

Kaiserstr. 44/46

Machbarkeitsstudie für die Stadt Kitzingen

Februar 2025

Inhalt

Machbarkeitsstudie

Standort

Grundstück & Lage

Analyse

Bestandsanalyse Kaiserstr 44/46

Bestand

Modell & Konzept

Konzept V_01

Splitlevel - Bürger o. Kulturzentrum

Konzept V_01.2

Splitlevel - maximale Gebäudebreite

Konzept V_01.3

Splitlevel - Haus der Kunst / Werkhaus

Fassade

Impressionen & Konzept

Kosten

Kostenüberschlag - Haus der Kunst

Konzept V_02

Geschossbau - Gewerbe & Wohnen



Standort

Lageplan



Standort

Analyse

Kaiserstr. 44/46



Analyse

Kaiserstr. 44/46



Analyse

Kaiserstr. 44/46 & Umgebung

Analyse

archicult



Bestand

Kaiserstr. 44/46

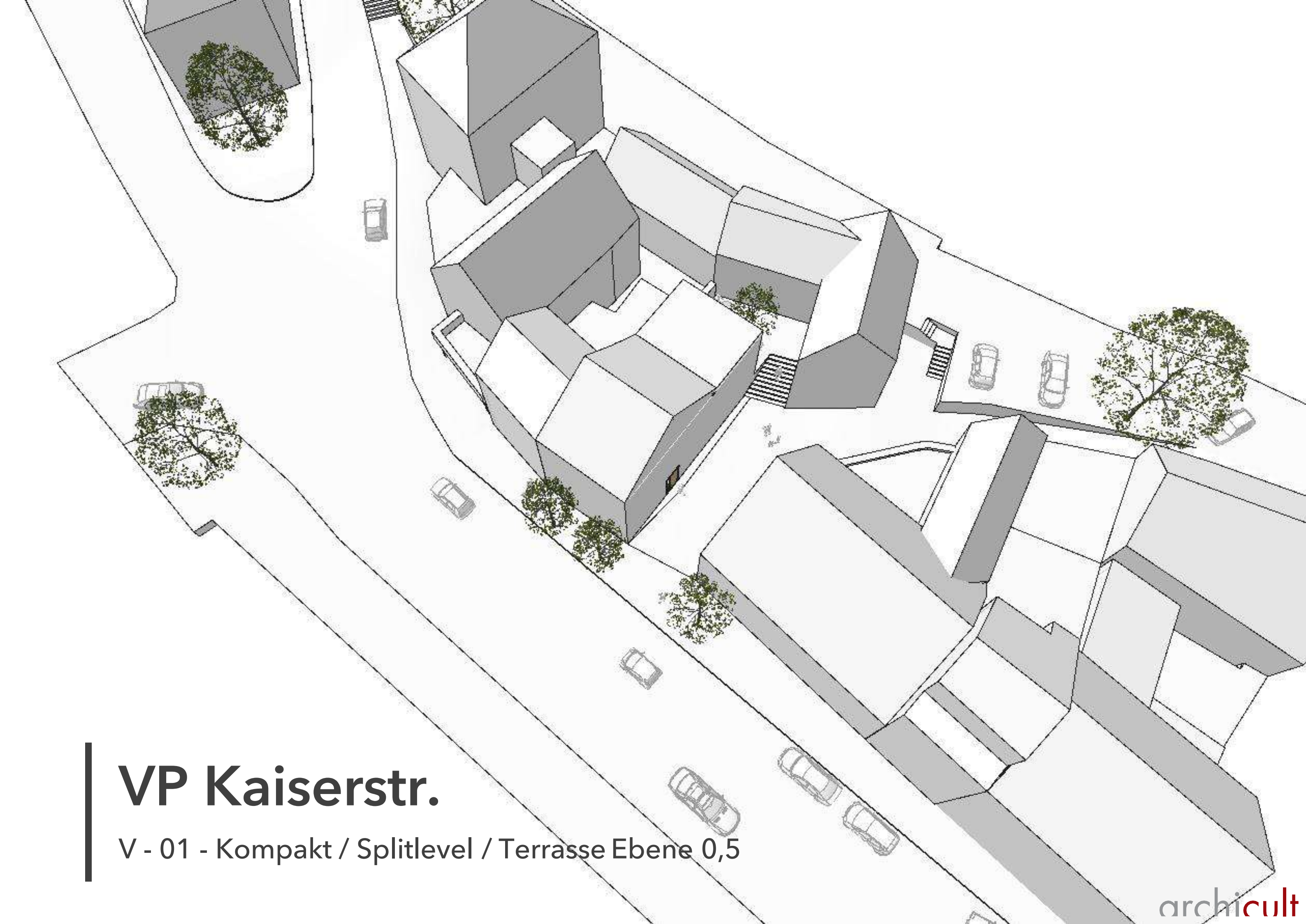


Bestand

Vogelperspektive Kaiserstr.

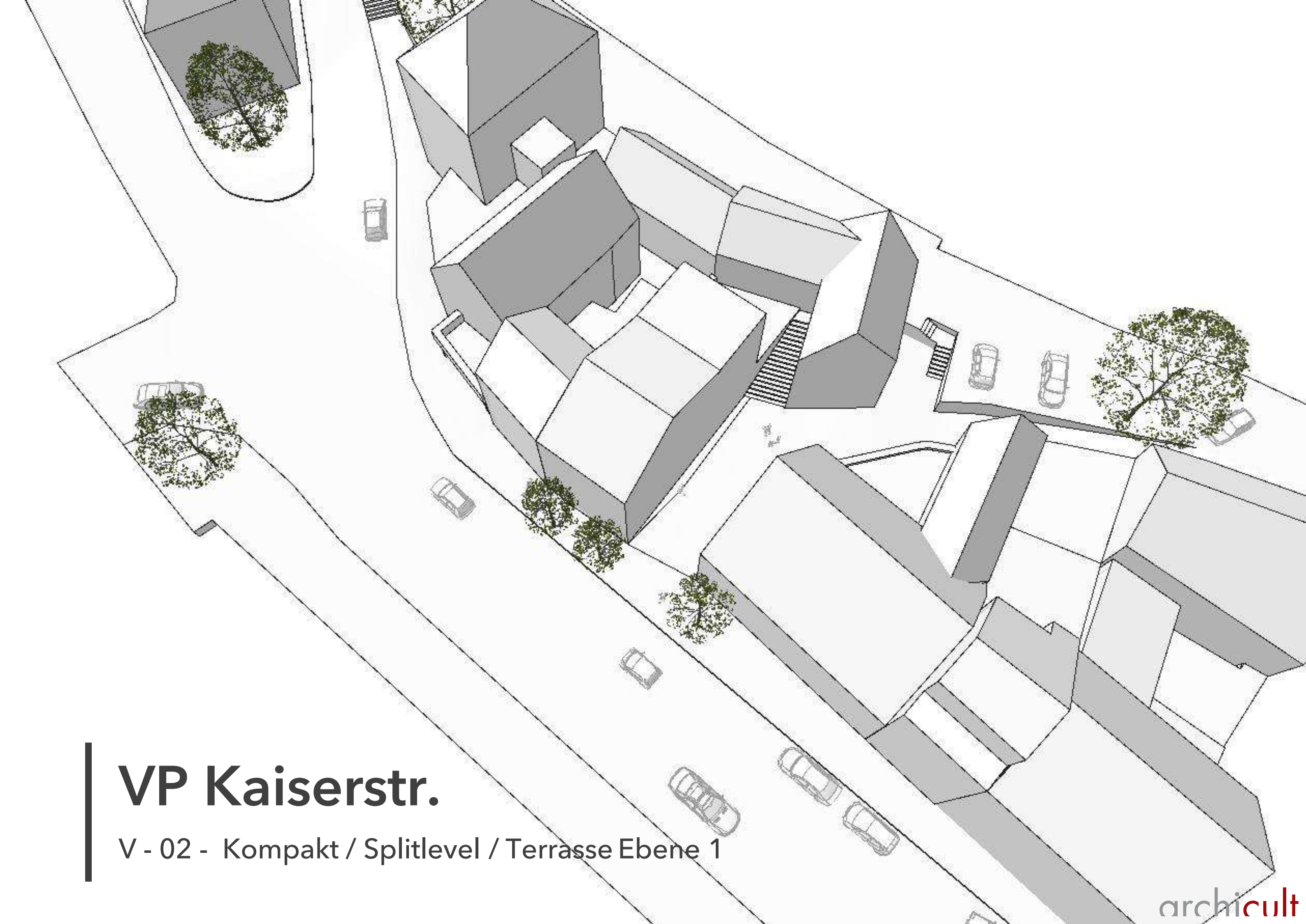
Modell-Studie

Überprüfung Städtebau & Gebäudevolumen



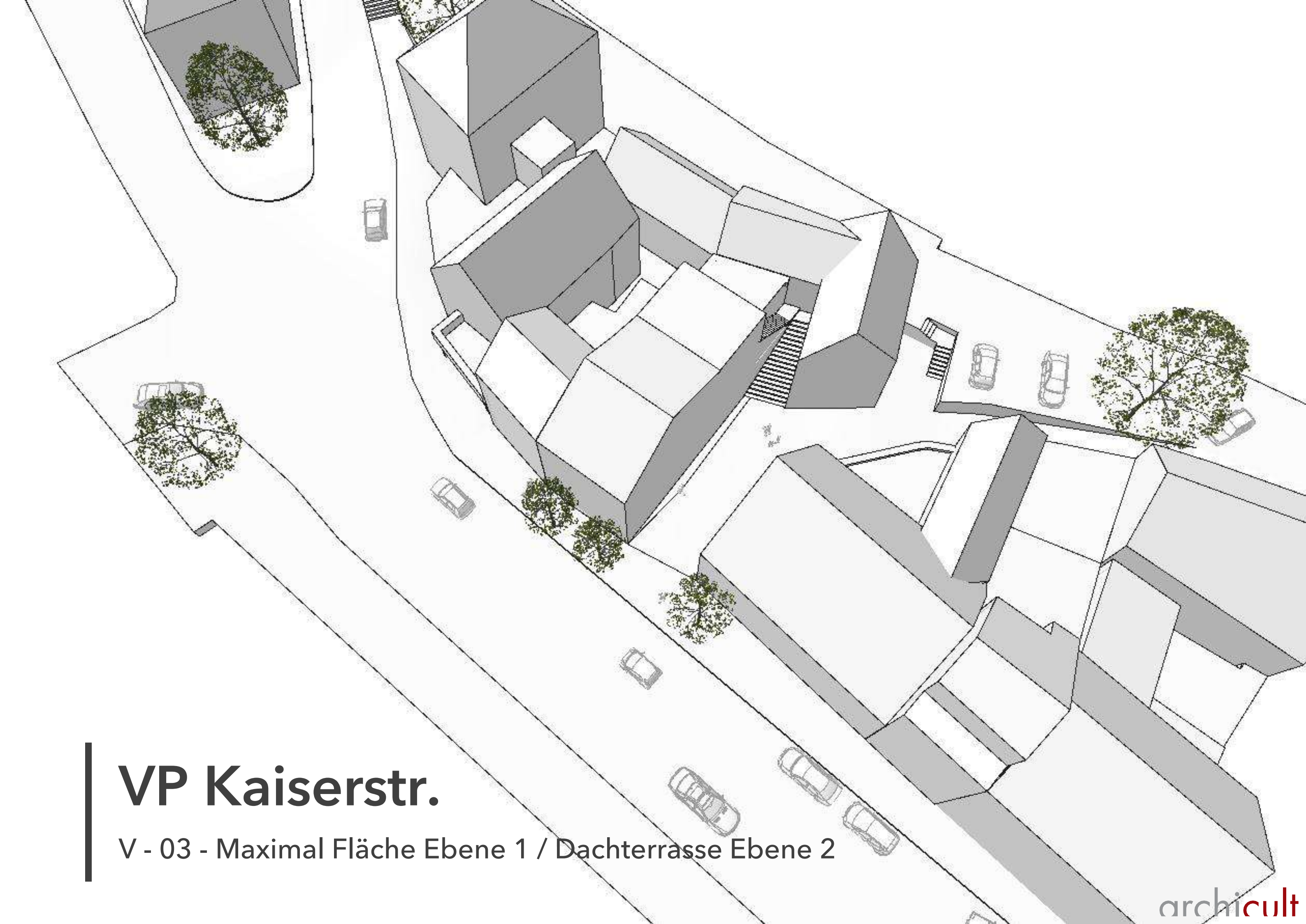
VP Kaiserstr.

V - 01 - Kompakt / Splitlevel / Terrasse Ebene 0,5



VP Kaiserstr.

V - 02 - Kompakt / Splitlevel / Terrasse Ebene 1



VP Kaiserstr.

