

Kaiserstr. 44/46

Machbarkeitsstudie für die Stadt Kitzingen

Januar 2025

Inhalt

Machbarkeitsstudie

Standort	Grundstück & Lage
Analyse	Bestandsanalyse Kaiserstr 44/46
Bestand	Modell & Konzept
Konzept_01	Splitlevel - Bürger o. Kulturzentrum
Konzept_01.2	Splitlevel - maximale Gebäudebreite
Konzept_01.3	Splitlevel - Haus der Kunst / Werkhaus
Fassade	Impressionen & Konzept
Kosten	Kostenüberschlag - Haus der Kunst



Standort

Lageplan



Standort

Analyse

Kaiserstr. 44/46



Analyse

Kaiserstr. 44/46



Analyse

Kaiserstr. 44/46 & Umgebung

Analyse

archicult

Bestand

Kaiserstr. 44/46



Bestand

Vogelperspektive Kaiserstr.

Modell-Studie

Überprüfung Städtebau & Gebäudevolumen

VP Kaiserstr.

V - 01 - Kompakt / Splitlevel / Terrasse Ebene 0,5 (2)

VP Kaiserstr.

archicult

VP Kaiserstr.

V - 02 - Kompakt / Splitlevel / Terrasse Ebene 1 (2)

VP Kaiserstr.

archicult

VP Kaiserstr.

V - 03 - Maximal Fläche Ebene 1 / Dachterrasse Ebene 2 (2)

VP Kaiserstr.

V - 04 - Interpretation Eck - Erker + Walmdach (2)

VP Kaiserstr.

archicult

VP Kaiserstr.

V - 06 - Walmdach / Maximales Gebäudevolumen (2)

VP Kaiserstr.

archicult

VP Kaiserstr.

V - 07 - Walmdach / Dachterrasse Ebene 1 (2)

VP Kaiserstr.

archicult

VP Kaiserstr.

V - 08 - "Aufgestockter Bestand" + Terrasse (2)

VP Kaiserstr.

archicult

Konzepte

Übersicht

- 01 Splitlevel - Bürger o. Kulturzentrum
- 01.2 Splitlevel - maximale Gebäudebreite
- 01.3 Splitlevel - Haus der Kunst / Werkhaus
- 02 Geschossbau - Gewerbe & Wohnen

Konzept 01

Splitlevel - Bürger- o. Kulturzentrum

VP Kaiserstr.

K - 01 - Splitlevel + Terrasse auf Ebene 0,5



VP Ob. Bachgasse

K - 01 Splitlevel + Terrasse auf Ebene 0,5



Kaiserstr.

K - 01 - Splitlevel + Terrasse auf Ebene 0,5

Ob. Bachgasse

K - 01 - Splitlevel + Terrasse auf Ebene 0,5



Kaiserstraße

K - 01 - Splitlevel + Terrasse auf Ebene 0,5



Modellstudie

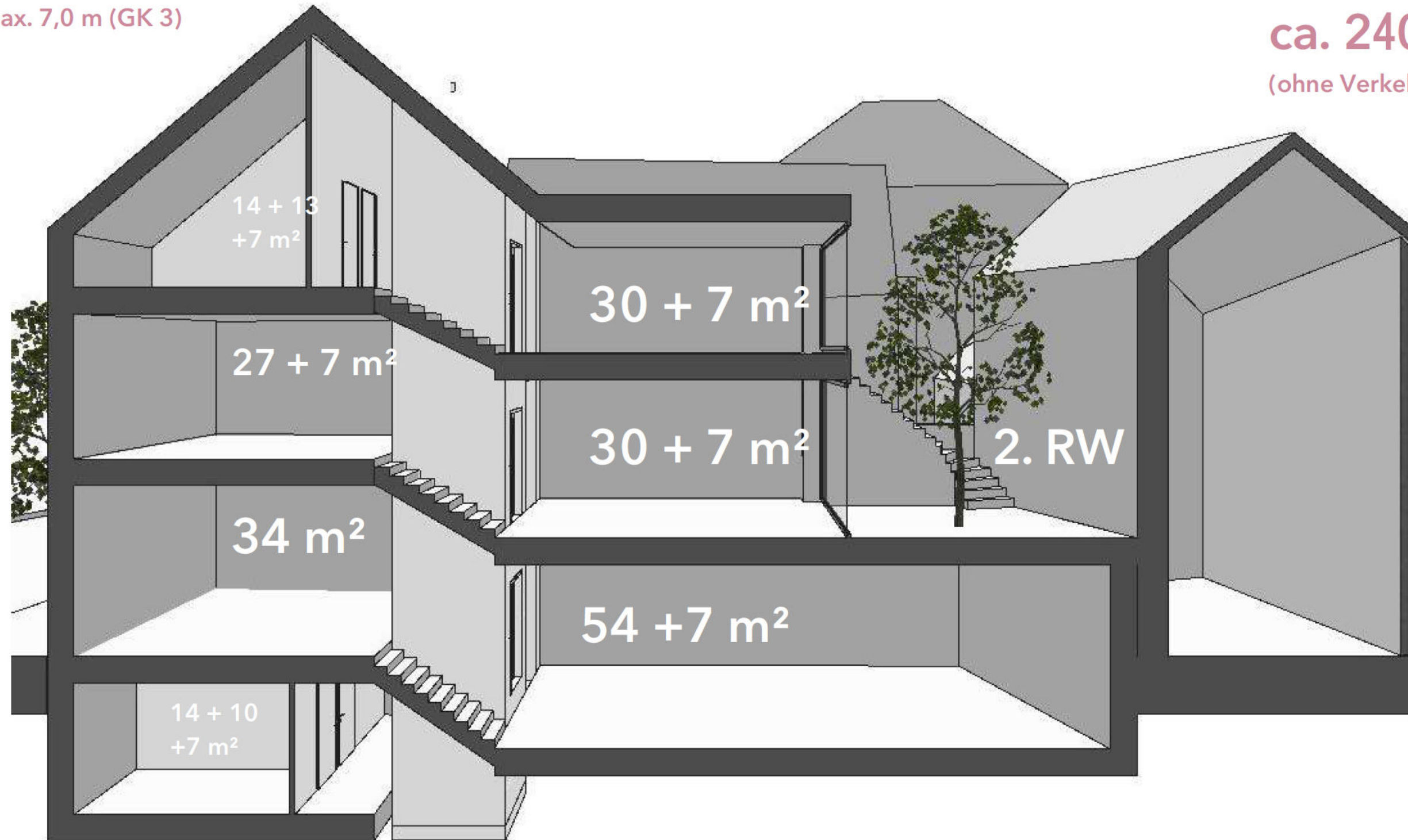
3D - Schnitt - K - 01 - Splitlevel + Terrasse auf Ebene 0,5

Achtung OK Ebene 1 (DG)
max. 7,0 m (GK 3)

NF Gesamt:

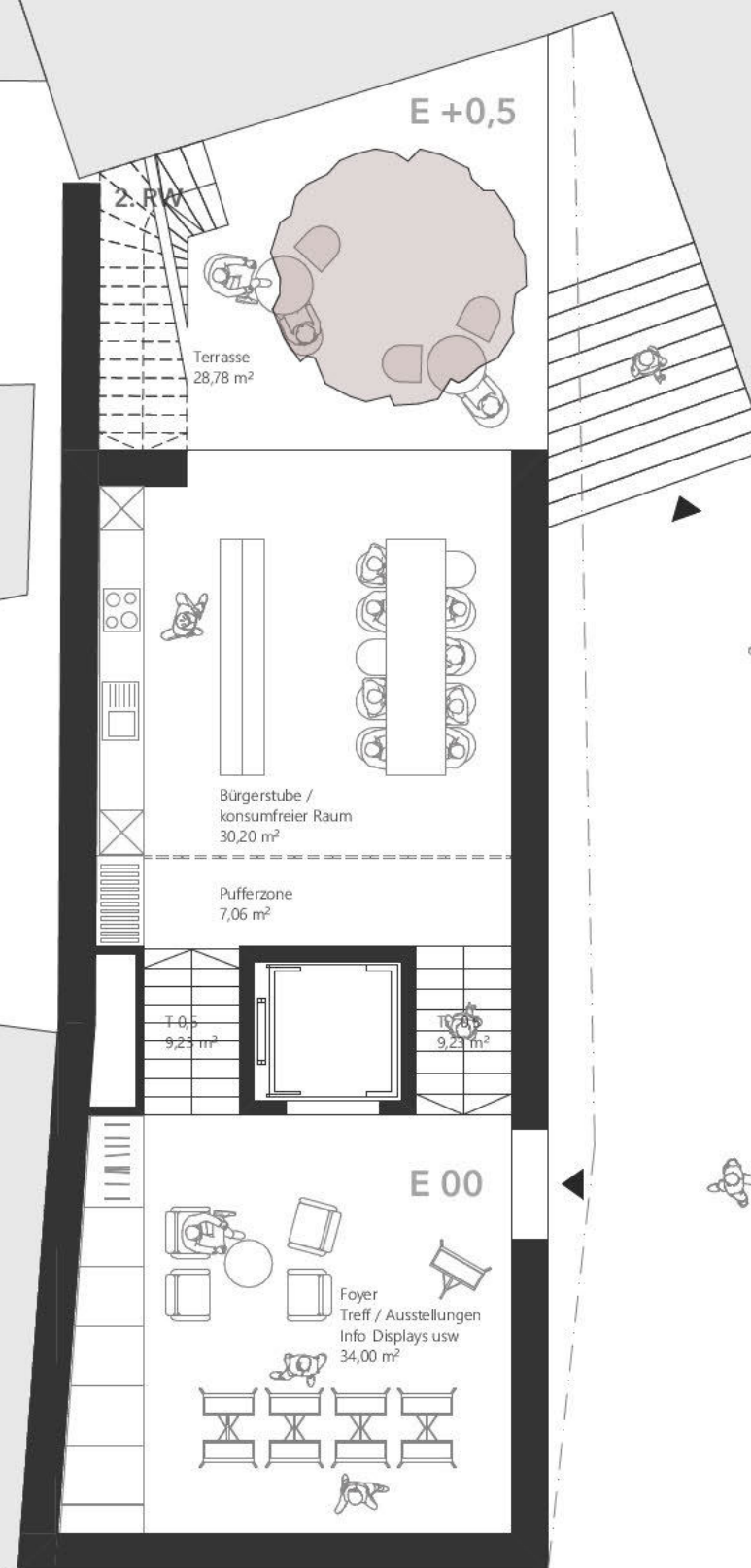
ca. 240 m²

(ohne Verkehr- & Technikfl.)

