

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



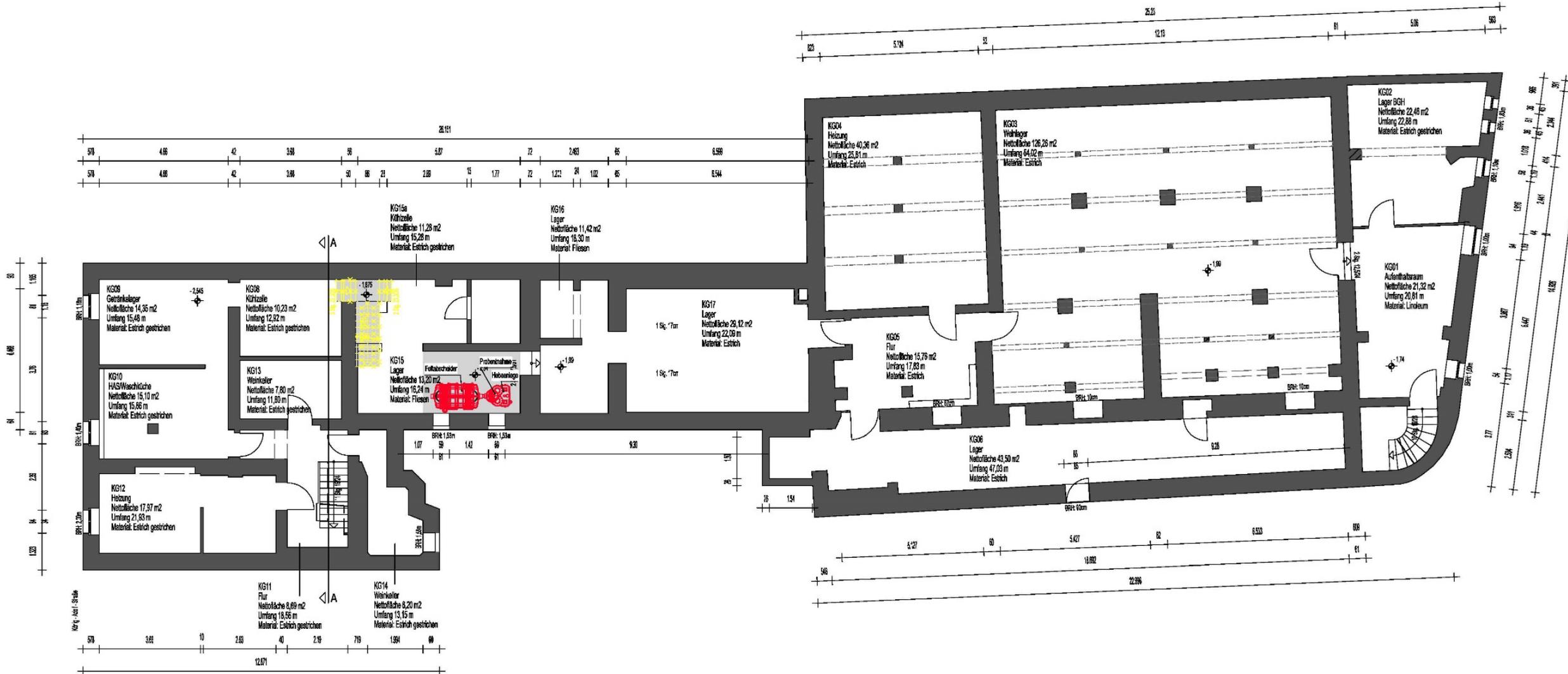
Grundlage der Variante