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



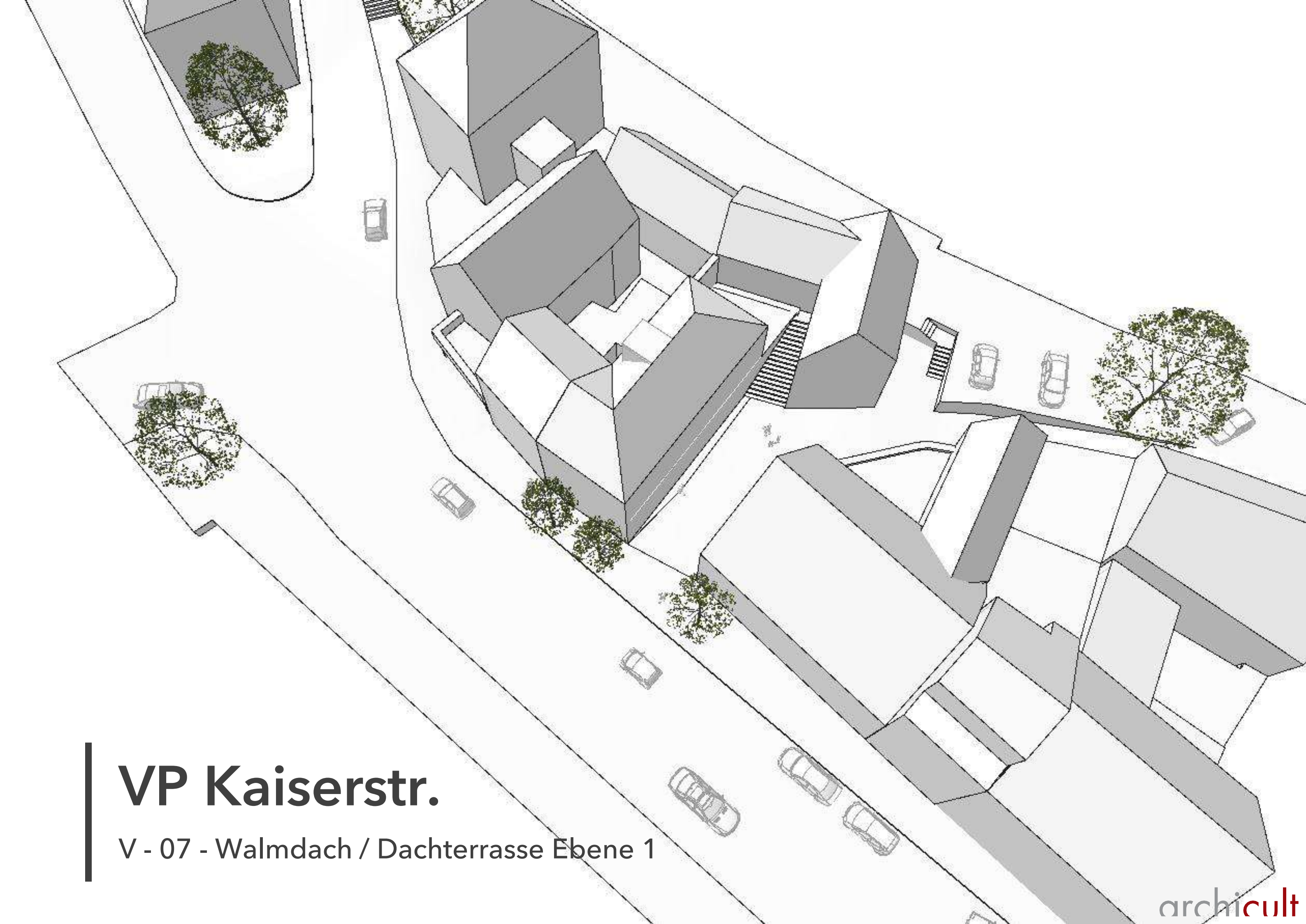
VP Kaiserstr.

V - 04 - Interpretation Eck - Erker + Walmdach



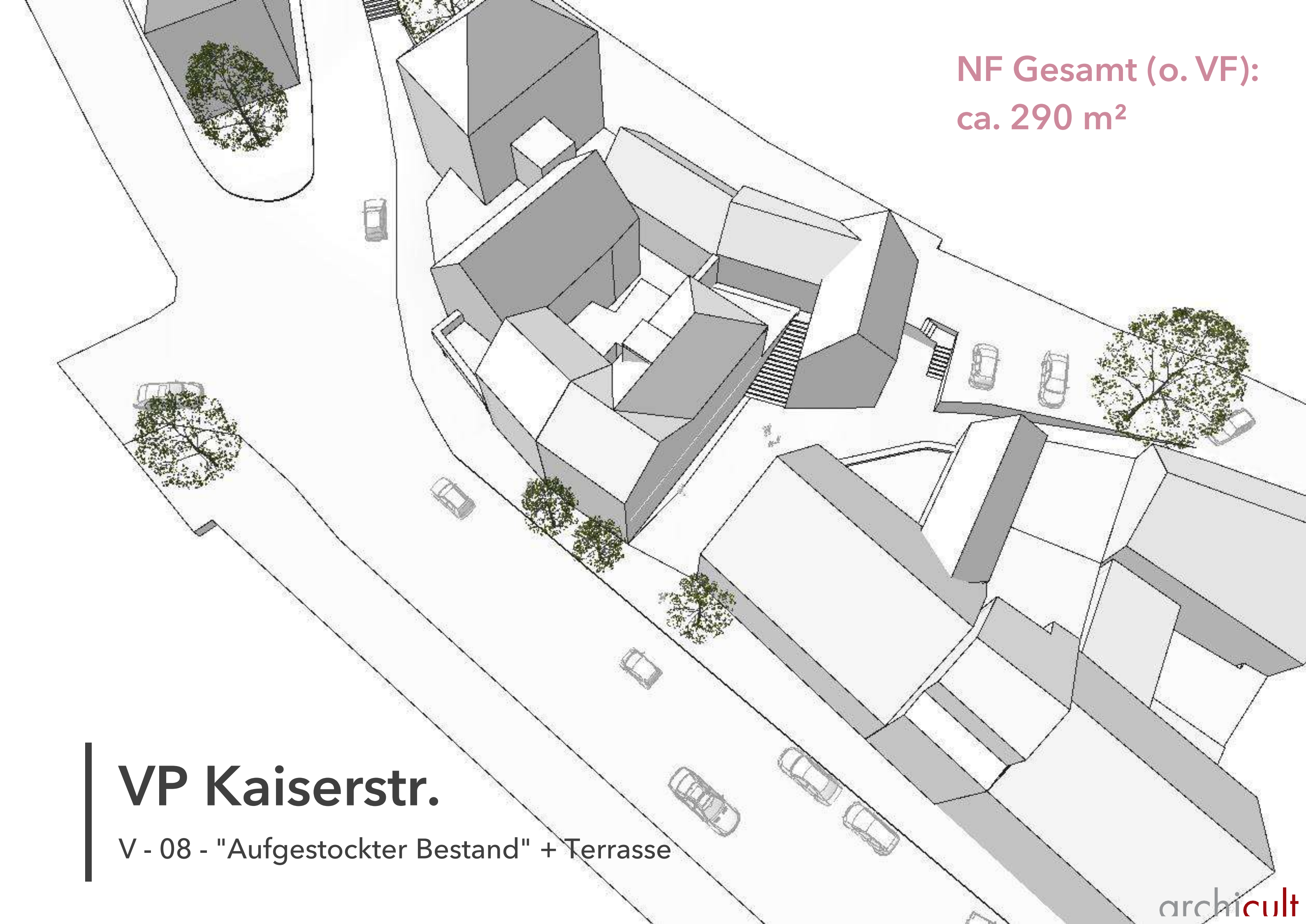
VP Kaiserstr.

V - 06 - Walmdach / Maximales Gebäudevolumen



VP Kaiserstr.

V - 07 - Walmdach / Dachterrasse Ebene 1

An architectural rendering of a building complex, likely a residential or commercial development, situated on Kaiserstr. The rendering shows a cluster of interconnected buildings with various rooflines and facades, some in grey and others in white. The buildings are surrounded by a street with parked cars and trees. The overall style is a clean, isometric line drawing with selective shading.

NF Gesamt (o. VF):
ca. 290 m²

VP Kaiserstr.

V - 08 - "Aufgestockter Bestand" + Terrasse

Konzepte

Übersicht Varianten

V_01	Splitlevel - Bürger o. Kulturzentrum
V_01.2	Splitlevel - maximale Gebäudebreite
V_01.3	Splitlevel - Haus der Kunst / Werkhaus (VHS)
V_02	Geschossbau - Gewerbe & Wohnen

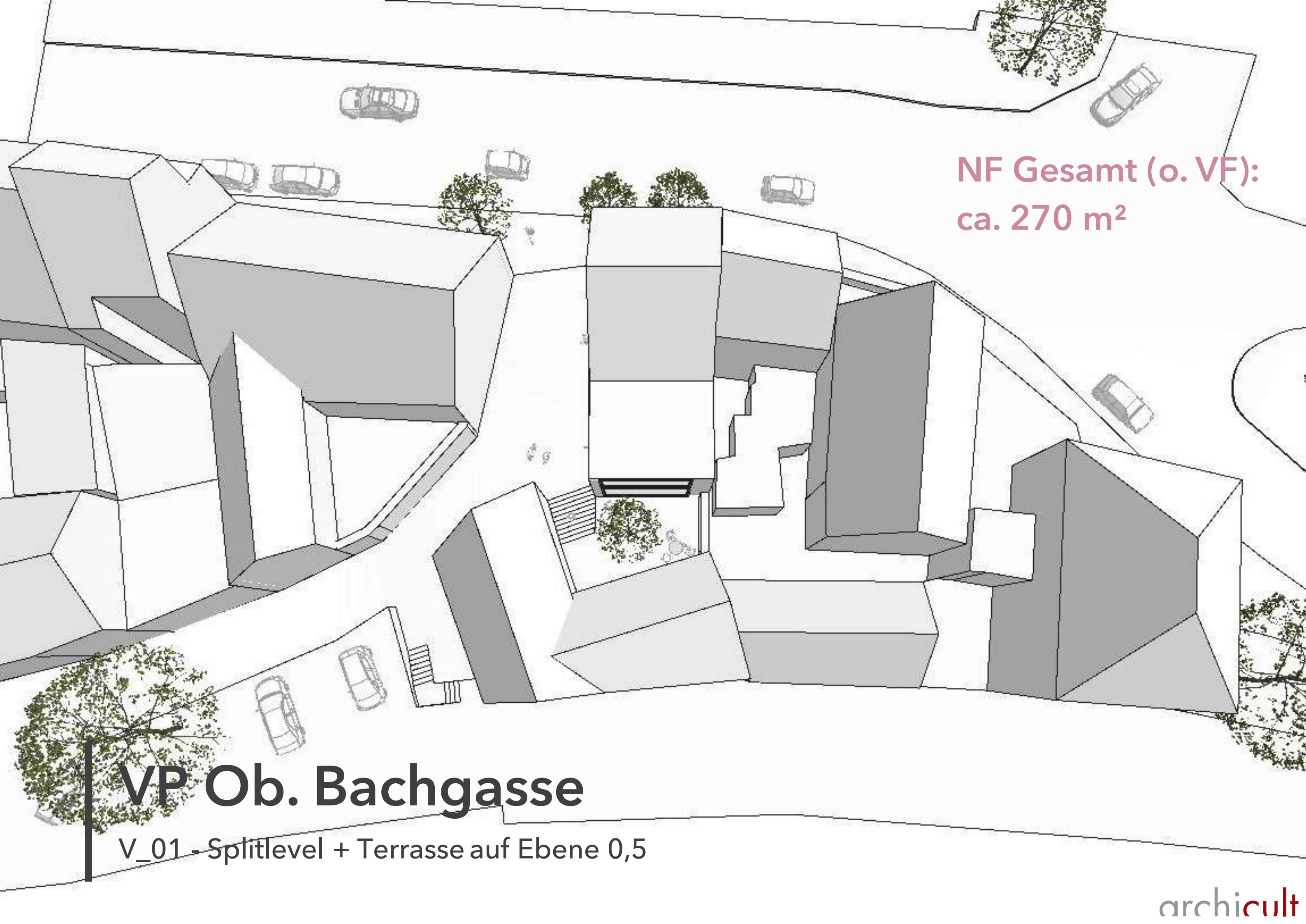
Konzept V_01

Splitlevel - Bürger- und/oder Kulturzentrum



VP Kaiserstr.

V_01 - Splitlevel + Terrasse auf Ebene 0,5



NF Gesamt (o. VF):
ca. 270 m²

VP Ob. Bachgasse

V_01 - Splitlevel + Terrasse auf Ebene 0,5



Kaiserstr.

V_01 - Splitlevel + Terrasse auf Ebene 0,5



This architectural rendering shows a modern building complex with a split-level terrace. The main building on the left has a large, flat roof and a prominent vertical wall. A smaller, rectangular structure is attached to its side. To the right, another building with a similar design is visible. In the foreground, a paved area features a small, raised terrace platform. Two stylized human figures are standing on the terrace, and a car is parked nearby. The scene is set against a white background with some foliage visible at the top.

Ob. Bachgasse

V_01 - Splitlevel + Terrasse auf Ebene 0,5



Kaiserstraße

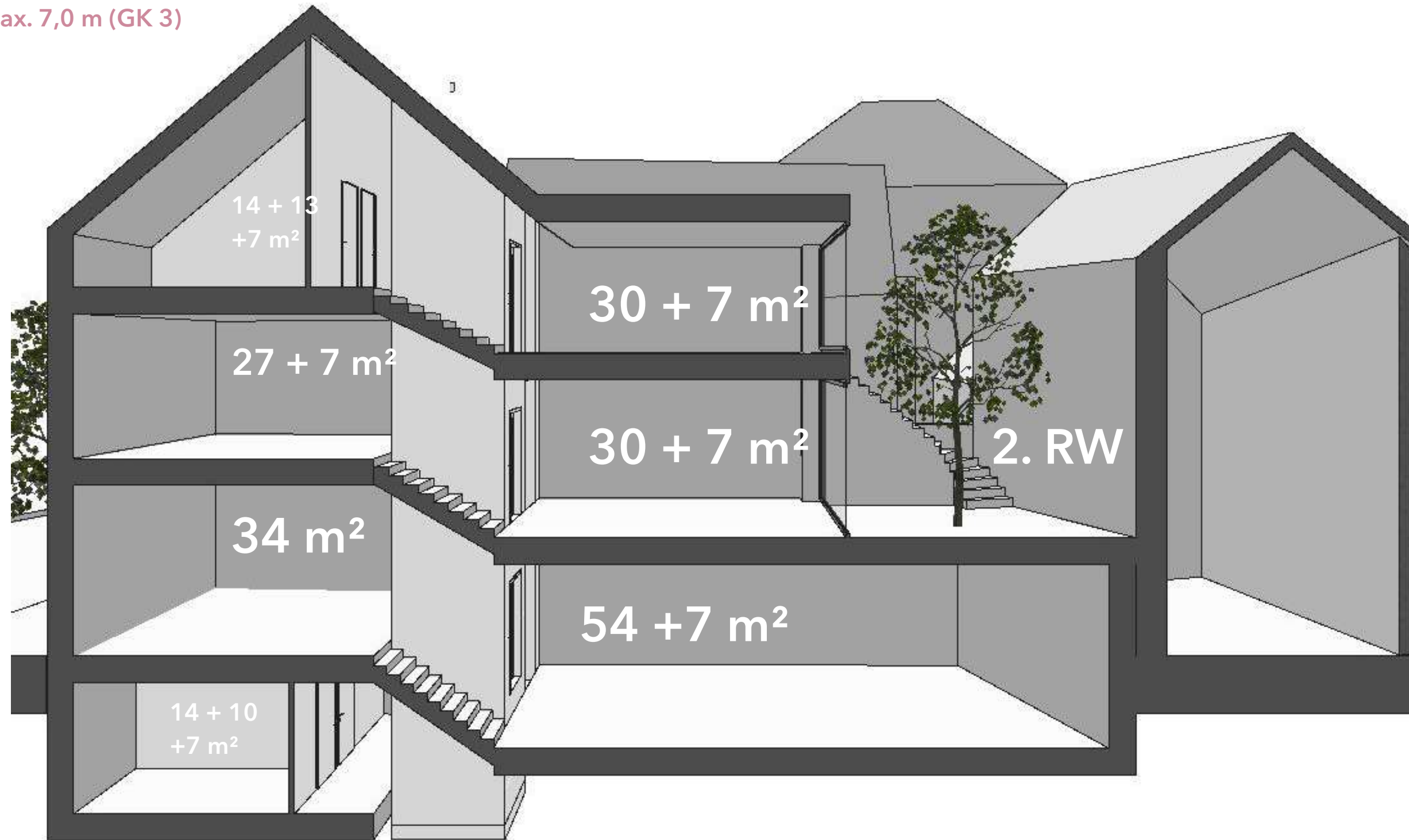
V_01 - Splitlevel + Terrasse auf Ebene 0,5