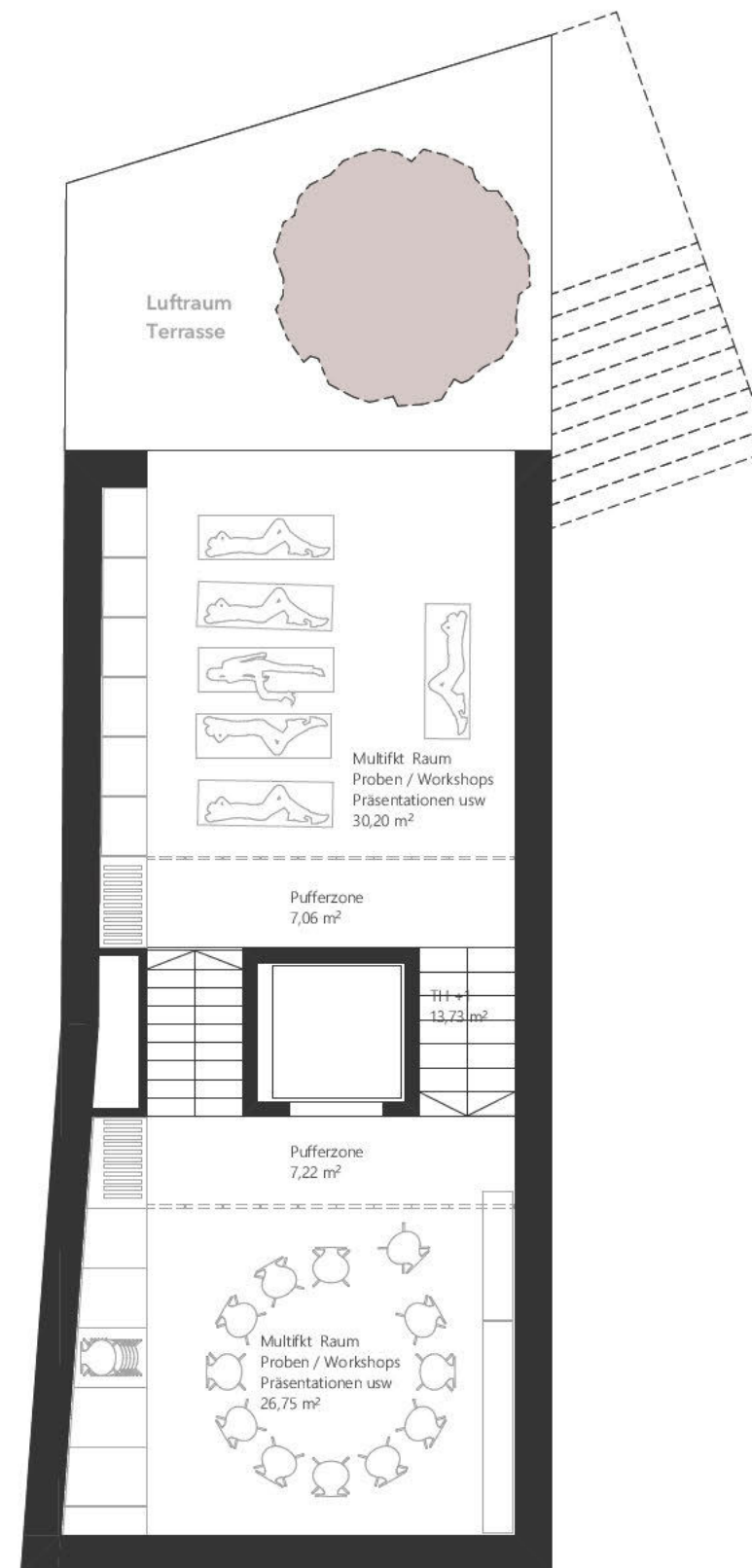


Nutzflächen

Abtrennung der Nutzungen z.B. mittels Falttrennwänden

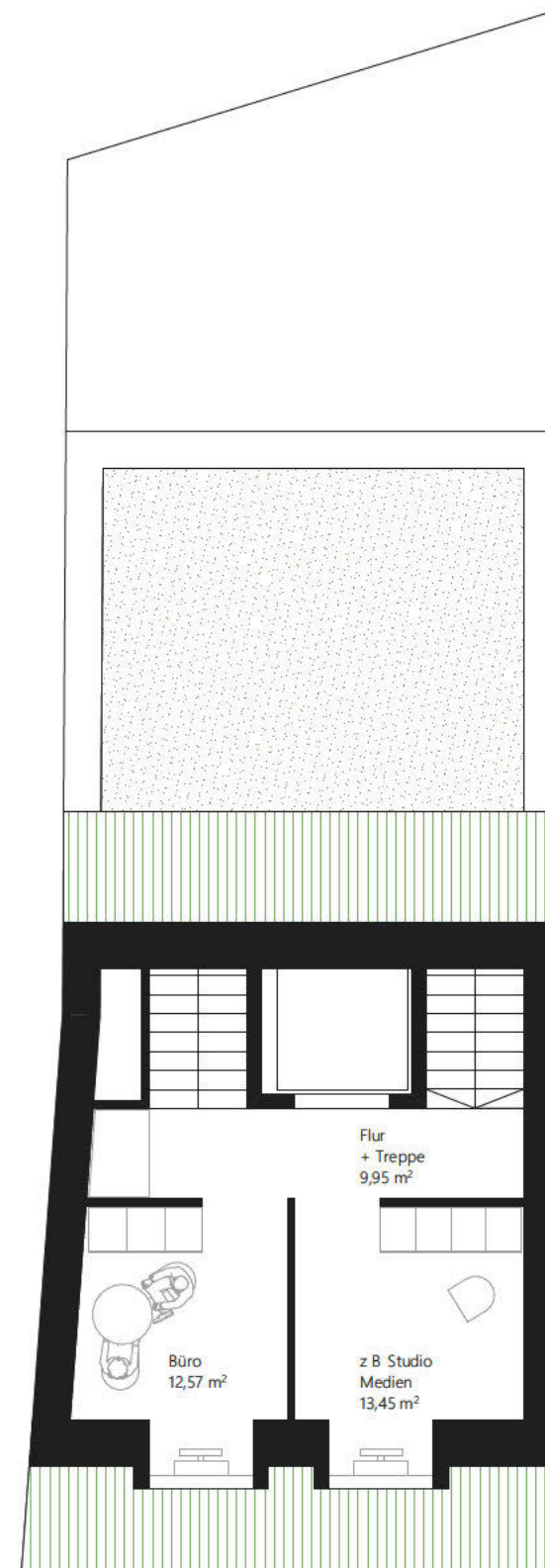


Ebene 00 / +0,5



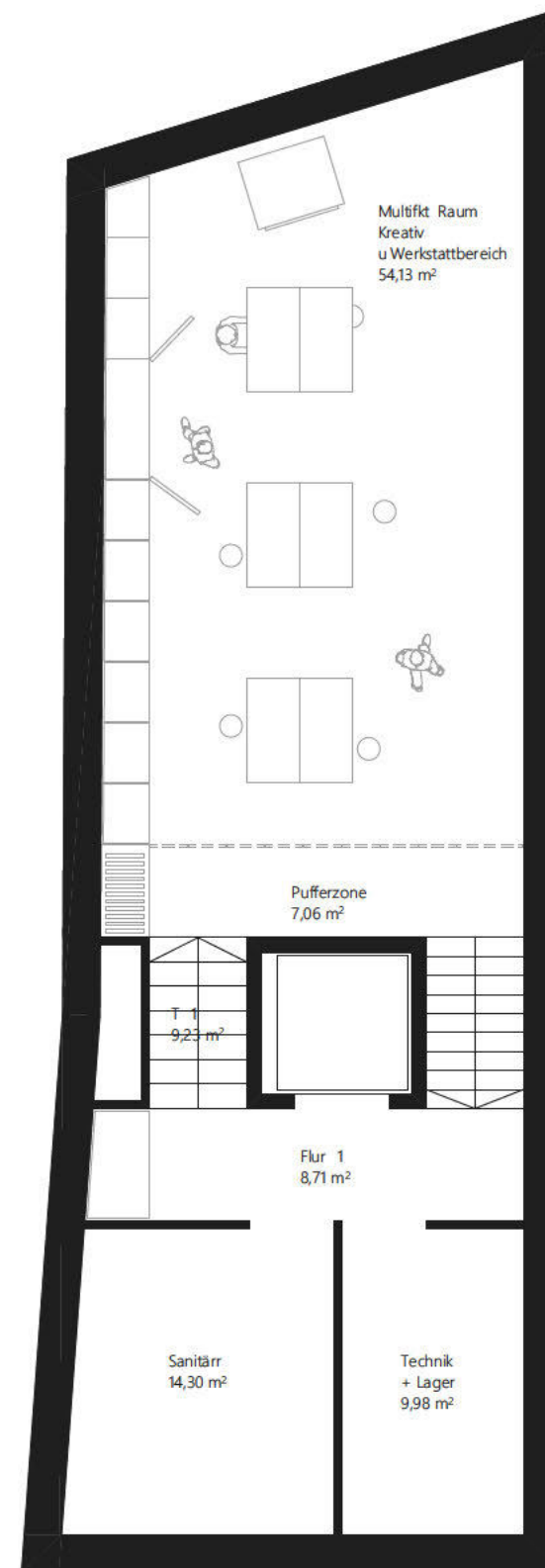
Ebene + 1 / +1,5

2 x Multifunktionsraum (Proben, Workshops, Präsentationen...) + Stauraum



Ebene + 2

z.B. 2 x Büro



Ebene -0,5 / -1

Werk- & Kreativbereich, Sanitär. + Techn.

Konzept 01.2

Splitlevel - Flächenerweiterung - maximale Gebäudebreite

VP Kaiserstr.

K - 01 - Splitlevel + Terrasse auf Ebene 0,5 (1)

+ ca. 90 m² NF

Hinweis

Grenzüberbauung u.a.:

- Baurechl. zu prüfen
- Abstandsflächen beachten
- Brandschutz beachten

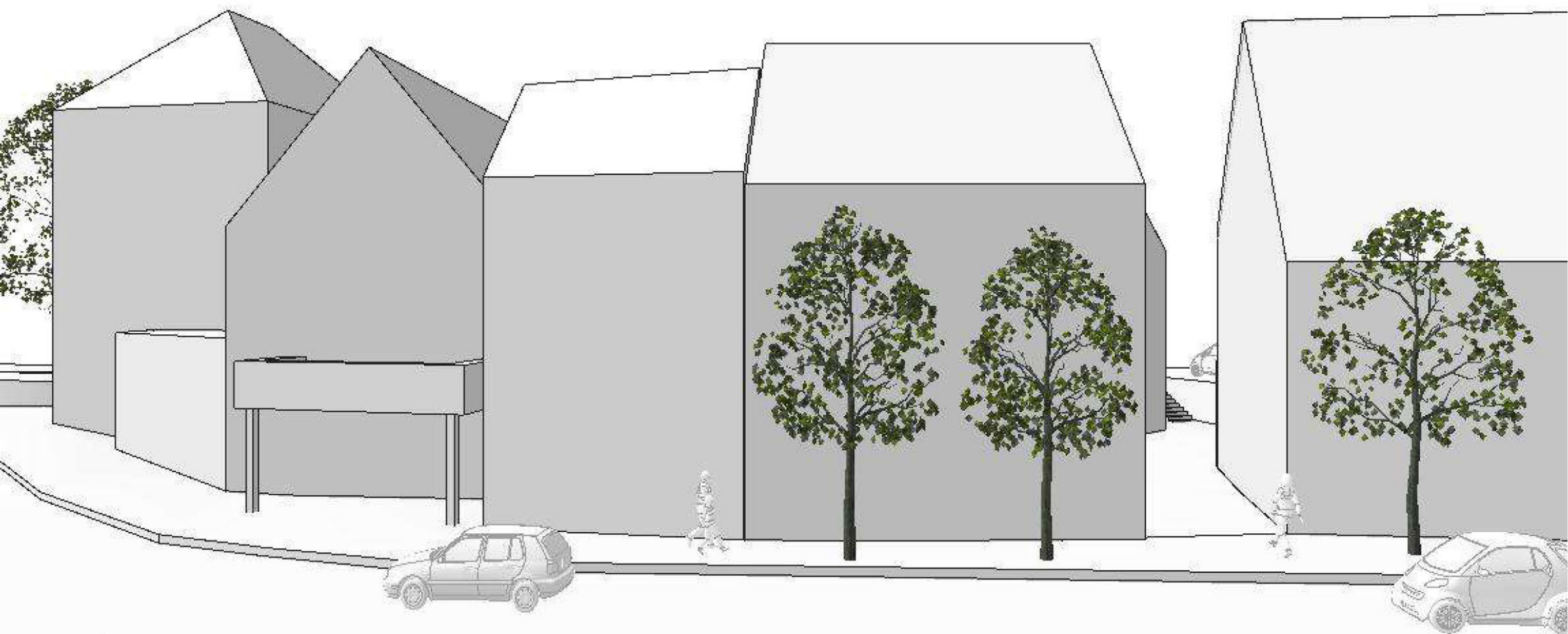
Konzept 1.2

Gebäudebreite + ca. 1,9 m



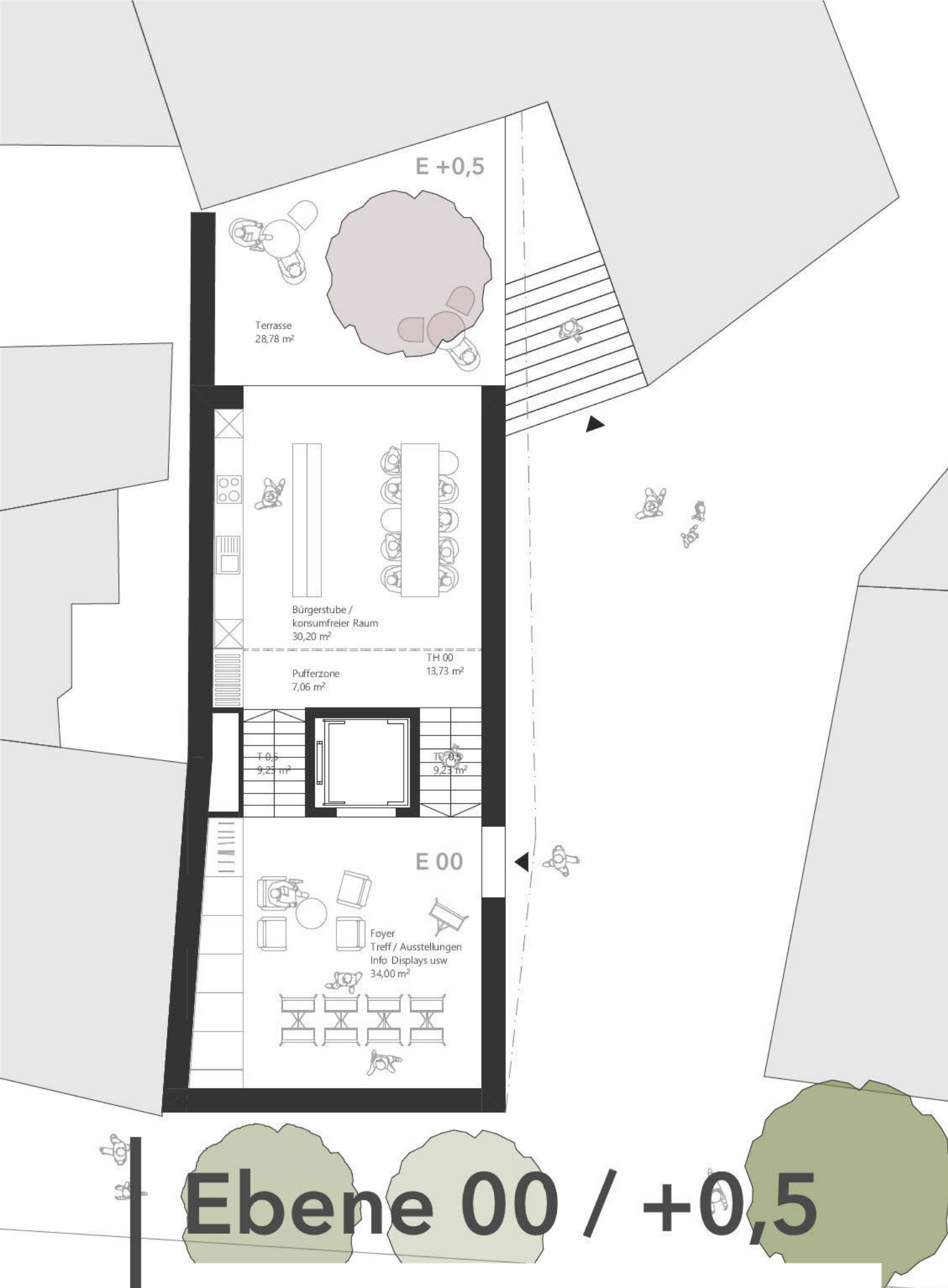
Kaiserstraße

K - 01 - Splitlevel + Terrasse auf Ebene 0,5

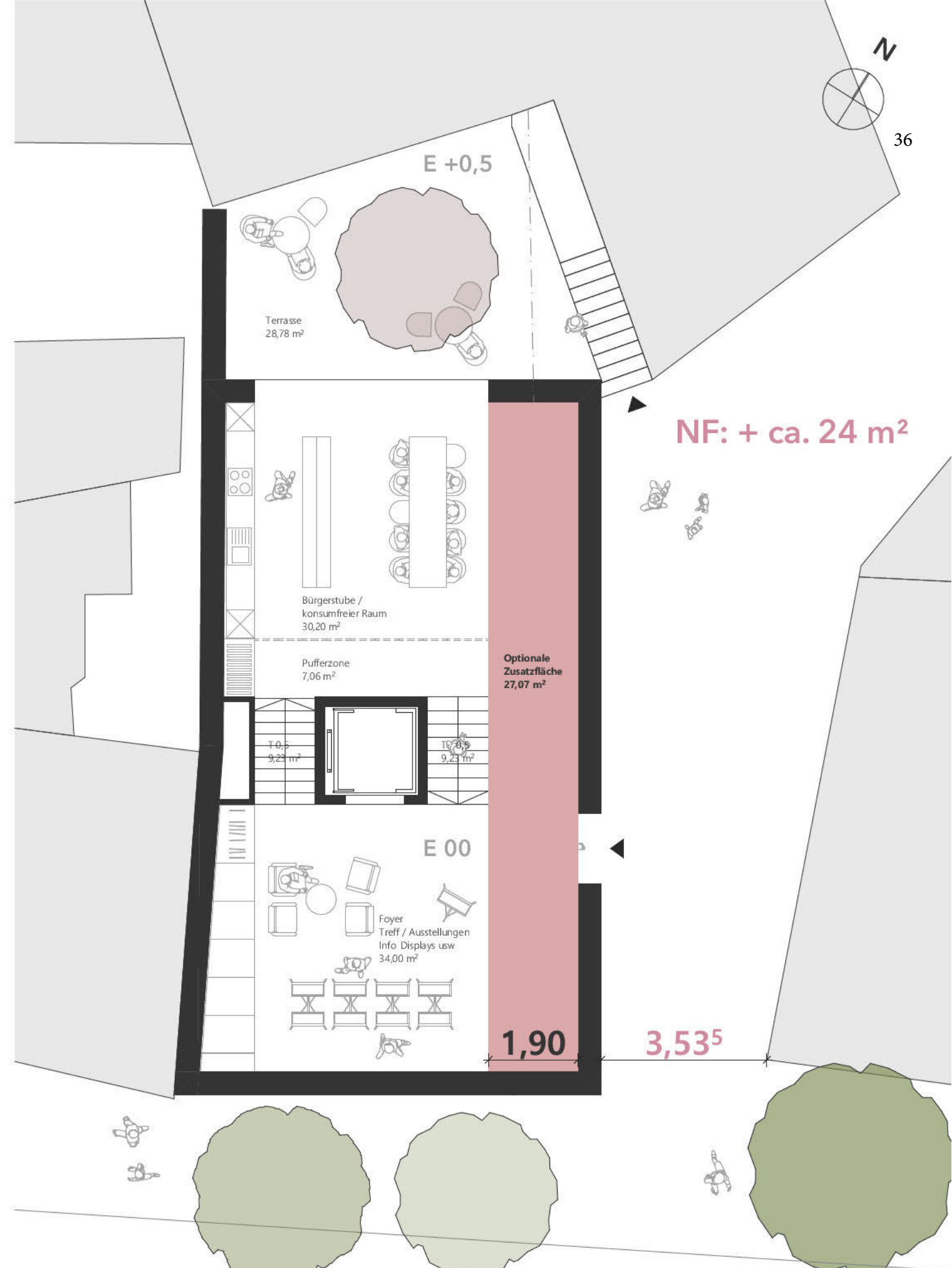


Kaiserstraße

K - 01.2 - Splitlevel + Terrasse auf Ebene 0,5



Ebene 00 / +0,5



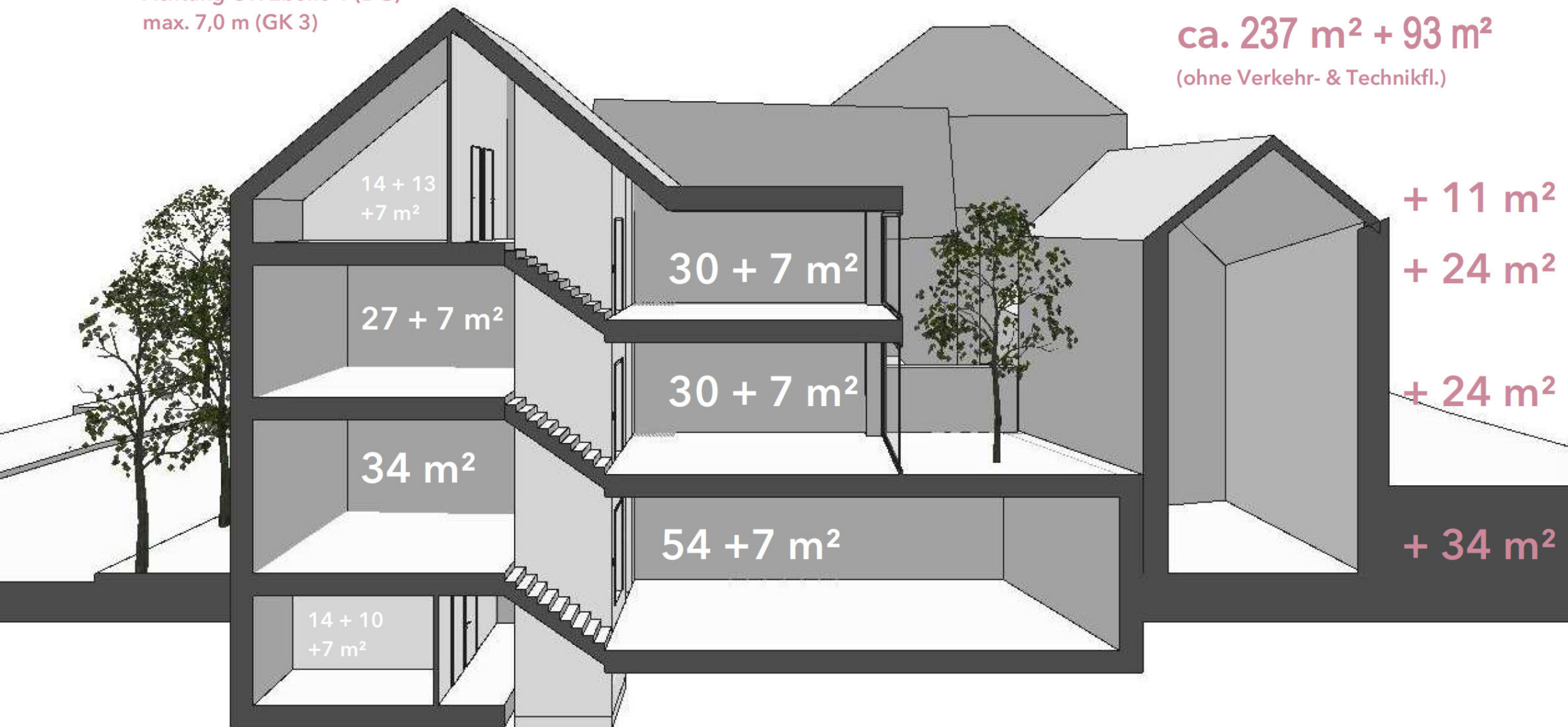
NF: + ca. 24 m²

1,90

3,53⁵

Achtung OK Ebene 1 (DG)
