

Konzeptionsvergleich Sanierung Bürgerhaus in Wiesbaden-Sonnenberg

inkl. Variantenvergleich zur Gastronomie

Ausgangslage

- Behebung brandschutztechnischer Mängel notwendig
- Bedarf für zusätzliche Vereinsflächen

Variante 1

Sanierung König-Adolf-Straße 6 inkl. Gastronomie

Variante 2

Sanierung König-Adolf-Straße 6 + Sanierung König-Adolf-Straße 8
inkl. Gastronomie



Variante 1: Sanierung K-A-S 6 inkl. Gastronomie im Bürgerhaus



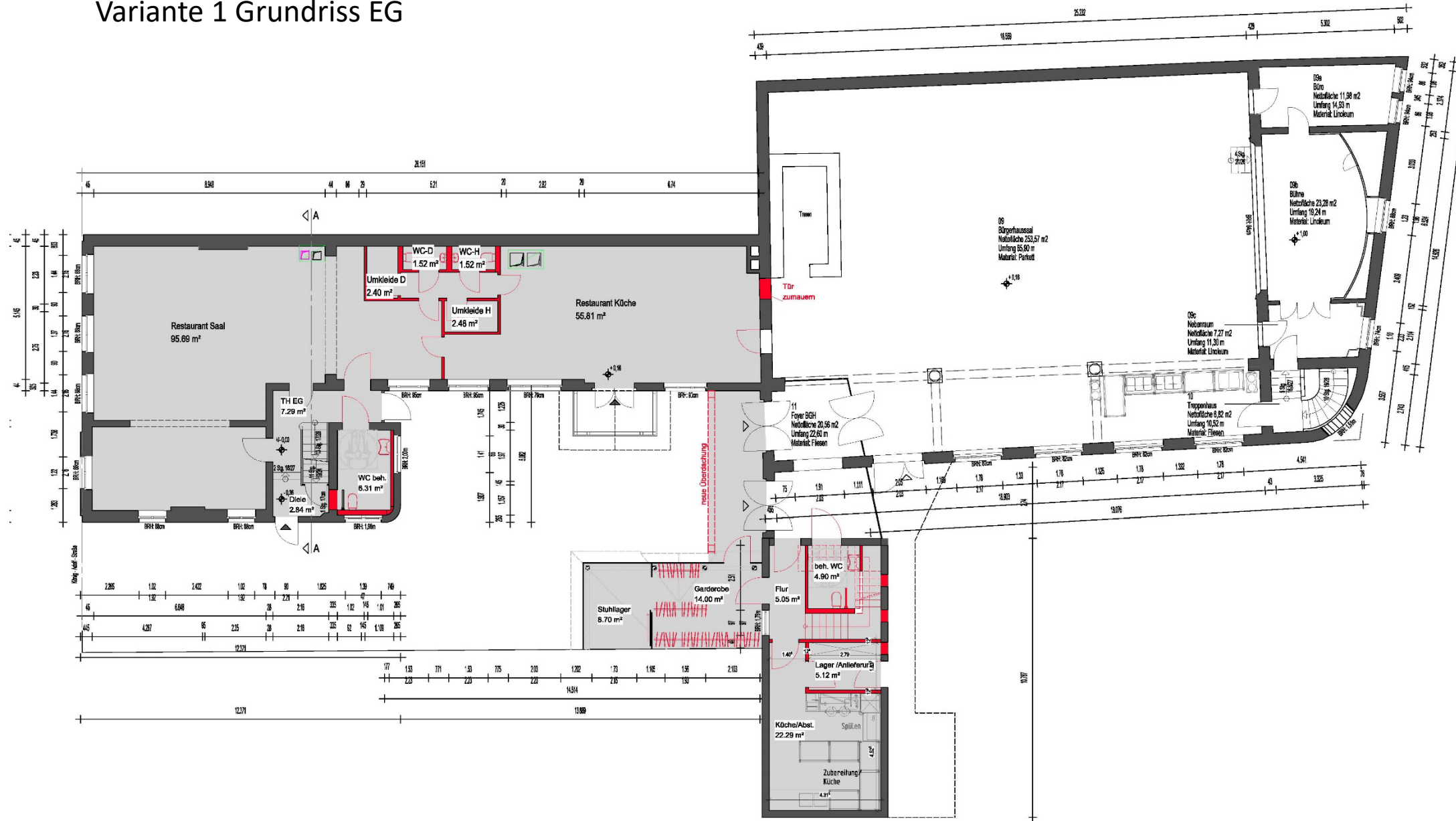
Grundlage der Variante

- Bürgerhaus, Vereinsnutzungen und Gastronomie im Bestand sanieren

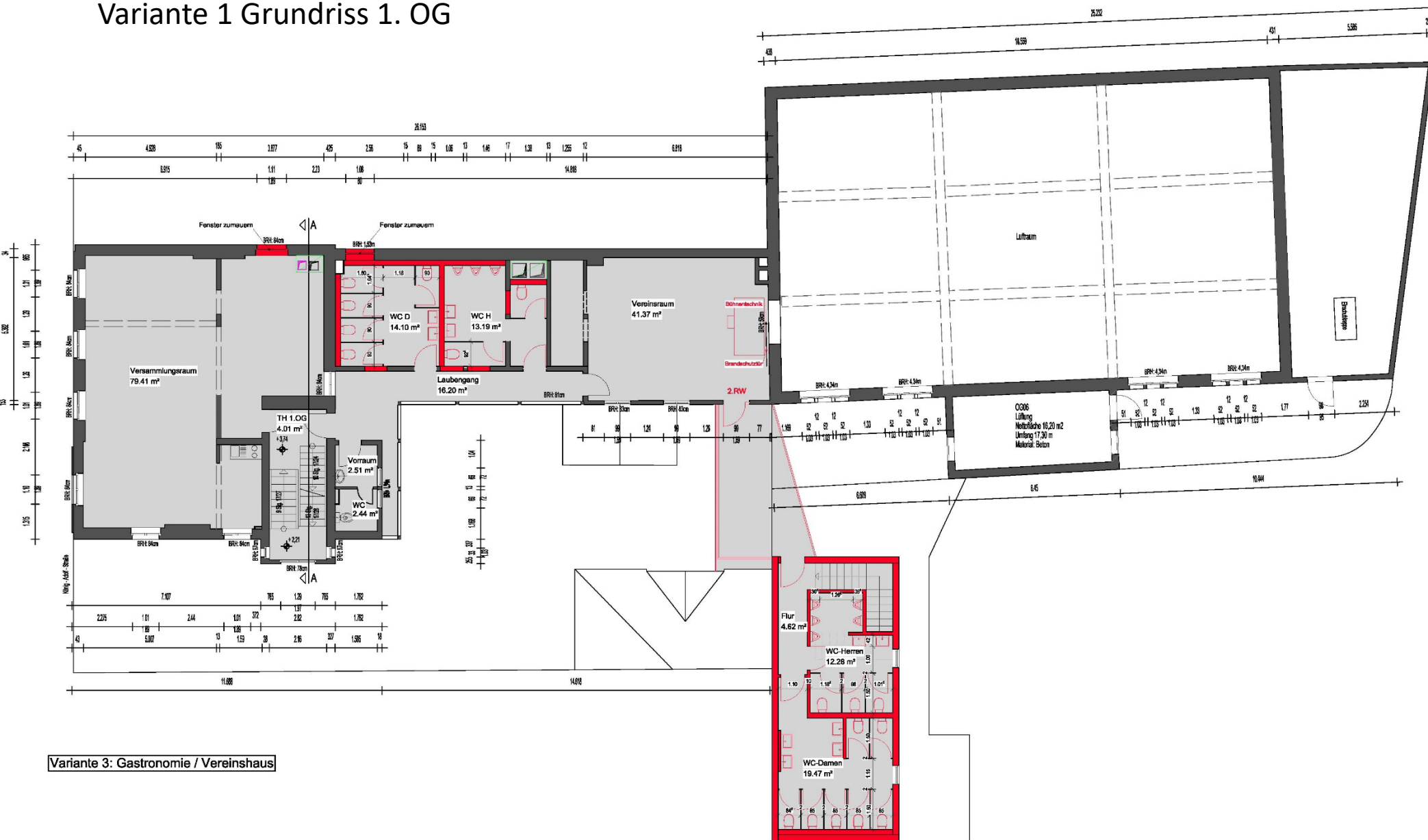
Notwendige Maßnahmen:

- Brandschutztechnische Sanierung
- Neue Mitarbeiter -Umkleiden und Mitarbeiter-WC
- Neue Gäste WC
- Garderobe + Anlieferung
- Einbau Fettabscheider

Variante 1 Grundriss EG

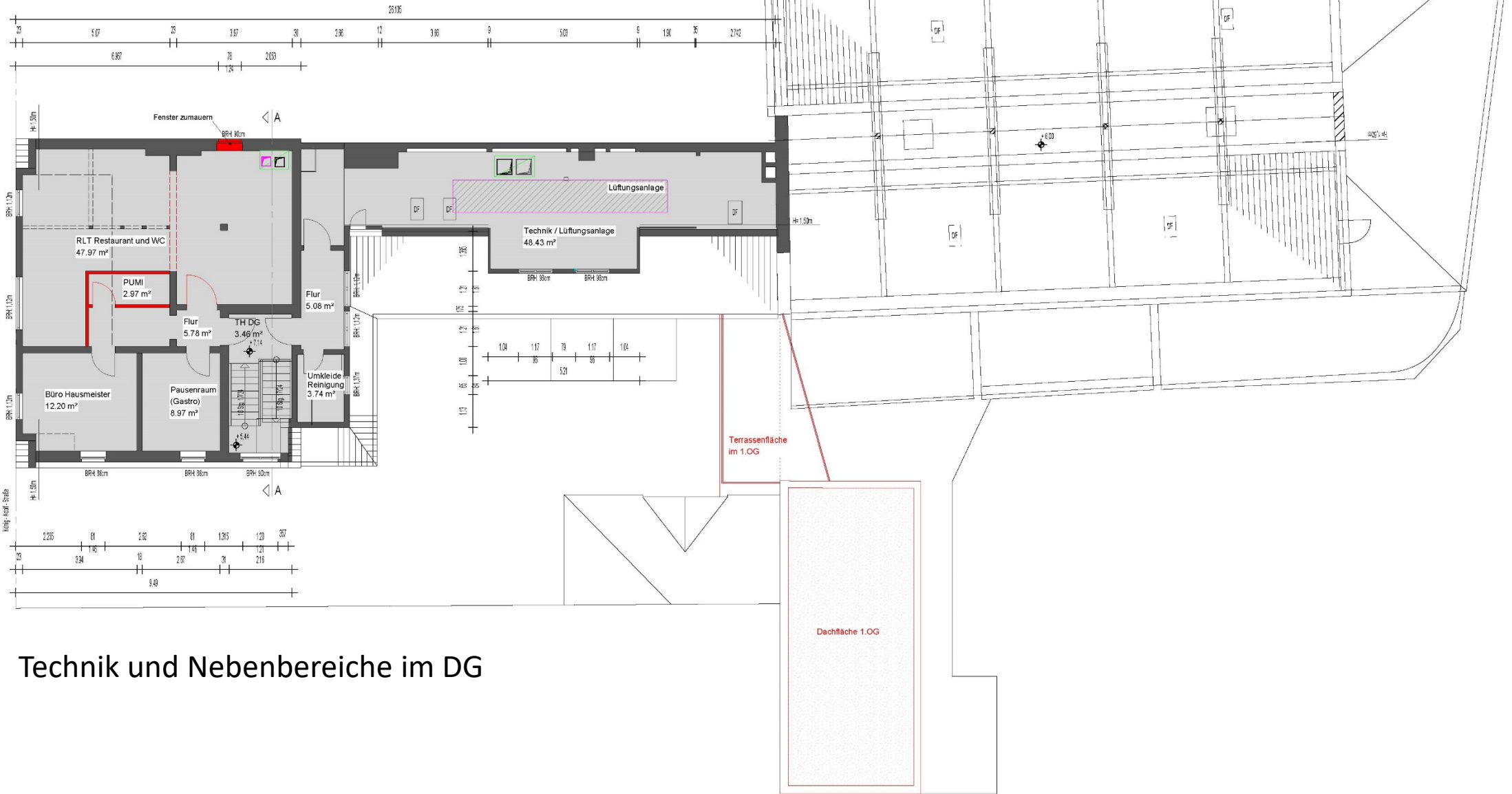


Variante 1 Grundriss 1. OG



Variante 3: Gastronomie / Vereinshaus

Variante 1 Grundriss DG



Technik und Nebenbereiche im DG

| KOSTENERMITTLUNG | | |
|---|--|-----------------------------|
| Projekt: Bürgerhaus Sonnenberg, Machbarkeitsstudie | | |
| Kostenvergleich | | |
| | Kostenrahmenschätzung, Stand: | 30.03.2021 |
| | | mit Indexierung Stand 05/23 |
| Kostenrahmen nach DIN 276 | | |
| | | Variante 1 inkl. Gastro |
| 100 | 100 Grundstück | |
| 200 | 200 Vorbereitende Maßnahmen | 130.000,00 |
| 300 | 300 Bauwerk - Baukonstruktion | 1.038.500,06 |
| 400 | 400 Technischen Anlagen | 1.520.077,50 |
| 500 | 500 Außenanlagen, Freiflächen | |
| 600 | 600 Ausstattung + Kunstwerke | |
| | Zwischensumme Baukosten KG 100-600 | 2.688.577,56 |
| 700 | 700 Baunebenkosten | |
