

Arbeitsgemeinschaft
Hofmann-Keicher-Ring Architekten
Molenaar. Architekten und Stadtplaner BDA/SRL
Claudia Weber-Molenaar. Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin BDLA / SRL
 Veitshöchheimer Straße 1a,
 97080 Würzburg

Anlage 2
 Variante 1

Vorläufige überschläge Kostenschätzung (gem Anlage) _ BA 2 (Komplettsanierung)
Umnutzung und Sanierung Bahnhofsgebäude in Kitzingen

15.02.20223

1. Angenommene Preise in €/m²

1.1. Bruttogrundflächen der Vollgeschoße (KG 300 + 400 brutto)

Ansatz BKI (A11-Altbau 2021): BGF I : 3.900 €/m² für Hauptflächen bearbeitet
 BGFII: 1.000 €/m² für Nebenflächen kaum bearbeitet

Baukostenindex von 2021 - 2022:	19,60%
Regionalfaktor Kitzingen:	0,83%
Indexfaktor Gesamt:	21%

Ansatz BKI (Aktuell 2022):	BGF I:	4.719 €/m²
	BGF II:	1.210 €/m²

(alter Ansatz 2021: BGF I, 2.000 €/m² bis 4.000 €/m² gewählt 3.000 €/m²)
 (alter Ansatz 2021: BGF II , nicht angesetzt)

2. Flächen aus beiliegenden Grundrissplänen (Aufmasspläne vom Büro Vogl vom 21.03.2022)

2.1.	Kellergeschoss	BGF I	0,00	m ²
	Kellergeschoss	BGF II		382,42 m ²
	Erdgeschoss	BGF I	814,56	m ²
	Erdgeschoss	BGFII		310,73 m ²
	1.Obergeschoss	BGF I	677,86	m ²
	1.Obergeschoss	BGFII		0,00 m ²
	2.Obergeschoss	BGF I	319,05	m ²
	2.Obergeschoss	BGF II		0,00 m ²
	Dachgeschoss	BGF I	0,00	m ²
	Dachgeschoss	BGF II		320,52 m ²
	anrechenbare Bruttogeschossflächen	BGF I	1.811,47	m²
		BGF II		1.013,67 m²

3. Überschlägige Kostenschätzung für Umbau und Sanierung (KG 300 + 400, Brutto)

BGF I	1.811,47 m ²		4.719,00 €/m ²	8.548.326,93 €
BGF II	1.013,67 m ²	x	1.210,00 €/m ²	1.226.540,70 €
anrechenbare Kosten				9.774.867,63 €

3.a Überschlägige Kostenschätzung für Baunebenkosten (KG 700, Brutto)

Ansatz: 30% der 300+400 Kosten
für Architekt, Statik, HLS, ELT, Bauphysik, Restaurator, Vermessung, etc.

9.774.867,63 €	x	0,30	2.932.460,29 €
----------------	---	------	-----------------------

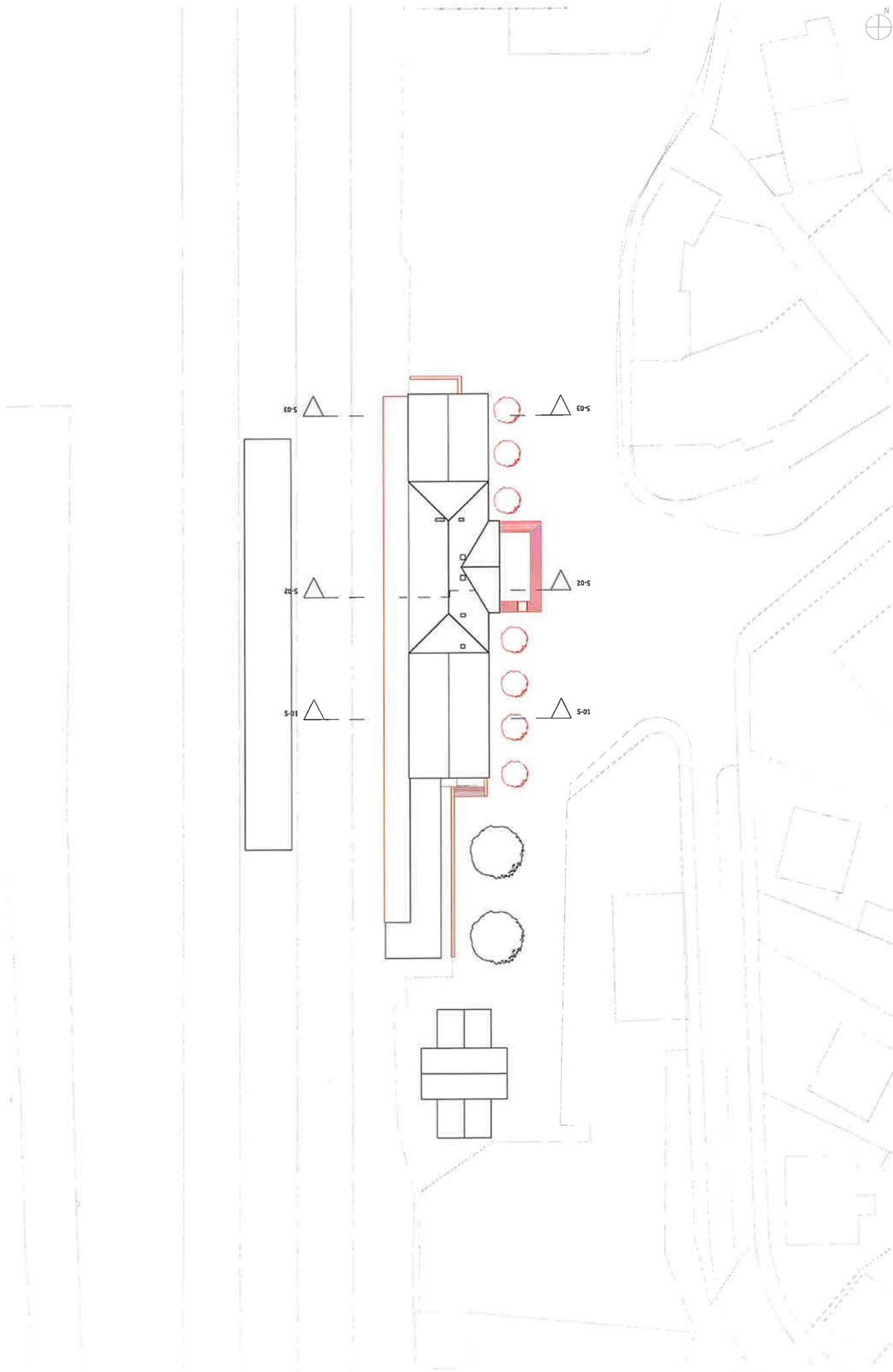
3.a Überschlägige Kostenschätzung Gesamt (KG 300+400+700, Brutto)