Modellstudie V_01

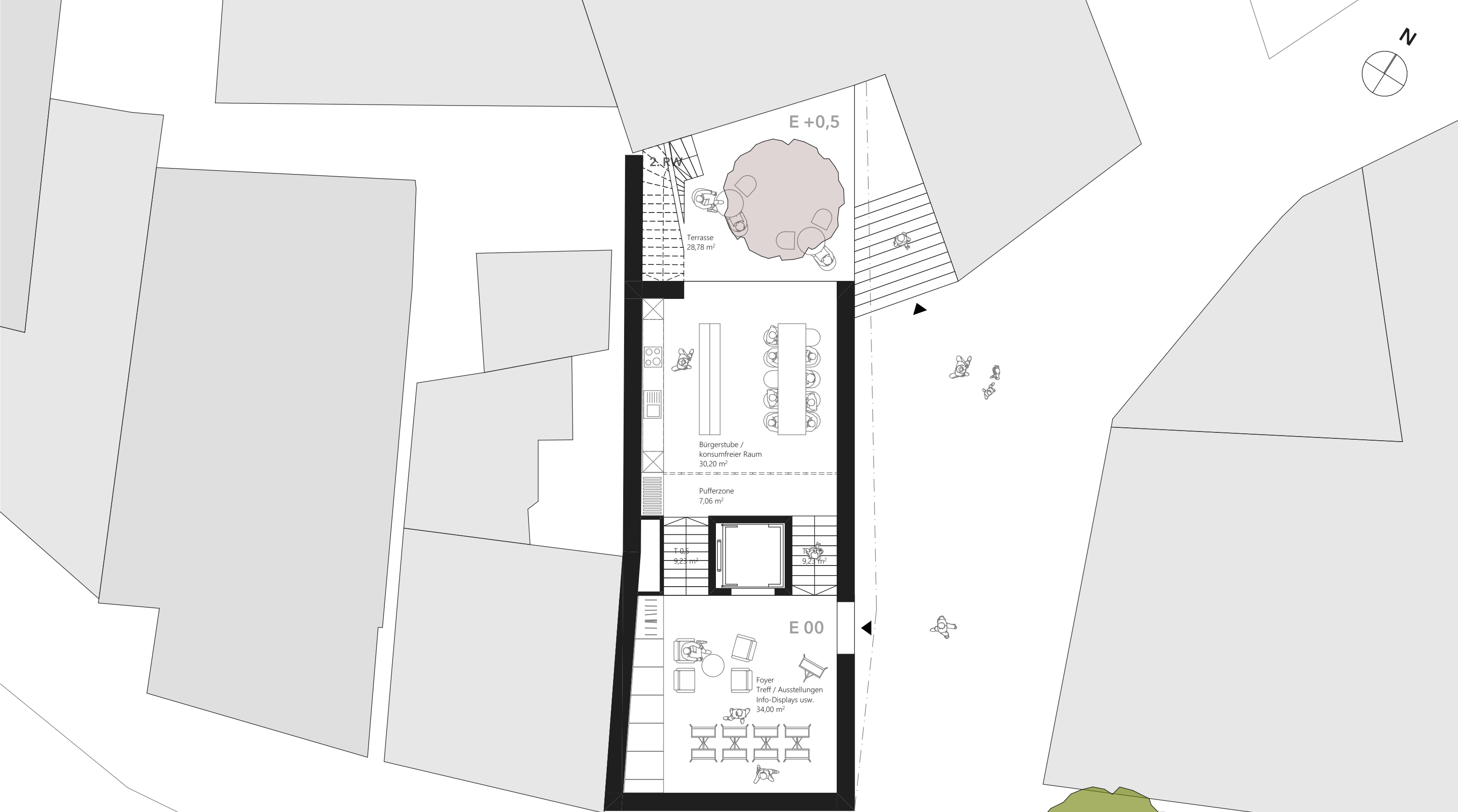
3D - Schnitt - Splitlevel + Terrasse auf Ebene 0,5

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



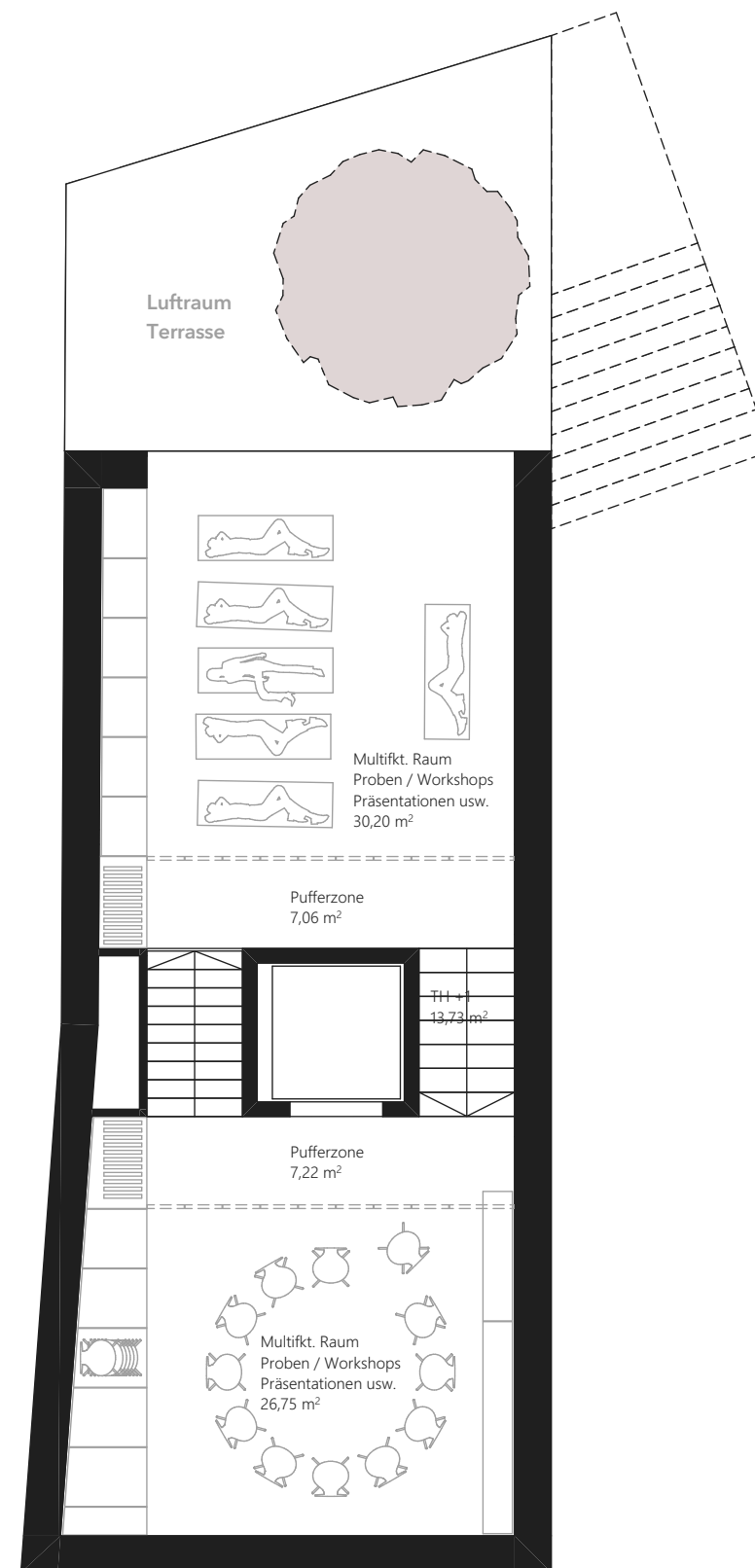
Nutzflächen V_01

Abtrennung der Nutzungen z.B. mittels Falttrennwänden



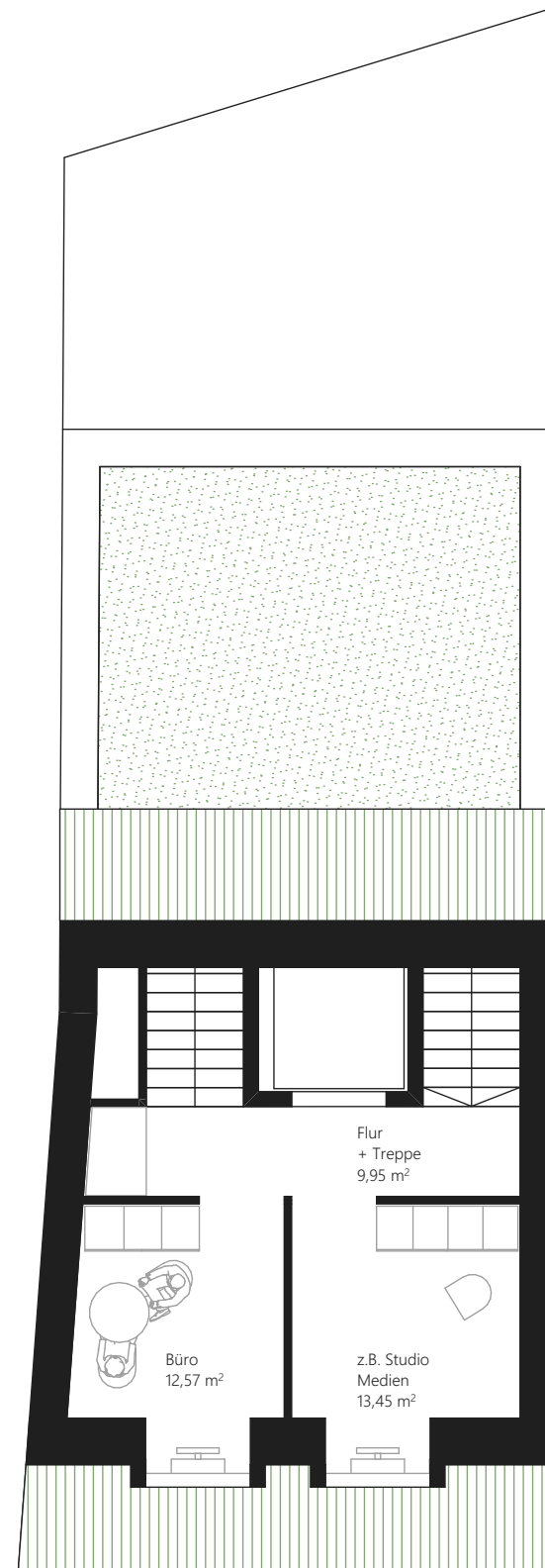
V_01 - Ebene 00 / +0,5

Bürger- und/oder Kulturzentrum - Foyer, Ausstellung, Bürgerstube & Terrasse



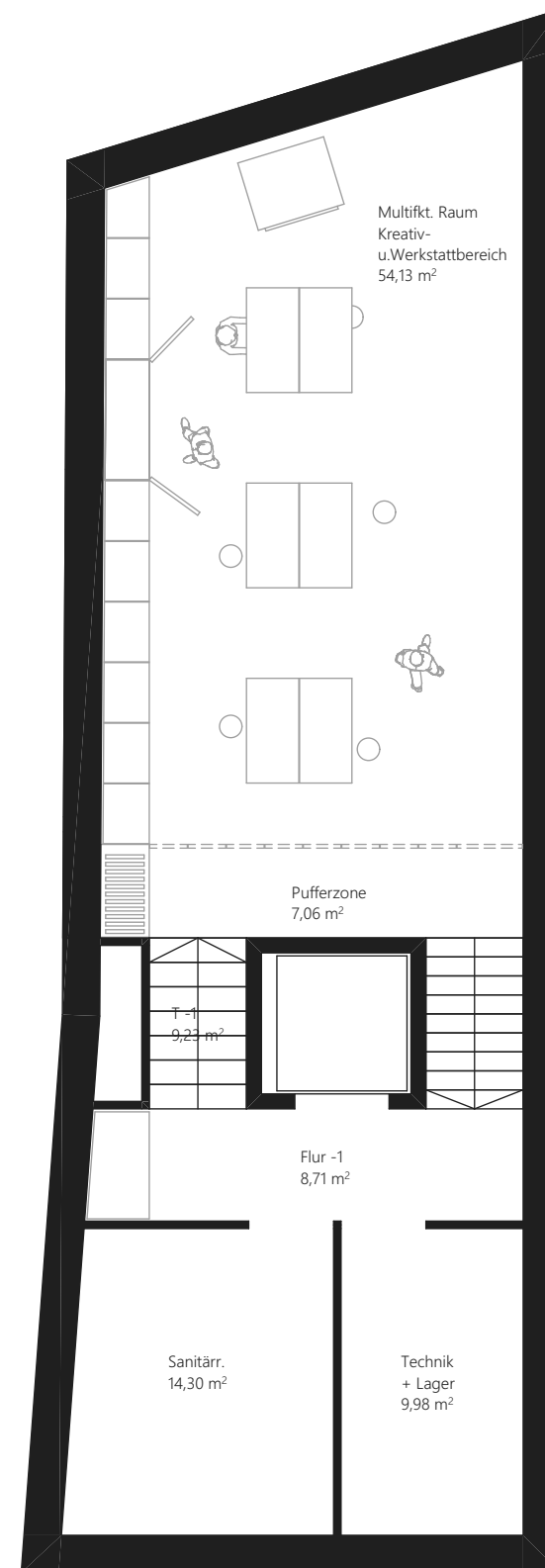
V_01 - Ebene + 1 / +1,5

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



V_01 - Ebene + 2

z.B. 2 x Büro



V_01 - Ebene -0,5 / -1

Multifunktionaler Werk- & Kreativbereich, Sanitäre. + Techn.