max. 7,0 m (GK 3)

NF Gesamt:
ca. $237 \text{ m}^2 + 93 \text{ m}^2$
(ohne Verkehr- & Technikfl.)



Nutzflächen

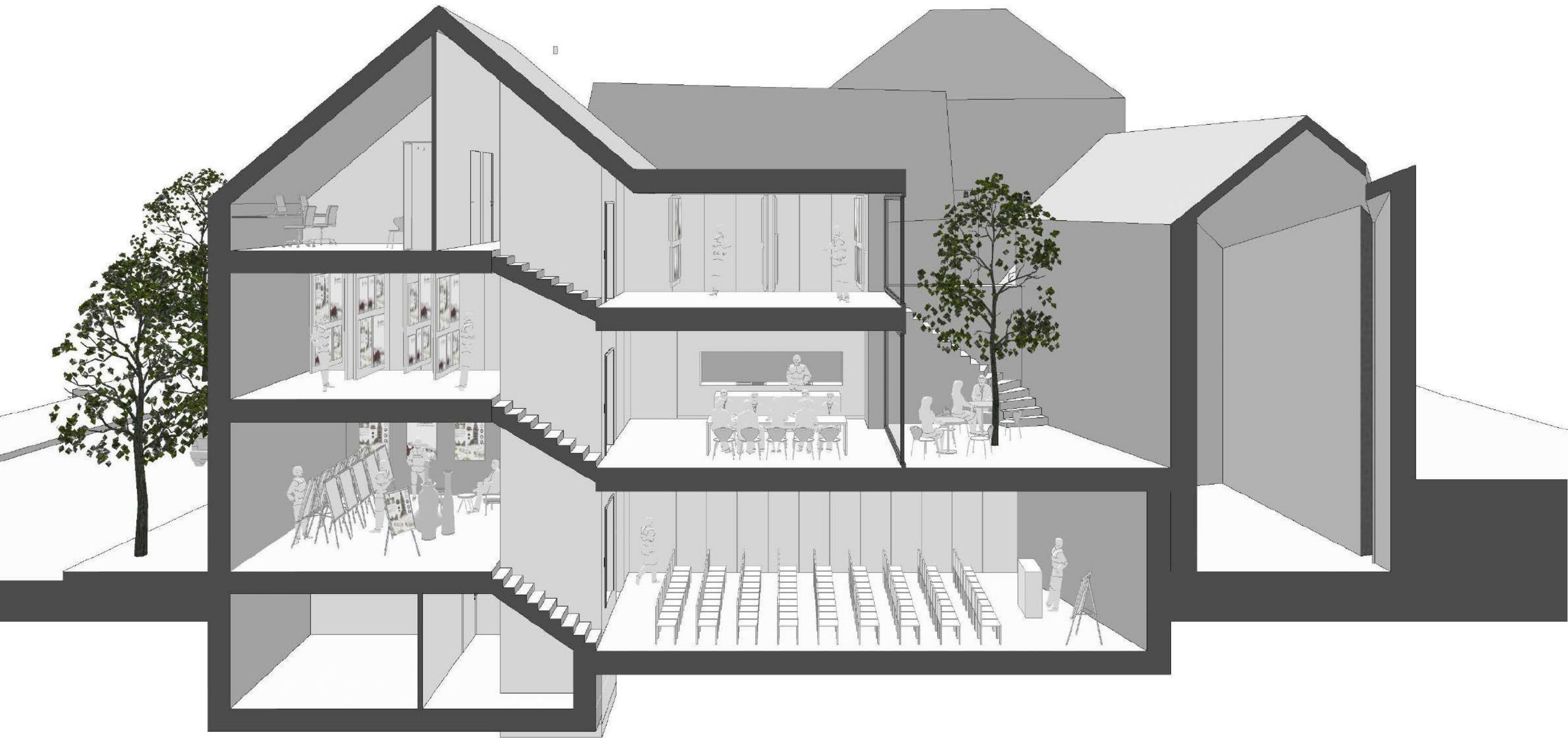
Abtrennung der Nutzungen z.B. mittels Falttrennwänden

Konzept 01.3

Splitlevel - Haus der Kunst oder Werkhaus

VP Kaiserstr.

K - 01.3 - Splitlevel + Terrasse auf Ebene 0,5



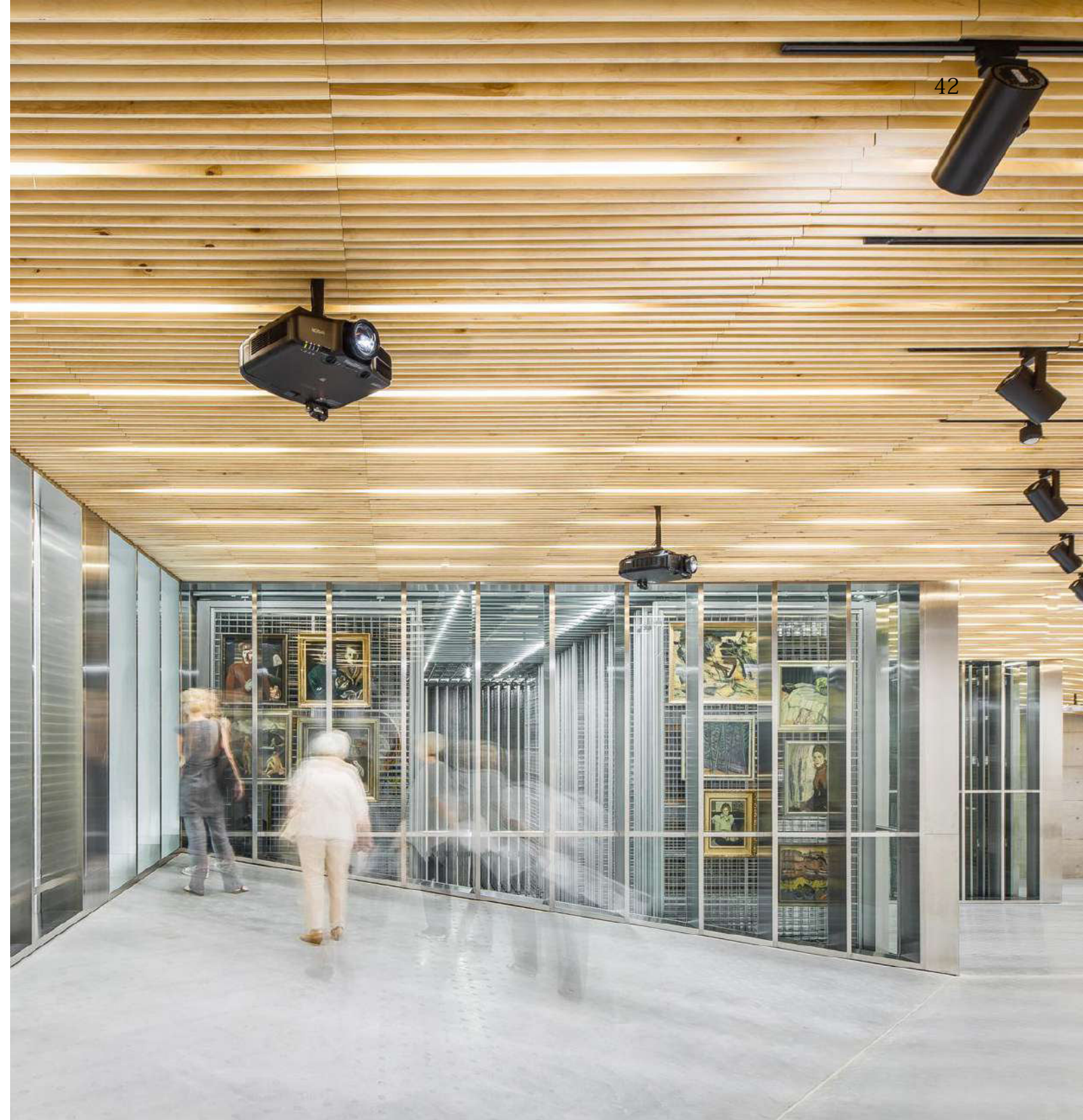
Modellstudie

3D - Schnitt - K - 01.3 - Splitlevel + Terrasse auf Ebene 0,5



Impressionen

Depot als Schaulager (1)