Gesamt Brutto	<u>12.707.327,92 €</u>
----------------------	-------------------------------

4. Zu beachten:

Mögliche Schadstoffentsorgungen, Statische ertüchtigungen, Verlegungen von Sparten und Bahnmasten, sowie Gelände Vermessungen, Spartenbestandspläne, Spartenkoordination während der Planungsphase sind in der Kalkulation nicht enthalten!

Wir empfehlen eine Schadstoffuntersuchung und eine Statische Untersuchung direkt an einen Fachplaner zu beauftragen. Ebenfalls den Bestand von einem Vermesser aufmessen zu lassen!



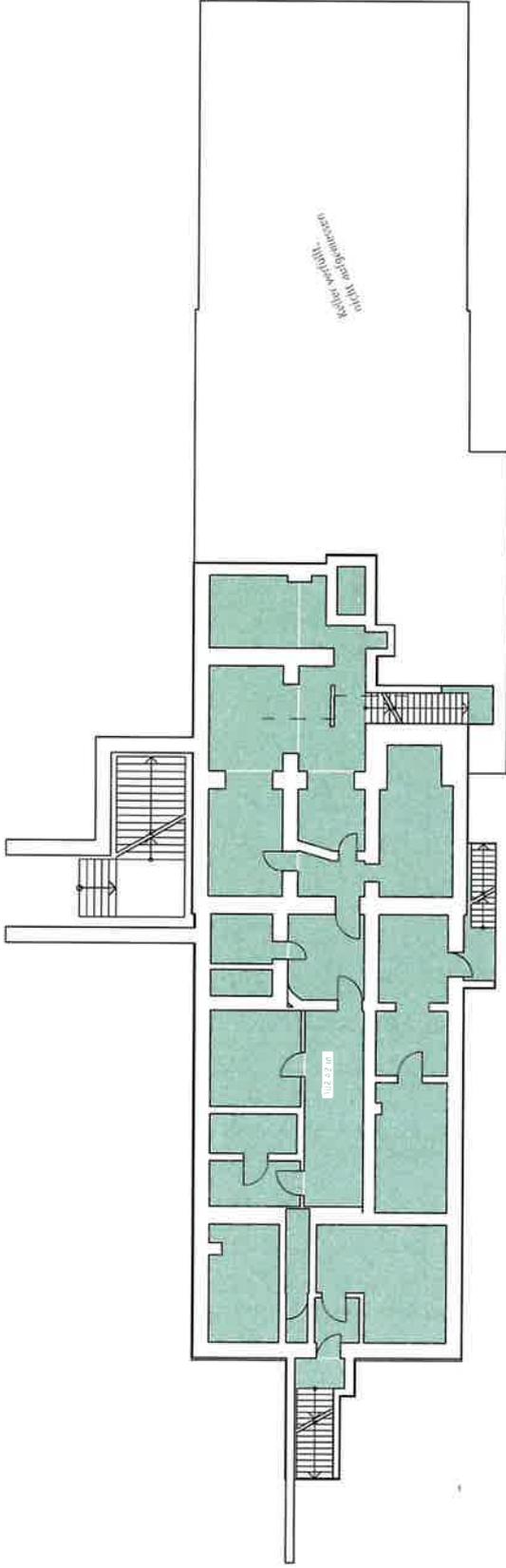
Vorentwurfsplanung
 Bahnhof Kitzingen
 BAUKOSTENSCHÄTZUNG - Bauabschnitt 2 (Komplettanierung)
 Lageplan 1:500
 Stand / Datum: 15.02.2023

hofmann keicher ring architekten
 Molenaar, Architekten und Stadtplaner
 Veitshochheimer Str. 1a 97080 Würzburg
 Fon: (0931) 304 196-40