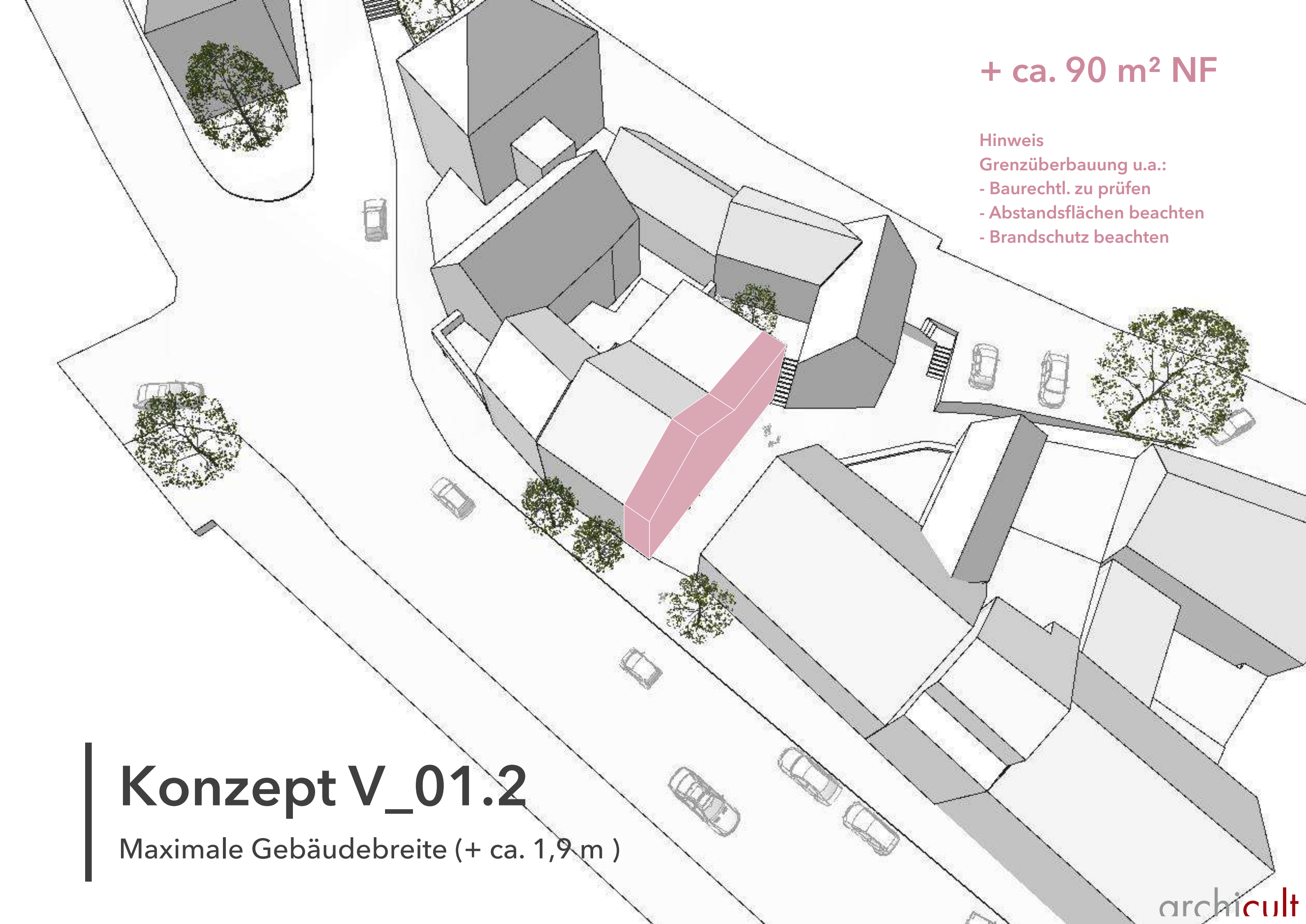
Konzept V_01.2

Splitlevel - Flächenerweiterung - maximale Gebäudebreite



VP Kaiserstr.

V_01 - Splitlevel + Terrasse auf Ebene 0,5



+ ca. 90 m² NF

Hinweis

Grenzüberbauung u.a.:

- Baurechl. zu prüfen
- Abstandsflächen beachten
- Brandschutz beachten

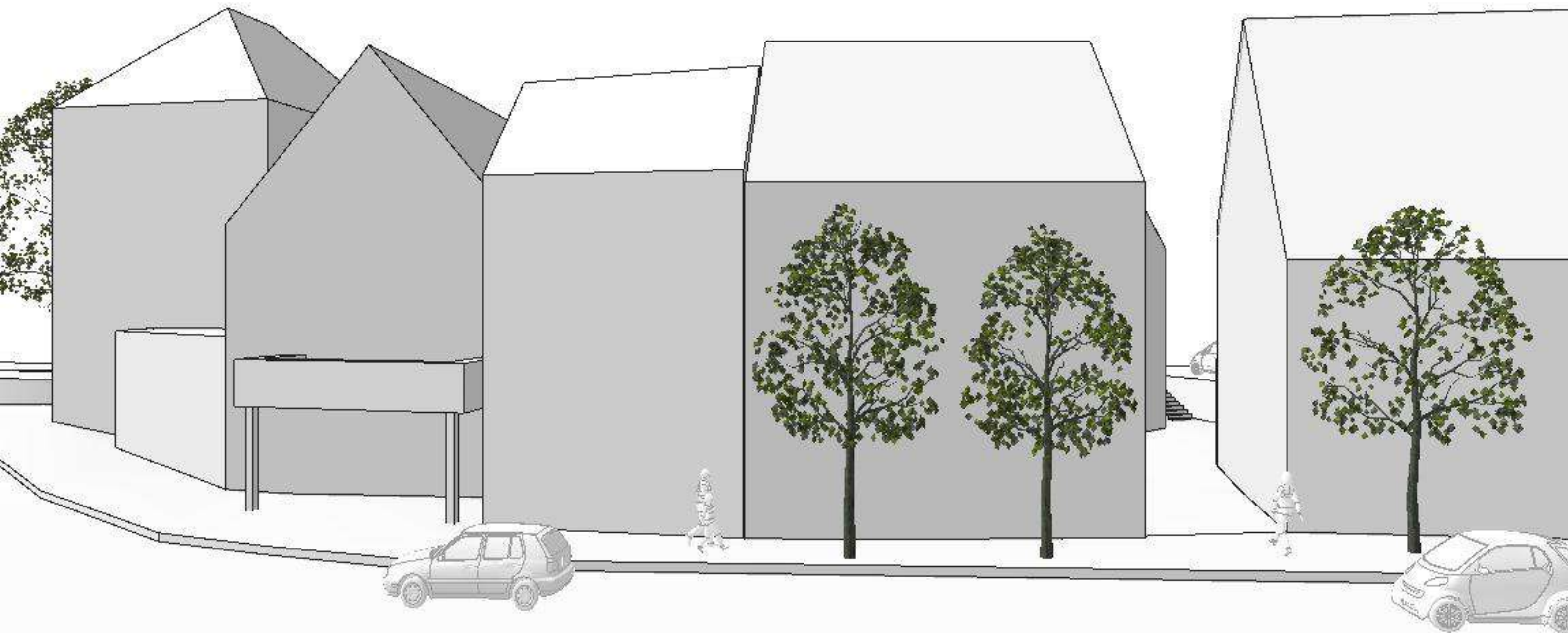
Konzept V_01.2

Maximale Gebäudebreite (+ ca. 1,9 m)



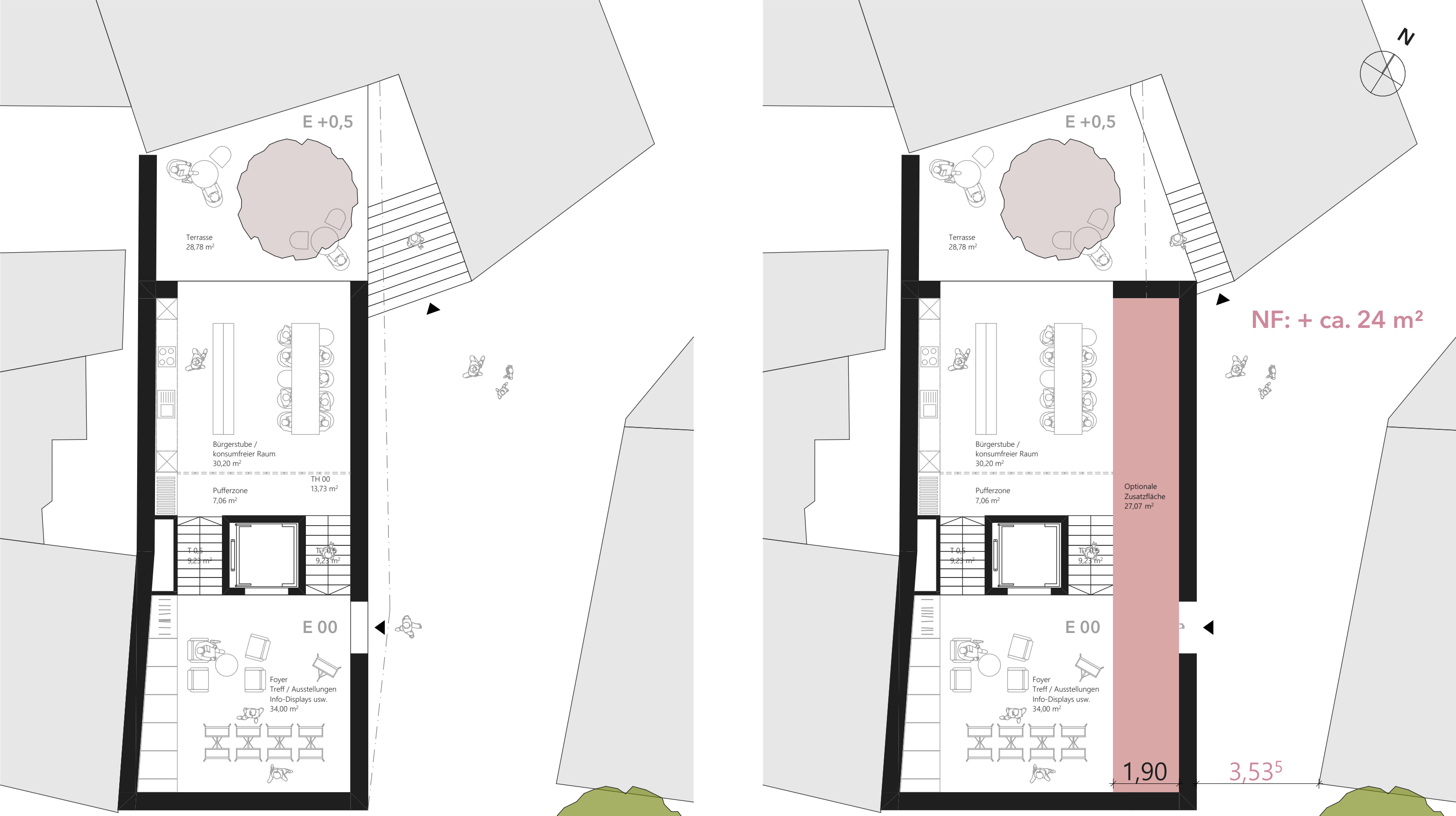
Kaiserstraße

V_01 - Splitlevel + Terrasse auf Ebene 0,5 (keine Grenzüberbauung)



Kaiserstraße

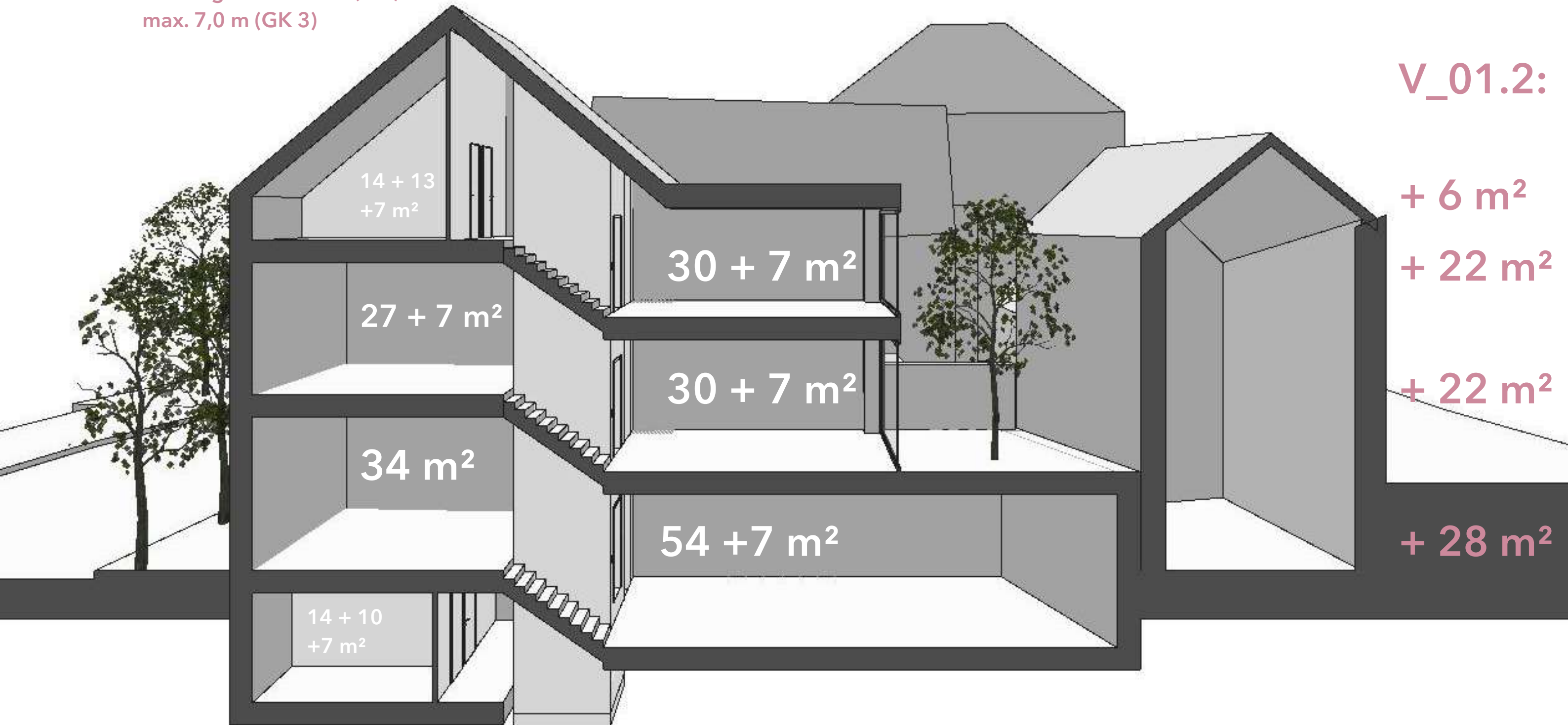
V_01.2 - Splitlevel + Terrasse auf Ebene 0,5 (Grenzüberbauung)