| | 720-790 Fremdleistungen KG 100-600 | 806.573,27 |
| | 771 Prüf- und Genehmigungsgebühren | 32.262,93 |
| | 710 Bauherrenaufgaben (SEG/WiBau) KG 100-600, 720-790 | 419.418,10 |
| | Zwischensumme Baunebenkosten KG 700 | 1.258.254,30 |
| | Risikoabsicherung | |
| | Vergabesicherheiten KG 100-700 | 197.341,59 |
| | Nachtragsvorsorge KG 100-700 | 394.683,19 |
| | Unvorhersehbares KG 100-700 | 592.024,78 |
| | Indexsteigerung KG 100-600, 720-790 bei Baubeginn 2022 | 104.854,52 |
| | | 1.288.904,08 |
| | Gesamt Projektkosten mit Risikoabsicherung | |
| | Summe Projektkosten ohne MwSt | 5.235.735,94 |
| | Summe Projektkosten inkl. MwSt | 6.230.525,77 |
| | Gesamtkosten inkl. Indexsteigerung bei Baubeginn 2025 | 8.061.267,19 |

Variante 1

Sanierung König-Adolf-Straße 6 inkl. Gastronomie

Variante 2

Sanierung König-Adolf-Straße 6 + Sanierung König-Adolf-Straße 8
inkl. Gastronomie



Variante 2: Sanierung Bürgerhaus + Gastronomie in der Destillerie (König-Adolf-Straße 8)