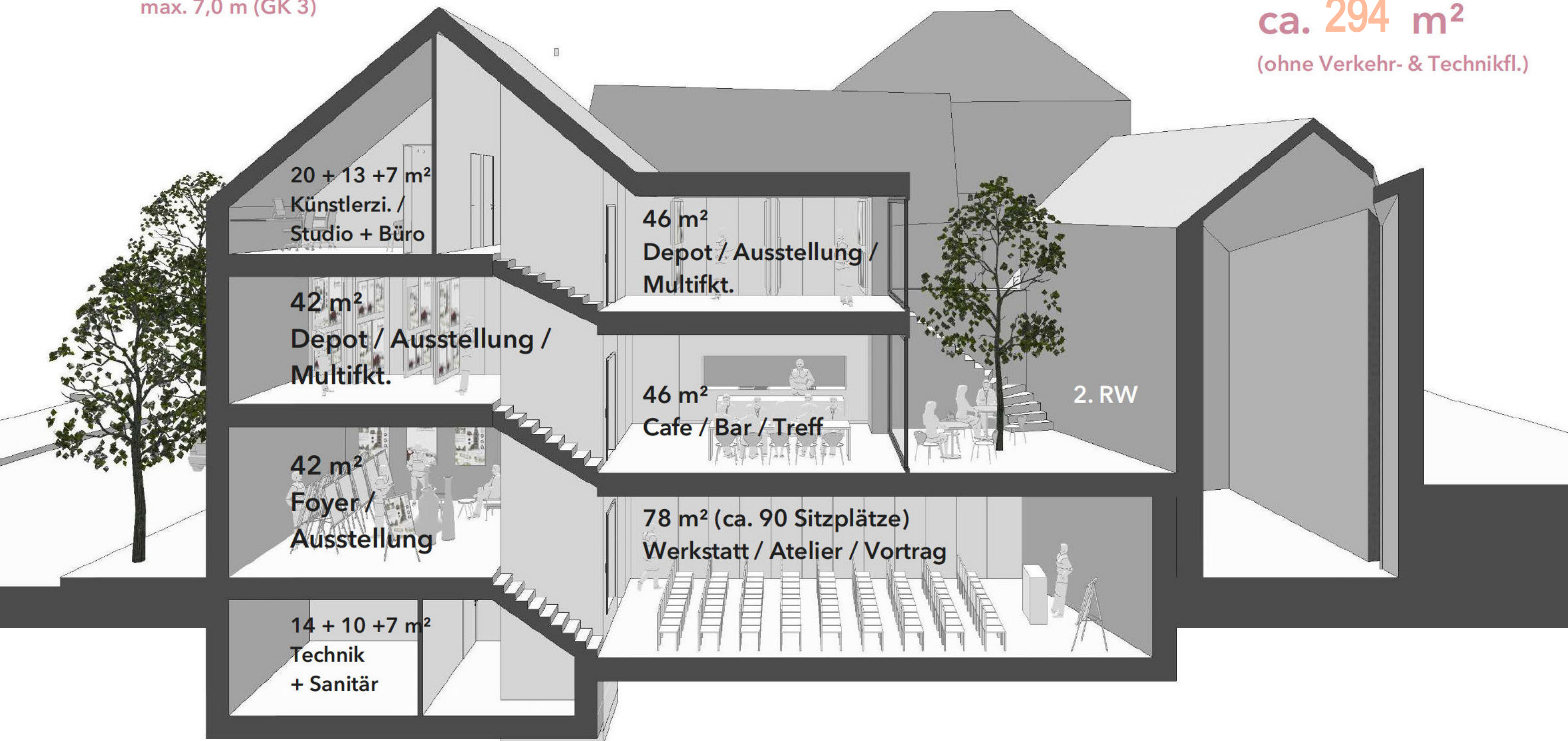


Impressionen

Depot als Schaulager

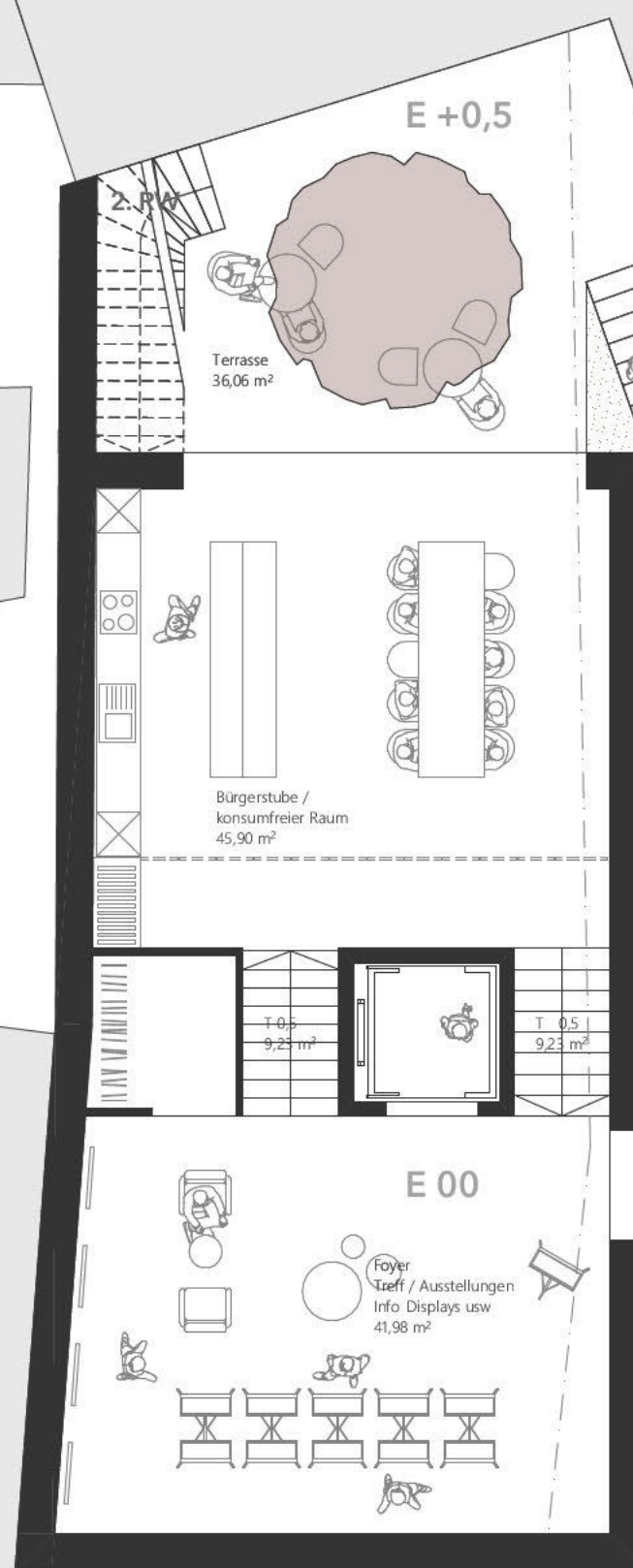
Achtung OK Ebene 1 (DG)
max. 7,0 m (GK 3)

NF Gesamt:
ca. 294 m²
(ohne Verkehr- & Technikfl.)



Nutzflächen (+ 1,40 m Erweiterung)

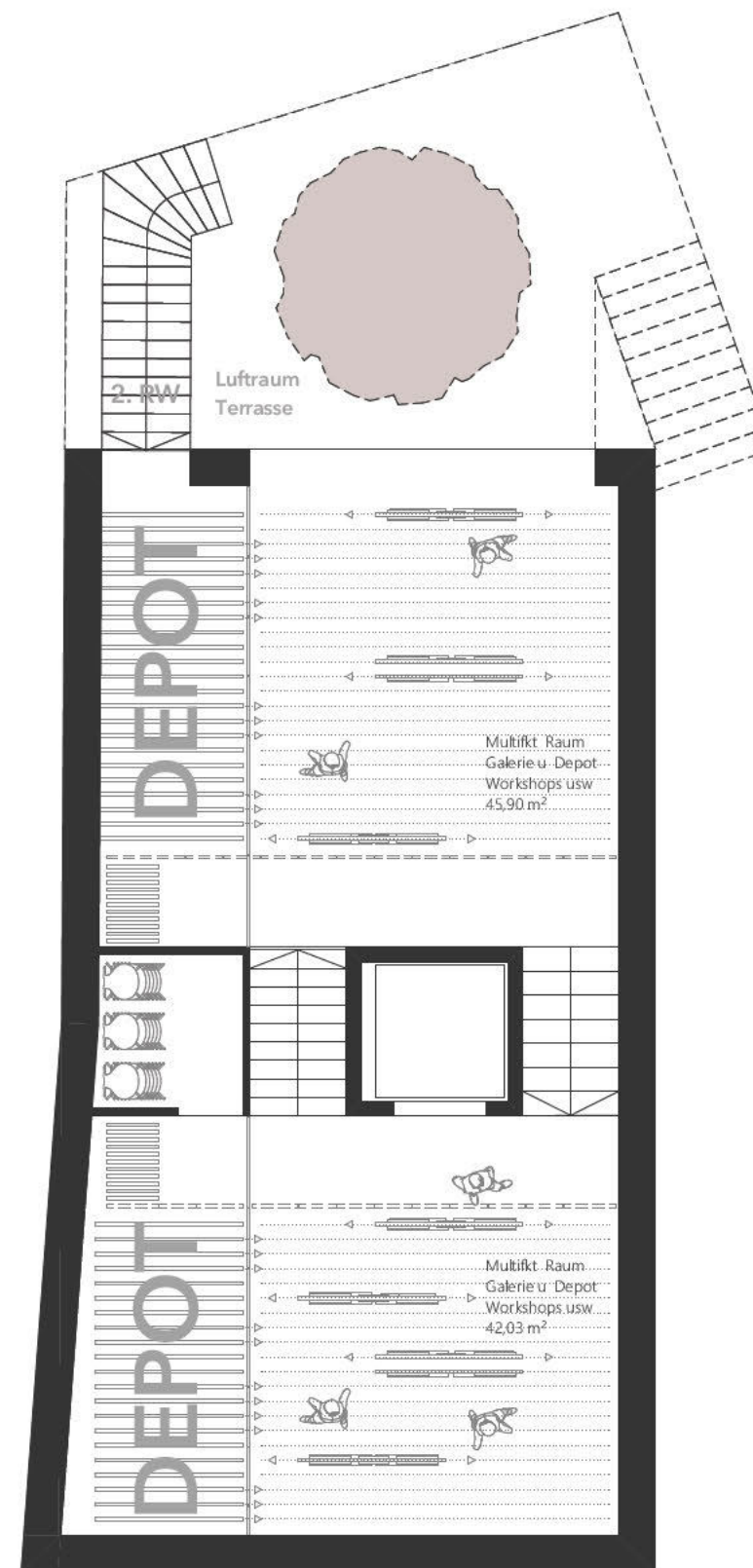
Haus der Kunst - z.B. Depot / Ausstellungen / Vorträge / Kreativ-Werkstatt / Künstlerzimmer