60-S

20-S

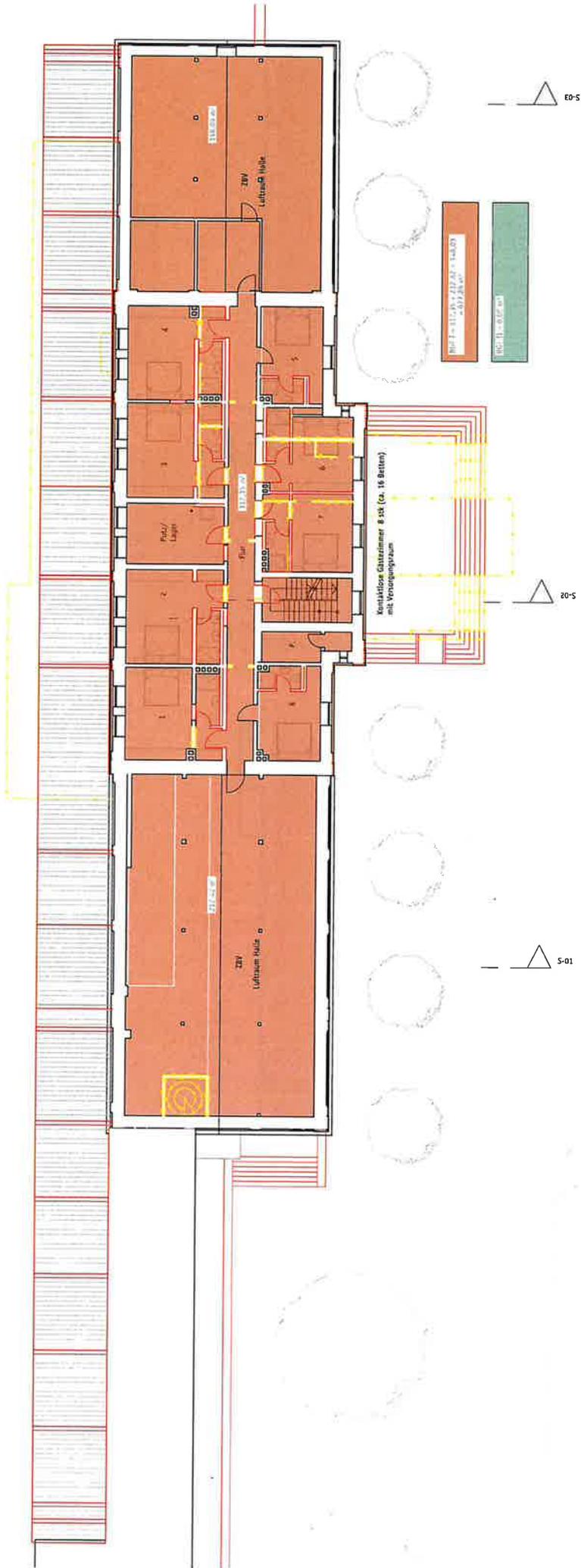
S-01



60-S

20-S

S-01



S-01

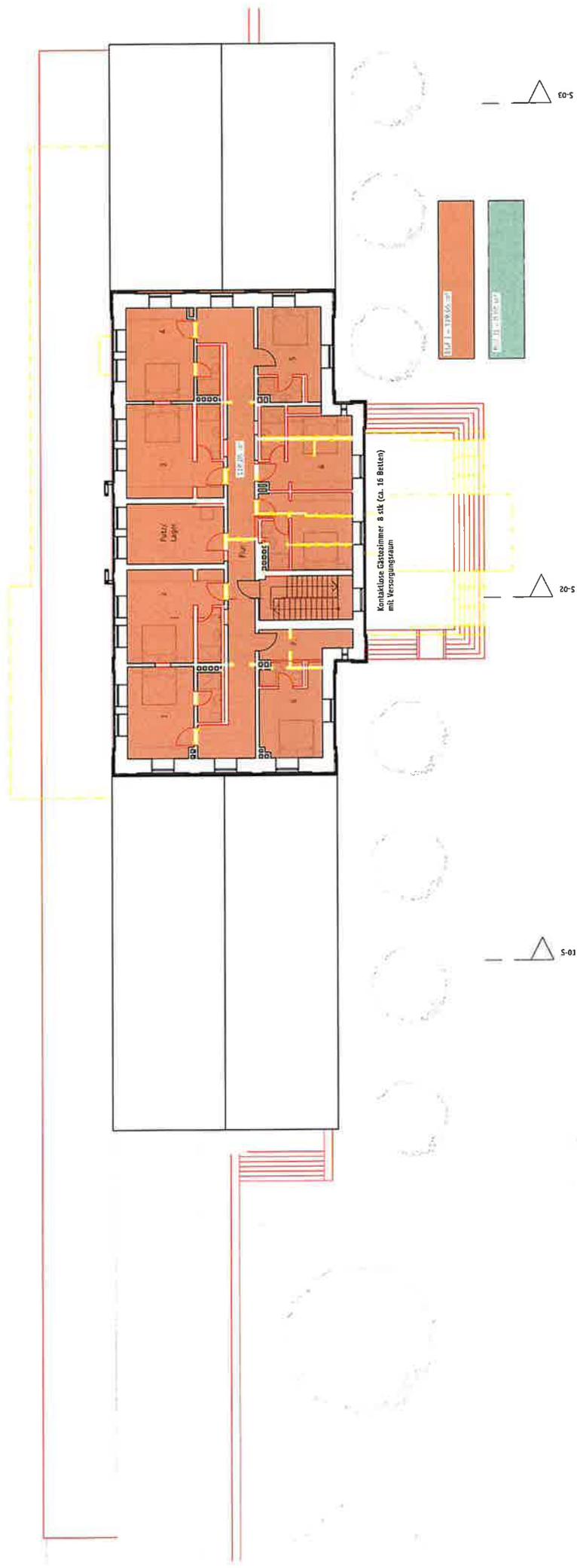
S-02

S-03

S-04

S-05

S-06



E0-S

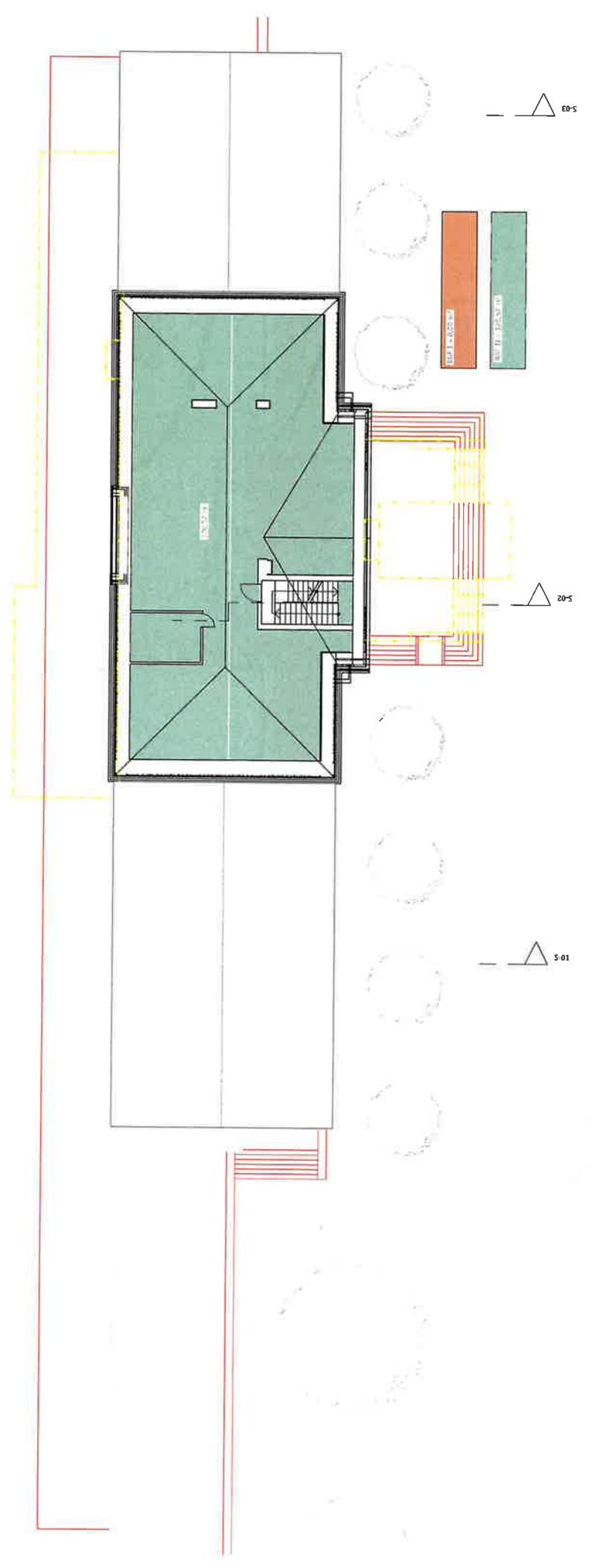
S 02

S-01

E0-S

20-S

S 01



Arbeitsgemeinschaft
Hofmann-Keicher-Ring Architekten
Molenaar. Architekten und Stadtplaner BDA/SRL
Claudia Weber-Molenaar. Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin BDLA / SRL
 Veitshöchheimer Straße 1a,
 97080 Würzburg

Anlage 2
 Variante 2

Vorläufige überschläge Kostenschätzung (gem Anlage) _ Bauabschnitt 1 (Teilsanierung) 15.02.2023

Umnutzung und Sanierung Bahnhofsgebäude in Kitzingen

Obergeschoße werden nur "außen" saniert. Deren Innenausbau ist in den Kosten noch nicht enthalten.

(Dies kann in einen zweiten Bauabschnitt geschehen.)

1. Angenommene Preise in €/m²

1.1. Bruttogrundflächen der Vollgeschoße

(KG 300 + 400 Brutto)

Ansatz BKI (A11-Altbau 2021):

BGF I : 3.900 €/m² für Hauptflächen bearbeitet

BGFII: 1.000 €/m² für Nebenflächen kaum bearbeitet

Baukostenindex von 2021 - 2022:

19,60%

Regionalfaktor Kitzingen:

0,83%