Vergleich V_01 & V_01.2 - Ebene 00 / +0,5

Foyer / Eingangsbereich + Bürgerstube / Cafe / Bar

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

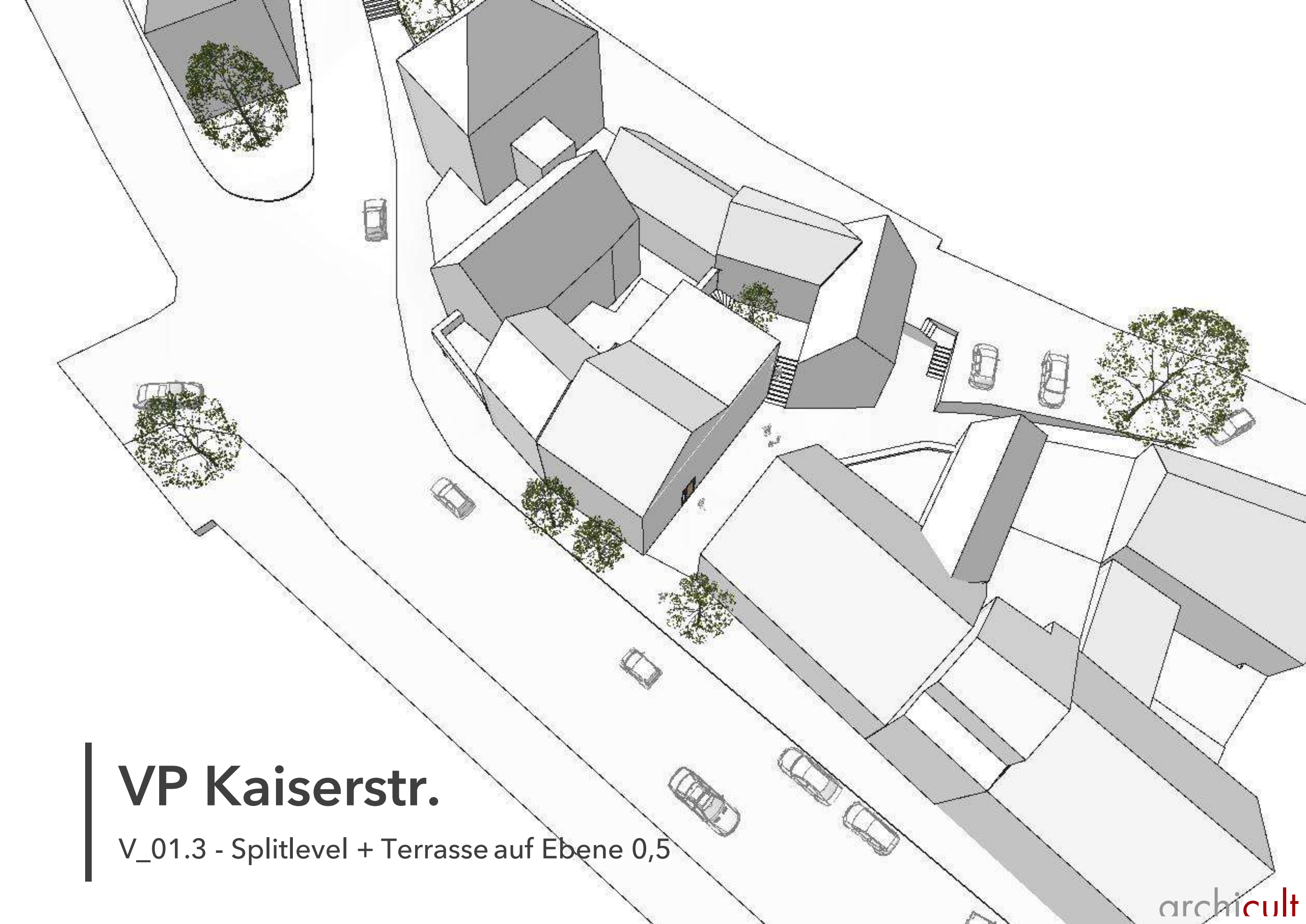


Zusätzliche Nutzflächen V_01.2

Abtrennung der Nutzungen z.B. mittels Falttrennwänden

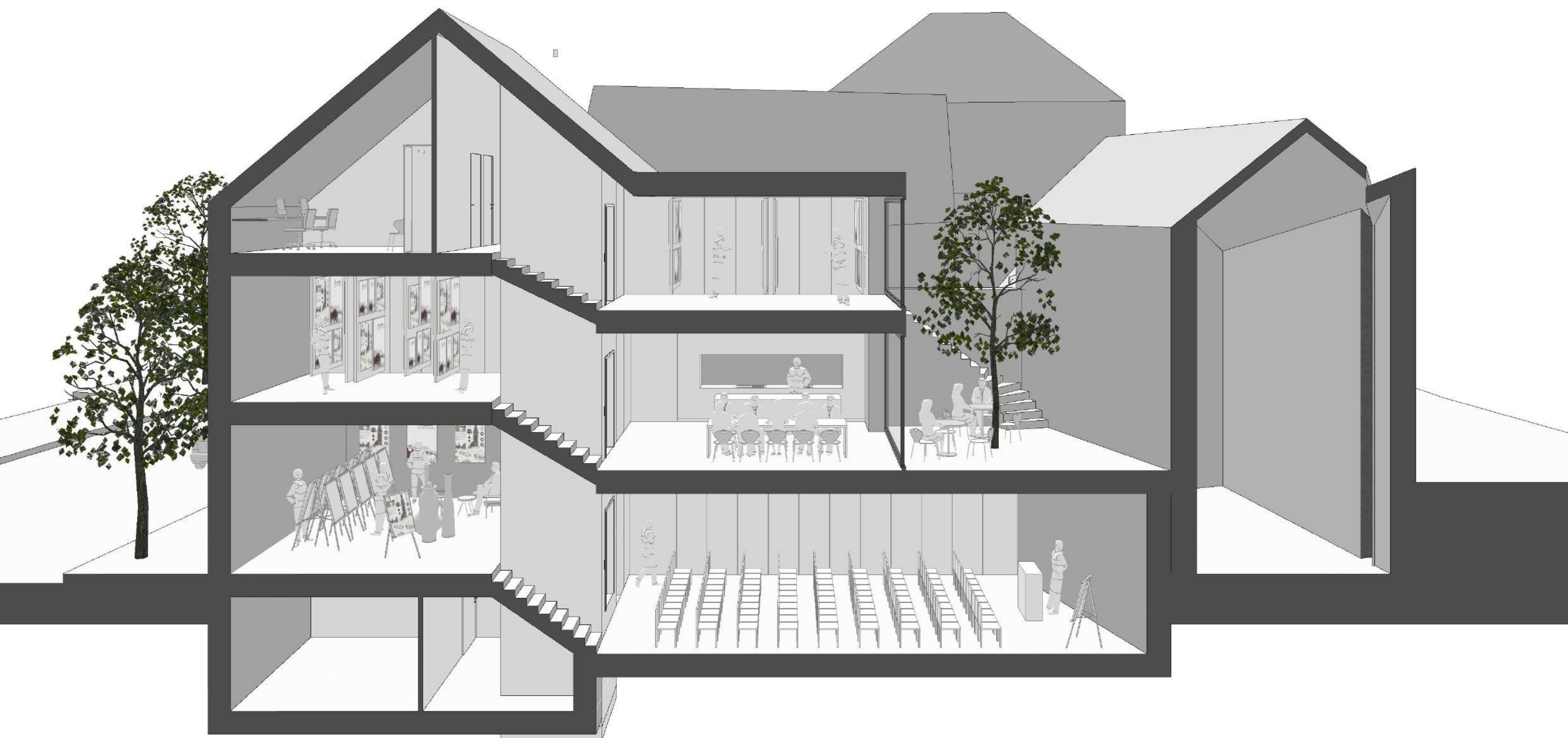
Konzept V_01.3

Splitlevel - Haus der Kunst oder Werkhaus (VHS)



VP Kaiserstr.

