunden, im dritten befindet sich der Technikbereich des gesamten Gebäudes.

Neben der Hauseinführung Wasser ist hier auch noch ein Anschluss an die Gasversorgung vorhanden.

Die Heizungstechnik wurde vor kurzem erneuert und durch einen Anschluss an das Fernwärmenetz sichergestellt. Die ursprünglich vorhandene Kesselanlage wurde demontiert.

Zusätzlich zu den technischen Einrichtungen des Gebäudes, ist in diesem Bereich eine ehemalige Zuluftanlage des Gastraumes mit Heizregister und Anschluss an die Heizungsversorgung vorhanden. Die Zuluftanlage ist nicht erhaltenswert.

Im Gastraum sind sowohl Konvektoren zur Beheizung, als auch die Überreste der Zuluftanlage vorhanden. Alle Bauteile weisen massive Korrosionsschäden auf. Kein Bauteil ist erhaltenswert, die Verteil- und Anbindeleitungen stellen sich nicht besser dar.

In der rückseitigen Außenwand befindet sich vermutlich die Abluftanlage zur vorab beschriebenen Zuluftanlage. Auch diese ist nicht erhaltenswert.

Im Thekenbereich stehen Trinkwasser- und Entwässerungsanschlüsse zur Verfügung. Da die Nutzung der Trinkwasserinstallation in der vergangenen Zeit ausgeblieben ist und der Zustand der

2 von 3

Rohrleitungen vergleichbar mit den Heizungs- und Lüftungsleitungen ist, ist auch hiervon kein Teilbereich erhaltenswert.

Im dritten Keller befinden sich sanitäre Anlagen, Küchenbereich und Nebenräume. Der Zustand der technischen Anlagen entspricht dem vorab Beschriebenen und ist somit vollständig abgängig. Im zur Straße gelegenen Raum befindet sich eine Doppelpumpenhebeanlage, welche augenscheinlich in Betrieb ist und augenscheinlich nicht nur den Bereich der Keller entwässert. Die in diesem Bereich vorhandene Zuluftanlage der Küche ist defekt und damit ebenfalls zu verwerfen.

Ermittlung der Rahmenbedingungen

Es wird vorausgesetzt, dass die Räume wieder der Nutzung als Gaststätte zugeführt werden dürfen. Die Küche wird als Produktions- und Spülküche erachtet und ist dementsprechend mit den technisch notwendigen Einrichtungen auszustatten.

Die WC- Anlagen bleiben in Ihrer Anzahl vorhanden, werden aber vollständig saniert.

Für alle Räume ist eine Lüftungsanlage notwendig. Die Beheizung erfolgt über den vorhandenen Anschluss der Fernwärme.

Technische Lösung

Beheizung – Vorgesehen wird die Beheizung des Gastraums mittels Gebläse Konvektoren, die der Nebenräume mit Plattenheizkörpern, welche an die vorhandene Anlagentechnik angeschlossen werden. Des Weiteren wird die Nacherhitzung der beiden Lüftungsanlagen an die vorhandene Anlagentechnik angeschlossen. Die Leistungsreserve der Heizungstechnik ist damit aufgebraucht.

Lüftung – Hinsichtlich Lüftung ist davon auszugehen, dass mindestens zwei Zentralgeräte benötigt werden. Letztendlich muss beurteilt werden, ob die vorhandenen WC Anlagen abluftseitig an eine der Anlagen angeschlossen werden können oder ob hier zusätzliche technische Maßnahmen notwendig werden.

Im Gastraum wird ein Zentralgerät mit Wärmerückgewinnung notwendig. Die Führung von Außen- und Fortluft an der Fassade ist mit den Genehmigungsbehörden zu diskutieren.

Im Küchenbereich wird mindestens eine Anlage für die Aufrechterhaltung einer unbedenklichen Raumluftqualität benötigt, ggf. ist eine Zuluftanlage für die Dunstabzugshaube (sollte diese realisiert werden) vorzusehen. Eine Kombination der Anlagen ist zu prüfen. Auch an dieser Stelle ist ein besonderes Augenmerk auf die Fort- und Außenluft zu legen und die Belange der Genehmigungsbehörden zu berücksichtigen. Wir erwarten, dass die Küchenabluftleitung vollständig zu erneuern ist.

