

Stadt Kitzingen  
Konzeptplanung Rathuserweiterung

---

ARCHITEKTURBÜRO  
THOMAS GEIGER  
ARCHITEKT BDA STADTPLANER  
KLETTENBERG 29, 97318 KITZINGEN  
FON 09321/37404 FAX 09321/37484  
architekt@t-geiger.de



Entwurfsvermessung

Ingenieurbüro für Vermessungen Roland Vogl

Baulicher Zustand des Tragwerkes

ALS Ingenieure GmbH & Co. KG

Befunduntersuchung

Dipl.-Rest. Siegfried Scheder

Konzept Rathuserweiterung

Architekturbüro Geiger

Entwurfsvermessung  
Vermessungsbüro Roland Vogl

Stadt Kitzingen  
Konzeptplanung Rathuserweiterung

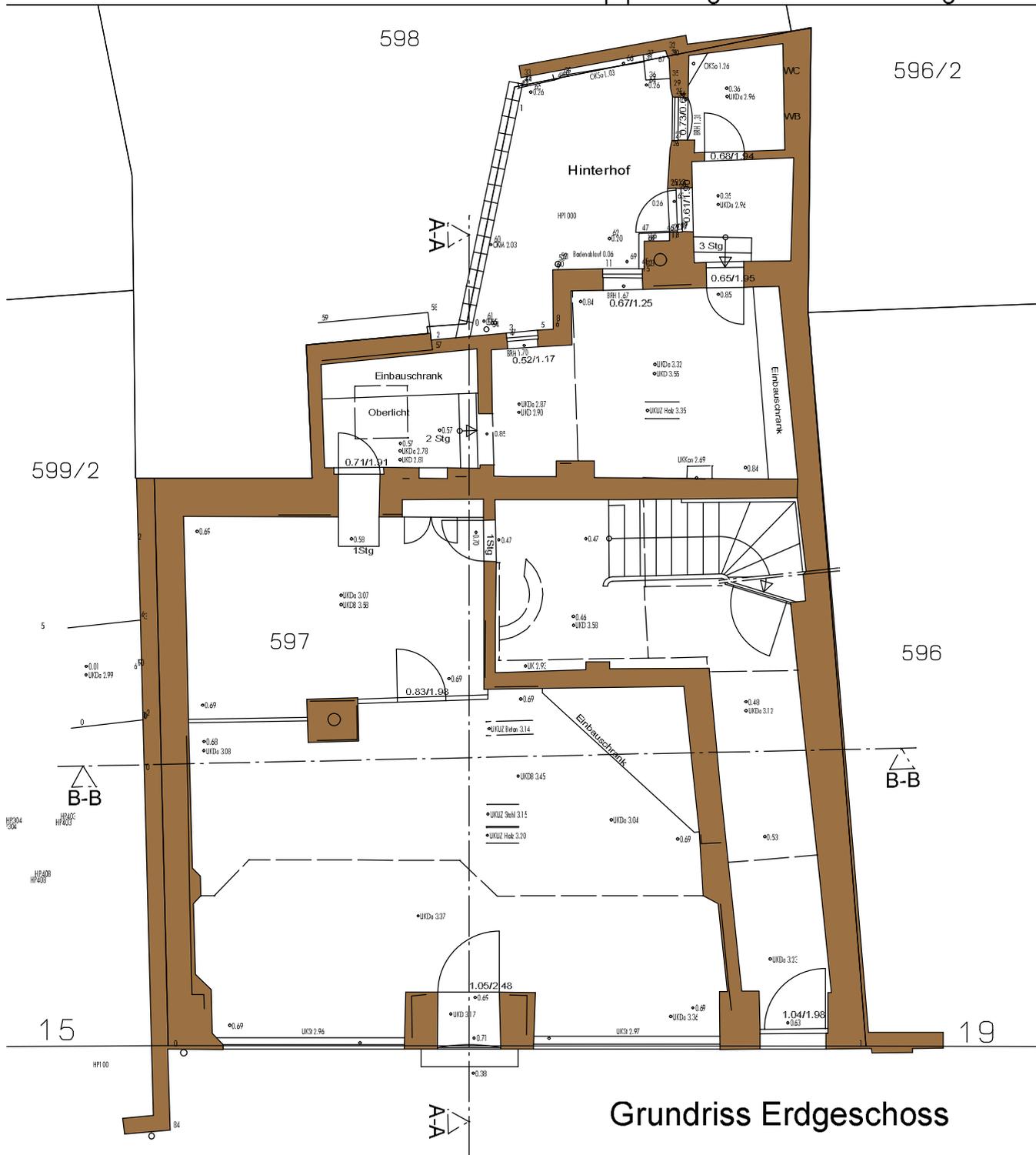
---

Entwurfsvermessung  
Vermessungsbüro Roland Vogl

Grundriss Kellergeschoss  
M 1:100

Stadt Kitzingen  
Konzeptplanung Rathuserweiterung

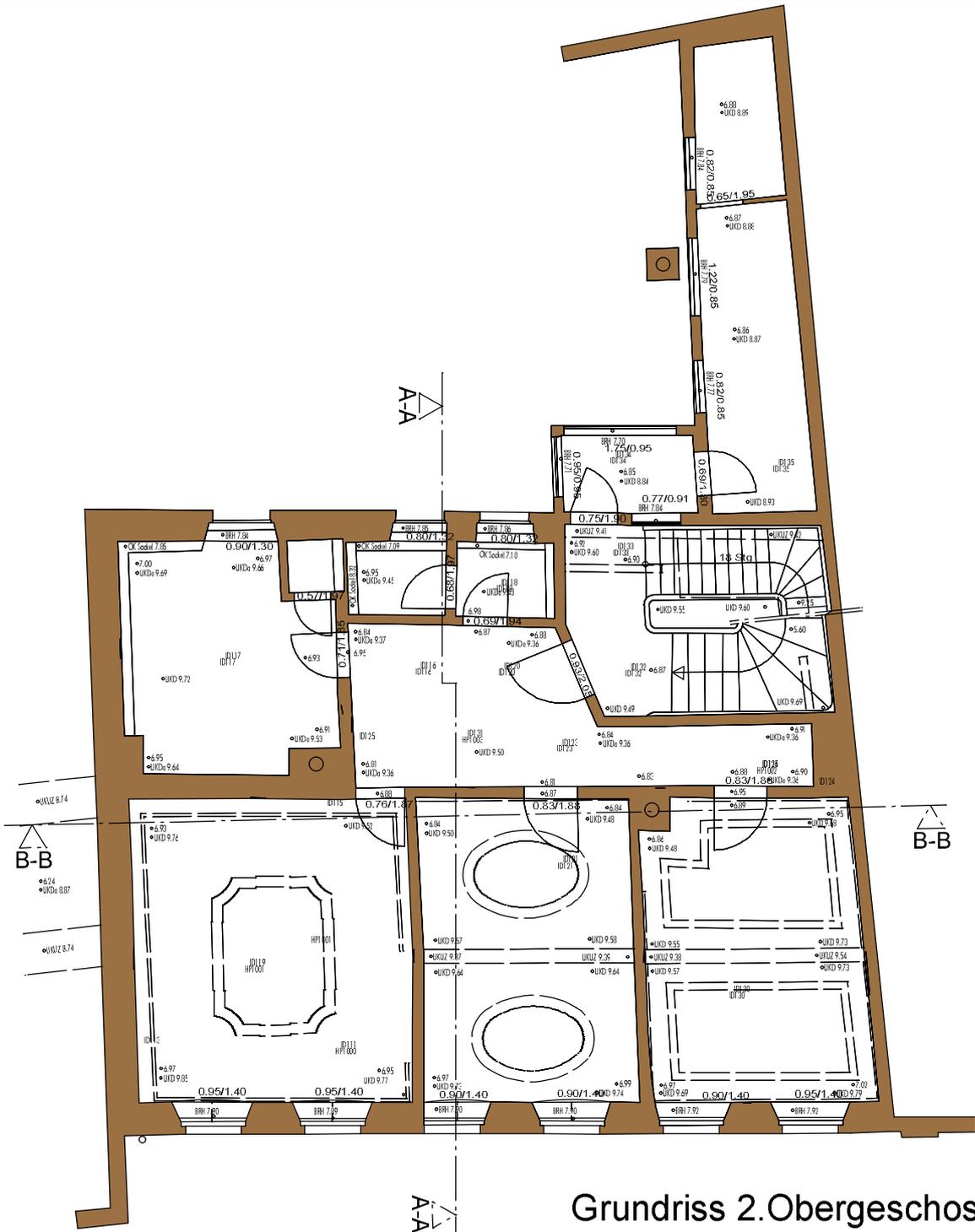




Grundriss Erdgeschoss

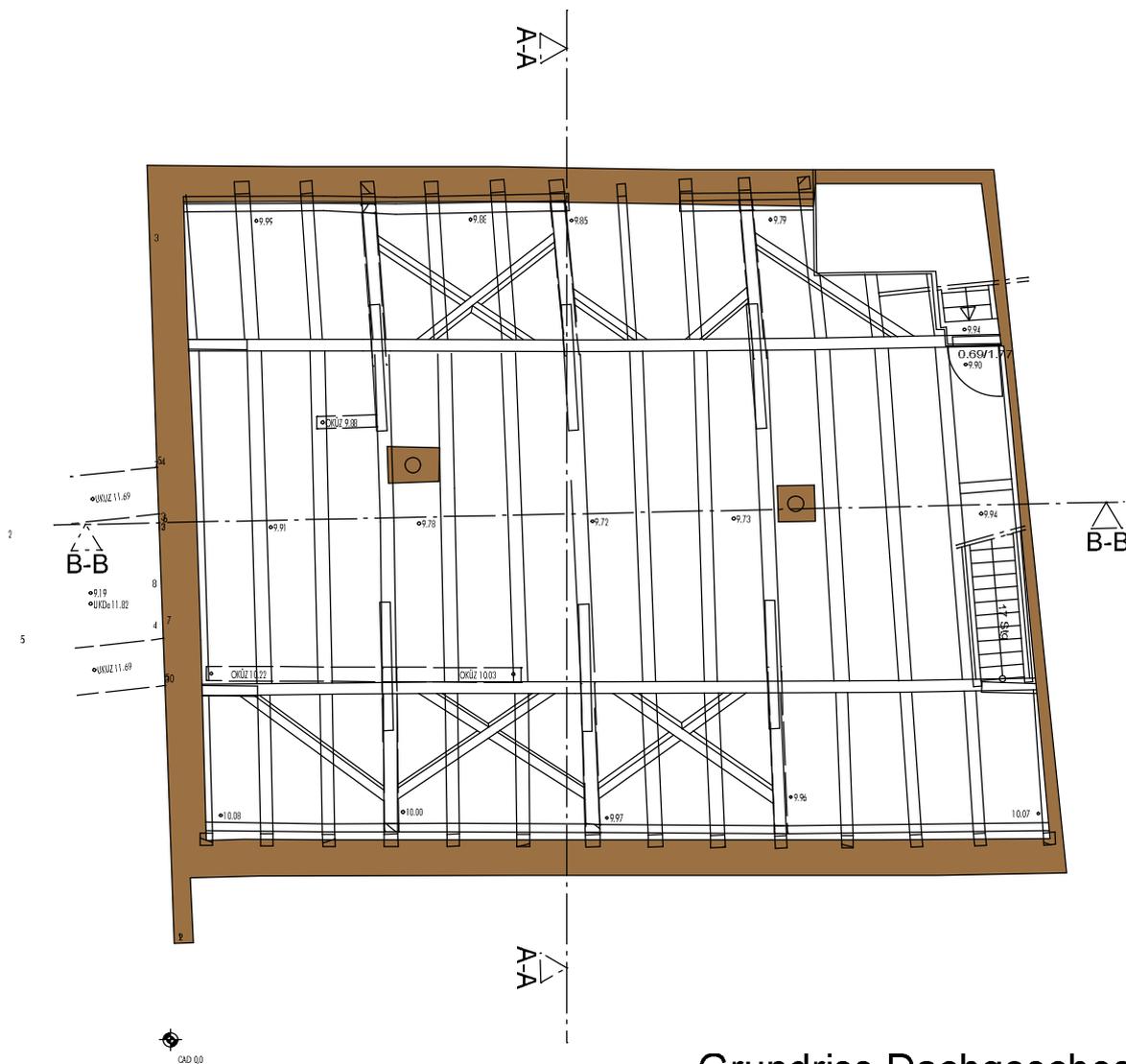
- Bauzeitlich kann im Erdgeschoss von einer Durchfahrt in der Mittelzone von der Straße bis zum Hinterhof ausgegangen werden.
- Entsprechend der vorhandenen Stütze und dem Abdruck der Stütze am noch vorhandenen Unterzug scheint es sich um eine große Halle mit vier Stützen gehandelt zu haben.