V_01.3 - Splitlevel + Terrasse auf Ebene 0,5



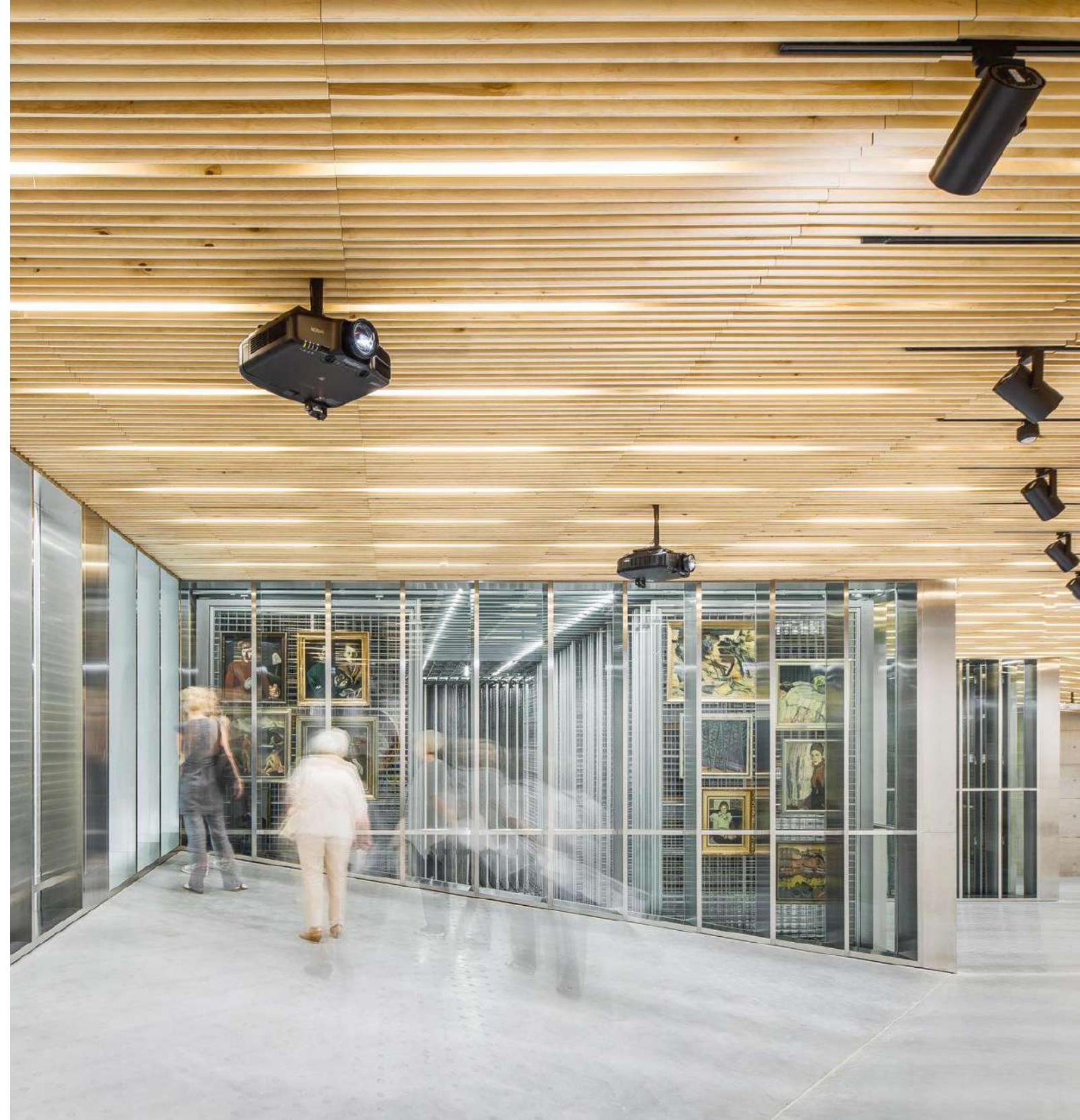
Modellstudie V_01.3

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



Impressionen

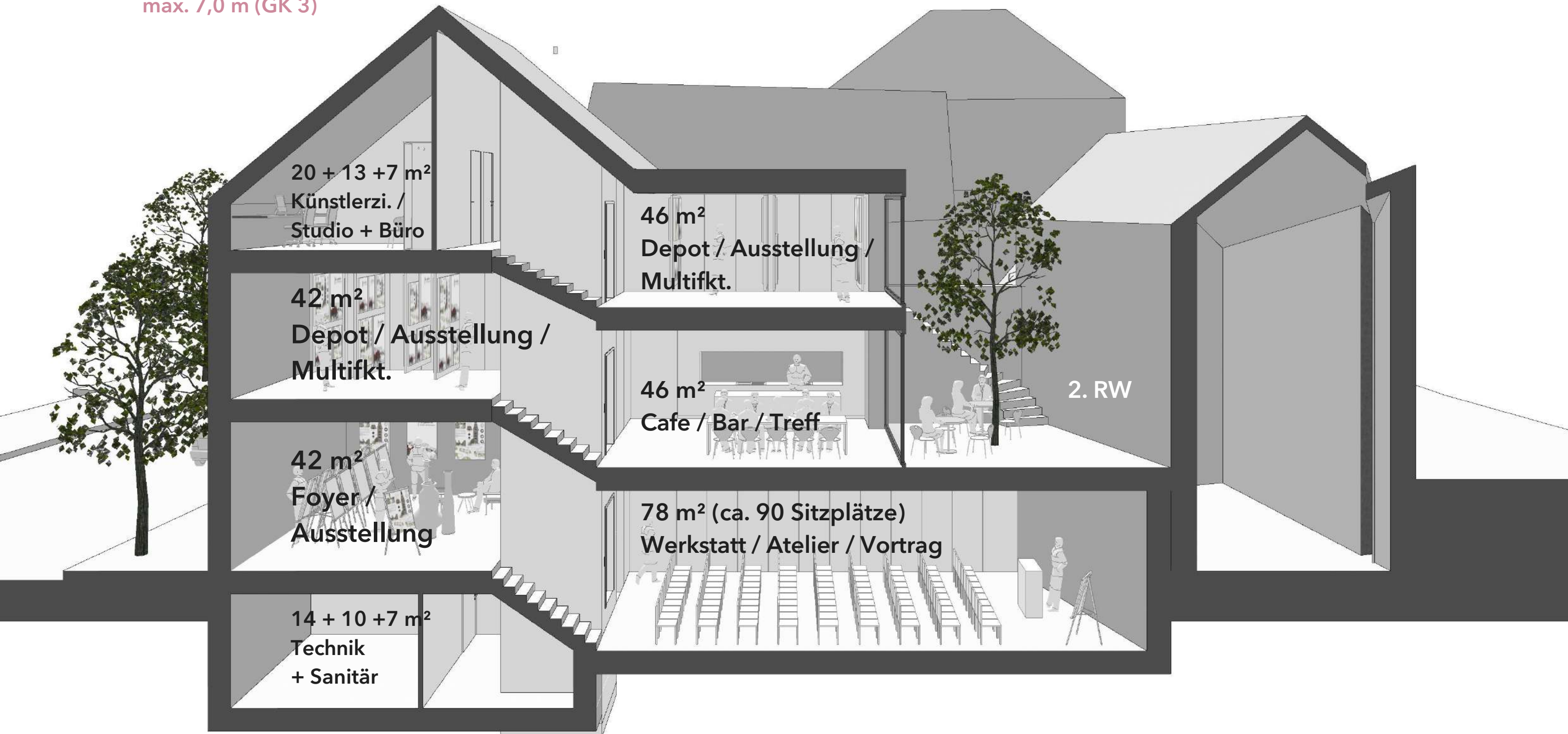
Depot als Schaulager



Impressionen

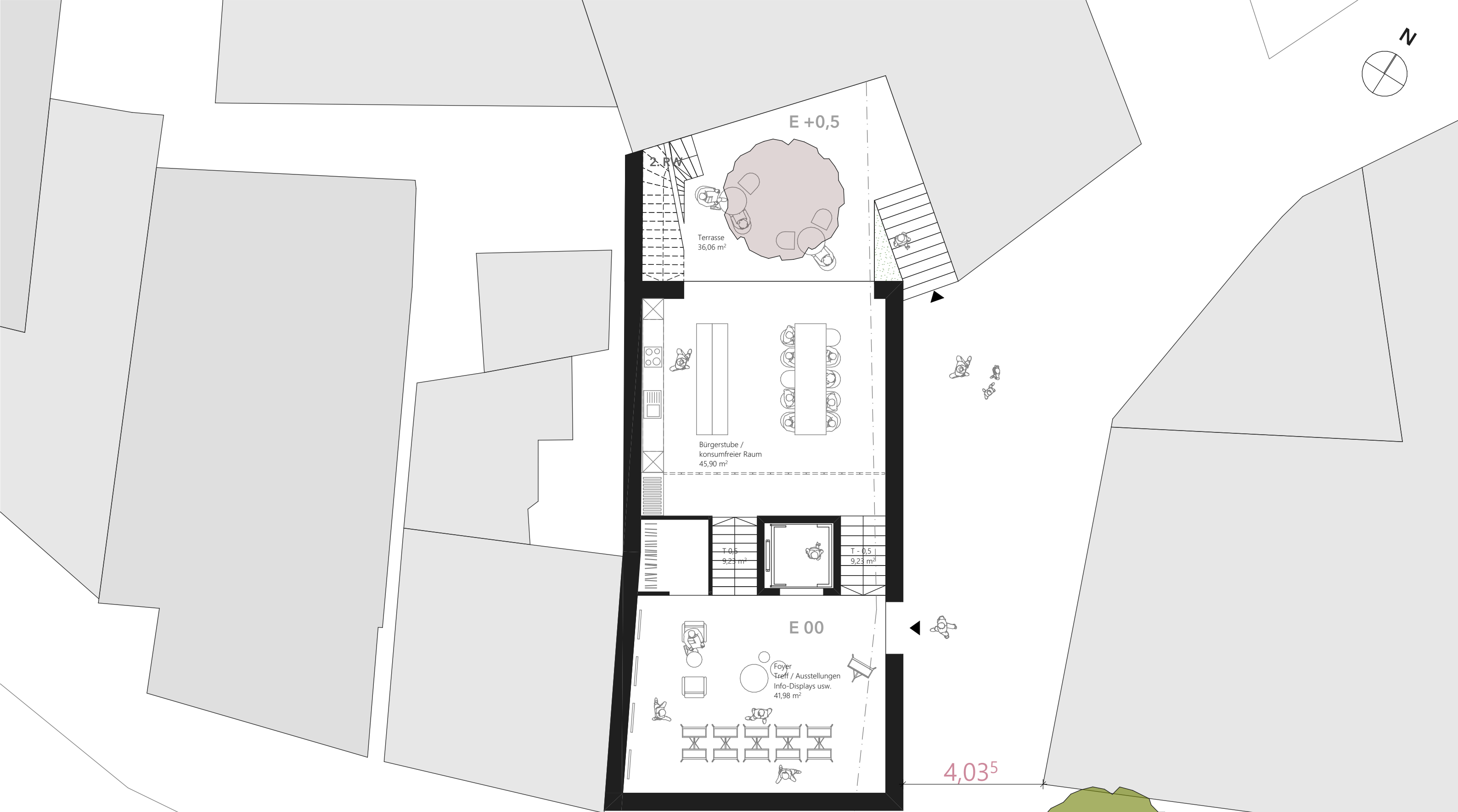
Depot als Schaulager

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



Nutzflächen V_01.3

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

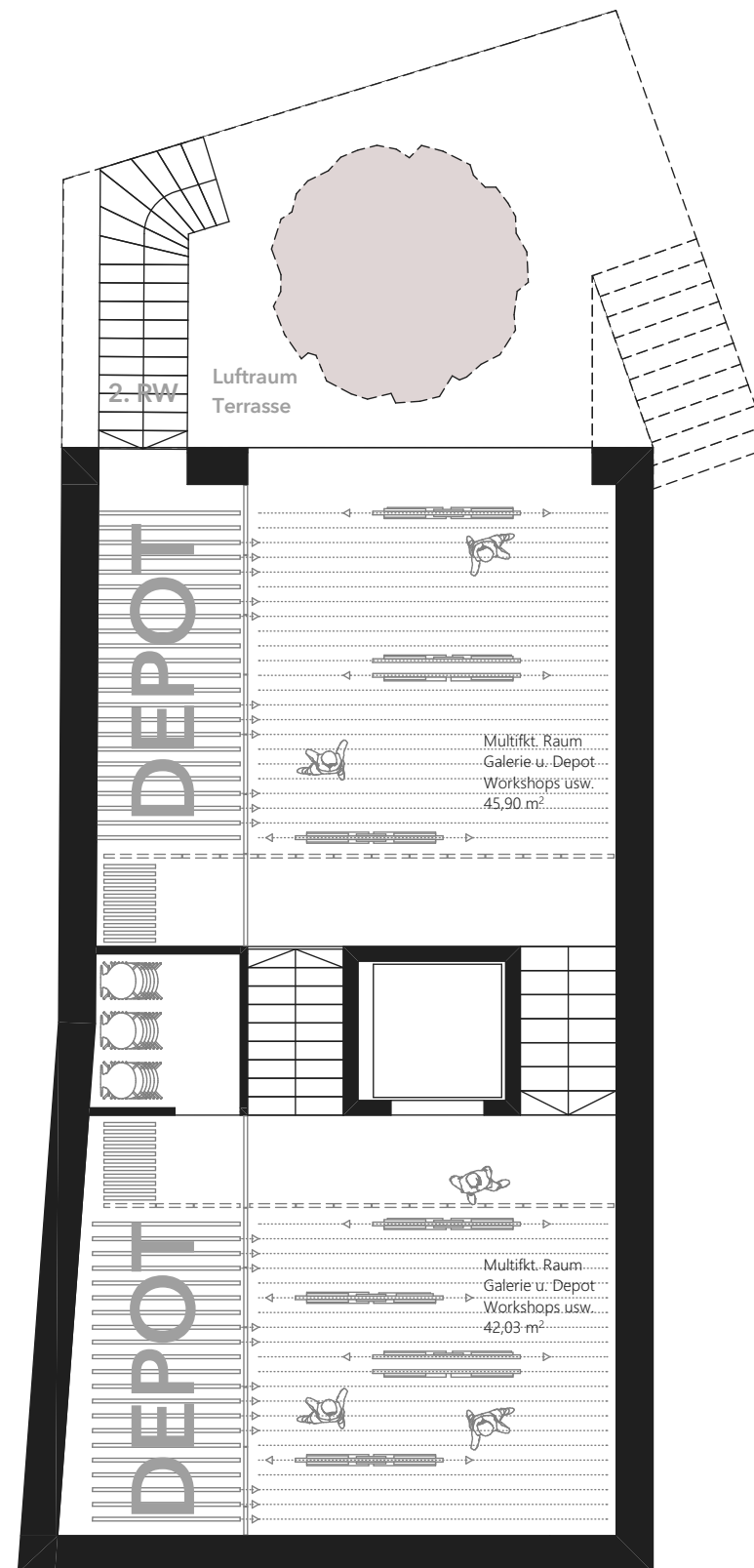


V_01.3 - Ebene 00 / +0,5

Haus der Kunst - Foyer, Ausstellung, Bürgerstube & Terrasse

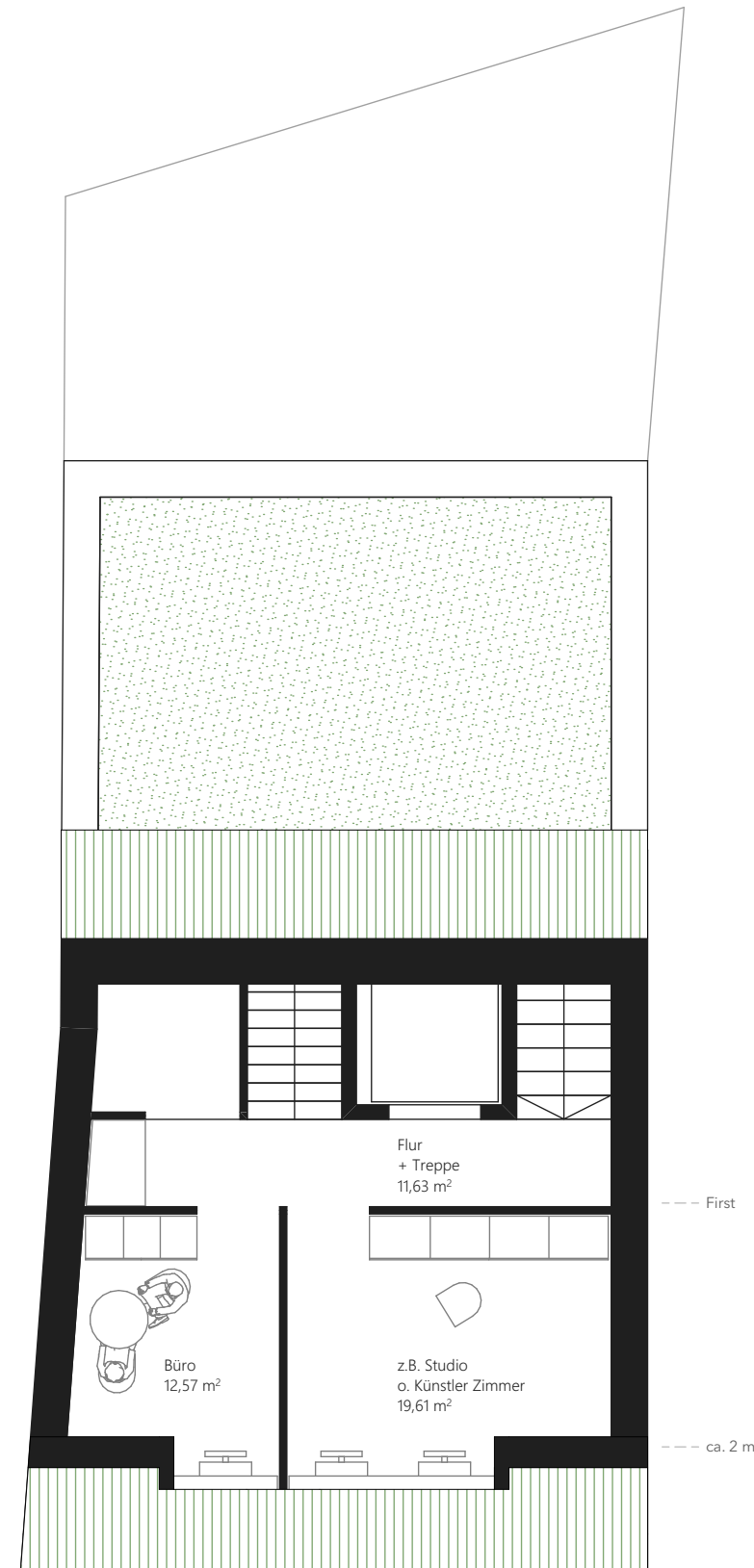


Schaudepots unterscheiden sich von regulären Museumsdepots insbesondere hinsichtlich der Präsentation von Museumsbeständen. Anhand ausgewählter Werke, ermöglicht das Schaudepot einen aussergewöhnlichen Einblick in die Bestände. Oftmals lagern diese sonst aus Platzgründen im Magazin. Interessanterweise 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.