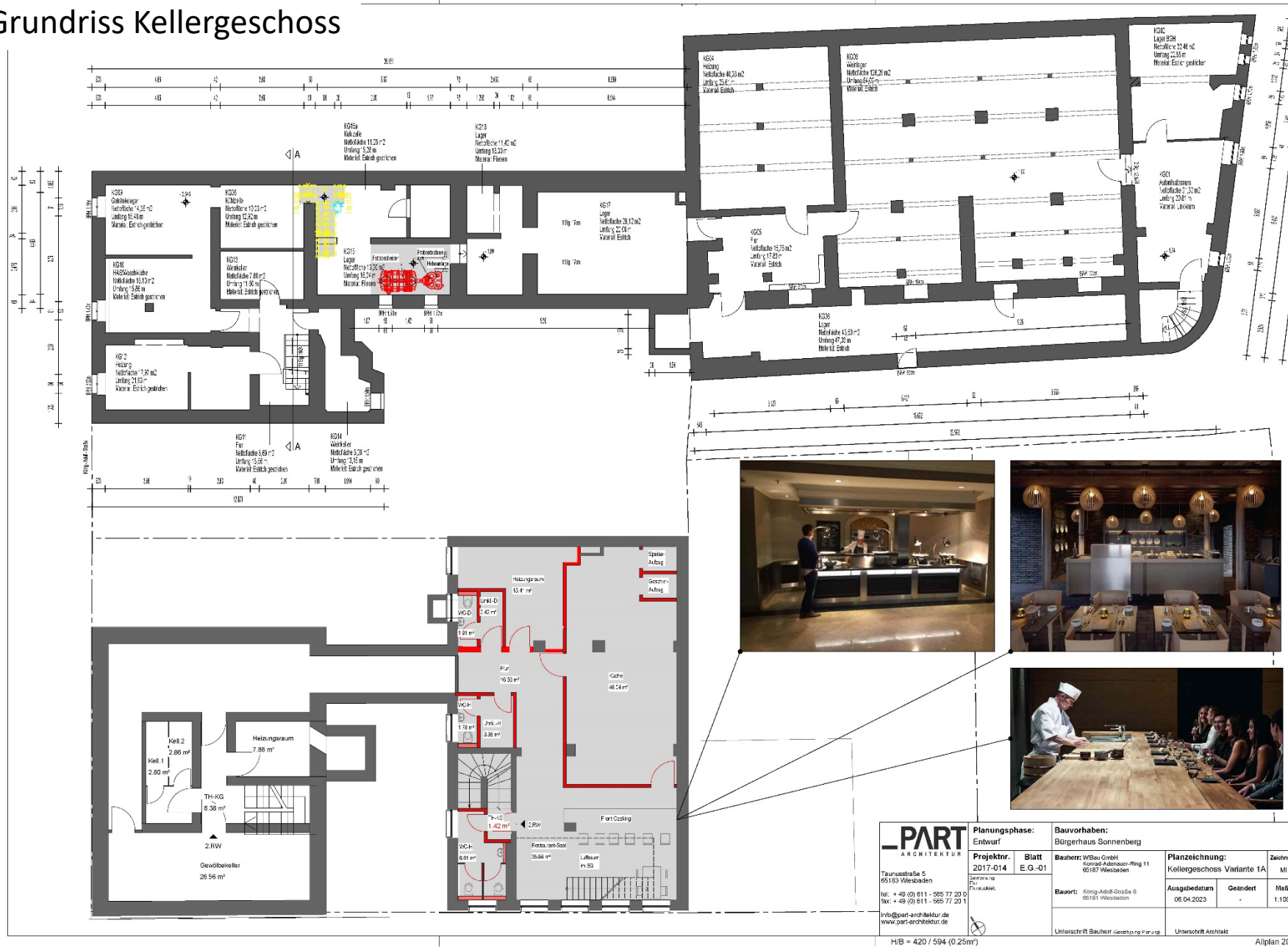
Grundlage der Variante

- Planung K-A-S 6 ohne Gastro
- Bürgerhaus, Vereinsnutzungen im Bestand sanieren
- Verlagerung der Gastronomie in Nachbargebäude (König-Adolf-Straße 8)

Zusätzliche Maßnahmen :

- Sanierung König-Adolf-Straße 8
- Öffnung Innenhof
- Gastronomiebereich + Küche in K-A-S 8 neu