- Bürgerhaus, Vereinsnutzungen und Gastronomie im Bestand sanieren

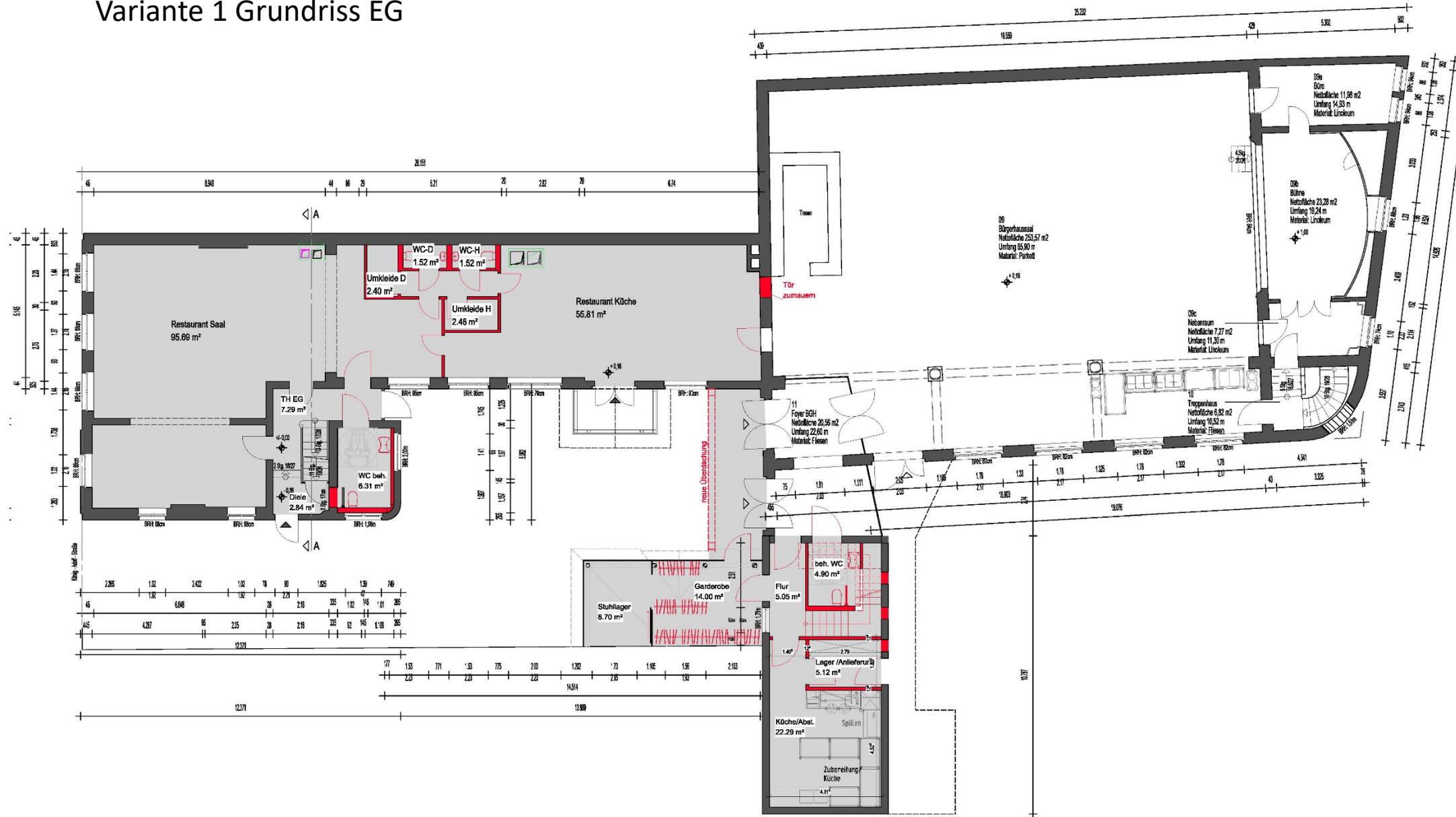
Notwendige Maßnahmen:

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

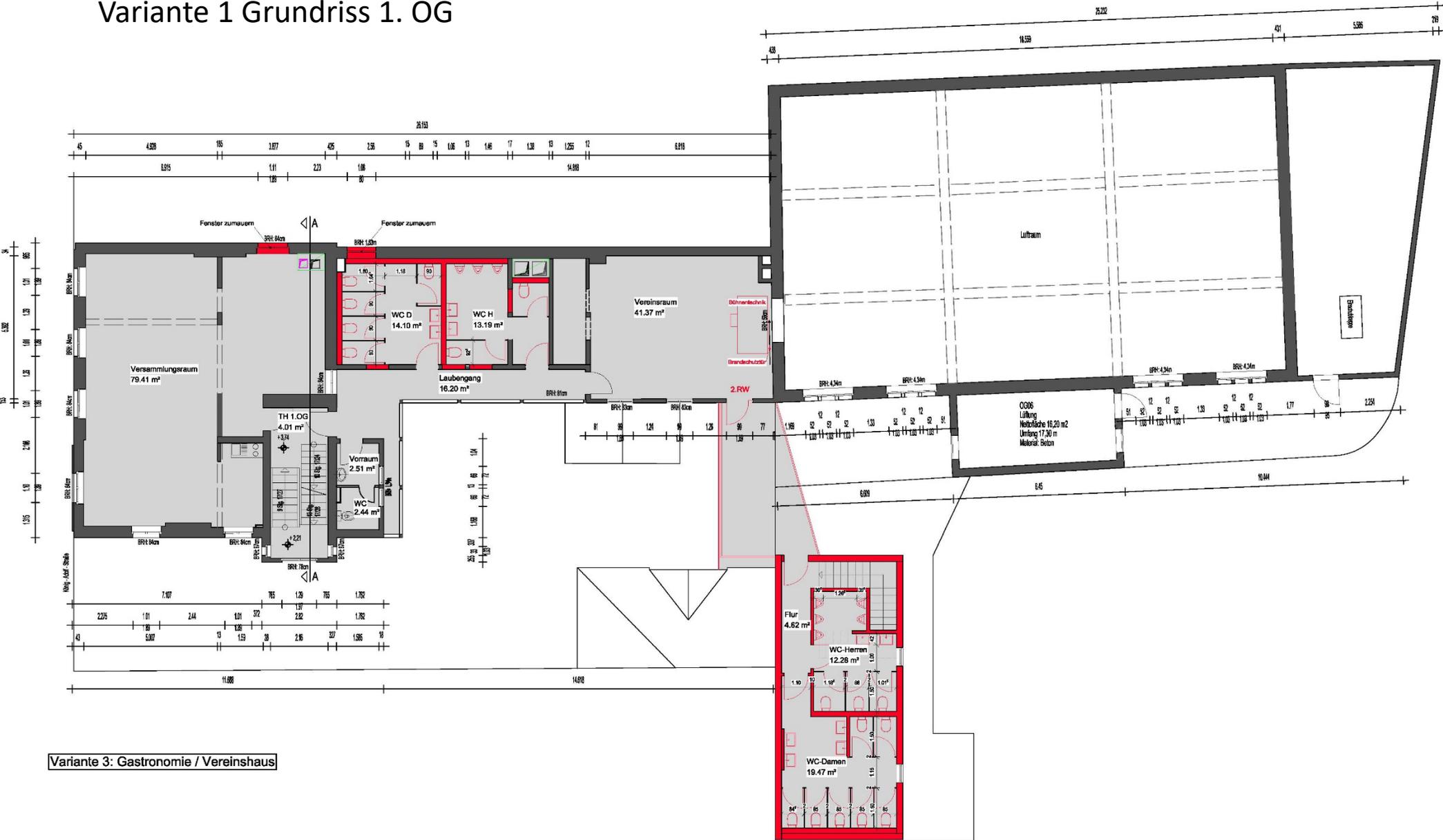
Variante 1 Grundriss Kellergeschoss



Variante 1 Grundriss EG



Variante 1 Grundriss 1. OG



Variante 3: Gastronomie / Vereinshaus

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)