- Die derzeitigen Innenwände sind demnach nachträglich eingestellt worden.
- Die Fassade zur Straße hin wurde mit dem Einbau der Schaufenster erheblich verändert.
- die Außenwände des Erdgeschosses sind bis auf die Fassade zur Kaiserstraße hin aus dem 16. Jh.
- die bestehende Trennwand im Erdgeschoss stammt aus den 1980 er Jahren, bis auf eine Holzstütze aus dem 16. Jh.
- ein Anbau im Hinterhof entstand um 1900, ein weiterer Anbau um 1980





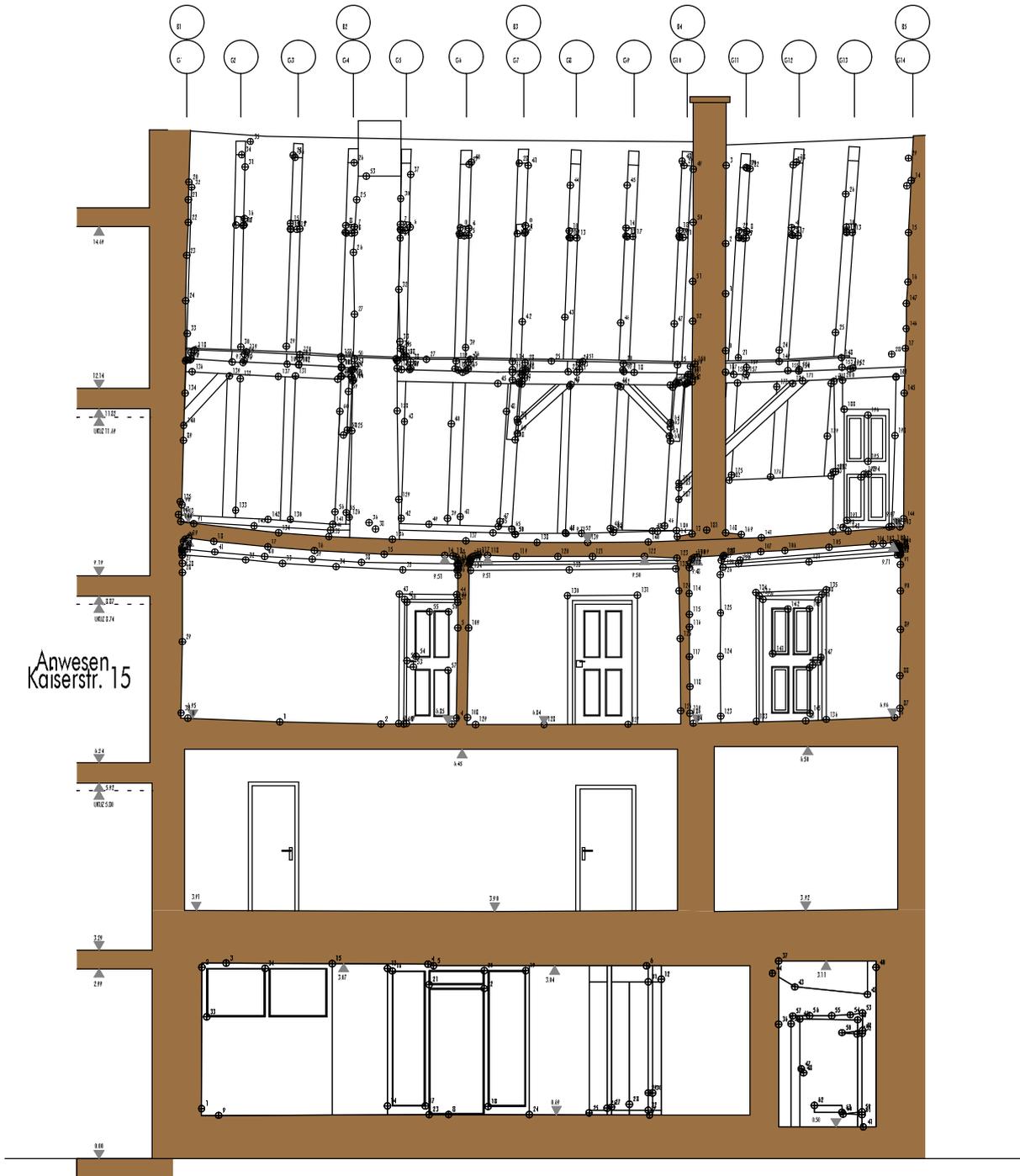
Grundriss 2. Obergeschoss

- Außenwände zu den Nachbarhäusern, sowie Trennwände im Inneren als Holzkonstruktion aus dem 16. Jh.
- Fassade zur Kaiserstraße hin stammt aus dem Barock, aus den Jahren um 1730
- Fassade zum Hinterhof wurde in den den Jahren um 1900 verändert
- Stuckdecken in den Räumen zur Kaiserstraße hin
- Profilstuckreste in den Räumen zum Hinterhof hin
- Abtrennung der Nebenräume zum Hinterhof hin, vermutlich um 1980 entstanden
- Trennwände, Vorwand und Abtrennung zum Treppenraum aus den 1980er Jahren