Indexfaktor Gesamt:

21%

Ansatz BKI (Aktuell 2022):

BGF I: 4.719 €/m²

BGF II: 1.210 €/m²

(alter Ansatz 2021: BGF I, 2.000 €/m² bis 4.000 €/m² gewählt 3.000 €/m²)

(alter Ansatz 2021: BGF II, nicht angesetzt)

2. Flächen aus beiliegenden Grundrissplänen (Aufmasspläne vom Büro Vogl vom 21.03.2022)

2.1.	Kellergeschoss	BGF I	0,00	m ²
	Kellergeschoss	BGF II		382,42 m ²
	Erdgeschoss	BGF I	814,56	m ²
	Erdgeschoss	BGFII		310,73 m ²
	1.Obergeschoss	BGF I		677,86 m ²
	1.Obergeschoss	BGFII		0,00 m ²
	2.Obergeschoss	BGF I		319,05 m ²
	2.Obergeschoss	BGF II		0,00 m ²
	Dachgeschoss	BGF I	0,00	m ²
	Dachgeschoss	BGF II		320,52 m ²
	anrechenbare Bruttogeschossflächen	BGF I	814,56	m²
		BGF II		2.010,58 m²

3. Überschlägige Kostenschätzung für Umbau und Sanierung (KG 300 + 400, Brutto)

BGF I	814,56 m ²		4.719,00 €/m ²	3.843.908,64 €
BGF II	2.010,58 m ²	x	1.210,00 €/m ²	2.432.801,80 €
anrechenbare Kosten				6.276.710,44 €

3.a Überschlägige Kostenschätzung für Baunebenkosten (KG 700, Brutto)

Ansatz: 30% der 300+400 Kosten
für Architekt, Statik, HLS, ELT, Bauphysik, Restaurator, Vermessung, etc.