Sanitäranlagen – Die gesamte Trinkwasserinstallation ist zu erneuern. Die Ansprüche richten sich hier maßgeblich nach den Vorgaben der Küchenplanung. Die Trinkwassererwärmung sollte endständig mittels Durchlaufwasserheizern sichergestellt werden, die Heizungsanlage bietet hier keine Reserve.

Entwässerung – Es wird angenommen, dass die Rückstausicherung über die vorhandene Hebeanlage realisiert werden kann. Die tatsächliche Belastung muss im Rahmen der Planung beurteilt werden.

Eine der größten Herausforderungen wird die Integration eines Fettabscheiders für den Küchenbereich. Aktuell wird davon ausgegangen, dass nur eine oberirdische Aufstellung mit einer zulaufseitigen Schneckenpumpe realisierbar sein wird. Die Anlagen müssen mit Lüftungsleitungen über das Dach versehen werden.

Beurteilung

Die Revitalisierung der Weinstube stellt technisch eine nicht zu unterschätzende Herausforderung dar, welche sich vermutlich nicht ohne Kompromisse und erheblichen finanziellen Aufwand realisieren lässt. Gerade die Fort- und Außenluftführung, sowie die Führung der Be- und Entlüftungsleitungen der notwendigen Abscheider Anlage, Hebeanlage und die augenscheinlich fehlende Lüftungsleitung der vorhandenen Hebeanlage werden in Zusammenhang mit der vorhandenen Bausubstanz, den vorhandenen Schächten und den denkmalschutzrechtlichen Ansprüchen kollidieren. Es werden daher an diversen Stellen Kompromisslösungen notwendig sein.

Wir hoffen mit unseren Ausführungen Ihren Vorstellungen entsprochen zu haben. Sollten Sie weitere Fragen haben stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



me. Marc Mesenholl

BrainTec GmbH

Landeshauptstadt Wiesbaden

Hochbauamt

Gustav-Stresemann-Ring 15

65189 Wiesbaden

Erstellung einer Machbarkeitsstudie

mit Grobkostenermittlung

**Realisierung des im Untergeschoß befindlichen Weinkellers im Alten
Rathaus in Wiesbaden**

Wiesbaden, 04.07.2021

1. Allgemeines/Aufgabenstellung

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde ILW mit der Beurteilung der elektrischen Anlage beauftragt.

Die Beauftragung umfasst folgende Leistungen:

- Bestandsaufnahme und Bewertung der Substanz der elektrotechnischen Anlagen
- Beschreibung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen
- Erstellung einer Kostenschätzung

2. Grundlagen

Folgende Grundlagen haben wir bei der Erstellung dieser Studie beachtet:

- Besichtigung vom 20.10.2020
- Vorgaben aus div. Schriftverkehr
- Einschlägige Vorschriften der DIN, VDE, VDS
- Leitungsanlagenrichtlinie

3. Bestandsaufnahme (Feststellungen)

Die elektrische Versorgung erfolgt aus der Bestands-Unterverteilung, die sich im Bereich der Küche befindet. In dieser Verteilung ist die Lüftungssteuerung integriert.

Die Installationen entsprechen dem technischen Stand der Errichtung und sind somit technisch veraltet. Die geltenden Vorschriften zum Berührungsschutz, RCD-Schutz und Trennklemmen sind nicht eingehalten.



Die übrige Elektroinstallation im Bereich des Gastraumes und der Toiletten ist abgängig.





Es wurden nicht normgerechte Verkabelungen ausgeführt, die so nicht mehr betrieben werden dürfen.

Die Zählerverteilung des Bereiches befindet sich in der Technikzentrale im Nachbarkeller. Hier ist eine Direktmessung des Energieversorgers ESWE installiert. Die Anlage entspricht nicht den Vorschriften des Energieversorgers.