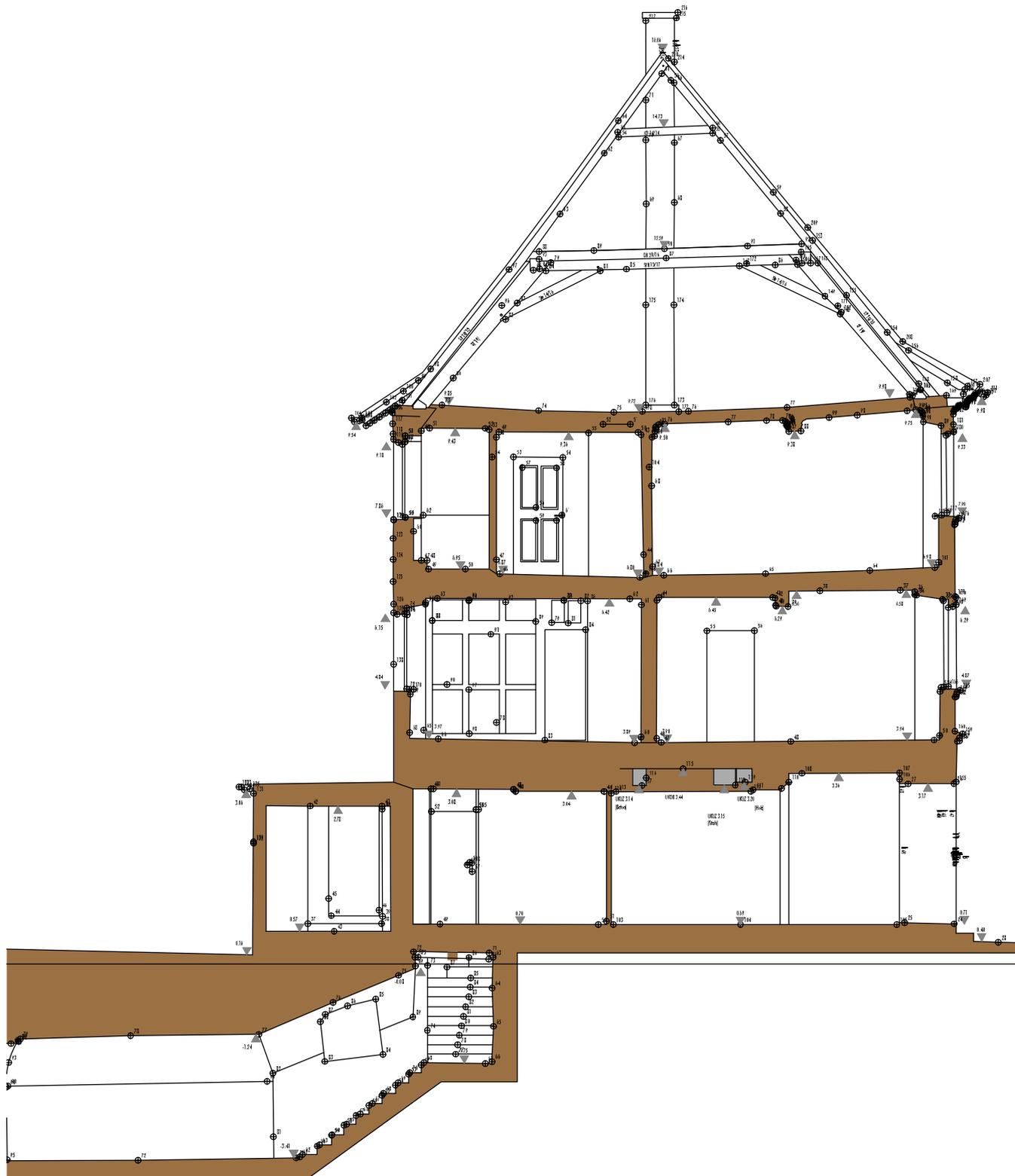
Grundriss Dachgeschoss

- liegender Stuhl
- Andraskreuz zur Aussteifung
- Überzüge für die Decken des 2. OG vorhanden



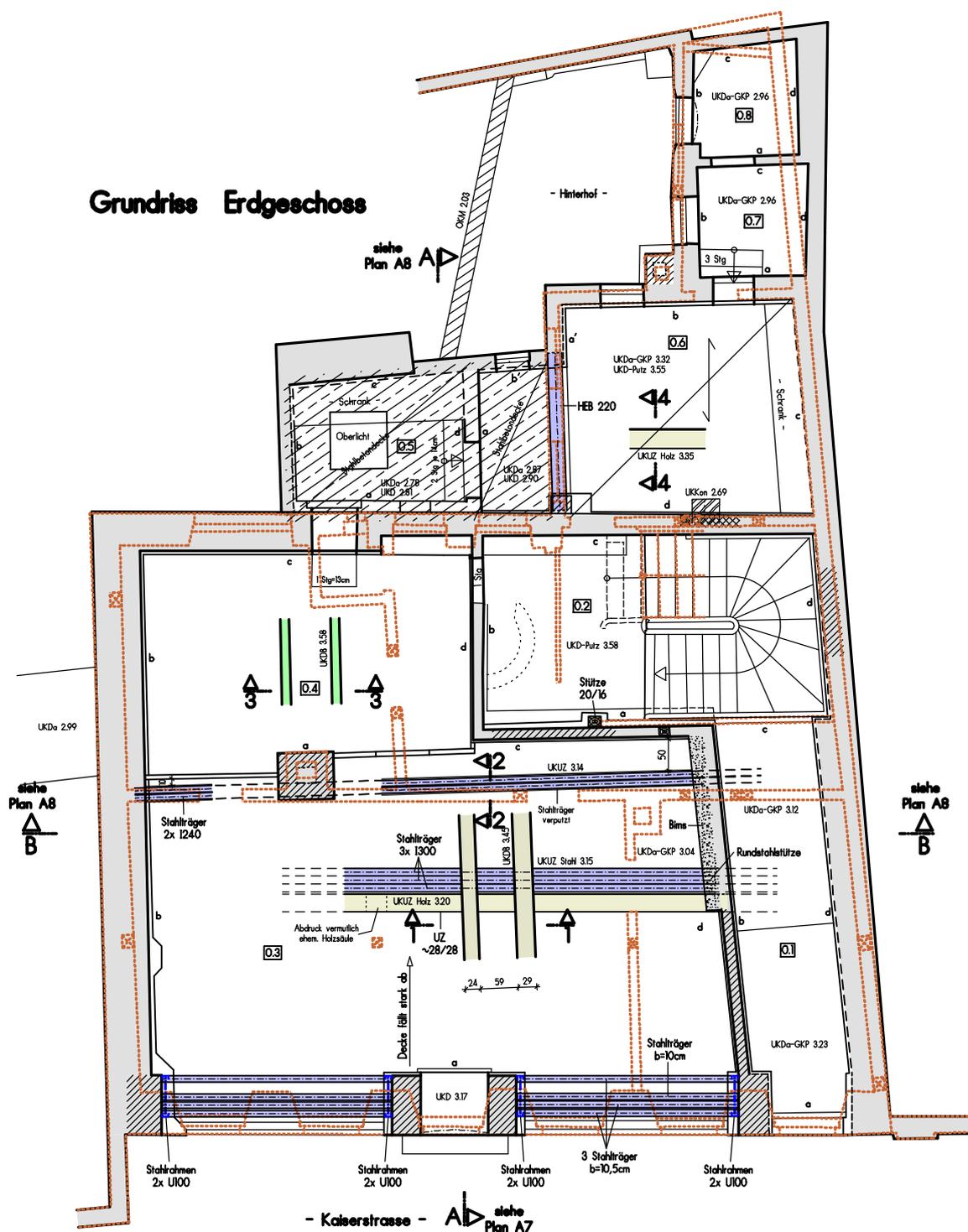
Schnitt quer  
M 1:100

Stadt Kitzingen  
Konzeptplanung Rathuserweiterung



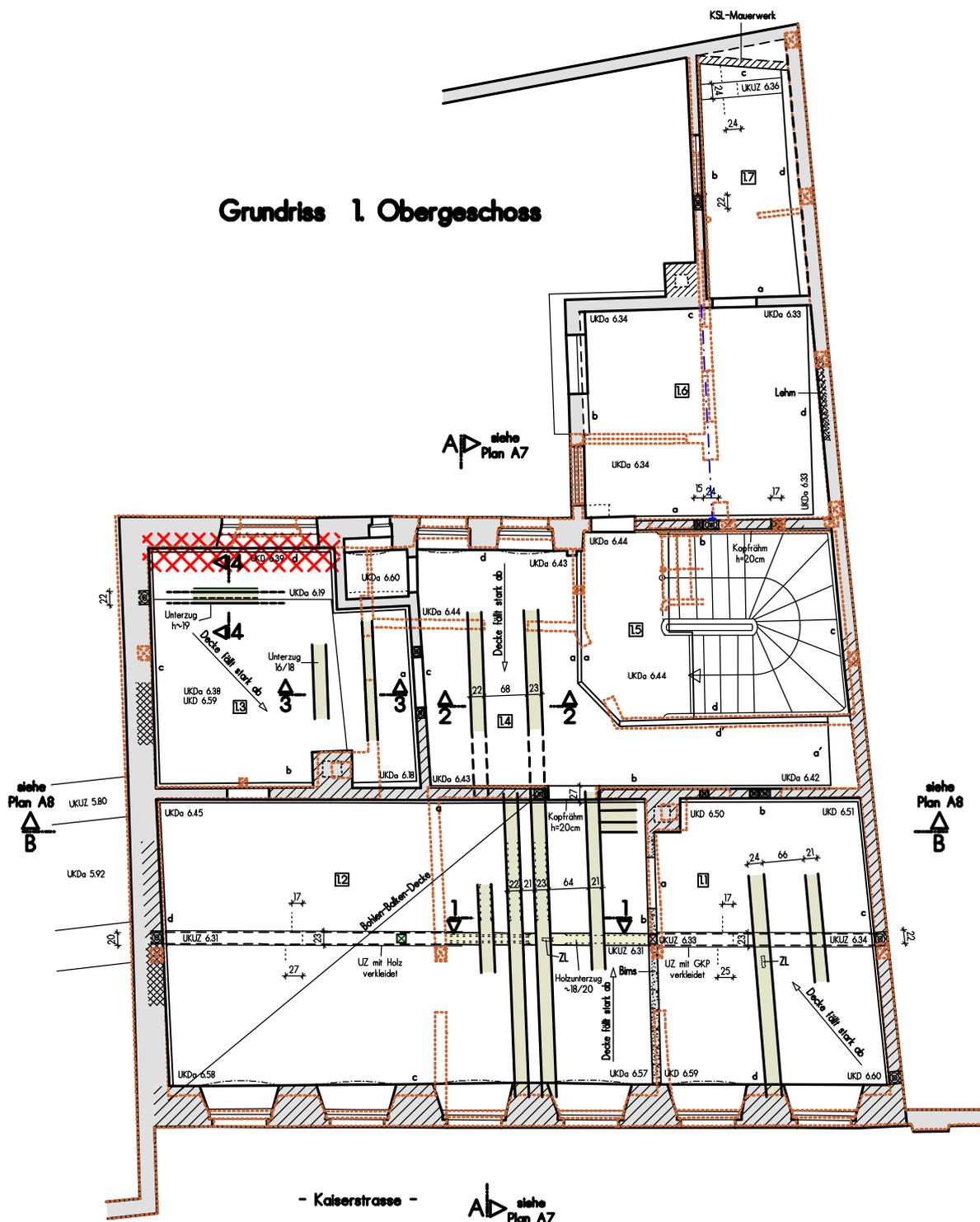
Baulicher Zustand des Tragwerkes  
ALS Ingenieurbüro





- die Decke ist sehr stark verformt, es ist anzunehmen, dass schon die bauzeitliche Konstruktion die hohen Lasten aus der Mitteltragwand nicht aufnehmen konnte, so dass sich die nun in allen Geschossen erkennbaren Verformungen ergeben haben.
- die bestehende Trägerabfangung der Mittelachse ist zu schwach ausgebildet. Zur dauerhaften Sicherung der Substanz muss die Mittelachse zusätzlich abgestützt oder erneuert werden.