Ebene 00 / +0,5

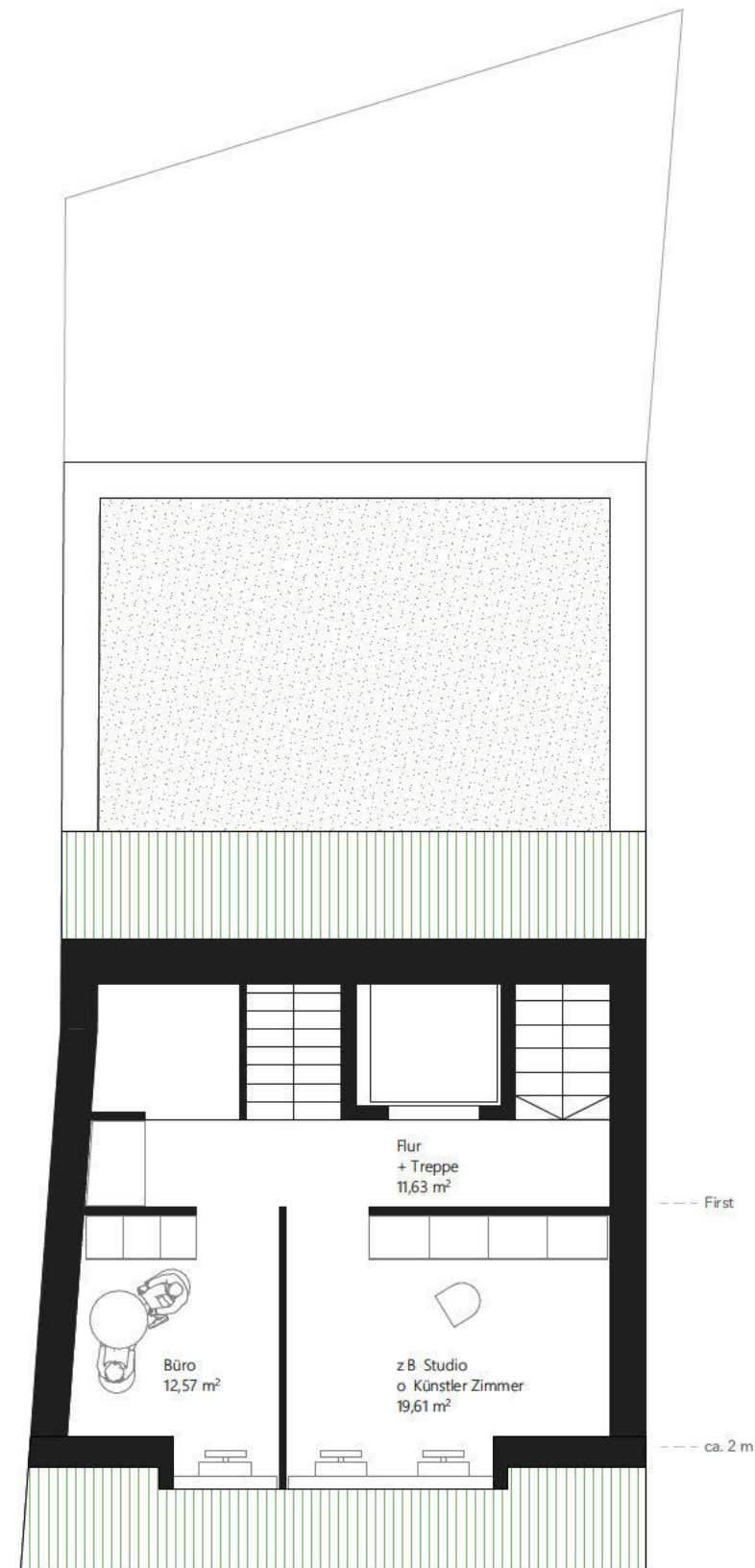


Schaudepots unterscheiden sich von regulären Museumsdepots insbesondere hinsichtlich der Präsentation von Museumsbeständen. Anhand ausgewählter Werke, ermöglicht das Schaudepot einen aussergewöhnlichen Einblick in die Bestände. Oftmals lagern diese sonst aus Platzgründen im Magazin. Interessanterweise lassen sich Schaudepots ohne Regeln einrichten, denn hier steht die geschickte Besucherführung im Vordergrund. Aufstellungen können nach Sammlungsbereichen bzw. inhaltlichen Zusammenhängen, Form und Grösse oder auch nach Material und konservatorischen Aspekten gewählt werden. Als Resultat ergeben sich attraktiv-überraschende sowie originelle Zusammenstellungen und somit auch neue Vergleichsmöglichkeiten.



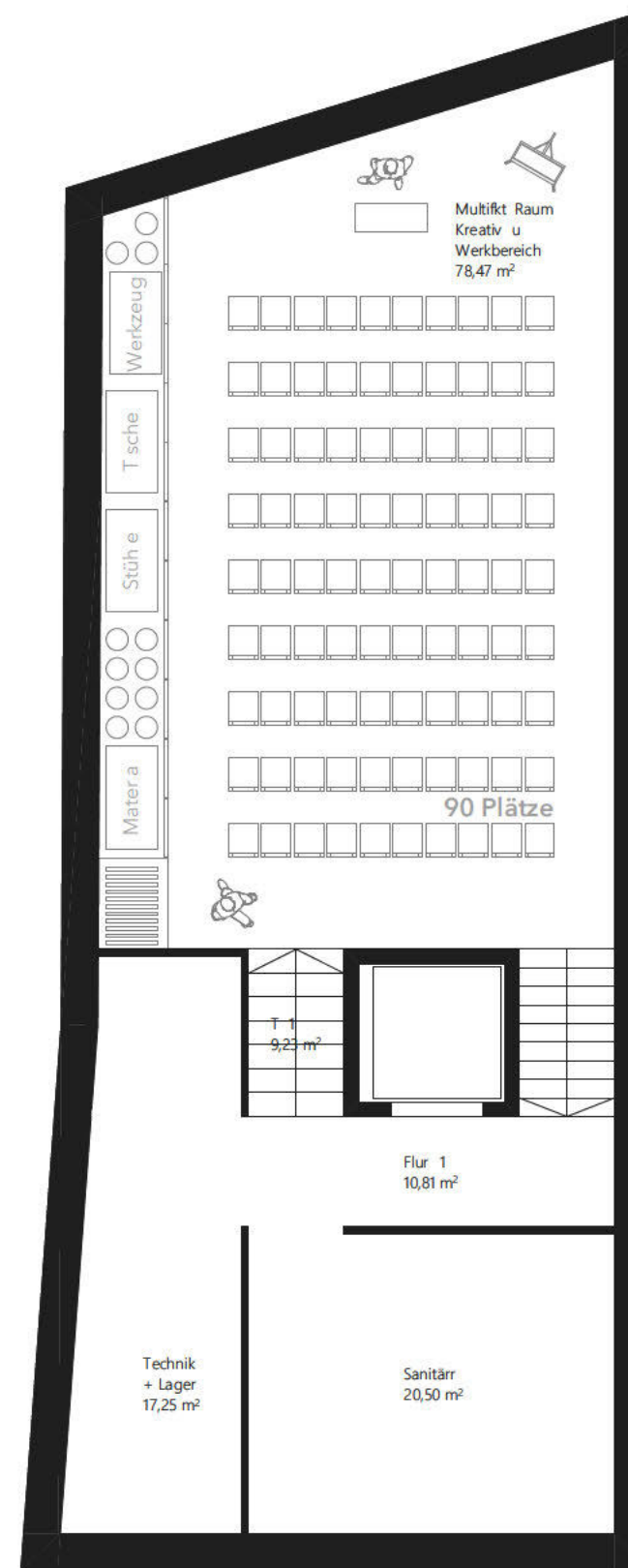
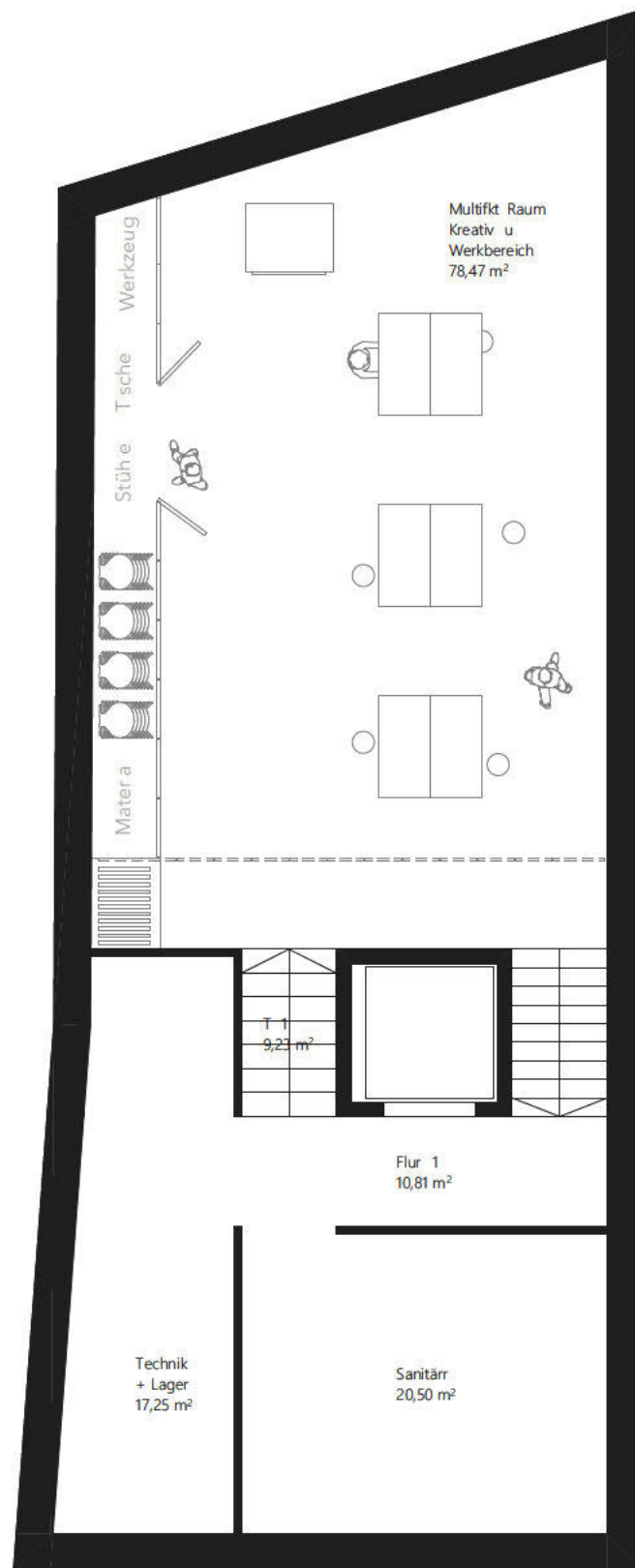
Ebene + 1 / +1,5

2 x Depot + Multifunktionsflächen



Ebene + 2

z.B. Büro + Künstlerzimmer o. Studio



Mehr Plätze notwendig?
 ▶ Erschließung gen Süden verschieben
 ▶ Folge: Kleineres Foyer