Variante 2 Grundriss Kellergeschoss



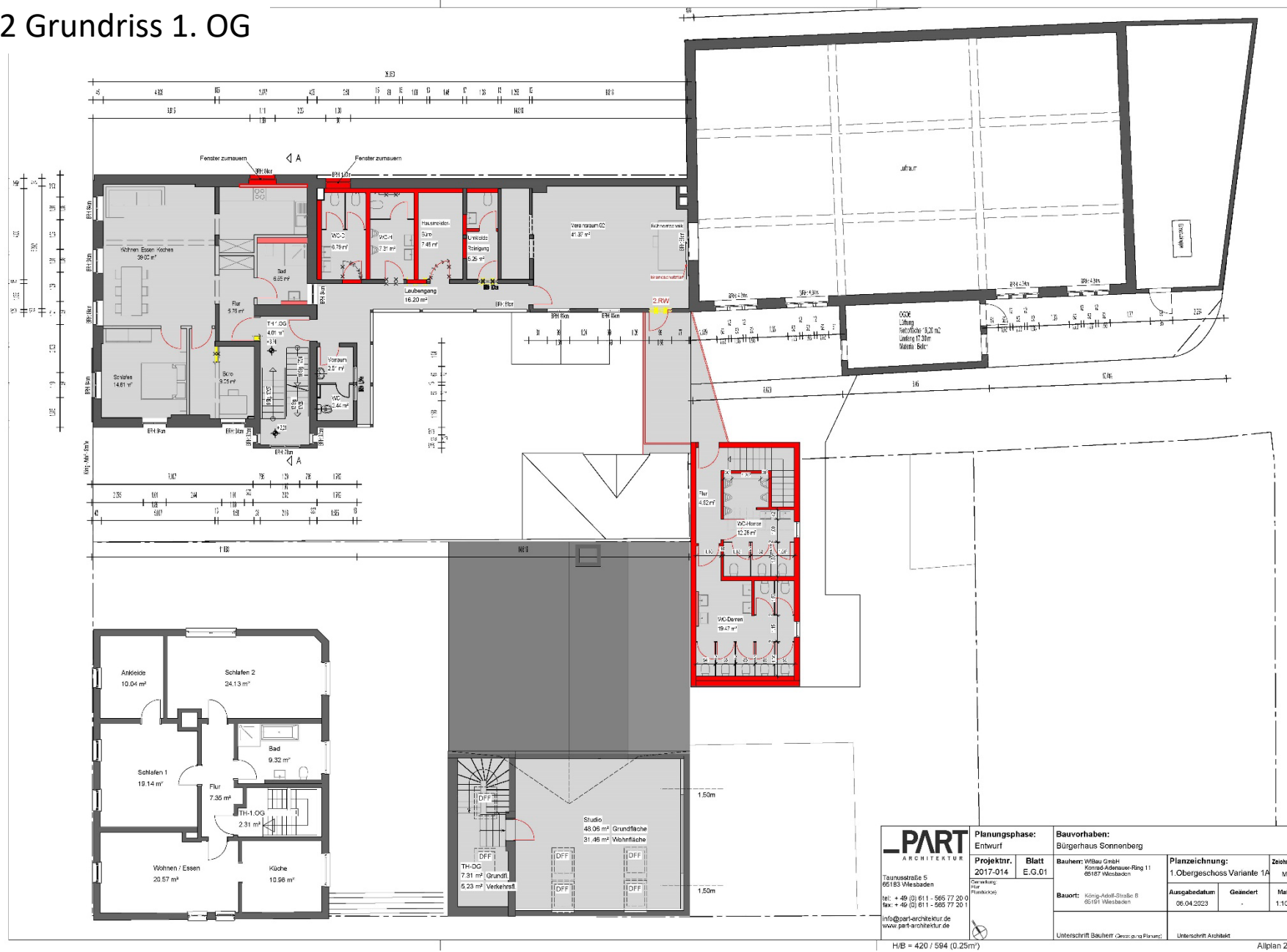
| | | | | | |
|--|---|---|--|------------------------------------|-----------------------|
| PART ARCHITEKTUR TannustraÙe 5 65183 Wiesbaden Tel: + 49 (0) 611 - 565 77 20 Fax: + 49 (0) 611 - 565 77 20 11 info@part-architektur.de www.part-architektur.de | Planungsphase: Entwurf | Bauvorhaben: Bürgerhaus Sonnenberg | Planzeichnung: Kellergeschoss Variante 1A | Zeichnung MI | |
| | Projektnr.: 2017-014 | Blatt: E.G.-01 | Bauherr: W&Bau GmbH Konrad-Adenauer-Ring 11 65187 Wiesbaden | Ausgabedatum: 06.04.2023 | Geändert: - |
| | Bauort: Krong-Adolf-Strasse 6 65181 Wiesbaden | Zeichnung: P.V. P.V. (Architekt) | Unterschrift Bauherr: (Gezeichnet) P. P. | Geändert: - | MaÙ: 1:100 |
| | HIB = 420 / 594 (0.25m²) | | Unterschrift Architekt: | Allplan 2017 | |

Variante 2 Grundriss EG



| | | | | | |
|--|----------------------------------|--|--|--------------------------------------|-------------------------|
| PART ARCHITEKTUR Taunusstraße 5 65183 Wiesbaden Tel: +49 (0) 611 - 565 77 20 0 Fax: +49 (0) 611 - 565 77 20 1 info@part-architektur.de www.part-architektur.de | Planungsphase: Entwurf | Bauvorhaben: Bürgerhaus Sonnenberg | Bauherr: W&Bau GmbH Konrad-Adenauer-Ring 11 65187 Wiesbaden | Planzeichnung: Erdgeschoss | Zeichnung: MI |
| | Projektnr.: 2017-014 | Blatt: E.G.00 | Bauort: König-Adolf-Strasse 8 65181 Wiesbaden | Ausgabedatum: 06.04.2023 | Geändert: - |
| Unterschritt Bauleiter: Gesa.u.a.Panara | | | Unterschritt Architekt | | |