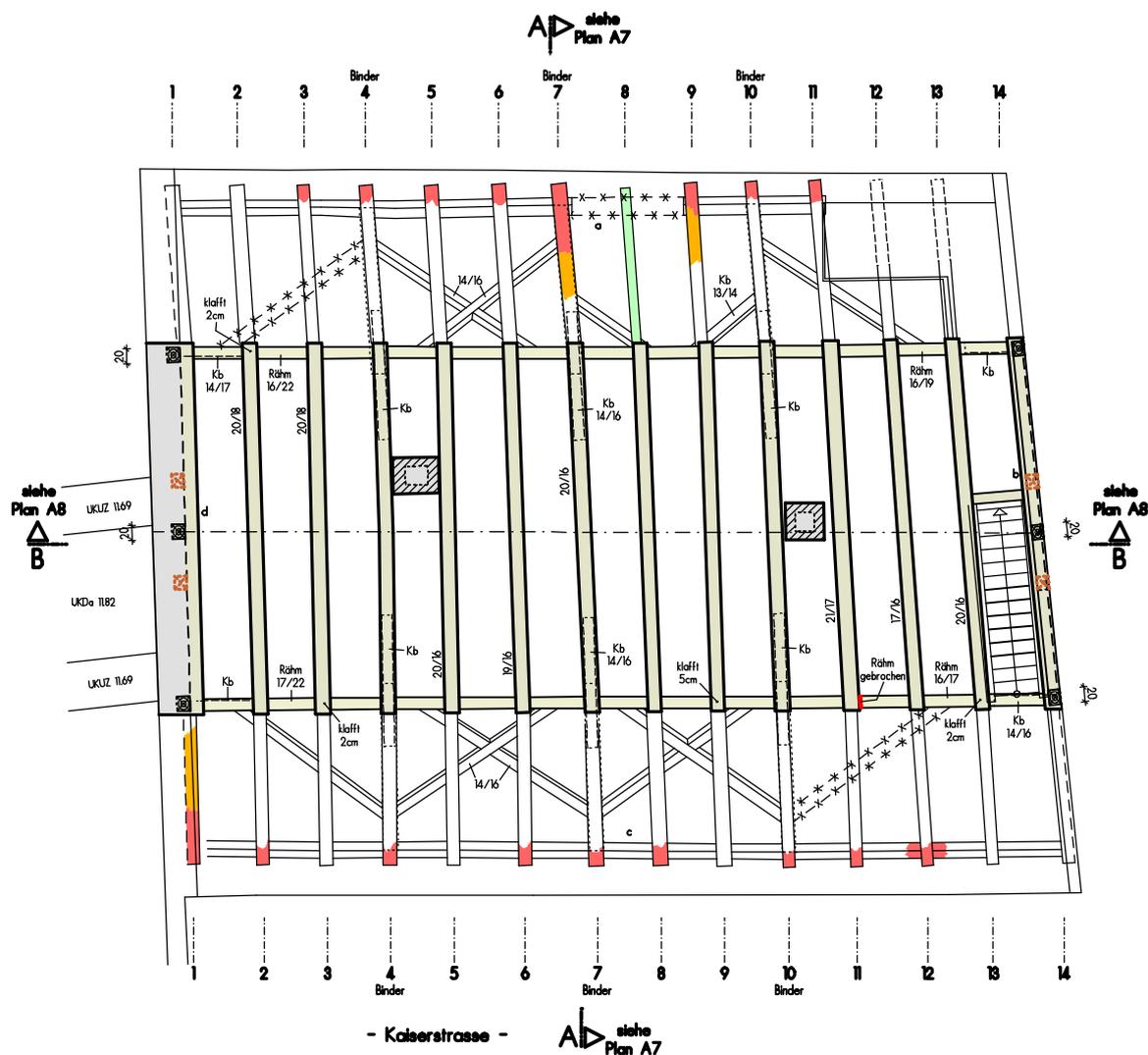
Grundriss 1. Obergeschoss



- der Unterzug vor der Außenwand im Raum 1.3 wurde vermutlich nachträglich eingefügt und deutet auf Schäden an den Balkenauflagern in diesem Bereich.
- der Unterzug im Raum 1.2 ist zu schwach dimensioniert um wirksam zu sein. Dies ist allerdings wegen der hohen Steifigkeit der Balkenbohlendecke nicht von Bedeutung.
- die Decke ist insgesamt stark verformt und biegt sich zur Hausmitte hin durch; Die Verformung der Decke geht auf ein Nachgeben der Substruktion zurück. Die Veränderungen in den Räumen zur Straße hin hatten keinen wesentlichen Einfluss.
- besonders die Mittelwand hat sich stark verformt, dies geht auf ein Nachgeben der Substruktion in den darunterliegenden Geschossen zurück.



### Grundriss Dachgeschoss



- entlang der Traufen sind erhebliche Fäulnisschäden an den Sparrenfüßen und der Schwelle erkennbar, diese sind schon alt und gehen auf eine undichte Dacheindeckung zurück. Sie wurden jedoch nie behoben.
  - Sparren 6 ist von einem Querschläger durchschlagen
  - in zwei Endfeldern wurden die Kopfstreben des Windverbandes ersatzlos entfernt
  - das Dachtragwerk ist teilweise stark verformt und das straßenseitige Rähm ist bei der Achse 11 gebrochen
- Die geschädigten Bauteilabschnitte müssen erneuert werden. Hierzu sind handwerkliche Reparaturen ausreichend. Eine teilweise Rückverformung der Dachkonstruktion ist während der Reparaturarbeiten möglich. Die fehlenden Bauteile der Aussteifungsverbände sind wieder zu ergänzen.

Schnitt längs  
M 1:100

Stadt Kitzingen  
Konzeptplanung Rathuserweiterung

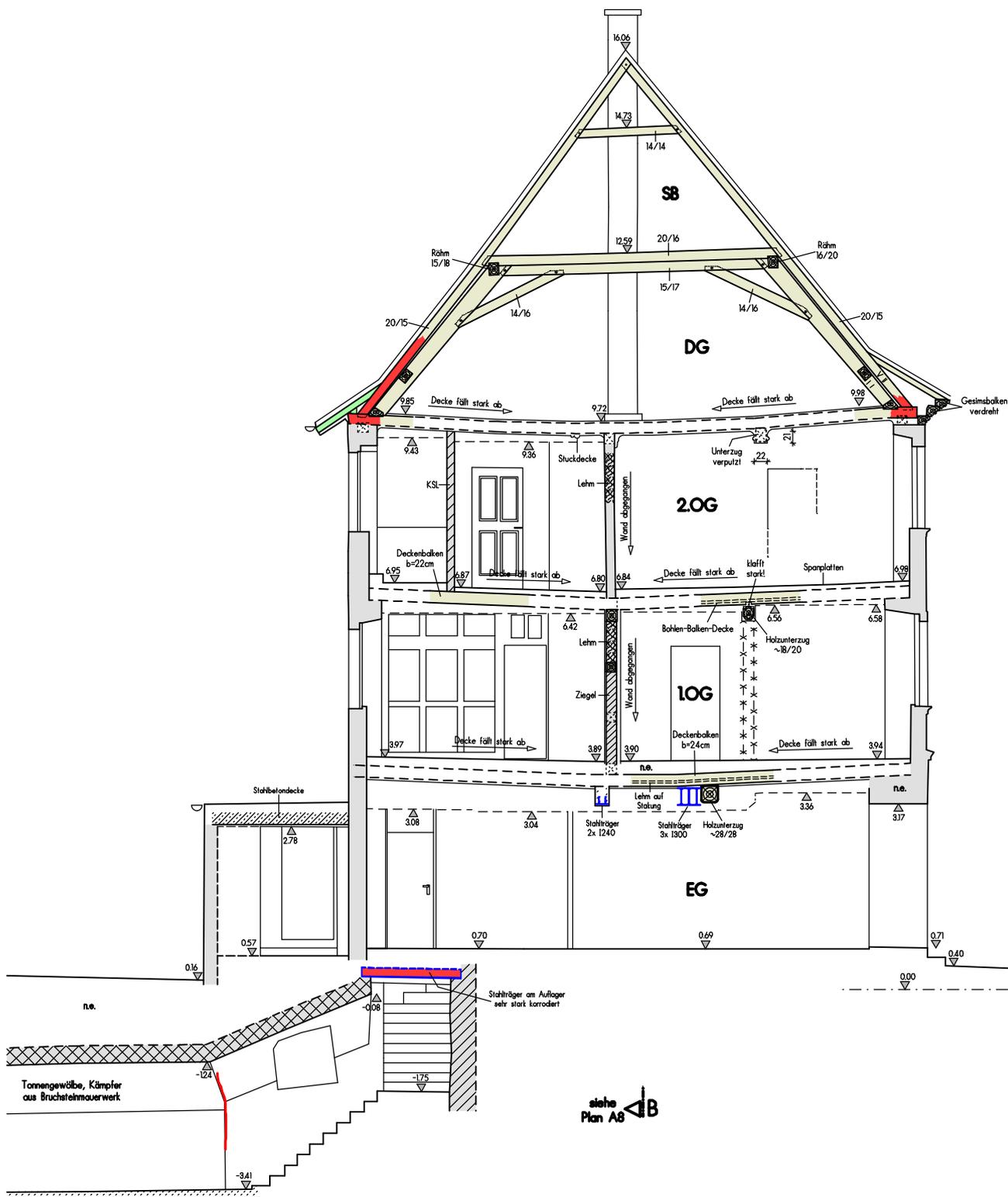
### Längsschnitt B - B



Schnitt quer  
M 1:100

Stadt Kitzingen  
Konzeptplanung Rathausenerweiterung

siehe Plan A8



- entsprechend der Schädigung der Zerrbalken ist auch von einer Schädigung der Mauerlatten auszugehen. Diese können durch einen Ersatz mit handwerklicher Reparatur behoben werden.
- besonders die Mittelwand hat sich stark verformt, diese Verformung geht auf ein Nachgeben der Substruktion in den darunter liegenden Geschossen zurück.