Die maximal mögliche elektrische Energie ist zurzeit 34kW mit den bestehenden 50A Hauptsicherungen.



Die Beleuchtung in sämtlichen Bereichen entspricht nicht den aktuellen Vorgaben der Stadt Wiesbaden zur effizienten Beleuchtung.

Eine Notbeleuchtung ist nicht vorhanden, lediglich Ausgangspiktogramme.

4. Erforderliche Sanierungsmaßnahmen

Die elektrische Anlage muss erneuert werden.

Da es sich um einen Kellerbereich ohne Fenster handelt, ist zwingend eine Notbeleuchtungsanlage zu errichten.

Die Zähleranlage muss erneuert werden, damit sie den Vorgaben der ESWE entspricht.

Je nach Nutzung im Bereich der Küche kann es erforderlich sein, die vorhandene elektrische Leistung zu erhöhen.

Wird eine Leistung größer 44kW erwartet, ist eine Wandler Zählung erforderlich.

Weitere Vorgaben z.B. Brandmeldeanlage, Alarmierungsanlage usw. muss ein Brandschutzkonzept ergeben.

Sämtliche Elektroanschlüsse für die Anlagen der Haustechnik wie Lüftung, Heizung und Sanitär sind zu erneuern.

In der beiliegenden Grobkostenschätzung sind diese Anschlüsse berücksichtigt.

Die Steuerschränke (MSR) sind nicht Bestandteil der Grobkostenschätzung.

5. Grobkostenschätzung

Siehe Anhang

Kostenschätzung

Machbarkeitsstudie Weinstube Altes Rathaus (523)

Leistungsverzeichnisse (LV)

- Kostengliederung: DIN 276 (2018-12)

- **Gesamt, Netto:** **49.900,00 EUR**

- zzgl. MwSt.: 9.481,00 EUR

- **Gesamt, Brutto:** **59.381,00 EUR**

- Kennzeichnung für Leistung(en) mit Mengensplitting: T

- Teilmengen von Leistungen können auf verschiedene Kostenstellen verteilt sein (Mengensplitting).

- Teilmengen werden mit max. 3 Nachkommastellen dargestellt und ggf. gerundet.

KG / OZ	DIN 276 (2018-12) / Quelleinträge	Menge/Einheit	EP	Gesamt EUR
400	Bauwerk - Technische Anlagen			49.900,00
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			59.381,00
10	LV Elektroinstallation			44.300,00
10.10	Demontage Bestand	1 Ps...	3.500,00	3.500,00
10.20	Erstellung neue Unterverteilung einschl. Lichtsteuerung	1 St	5.500,00	5.500,00
10.30	Grundinstallation	180 m²...	75,00	13.500,00
10.40	Beleuchtung Weinstube	3 St	2.500,00	7.500,00
10.50	Beleuchtung Küche und Nebenräume	1 Ps...	3.200,00	3.200,00
10.60	Beleuchtung Ein- und Ausgänge	1 Ps...	1.500,00	1.500,00
10.70	Notbeleuchtung als Einzelbatterie	1 St	3.500,00	3.500,00
10.80	Überwachungsanlage Notbeleuchtung	1 St	1.900,00	1.900,00
10.90	Installation Küche	1 Ps...	3.200,00	3.200,00
10.100	Erstellen von Brandschotten	1 Ps...	1.000,00	1.000,00
20	LV Option Leistungserweiterung			5.600,00
20.10	Erstellen einer Wandlerzähleranlage	1 Ps...	3.500,00	3.500,00
20.20	Erneuerung Zuleitung	1 Ps...	2.100,00	2.100,00
Gesamtsumme: Machbarkeitsstudie Weinstube Altes Rathaus				
			Gesamt, Netto:	49.900,00 EUR
			zzgl. MwSt.:	9.481,00 EUR
			<u>Gesamt, Brutto:</u>	<u>59.381,00 EUR</u>