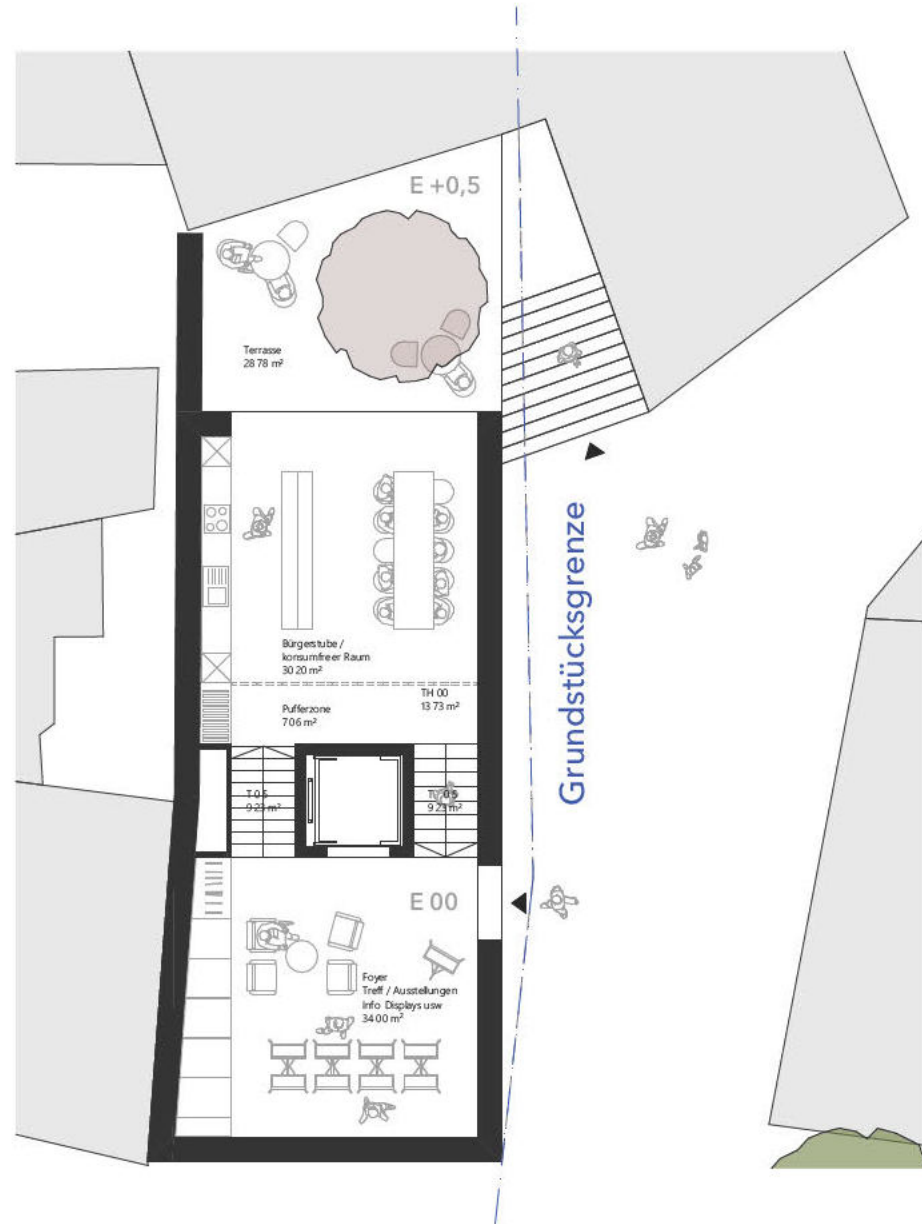


Ebene -0,5 / -1

Multifunktionaler Werk- & Kreativbereich + Sanitär. & Techn.

V_1

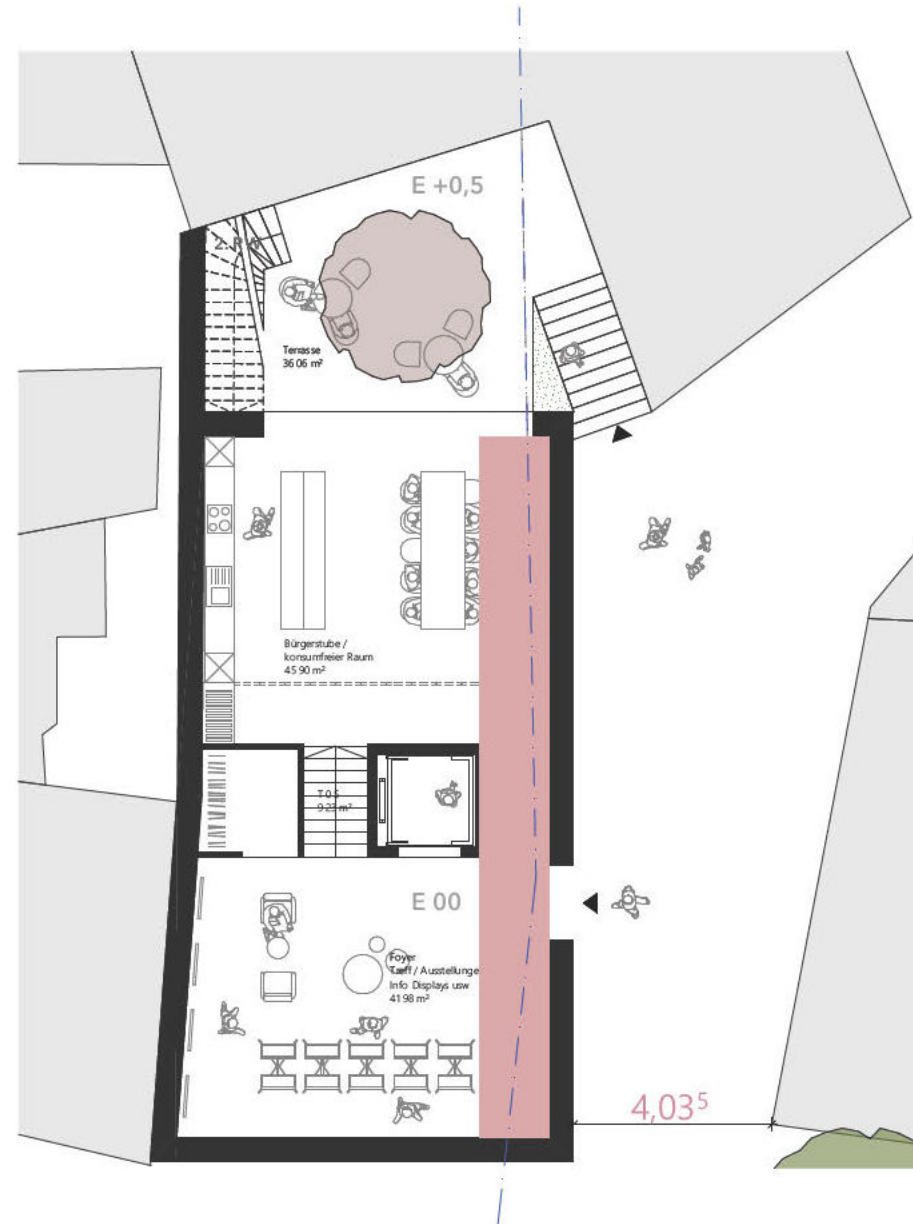
NF ca. 240 m²



V_1.2

Grenzüberbauung + 1,4 m

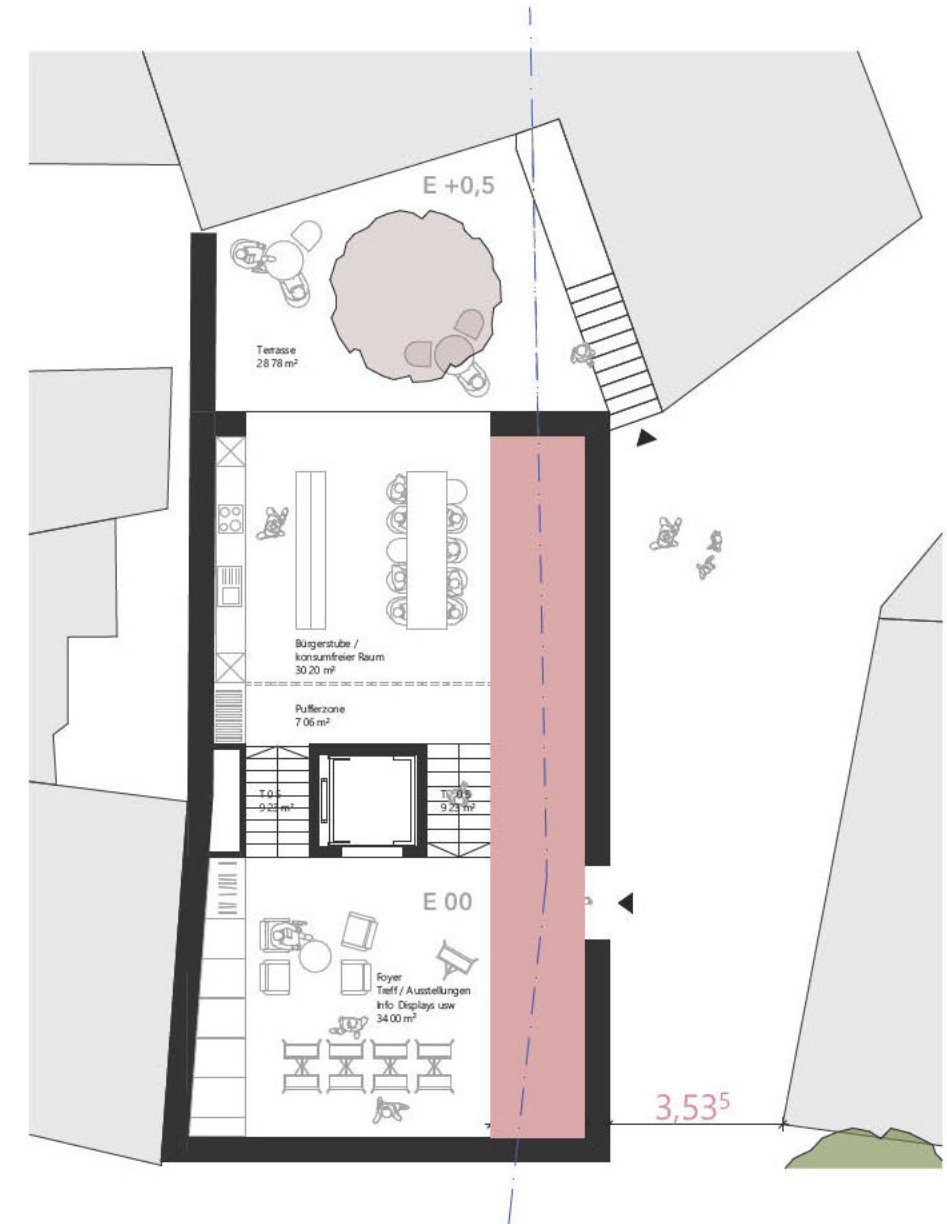
► NF ca. 294 m²



V_1.3

+1,9 m (Maximum)