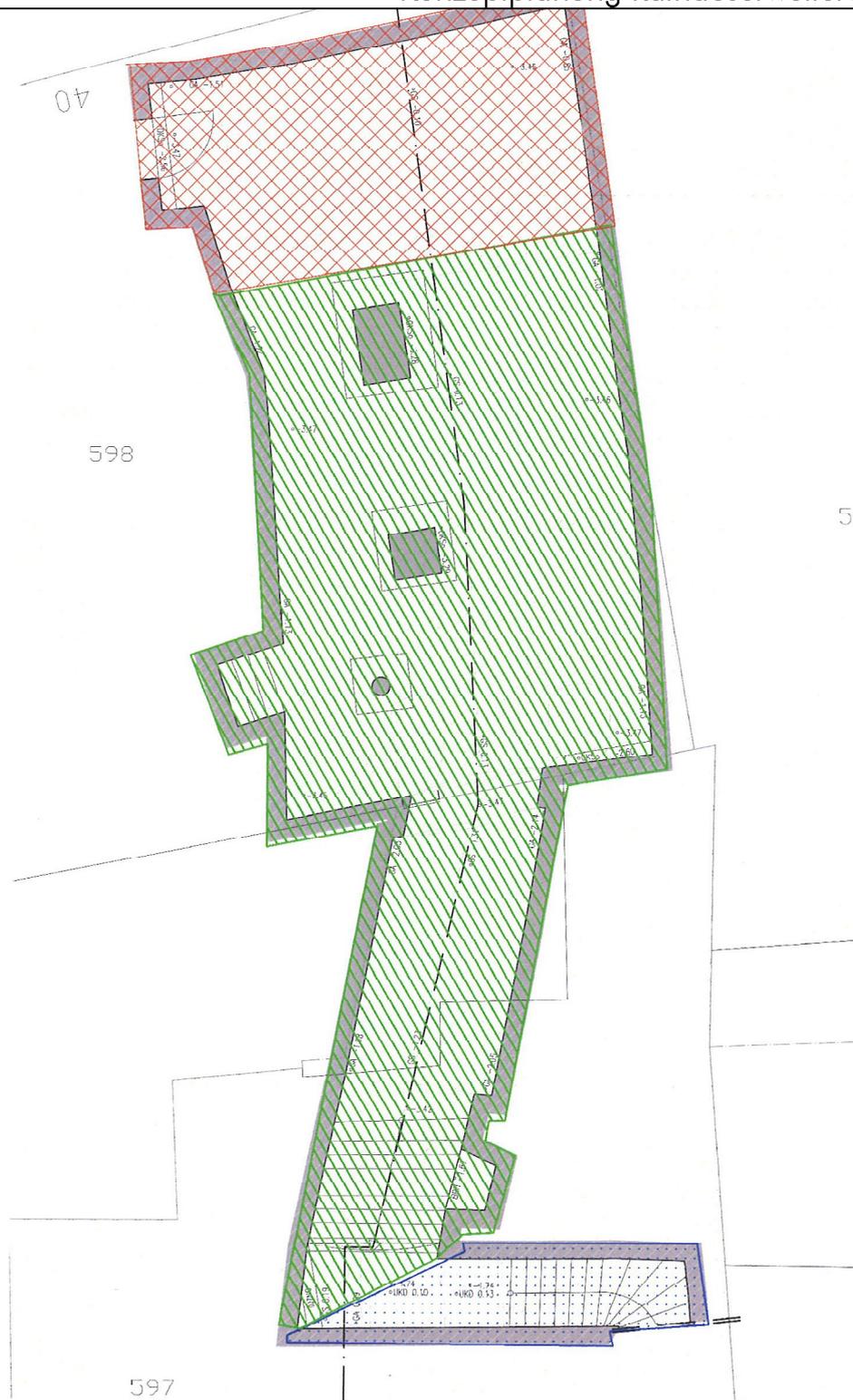
Befunduntersuchung  
Dipl.-Rest. Siegfried Scheder

Stadt Kitzingen  
Konzeptplanung Rathausenerweiterung

---

Befunduntersuchung  
Dipl.-Rest. Siegfried Scheder

# Stadt Kitzingen Konzeptplanung Rathuserweiterung



**Projekt:** Erweiterung Rathaus Kaiserstr.17  
**Ort:** Kitzingen  
**Projektteil:** Keller  
**Auftraggeber:** Stadt Kitzingen  
**Planinhalt:** Kartierung Baualtersplan  
**Bearbeitungszeitraum:** Februar 2016  
**Plangrundlage:** Pläne Ing. Büro Roland Vogl

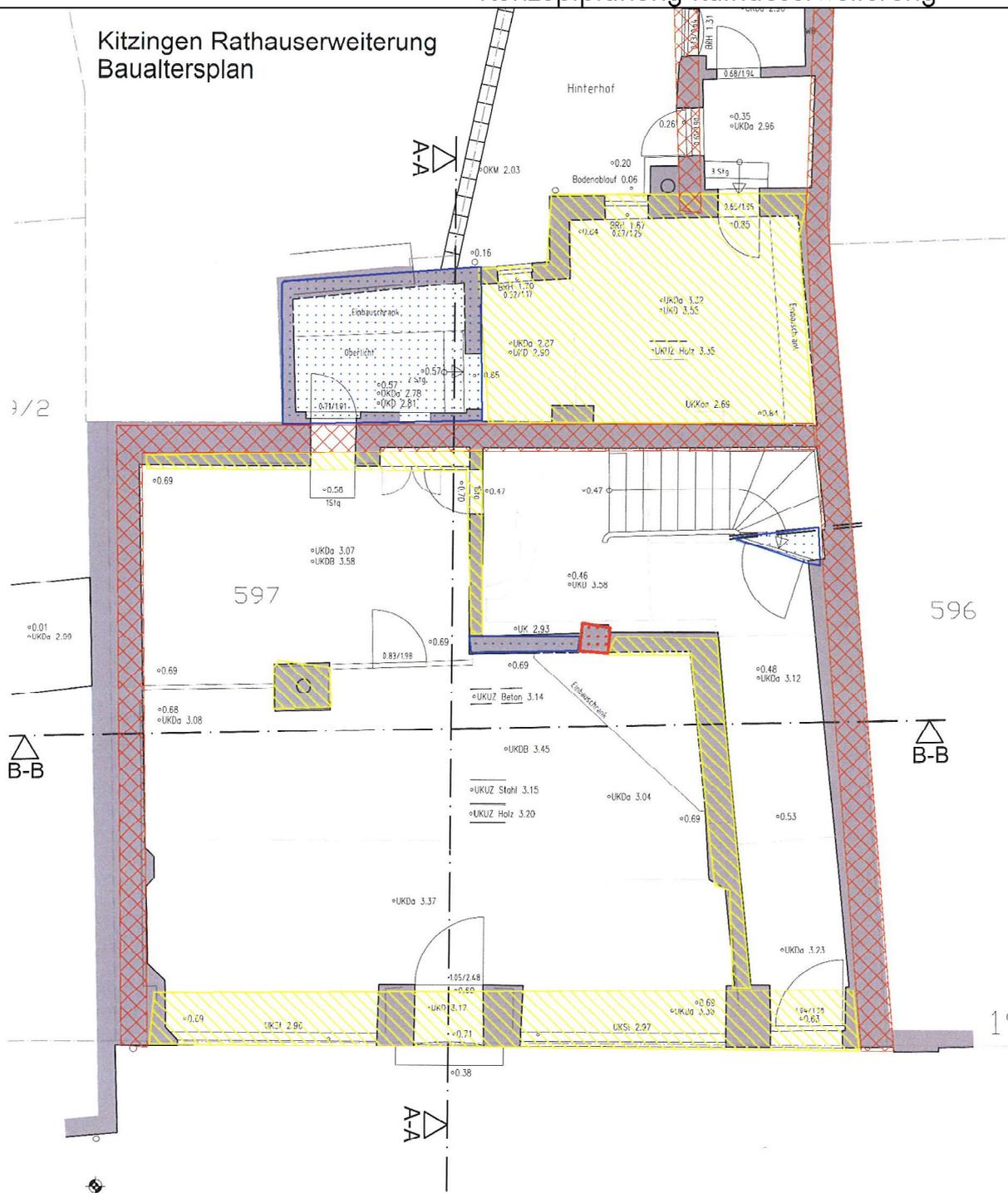
	Phase1 16. Jhd Mauerwerk		Stuckdecken/ Reste
	Phase1 16. Jhd Holzkonstruktion Wände		
	Phase2 um1730		
	Phase3 um 1900		
	Phase4 1980er		