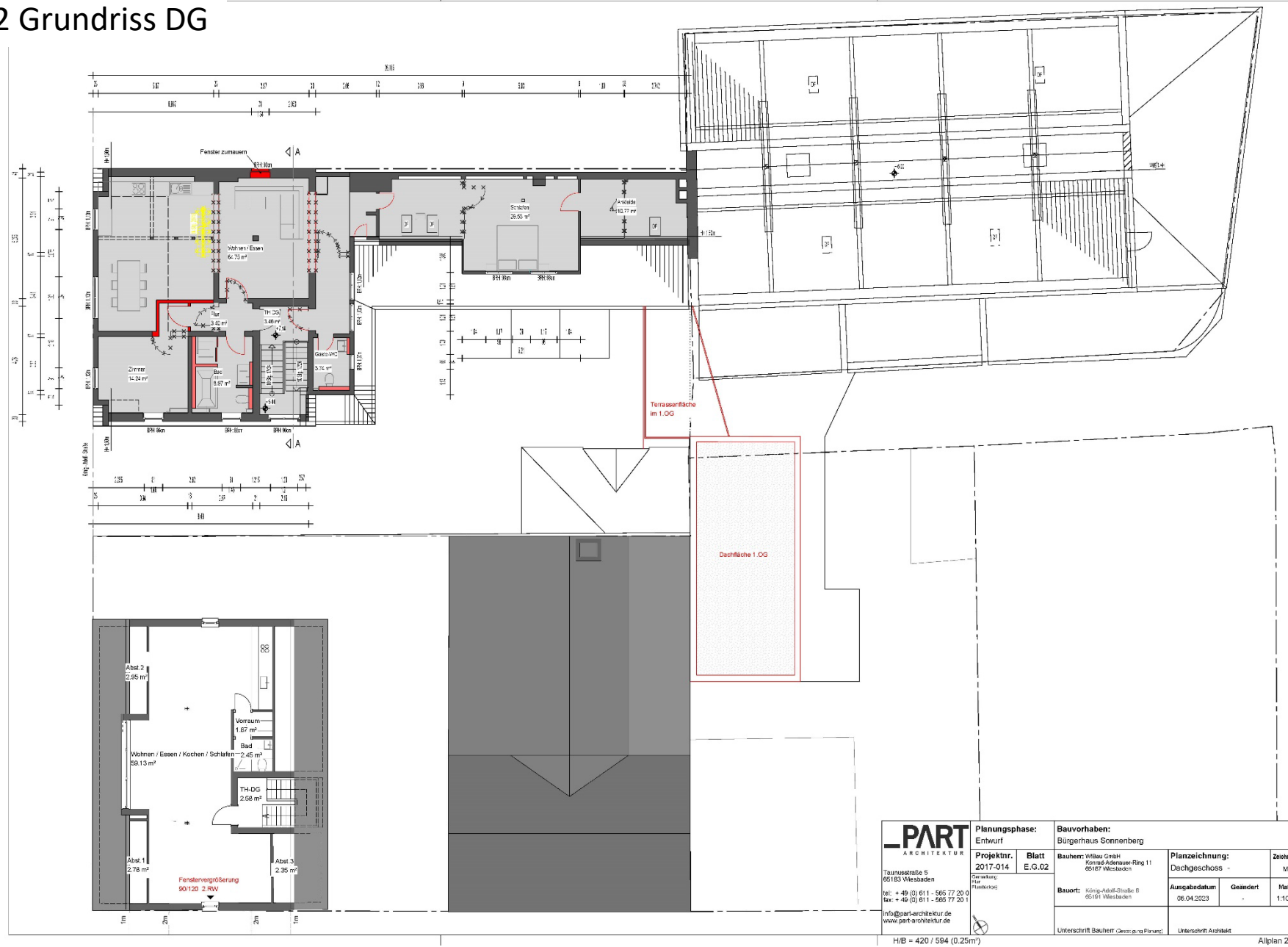
Variante 2 Grundriss 1. OG



| | | | | | |
|---|---|---|--|--|-------------------------|
| -PART ARCHITEKTUR Taunusstraße 5 65183 Wiesbaden tel: +49 (0) 611 - 565 77 20 0 fax: +49 (0) 611 - 565 77 20 1 info@part-architektur.de www.part-architektur.de | Planungsphase: Entwurf | Bauvorhaben: Bürgerhaus Sonnenberg | Bauherr: W&Bau GmbH Konrad-Adenauer-Ring 11 65187 Wiesbaden | Planzeichnung: 1. Obergeschoss Variante 1A | Zeichnung: MI |
| | Projektnr. Blatt: 2017-014 E.G.01 | Bauort: König-Adolf-Strasse 8 65181 Wiesbaden | Ausgabedatum: 06.04.2023 | Geändert: - | Maß: 1:100 |

HiB = 420 / 584 (0.25m²) Allplan 2017

Variante 2 Grundriss DG



| | | | | |
|--|---|--|---|-------------------------|
| PART ARCHITEKTUR Taunusstraße 5 65183 Wiesbaden tel: +49 (0) 611 - 565 77 20 0 fax: +49 (0) 611 - 565 77 20 1 info@part-architektur.de www.part-architektur.de | Planungsphase: Entwurf | Bauvorhaben: Bürgerhaus Sonnenberg | Planzeichnung: Dachgeschoss - | Zeichnung: MI |
| | Projektnr. Blatt: 2017-014 E.G.02 | Bauherr: W&Bau GmbH Konrad-Adenauer-Ring 11 65187 Wiesbaden | Ausgabedatum: 06.04.2023 | Geändert: - |
| Unterschrift Bauleiter: Gesa.u.a.Parana; | Unterschrift Architekt: | Allplan 2017 | | |

| KOSTENERMITTLUNG | | | |
|---|--|------------------------|--------------------------|
| Projekt: Bürgerhaus Sonnenberg, Machbarkeitsstudie Kostenvergleich | | | |
| | Kostenrahmenschätzung, Stand: | | 06.04.2023 |