6.276.710,44 € x 0,30 = 1.883.013,13 €

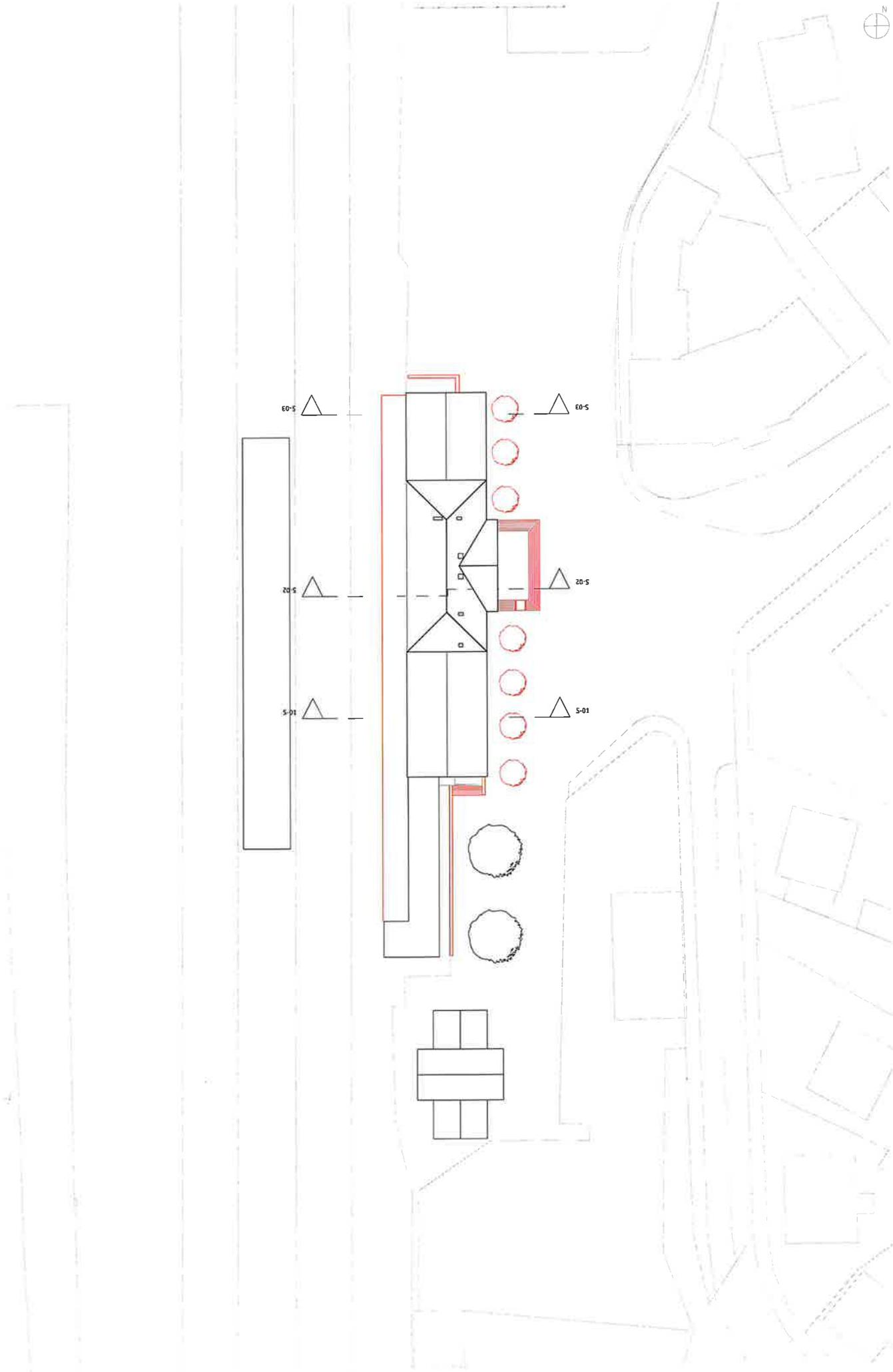
3.a Überschlägige Kostenschätzung Gesamt (KG 300+400+700, Brutto)

Summe Brutto **8.159.723,57 €**

4. Zu beachten:

Mögliche Schadstoffentsorgungen, Statische ertüchtigungen, Verlegungen von Sparten und Bahnmasten, sowie Gelände Vermessungen, Spartenbestandspläne, Spartenkoordination während der Planungsphase sind in der Kalkulation nicht enthalten!

Wir empfehlen eine Schadstoffuntersuchung und eine Statische Untersuchung direkt an einen Fachplaner zu beauftragen. Ebenfalls den Bestand von einem Vermesser aufmessen zu lassen!



Vorentwurfplanung
Bahnhof Kitzingen

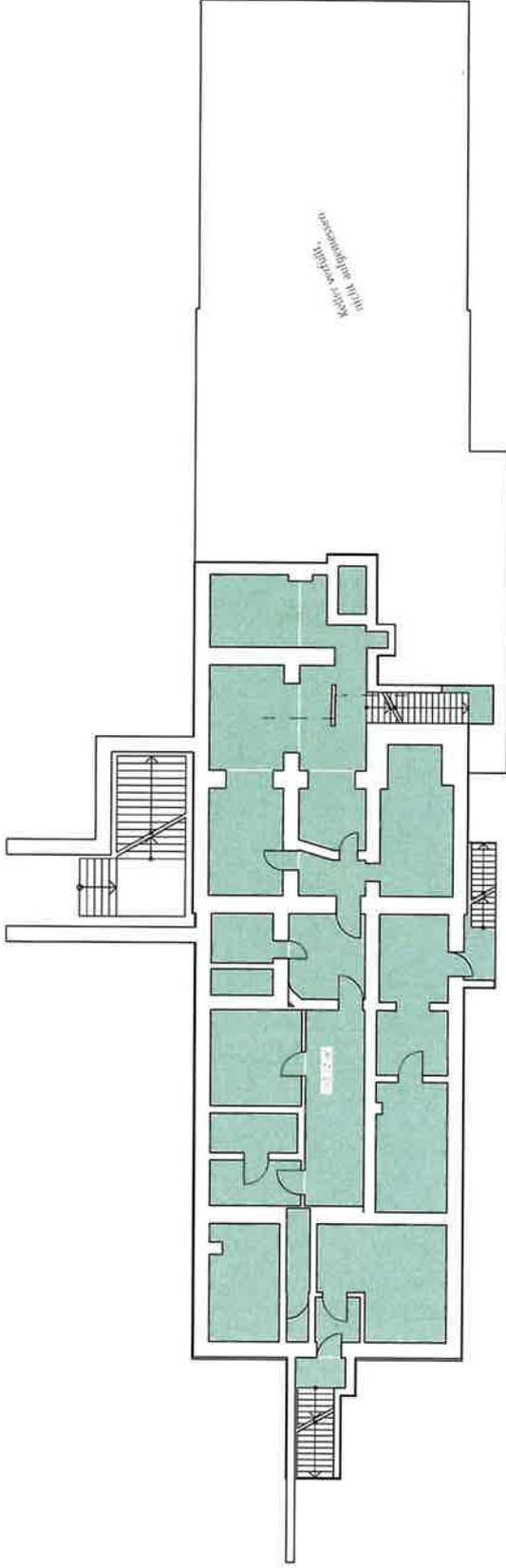
BAUKOSTENSCHÄTZUNG - Bauabschnitt 1 (Teilsanierung)
Lageplan 1:500
Stand / Datum: 15.02.2023