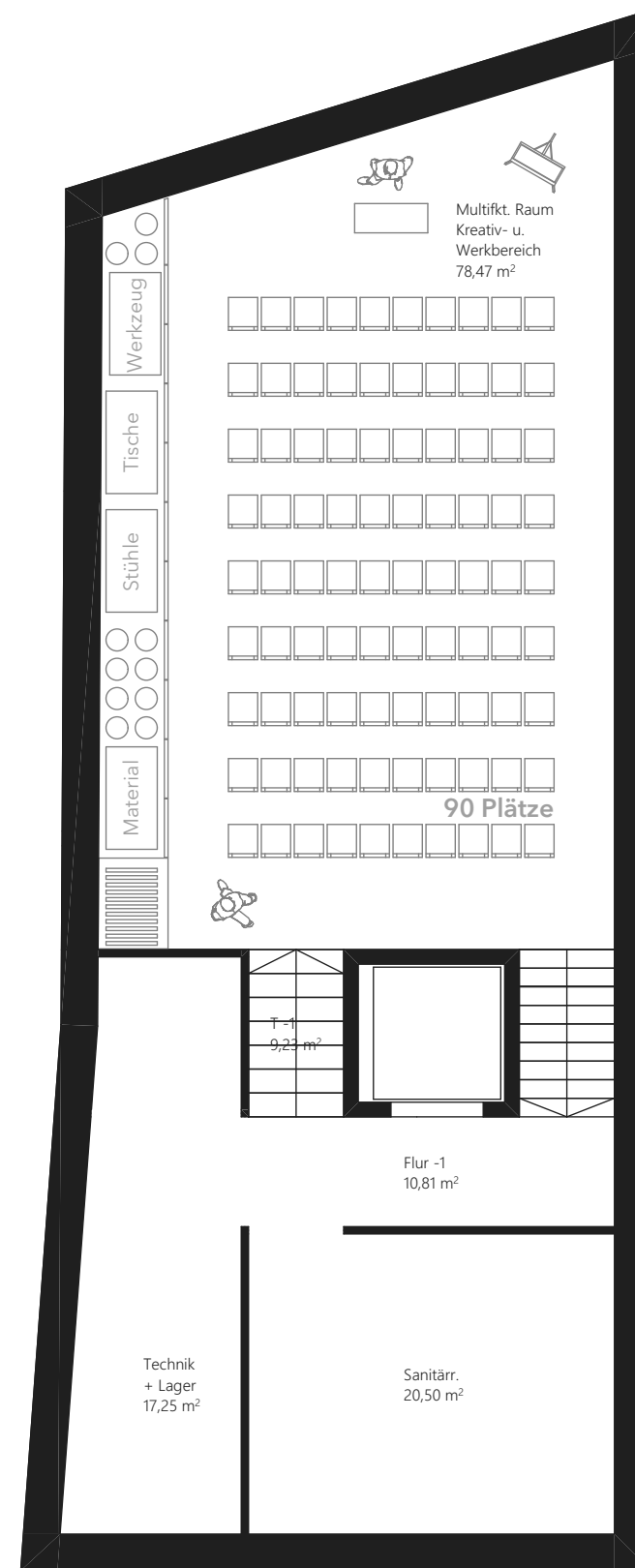
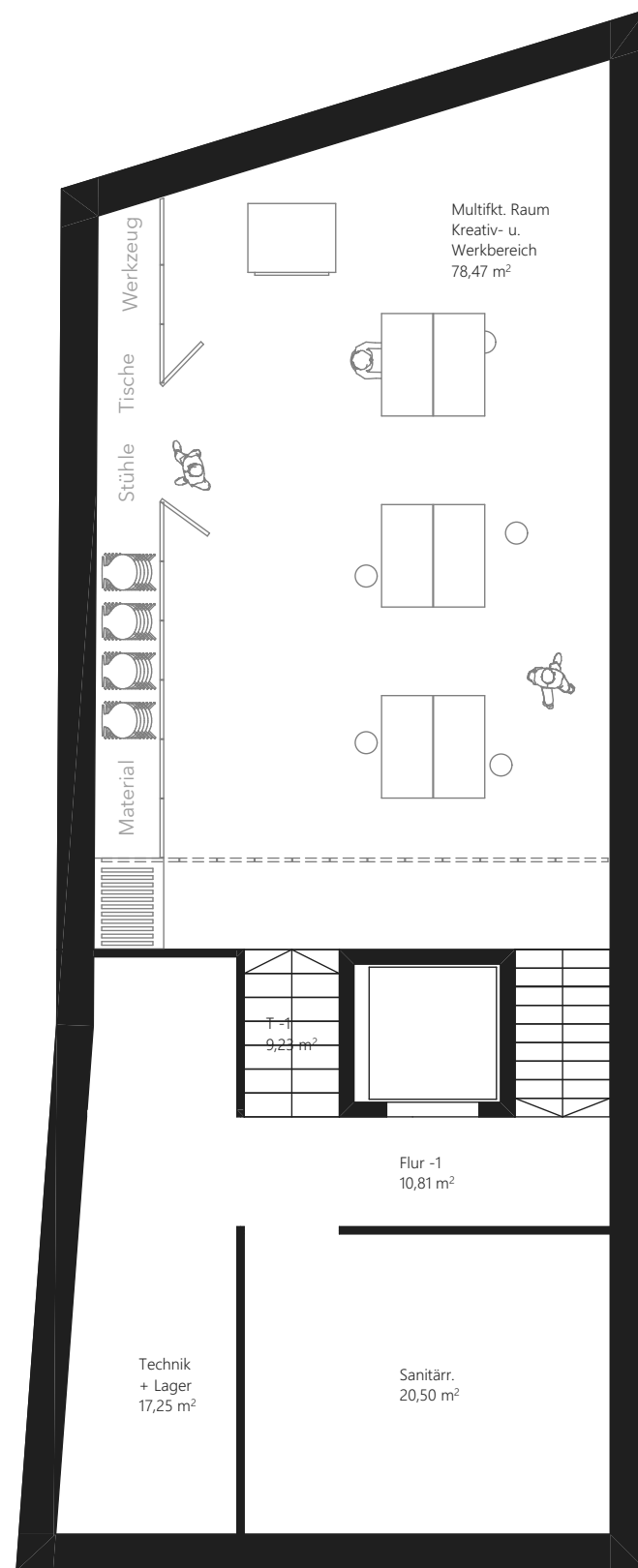
V_01.3 - Ebene + 1 / +1,5

2 x Depot + Multifunktionsflächen



V_01.3 - Ebene + 2

z.B. Büro + Künstlerzimmer o. Studio



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

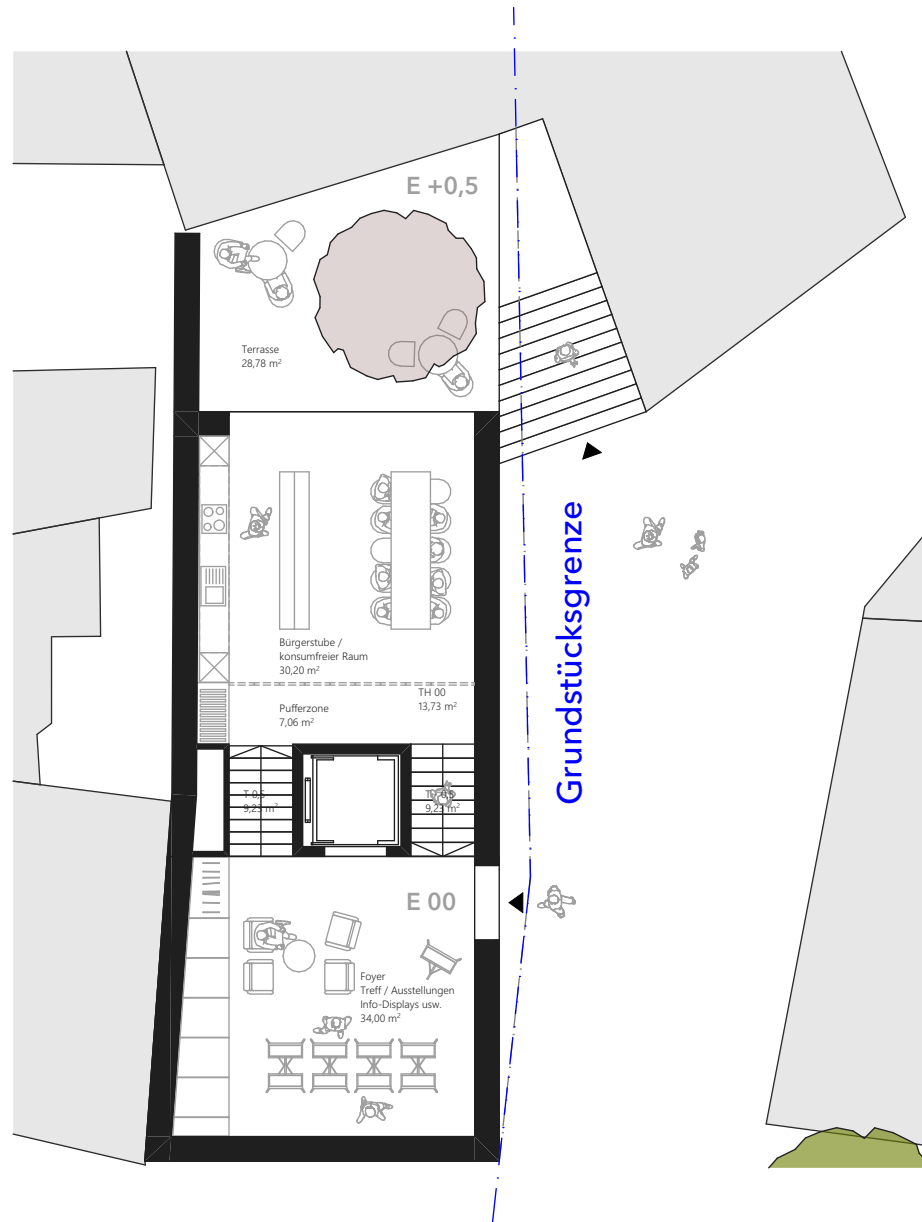


V_01.3 - Ebene -0,5 / -1

Multifunktionaler Werk- & Kreativbereich + Sanitär. & Techn.

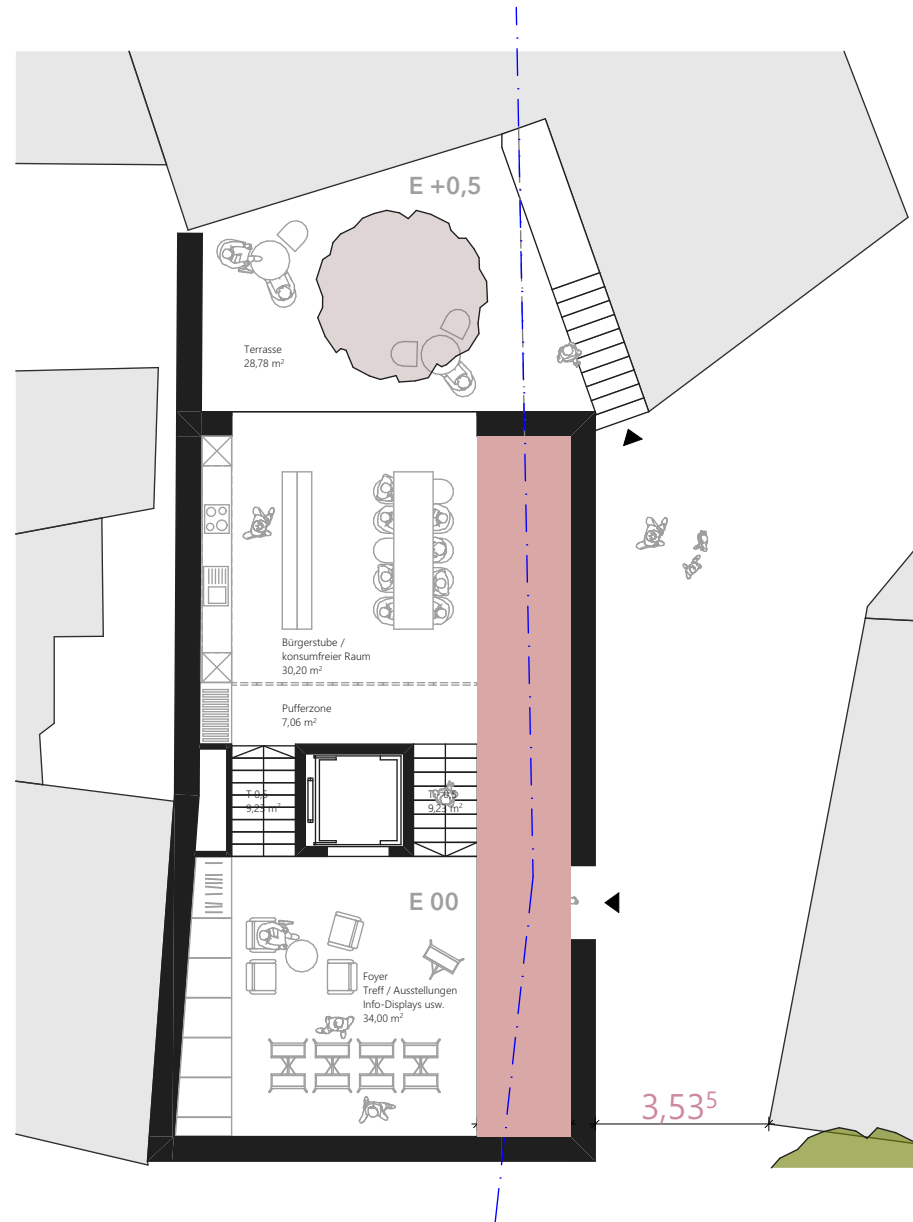
V_01

NF ca. 270 m²



V_01.2

Grenzüberbauung +1,9 m
NF ca. 330 m² (Maximum)



V_01.3

Grenzüberbauung + 1,4 m
► NF ca. 300 m²



Nutzflächen Potential (Fläche OHNE Verkehr- Technikfläche)

Einrichtungsvorschläge!!! - freie Nutzungs- und Flächenzuweisung möglich



Konzept Fassade

Impressionen & Studie



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 €
--------------------------------------	----------------	-----------------------

Preisanpassungen

4. Quartal 2024	Faktor 130,8	
Prognose		
3. Quartal 2026	Faktor ca. 140	
Faktor Preisanpassung	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 €