| Kostendaten nach DIN 276 (Dezember 2018) | | | |
| | | Baustein Bürgerhaus | Baustein Destille |
| 100 | 100 Grundstück | | |
| 200 | 200 Vorbereitende Maßnahmen | 145.990 € | 67.380 € netto |
| 300 | 300 Bauwerk - Baukonstruktion | 1.011.613 € | 559.386 € netto |
| 400 | 400 Technischen Anlagen | 701.579 € | 879.737 € netto |
| 500 | 500 Außenanlagen, Freiflächen | 40.000 € | 75.000 € netto |
| 600 | 600 Ausstattung + Kunstwerke | | netto |
| | Zwischensumme Baukosten KG 100-600 | 1.899.182 € | 1.581.503 € netto |
| 700 | 700 Baunebenkosten | | |
| | 720-790 Fremdleistungen KG 100-600 | 531.771 € | 442.821 € netto |
| | 771 Prüf- und Genehmigungsgebühren | 18.992 € | 15.815 € netto |
| | 710 Bauherren- und Projektmanagementaufgaben KG 100-600, 720-790 | 291.714 € | 242.919 € netto |
| | Zwischensumme Baunebenkosten KG 700 | 842.477 € | 701.555 € netto |
| | Risikoabsicherung | | |
| | Vergabesicherheiten KG 100-700 | 137.083 € | 114.153 € netto |
| | Nachtragsvorsorge KG 100-700 | 274.166 € | 228.306 € netto |
| | Unvorhersehbares KG 100-700 | 411.249 € | 342.459 € netto |
| | Indexsteigerung KG 100-600, 720-790 auf Baubeginn 2025 | 243.095 € | 202.432 € netto |
| | Gesamt Projektkosten mit Risikoabsicherung | | |
| | Summe Projektkosten ohne MwSt | 3.807.253 € | 3.170.407 € netto |
| | Summe Projektkosten inkl. MwSt | 4.530.631 € | 3.772.785 € |
| | Gesamt Projektkosten inkl. MwSt | 8.303.415 € | |