**Bearbeiter:** Dipl.-Rest. Siegfried Scheder  
 Saskia Kaiser

# Stadt Kitzingen Konzeptplanung Rathausenerweiterung

## Kitzingen Rathausenerweiterung Baualtersplan

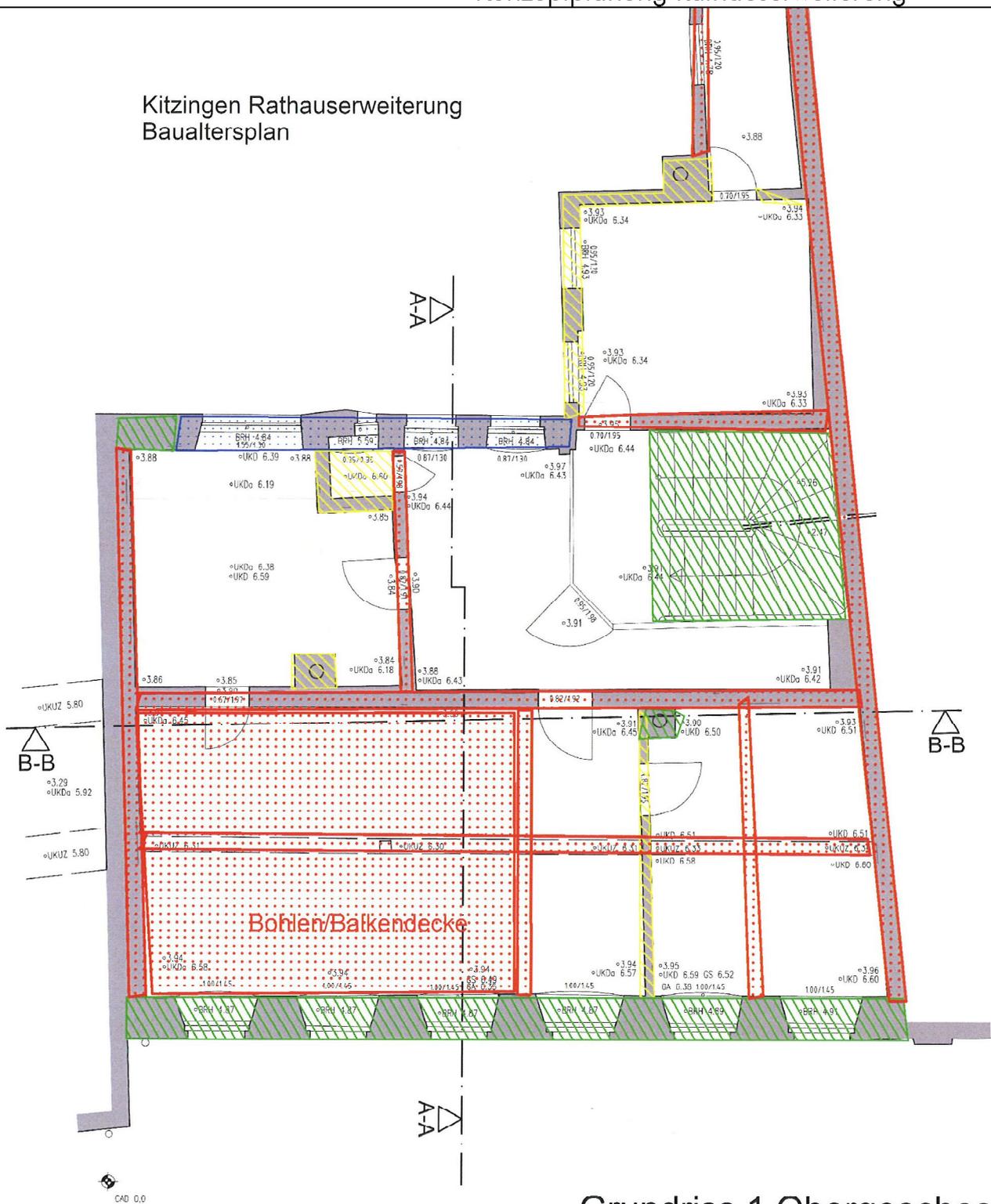


Grundriss Erdgeschoss

<p><b>Projekt:</b> Erweiterung Rathaus Kaiserstr.17</p> <p><b>Ort:</b> Kitzingen</p> <p><b>Projektteil:</b> Erdgeschoss</p> <p><b>Auftraggeber:</b> Stadt Kitzingen</p> <p><b>Planinhalt:</b> Kartierung Baualtersplan</p> <p><b>Bearbeitungszeitraum:</b> Februar 2016</p> <p><b>Plangrundlage:</b> Pläne Ing. Büro Roland Vogl</p>	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Phase1 16. Jhd Mauerwerk</td> <td></td> <td>Stuckdecken/ Reste</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Phase1 16. Jhd Holzkonstruktion Wände</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Phase2 um1730</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Phase3 um 1900</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Phase4 1980er</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Phase1 16. Jhd Mauerwerk		Stuckdecken/ Reste		Phase1 16. Jhd Holzkonstruktion Wände				Phase2 um1730				Phase3 um 1900				Phase4 1980er			<p><b>SIEGFRIED SCHEDER</b> <small>(Ing. Restaurierung)</small></p> <p><b>Bearbeiter:</b> Dipl.-Rest. Siegfried Scheder Saskia Kaiser</p>
	Phase1 16. Jhd Mauerwerk		Stuckdecken/ Reste																			
	Phase1 16. Jhd Holzkonstruktion Wände																					
	Phase2 um1730																					
	Phase3 um 1900																					
	Phase4 1980er																					

# Stadt Kitzingen Konzeptplanung Rathausenerweiterung

## Kitzingen Rathausenerweiterung Baualtersplan



### Grundriss 1.Obergeschoss

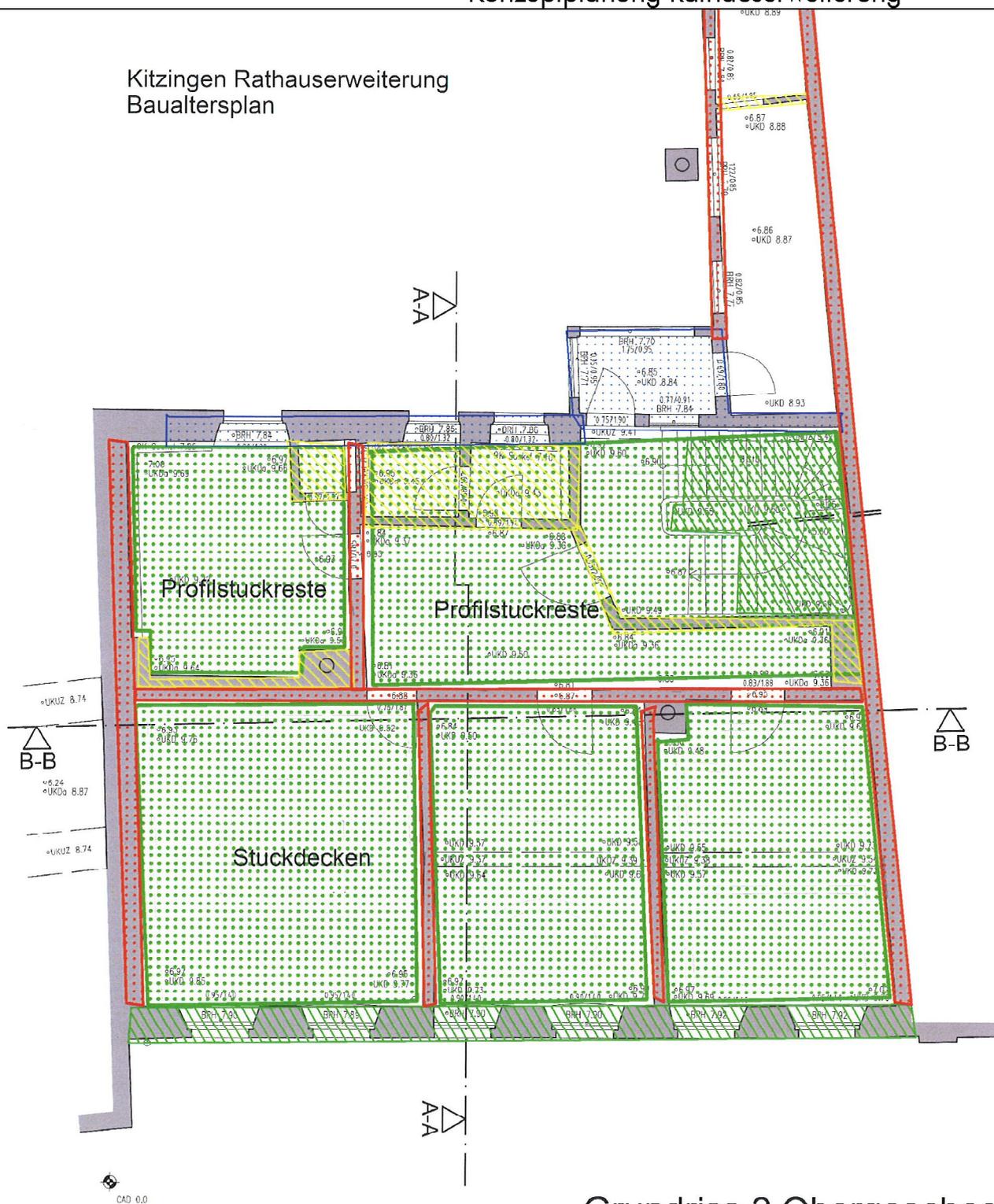
<p><b>Projekt:</b> Erweiterung Rathaus Kaiserstr.17</p> <p><b>Ort:</b> Kitzingen</p> <p><b>Projektteil:</b> 1. Obergeschosse</p> <p><b>Auftraggeber:</b> Stadt Kitzingen</p> <p><b>Planinhalt:</b> Kartierung Baualtersplan</p> <p><b>Bearbeitungszeitraum:</b> Februar 2016</p> <p><b>Plangrundlage:</b> Pläne Ing. Büro Roland Vogl</p>		Phase1 16. Jhd Mauerwerk	Stuckdecken/ Reste
		Phase1 16. Jhd Holzkonstruktion Wände	
		Phase2 um1730	
		Phase3 um 1900	
		Phase4 1980er	