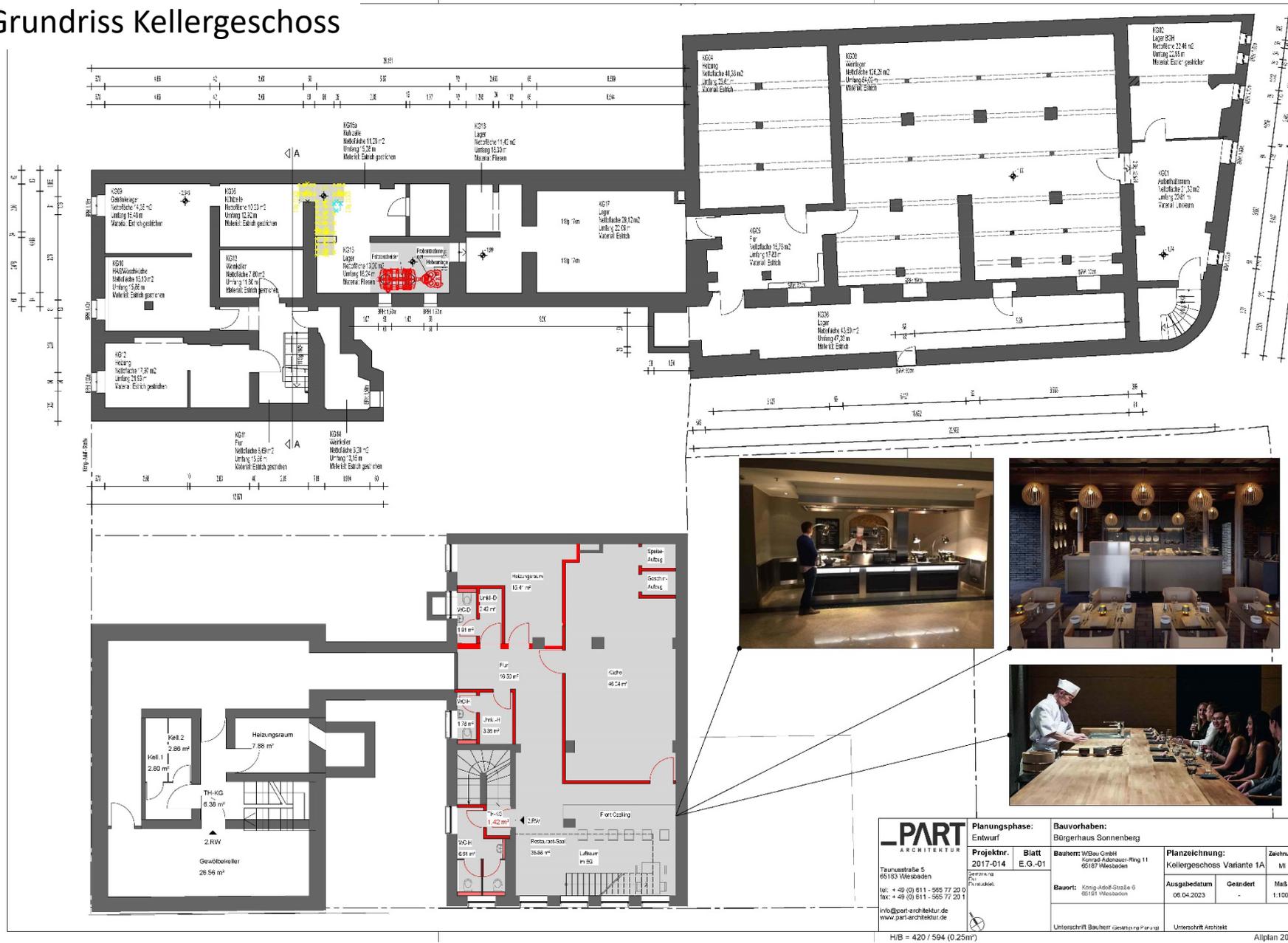
Grundlage der Variante

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

Zusätzliche Maßnahmen :