hofmann keicher ring architekten
Molenaar, Architekten und Stadtplaner
Veitshochheimer Str. 1a 97080 Würzburg
Fon (0931) 304 196 -40

5-01

5-02

5-01



5-02

5-01

5-01



S-01

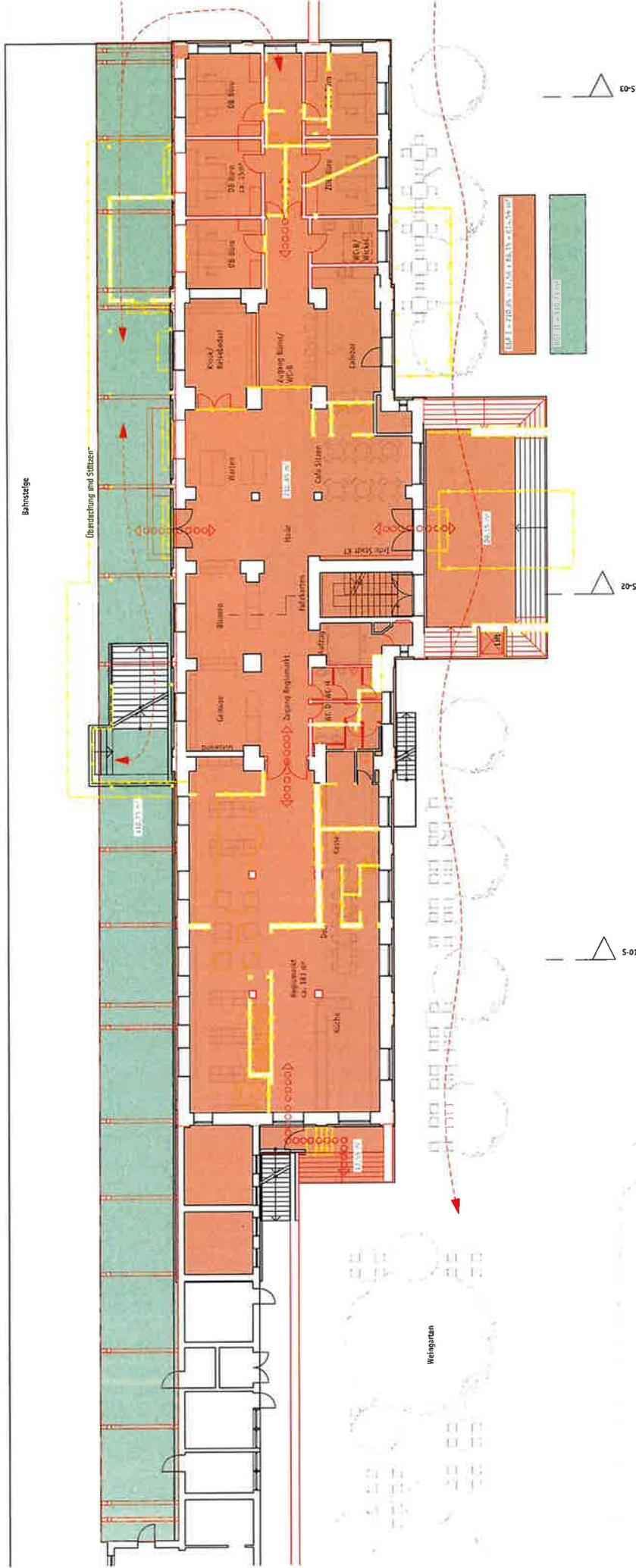
S-02

S-03

S-01

S-02

S-03



S-03

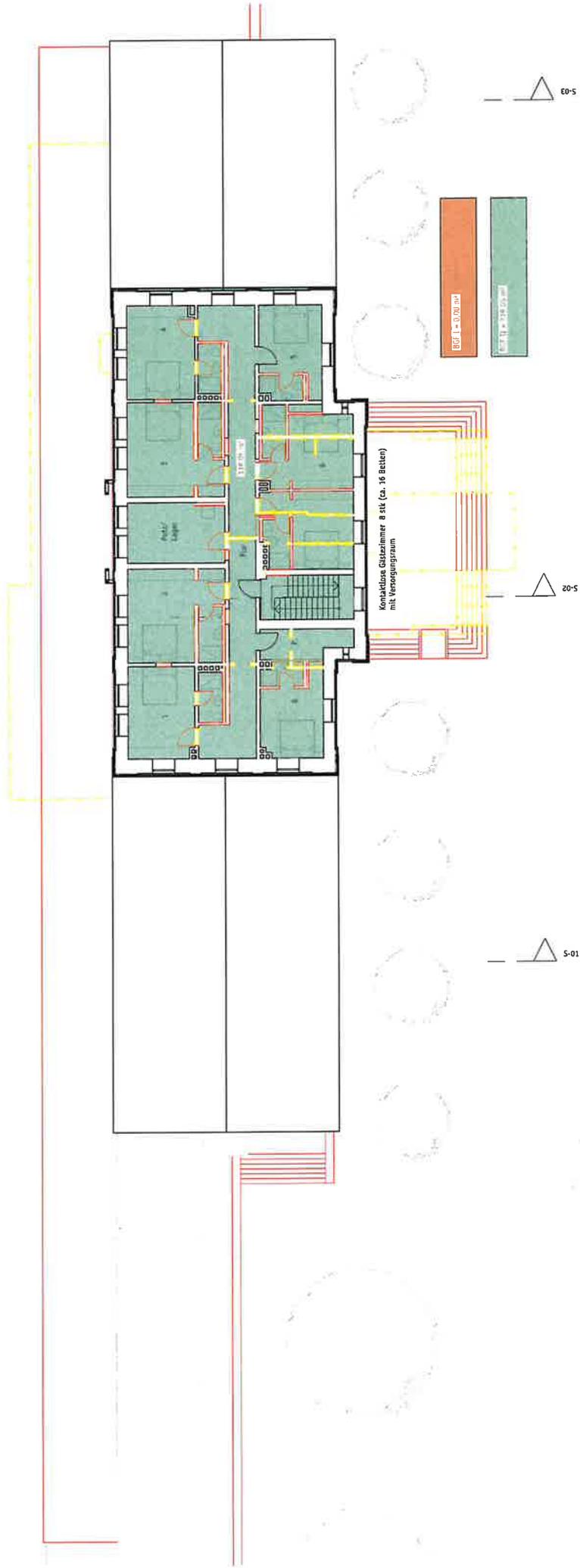
S-02

S-01

60-5

5-02

S-01



S-03

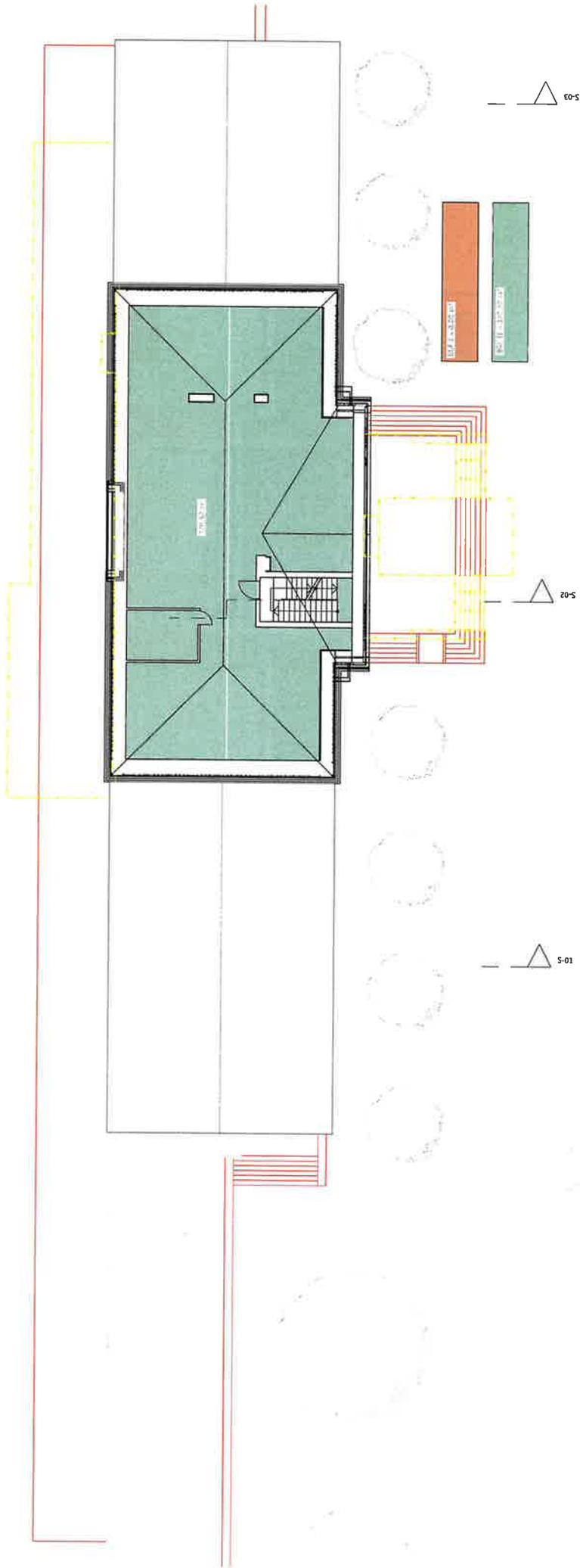
S-02

S-01

S-03

S-02

S-01



Arbeitsgemeinschaft
Hofmann-Keicher-Ring Architekten
Molenaar. Architekten und Stadtplaner BDA/SRL
Claudia Weber-Molenaar. Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin BDLA / SRL
Veitshöchheimer Straße 1a,
97080 Würzburg

Auflage 2
Variante 3

06.03.2023

Baubeschreibung zur:

Vorläufige überschlägige Kostenschätzung (gem. Anlage) _ Bauabschnitt 1a (minimale Teilsanierung)

Umnutzung und Sanierung Bahnhofsgebäude in Kitzingen

Obergeschosse werden nicht saniert. Es sind nur Kosten für notwendige Reparaturen zum Erhalt vorgesehen (Dies kann in einen zweiten Bauabschnitt geschehen.)