**SIEGFRIED SCHEDER**  
Dipl. Restaurator (FH)

**Bearbeiter:** Dipl.-Rest. Siegfried Scheder  
Saskia Kaiser

# Stadt Kitzingen Konzeptplanung Rathausenerweiterung

## Kitzingen Rathausenerweiterung Baualtersplan



Grundriss 2.Obergeschoss

<p><b>Projekt:</b> Erweiterung Rathaus Kaiserstr.17 <b>Ort:</b> Kitzingen</p> <p><b>Projektteil:</b> 2. Obergeschosse</p> <p><b>Auftraggeber:</b> Stadt Kitzingen <b>Planinhalt:</b> Kartierung Baualtersplan <b>Bearbeitungszeitraum:</b> Februar 2016</p> <p><b>Plangrundlage:</b> Pläne Ing. Büro Roland Vogl</p>	Phase1 16. Jhd Mauerwerk	Stuckdecken/ Reste
	Phase1 16. Jhd Holzkonstruktion Wände	
	Phase2 um1730	
	Phase3 um 1900	
	Phase4 1980er	

**SIEGFRIED SCHEDER**  
Dipl. Restaurator (FH)

Bearbeiter: Dipl.-Rest. Siegfried Scheder  
Saskia Kaiser

Fotos  
Treppe und Dachstuhl

Stadt Kitzingen  
Konzeptplanung Rathouserweiterung



Fotos  
Stuckdecke 2. Obergeschoss

Stadt Kitzingen  
Konzeptplanung Rathuserweiterung



Konzeptplanung  
Rathausenerweiterung Kaiserstraße 17

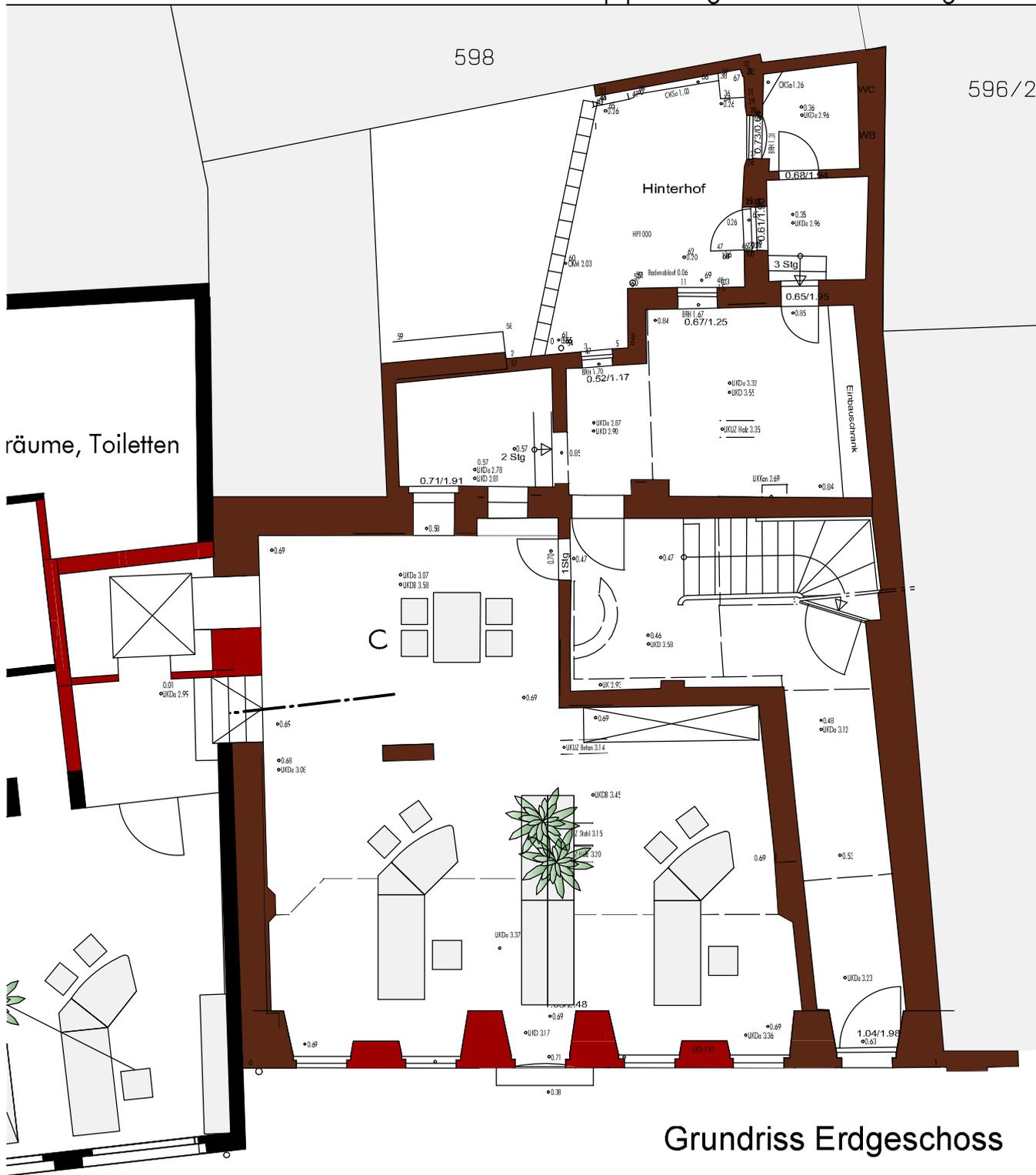
Stadt Kitzingen  
Konzeptplanung Rathausenerweiterung

---

Konzeptplanung  
Rathausenerweiterung Kaiserstraße 17

Grundriss Erdgeschoss  
M 1:100

Stadt Kitzingen  
Konzeptplanung Rathuserweiterung



Grundriss Erdgeschoss

Plangrundlage:

Pläne Ing. Büro Roland Vogl

Grundriss Erdgeschoss Alternative 1  
M 1:100

Stadt Kitzingen  
Konzeptplanung Rathuserweiterung



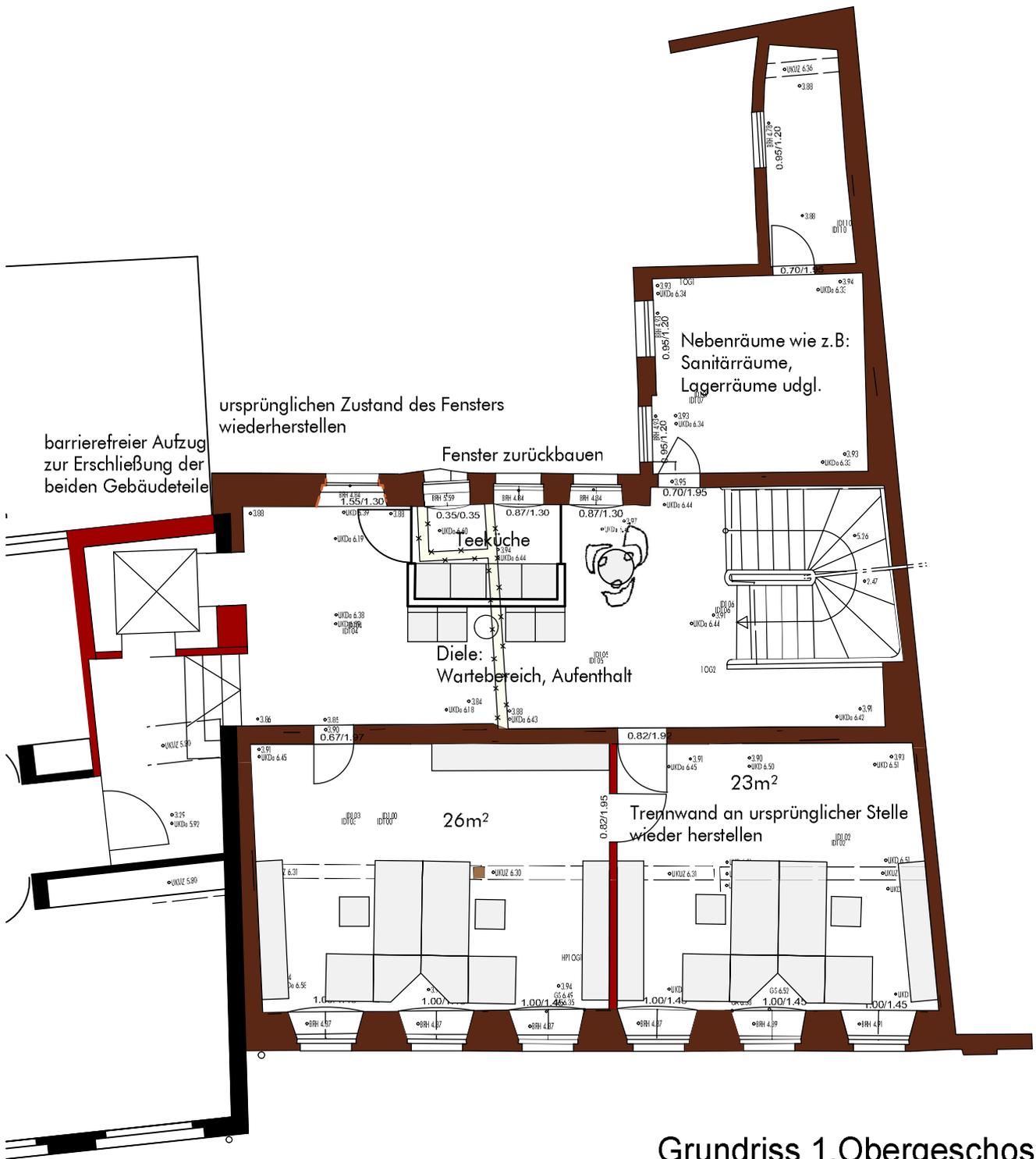
Grundriss Erdgeschoss

Plangrundlage:  
Pläne Ing. Büro Roland Vogl



Grundriss Erdgeschoss

Plangrundlage:  
Pläne Ing. Büro Roland Vogl



Grundriss 1.Obergeschoss

Plangrundlage:  
Pläne Ing. Büro Roland Vogl

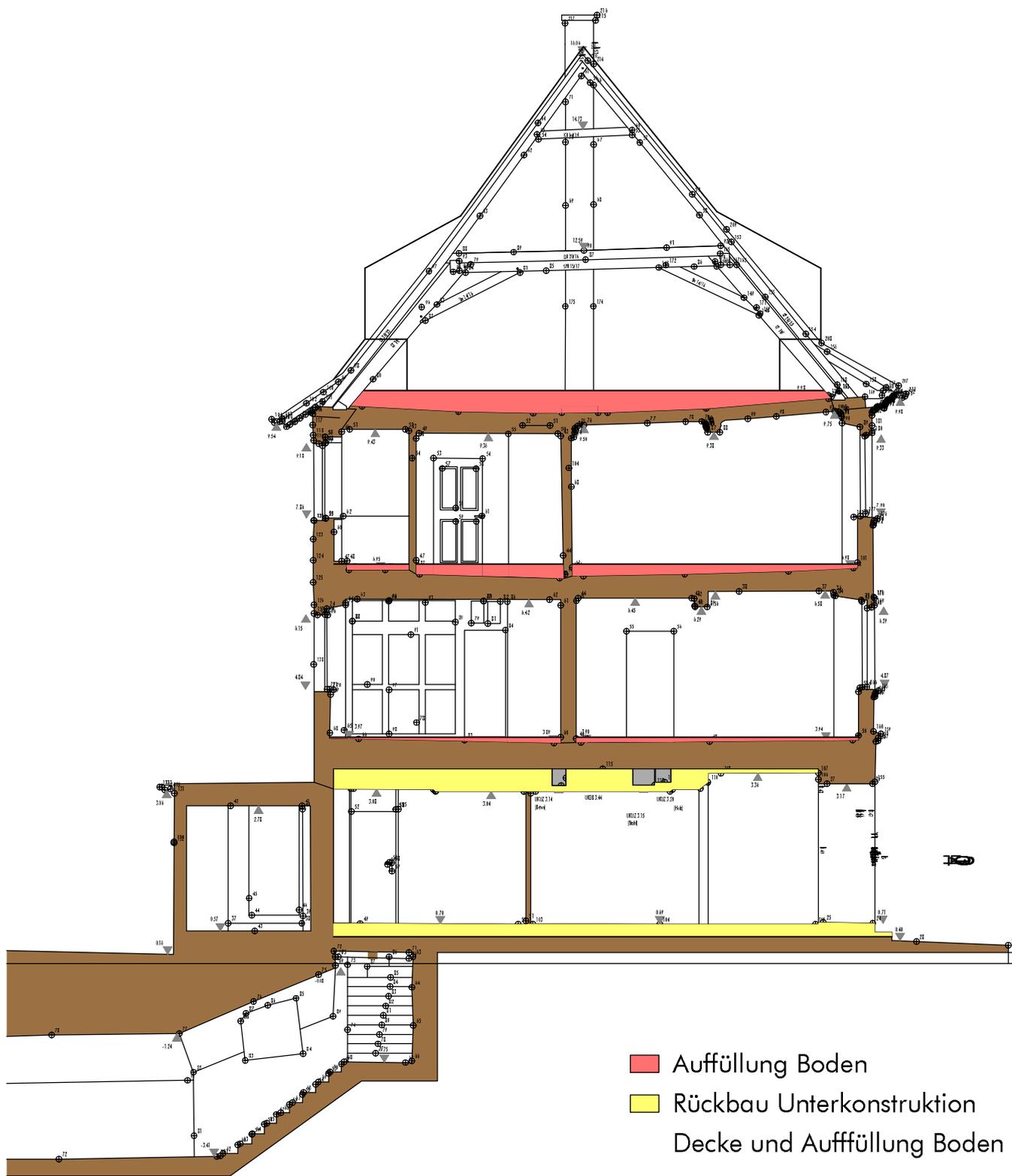






Schnitt  
M 1:100

Stadt Kitzingen  
Konzeptplanung Rathuserweiterung

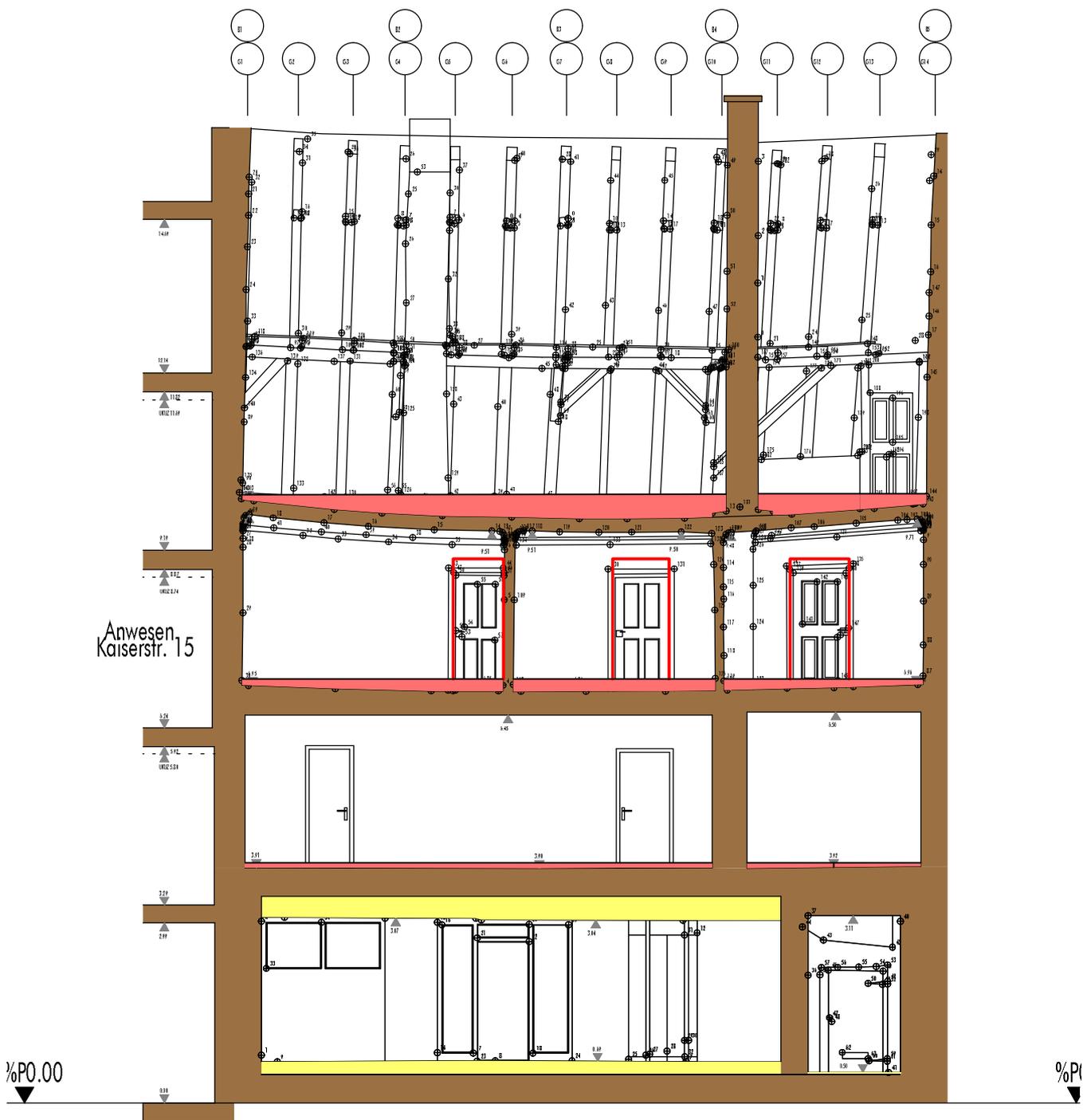


Plangrundlage:  
Pläne Ing. Büro Roland Vogl

Schnitt längs  
M 1:100

Stadt Kitzingen  
Konzeptplanung Rathuserweiterung

Längsschnitt B-B  
Kaiserstr. 17



Plangrundlage:  
Pläne Ing. Büro Roland Vogl

## Kostenüberschlag nach DIN 276

KG	Kostengruppe	Menge	Einheitspr.	Gesamtpreis
100	Grundstück			0,00
200	Herrichten und Erschließen			0,00
300	Bauwerk			
	Baukonstruktionen Nr. 17	642 m <sup>2</sup> BGF	1.175,00	754.350,00
	Aufzugsschacht Nr. 15			260.000,00
400	Bauwerk			
	Technische Anlagen Nr. 17	642 m <sup>2</sup> BGF	350,00	224.700,00
	Technische Anlagen Nr. 15			230.000,00
500	Außenanlagen			30.000,00
600	Ausstattung und Kunstwerke	6% 300-500		90.000,00
700	Baunebenkosten	22% 300-500		330.000,00
Geschätzte Gesamtbaukosten				1.919.050,00

Quelle: BKI, modifiziert, einschl. 19% Umsatzsteuer

Die Kostenberechnung wurde ausschließlich anhand der Flächen ermittelt.



Nebenträume wie z.B.:  
Post, Kopierraum, Lagerräume, Toiletten

Grundriss Erdgeschoss

## Kostenüberschlag nach DIN 276

KG	Kostengruppe	Menge	Einheitspr.	Gesamtpreis
100	Grundstück			0,00
200	Herrichten und Erschließen			0,00
300	Bauwerk			
	Baukonstruktionen	283 m <sup>2</sup> BGF	800,00	226.400,00
400	Bauwerk			
	Technische Anlagen	283 m <sup>2</sup> BGF	350,00	99.050,00
500	Außenanlagen (Höfchen)			15.000,00
600	Ausstattung und Kunstwerke	6% 300-500		20.500,00
700	Baunebenkosten	22% 300-500		75.000,00
Geschätzte Gesamtbaukosten				435.950,00

Quelle: BKI, modifiziert, einschl. 19% Umsatzsteuer

Die Kostenberechnung wurde ausschließlich anhand der Flächen ermittelt.