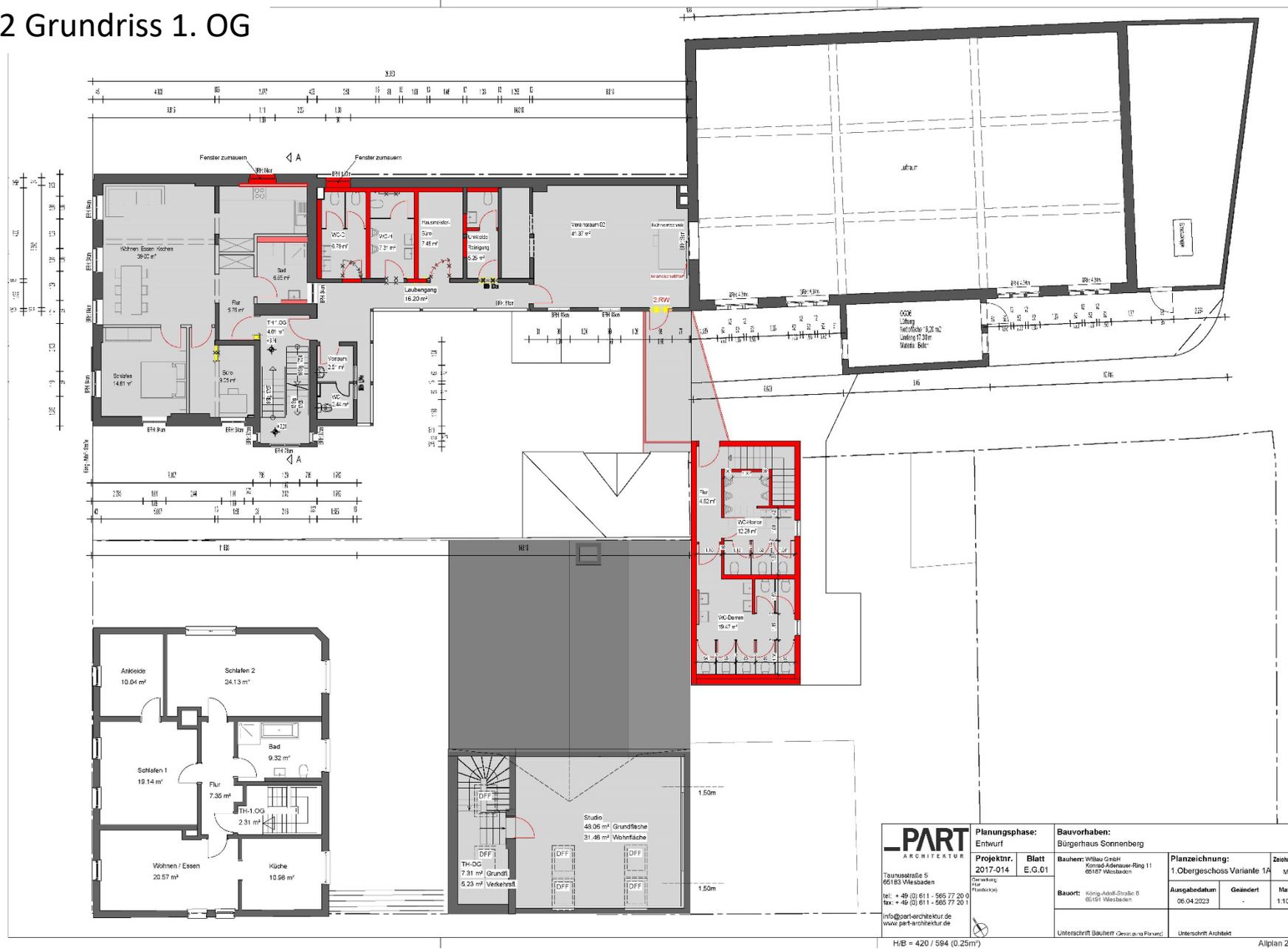
- Sanierung König-Adolf-Straße 8
- Öffnung Innenhof
- Gastronomiebereich + Küche in K-A-S 8 neu