NF ca. 330 m²

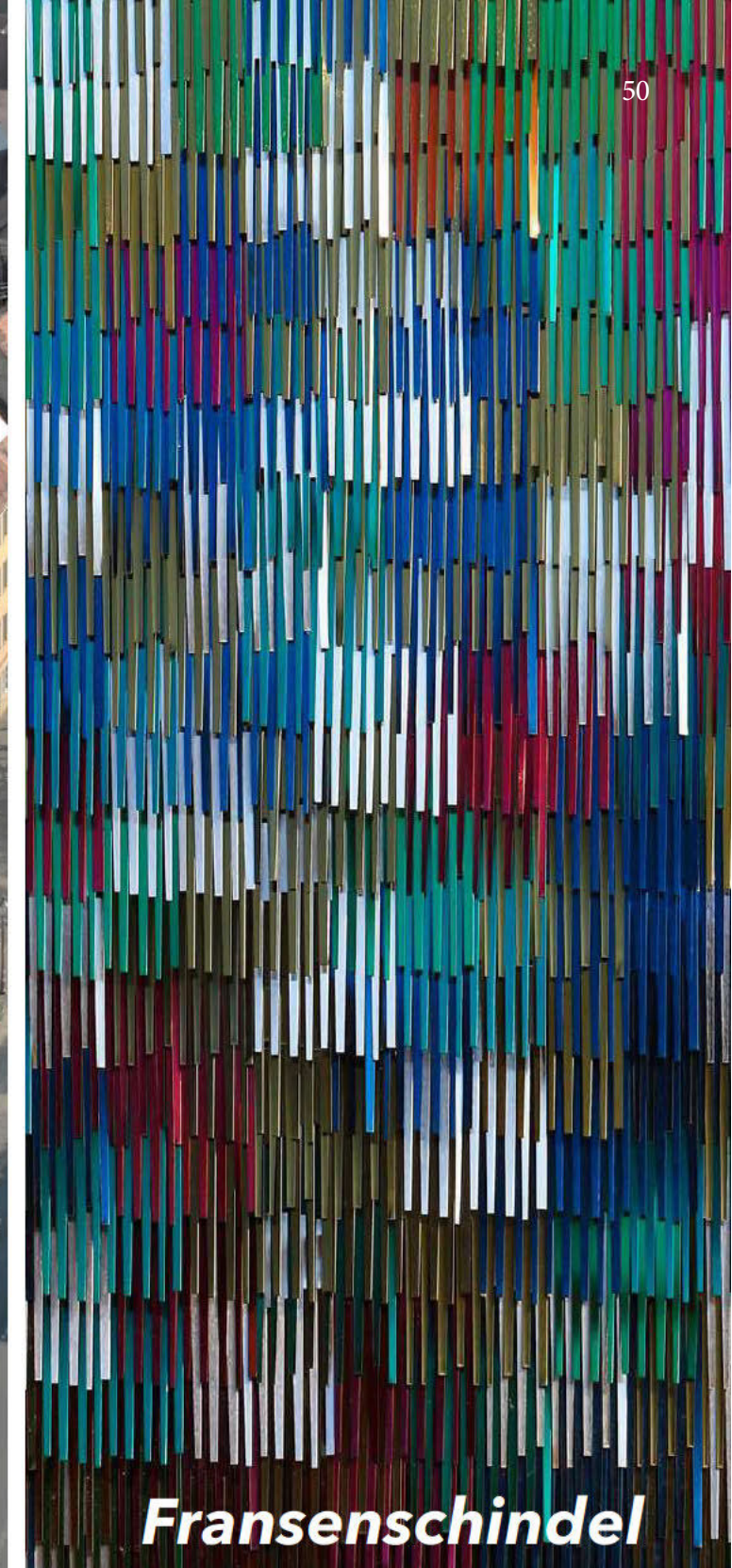


Nutzflächen Potential (Fläche OHNE Verkehr- Technikfläche)

Einrichtungsvorschläge!!! - freie Nutzungs- und Flächenzuweisung möglich

Konzept Fassade

Impressionen & Studie



Fransenschindel

Analyse

Stadtbildprägende Materialitäten & Strukturen



Schief

Wahrzeichen Falterturm

Schiefer

Fassaden- und Dachgestaltung



Impressionen Schiefer-Fassade

Große Öffnungen stellen Kunst und Künstler zur Schau, informieren und laden ein



Impression Fassade - Wechselausstellung

Große Öffnungen stellen Kunst und Künstler zur Schau, informieren und laden ein



Schiefer

Traditionelles Handwerk trifft Zeitgeist



Schiefer 2

Vorbild historische Fassadengestaltung - Stehende Formate



Putz

Gestaltungssatzung maximal erfüllt (Schiefer "nur" an Gaubenwänden zulässig)



Schiefer

Große Öffnungen stellen Kunst und Künstler zur Schau



Schiefer 2

Vorbild historische Fassadengestaltung - stehende Formate



Am Schiefersten

Homogene Fassaden- & Dachbekleidung - Unverwechselbarer Monolith



Schiefer

Traditionelles Handwerk trifft Zeitgeist - Luftbild Hinterhof



Kosten

Grobkostenüberschlag

Kostenüberschlag_BGF_brutto

Stand: 04.02.2025

Projekt	11.0843
Bearbeiter	Tobias Ruppert
Bauvorhaben:	Machbarkeitsstudie Kaiserstr. 44/46
Bauort:	Kitzingen
Bauherr:	Stadt Kitzingen

Kosten Variante "Haus der Kunst"

BRI (Bruttorauminhalt)	1.817 m3
BGF (Bruttogrundfläche)	484 m2
NF (Nutzfläche (o. Verkehr- u. Technikfl.))	306 m2

BKI-Werte (mittlerer Standard) für Museen und Ausstellungen

BRI	x 790 Euro/m3	1.435.430,00 €
BGF	x 3.475 Euro/m2	1.681.900,00 €
NF	x 5.205 Euro/m2	1.592.730,00 €
Mittelwert		1.570.020,00 €

BKI-Werte (mittlerer Standard) für Gemeindezentren

BRI	x 735 Euro/m3	1.335.495,00 €
BGF	x 3.290 Euro/m2	1.592.360,00 €
NF	x 5.150 Euro/m2	1.575.900,00 €
Mittelwert		1.501.251,67 €

BKI-Mittelwert

(Stand 1. Quartal 2023 (Faktor 125))	1.535.635,83 €	1.535.635,83 €
--------------------------------------	----------------	----------------

Preis Anpassungen

4. Quartal 2024	Faktor 130,8	
Prognose		
3. Quartal 2026	Faktor ca. 140	
Faktor Preis Anpassung	15,00%	
		1.765.981,21 €
Regionalfaktor Stadt Kitzingen	Faktor 1,026	1.811.896,72 €
Innenstadt Lage + Baulücke	Faktor 1,2	2.174.276,06 €

Rückbau Abbruch

BRI Bestand (Bruttorauminhalt)	1.150 m3	
BRI (ca.!!! Noch KEIN Schadstoffgutachten)	x 120 Euro/m3	138.000,00 €

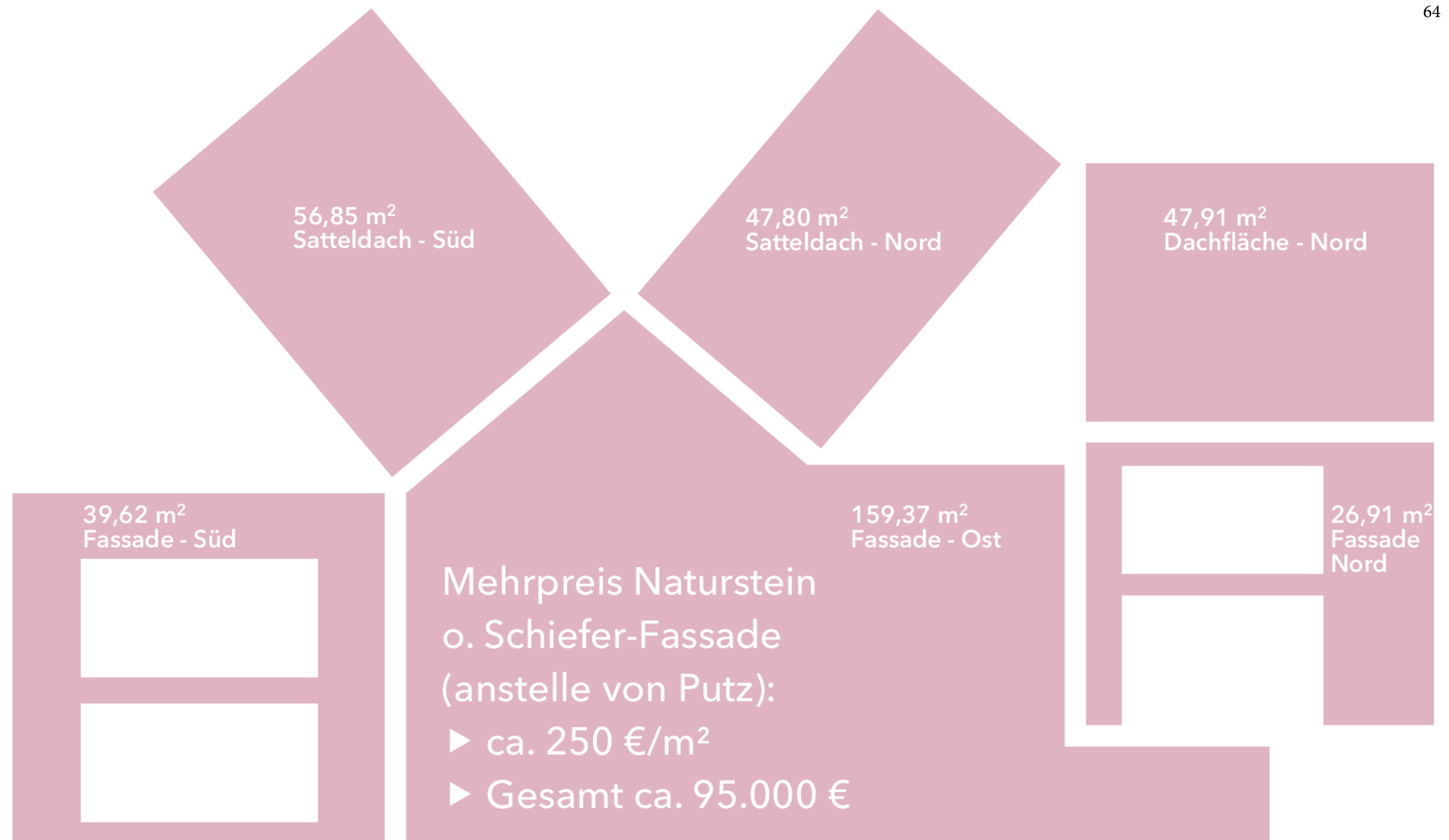
KG 300 + 400	Summe Bauwerk + Techn. Anlagen	2.312.276,06 €
--------------	--------------------------------	----------------

Gesamtkosten KG 100 - 700

100	Grundstück	-	-
200	Vorbereitende Maßnahmen	3,10%	71.680,56 €
300	Bauwerk + Technische Anlagen	100,00%	2.312.276,06 €
400			
500	Außenanlagen	9,50%	219.666,23 €
600	Ausstattung u. Kunstwerke	8,30%	191.918,91 €
700	Baunebenkosten (u.a. Planung)	23,30%	538.760,32 €
			3.334.302,08 €

Gesamtkosten	brutto	3.334.302,08 €
Mehrwertsteuer	19%	532.367,56 €
Gesamtkosten	netto	2.801.934,52 €
Gesamtkosten	brutto	gerundet 3.334.400,00 €

Alle umsatzsteuerpflichtigen Leistungen dieser Aufstellung verstehen sich inkl. 19% Mehrwertsteuer.



Fassaden Fläche

Beispiel Variante - Haus der Kunst - ca. 380 m²

Impressum

Stand Januar 2025

entwurf & konzept:

archicult GmbH - breunig architekten

bürgerbräu

gebäude 12 büttnerei

frankfurter strasse 87

d-97082 Würzburg

fon 0931.46883-0

fax 0931.46883-11

www.archicult.de

info@archicult.de

Alle in diesem Booklet gezeigten Inhalte, Ideen und Bilder sind geistiges Eigentum der archicult GmbH und dürfen ohne schriftliche Genehmigung nicht verwendet oder weitergegeben werden.

Einige Bilder sind urheberrechtlich nicht abgesichert und dienen hier nur zur Illustration.

@ archicult 2024