Das Kellergeschoss wird auch nicht saniert.

Überlegung:

Um das Projekt wirtschaftlich greifbar anzustoßen, wird überlegt das Gebäude in zwei Bauabschnitten zu sanieren.

1. Bauabschnitt:

Notwendige Reparaturen des südlichen Kellergeschosses.

Sanierung des Erdgeschosses mit neuer Nutzung komplett innen und außen.

Notwendige Reparaturen des 1. OG und 2. OG zu dessen Erhalt.

Notwendige Reparaturen des Dachgeschosses und Dachflächen.

BGF III

BGF I

BGF III

BGF II + III

2. Bauabschnitt:

Sanierung des 1. OG und 2. OG innen und aussen, sowie Ausbau und neuer Nutzung.

Massnahmen 1. Bauabschnitt:

Erdgeschoss :

Südflügel: Herstellen eines Veranstaltungssaales

Mitteltrakt: Herstellen der Halle/Foyer incl. WC-Anlagen

Mitteltrakt: Herstellen der Cafebar und Raum für Fahrkartenschalter, Wartebereich

Mitteltrakt: Herstellen der barrierefreien Erschließung innen (Aufzug)

Mitteltrakt-Ost: Überdachung zur Stadtseite

Mitteltrakt-Ost: Aussentreppe und Lift (Barrierefreiheit)

Gesamt-West: Überdachung zur Bahnseite nach historische Vorbild

Nordflügel: Herstellen von Büros für die Verkehrsbetriebe

Kellergeschoss:

Herstellen von Abstellräumen und Räumen für Technik

Der verfüllte Keller im Norden bleibt unsaniert

1. Obergeschoss + 2. Obergeschoss:

Notwendige Reparatur der Fenster und Aussenhülle

Innenräume werden im 2. Bauabschnitt saniert und umgebaut

Dachgeschoss:

Notwendige Reparatur des Dachgeschosses zum Erhalt des Gebäudes

Kostenansatz zur:

Vorläufige überschläge Kostenschätzung (gem Anlage) _ Bauabschnitt 1 (Teilsanierung)

Umnutzung und Sanierung Bahnhofsgebäude in Kitzingen

Obergeschosse werden nur "außen" saniert, deren Innenausbau ist in den Kosten noch nicht enthalten.

(Dies kann in einen zweiten Bauabschnitt geschehen).

1. Angenommene Preise in €/m²

1.1. Bruttogrundflächen der Vollgeschosse

(KG 300+400, Brutto)

Ansatz BKI (A11-Altbau 2021):

BGF I : 3.900 €/m² für Hauptflächen bearbeitet

BGFII: 1.000 €/m² für Nebenflächen kaum bearbeitet

Baukostenindex von 2021 - 2022:

19,60%

Regionalfaktor Kitzingen:

0,83%

Indexfaktor Gesamt:

21%

Ansatz BKI (Aktuell 2022):

BGF I: 4.719 €/m²

BGF II: 1.210 €/m²

BGF III: 400 €/m²

(alter Ansatz 2021: BGF I, 2.000 €/m² bis 4.000 €/m² gewählt 3.000 €/m²)

(alter Ansatz 2021: BGF II , nicht angesetzt; BGF III, nicht angesetzt)

2. Flächen aus beiliegenden Grundrissplänen (Aufmasspläne vom Büro Vogl vom 21.03.2022)

2.1.	Kellergeschoss	BGF I	0,00		m ²
	Kellergeschoss	BGF II		0,00	m ²
	Kellergeschoss	BGF III			382,42 m ²
	Erdgeschoss	BGF I	814,56		m ²
	Erdgeschoss	BGFII		310,73	m ²
	Erdgeschoss	BGFIII			0,00 m ²
	1.Obergeschoss	BGF I	0,00		m ²
	1.Obergeschoss	BGFII		360,51	m ²
	1.Obergeschoss	BGFIII			317,35 m ²
	2.Obergeschoss	BGF I	0,00		m ²
	2.Obergeschoss	BGF II		0,00	m ²
	2.Obergeschoss	BGF III			319,05 m ²
	Dachgeschoss	BGF I	0,00		m ²
	Dachgeschoss	BGF II		0,00	m ²
	Dachgeschoss	BGF III			320,52 m ²
	anrechenbare BGF	BGF I	814,56		m²
		BGF II		671,24	m²
		BGF III			1.339,34 m²

3. Überschlägige Kostenschätzung für Umbau und Sanierung (KG 300 + 400, Brutto)

BGF I	814,56 m ²	x	4.719,00 €/m ²	3.843.908,64 €
BGF II	671,24 m ²	x	1.210,00 €/m ²	812.200,40 €
BGF III	1.339,34 m ²	x	400,00 €/m ²	535.736,00 €
anrechenbare Kosten				5.191.845,04 €

3.a Überschlägige Kostenschätzung für Baunebenkosten (KG 700, Brutto)

Ansatz: 30% der 300+400 Kosten
für Architekt, Statik, HLS, ELT, Bauphysik, Restaurator, Vermessung, etc.

5.191.845,04 € x 0,30 = 1.557.553,51 €

3.a Überschlägige Kostenschätzung Gesamt (KG 300+400+700, Brutto)

Summe Brutto **6.749.398,55 €**

4. Zu beachten:

Mögliche Schadstoffentsorgungen, statische Ertüchtigungen, Verlegungen von Sparten und Bahnmasten, sowie Geländevermessungen, Spartenbestandspläne, Spartenkoordination während der Planungsphase, sind in der Kalkulation nicht enthalten!

Wir empfehlen eine Schadstoffuntersuchung und eine statische Untersuchung direkt an einen Fachplaner zu beauftragen. Ebenfalls den Bestand von einem Vermesser aufmessen zu lassen!