Variante 2 Grundriss Kellergeschoss



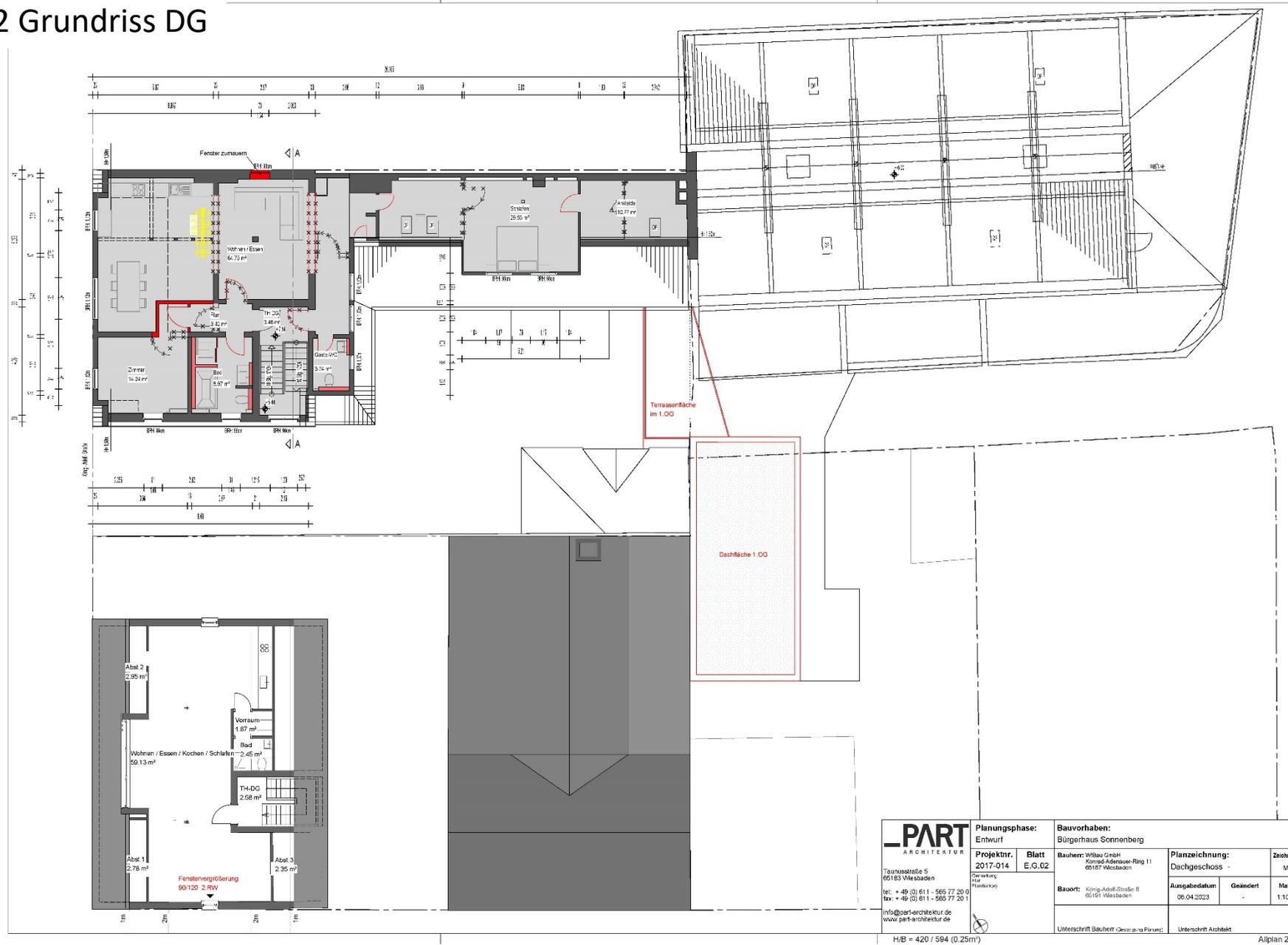
PART ARCHITEKTUR Tannustraße 5 65183 Wiesbaden Tel: + 49 (0) 611 - 565 77 20 Fax: + 49 (0) 611 - 565 77 20 11 info@part-architektur.de www.part-architektur.de	Planungsphase: Entwurf	Bauvorhaben: Bürgerhaus Sonnenberg	Planzeichnung: Kellergeschoss Variante 1A	Zeichnung MI
	Projektnr. Blatt 2017-014 E.G.-01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

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	Projektnr. Blatt: 2017-014 E.G.01	Bauherr: W&Bau GmbH Konrad-Adenauer-Ring 11 65187 Wiesbaden	Planzeichnung: 1 Obergeschoss Variante 1A	Zeichnung: MI
	Bauort: König-Adolf-Strasse 8 65181 Wiesbaden	Ausgabedatum: 06.04.2023	Geändert: -	Maß: 1:100	Unterschrift Bauleiter: Gesa.u.a.Pirana	Unterschrift Architekt

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 €
300	300 Bauwerk - Baukonstruktion	1.011.613 €	559.386 €
400	400 Technischen Anlagen	701.579 €	879.737 €
500	500 Außenanlagen, Freiflächen	40.000 €	75.000 €
600	600 Ausstattung + Kunstwerke		
	Zwischensumme Baukosten KG 100-600	1.899.182 €	1.581.503 €
700	700 Baunebenkosten		
	720-790 Fremdleistungen KG 100-600	531.771 €	442.821 €
	771 Prüf- und Genehmigungsgebühren	18.992 €	15.815 €
	710 Bauherren- und Projektmanagementaufgaben KG 100-600, 720-790	291.714 €	242.919 €
	Zwischensumme Baunebenkosten KG 700	842.477 €	701.555 €
	Risikoabsicherung		
	Vergabesicherheiten KG 100-700	137.083 €	114.153 €
	Nachtragsvorsorge KG 100-700	274.166 €	228.306 €
	Unvorhersehbares KG 100-700	411.249 €	342.459 €
	Indexsteigerung KG 100-600, 720-790 auf Baubeginn 2025	243.095 €	202.432 €
	Gesamt Projektkosten mit Risikoabsicherung		
	Summe Projektkosten ohne MwSt	3.807.253 €	3.170.407 €
	Summe Projektkosten inkl. MwSt	4.530.631 €	3.772.785 €
	Gesamt Projektkosten inkl. MwSt	8.303.415 €	