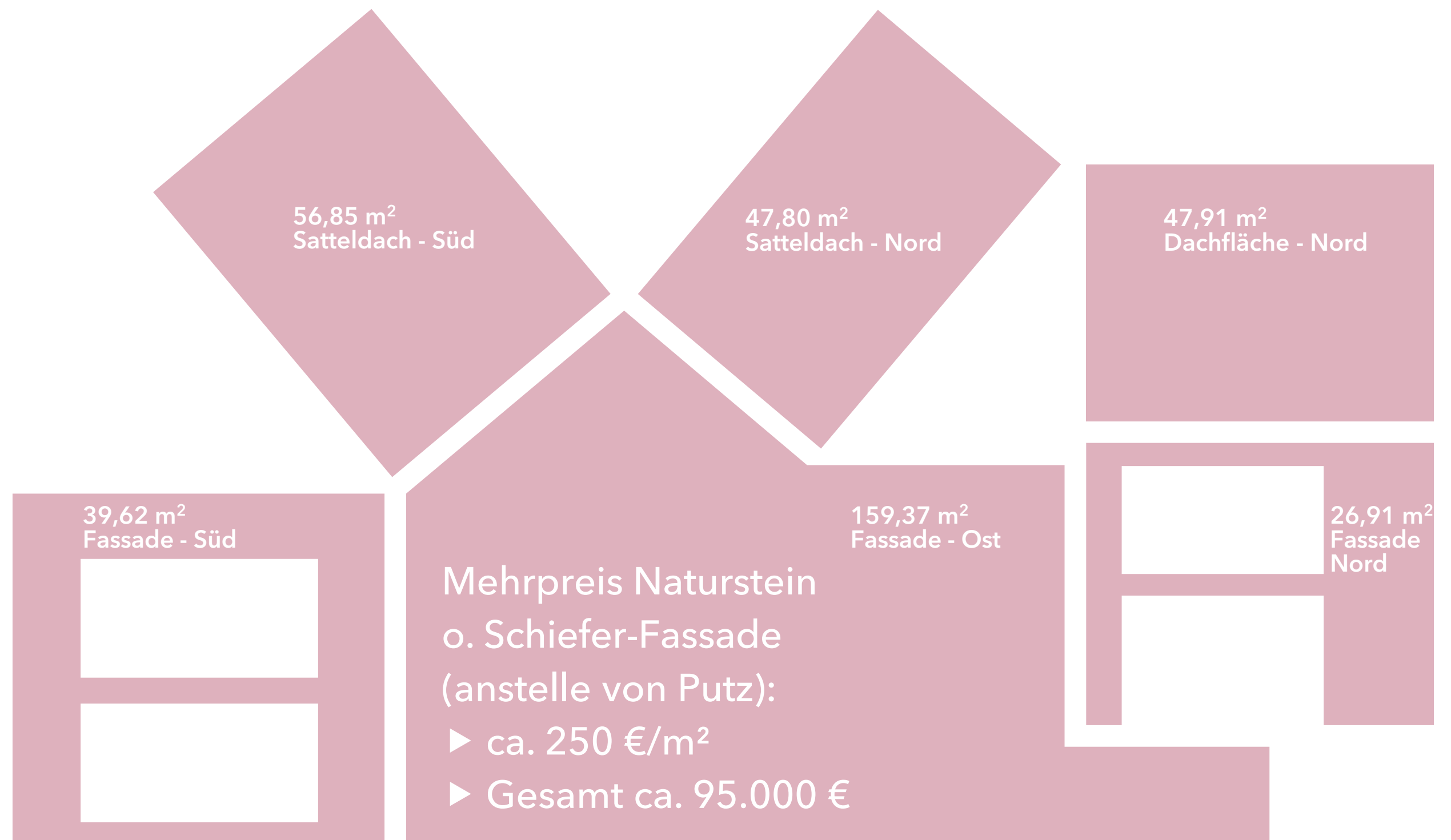
Gesamtkosten KG 100 - 700

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	3.334.400,00 €

gerundet

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

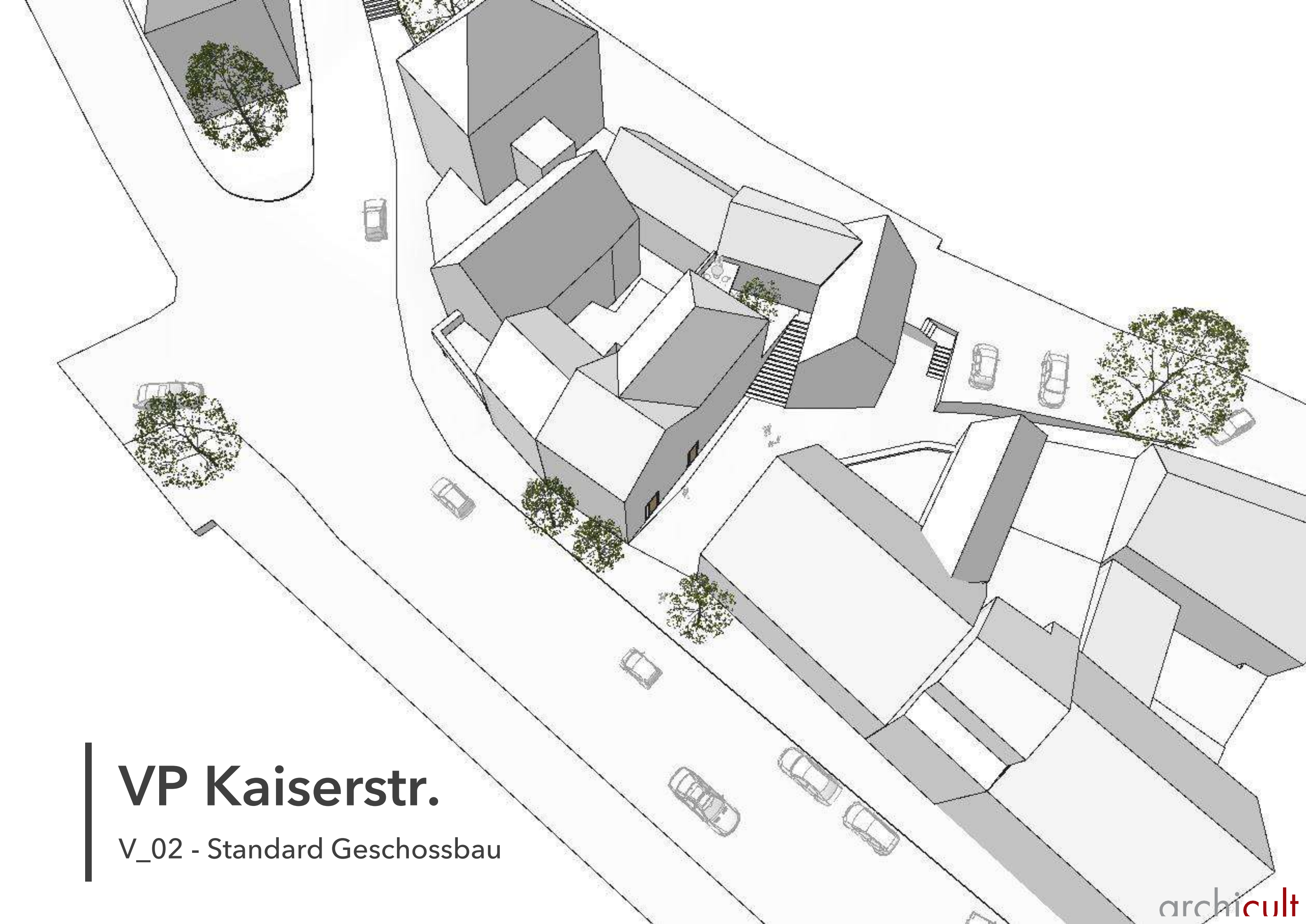


Fassaden Fläche

Beispiel Variante - Haus der Kunst - ca. 380 m²

Konzept V_02

Standard Geschossbau - Gewerbe & Wohnen



VP Kaiserstr.

V_02 - Standard Geschossbau



VP Ob. Bachgasse

V_02 - Standard Geschossbau

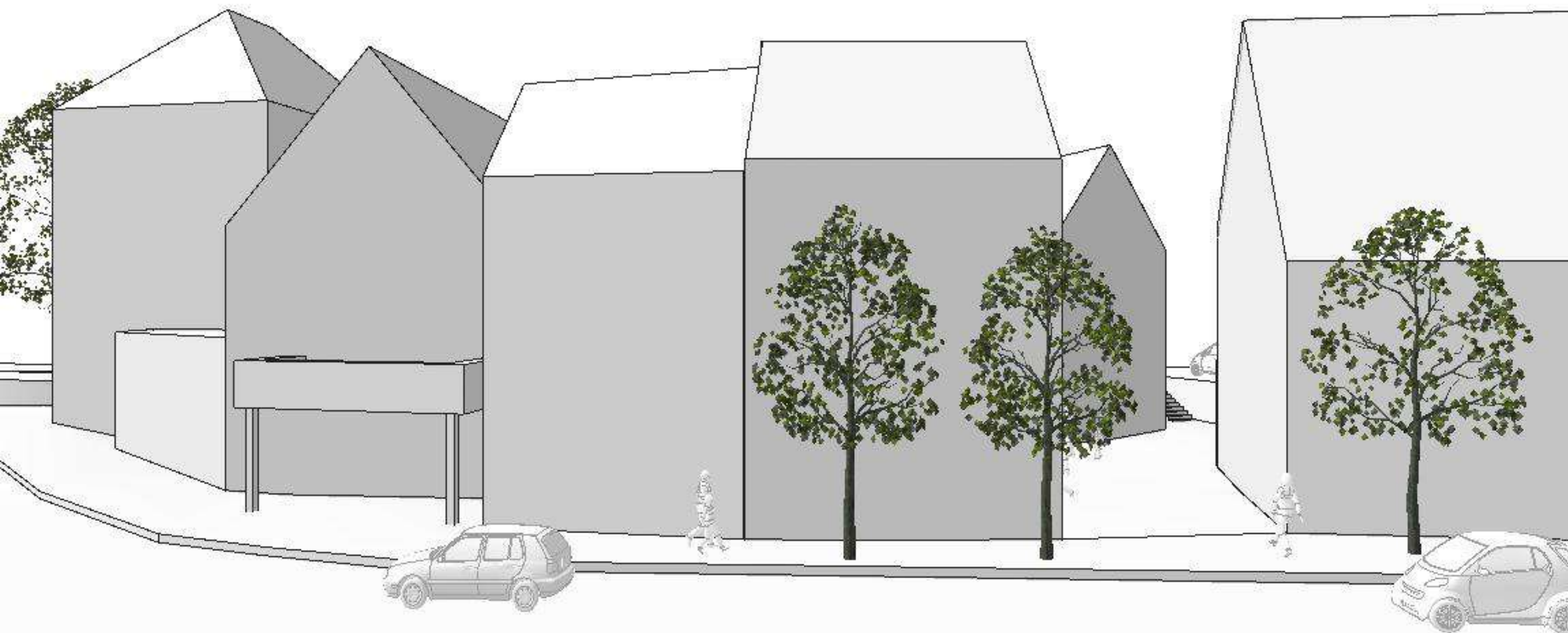


Kaiserstr.

V_02 - Standard Geschossbau

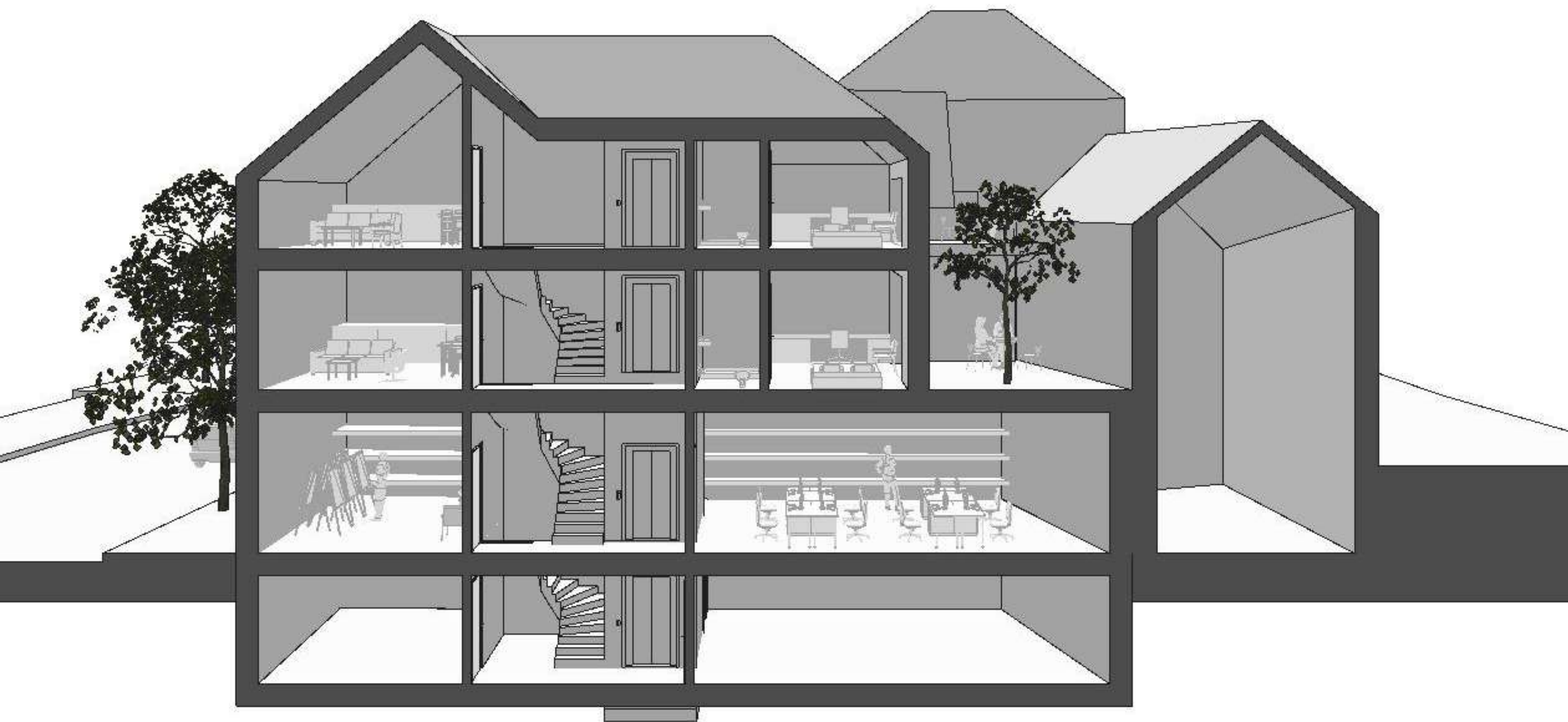
Ob. Bachgasse

V_02 - Standard Geschossbau



Kaiserstraße

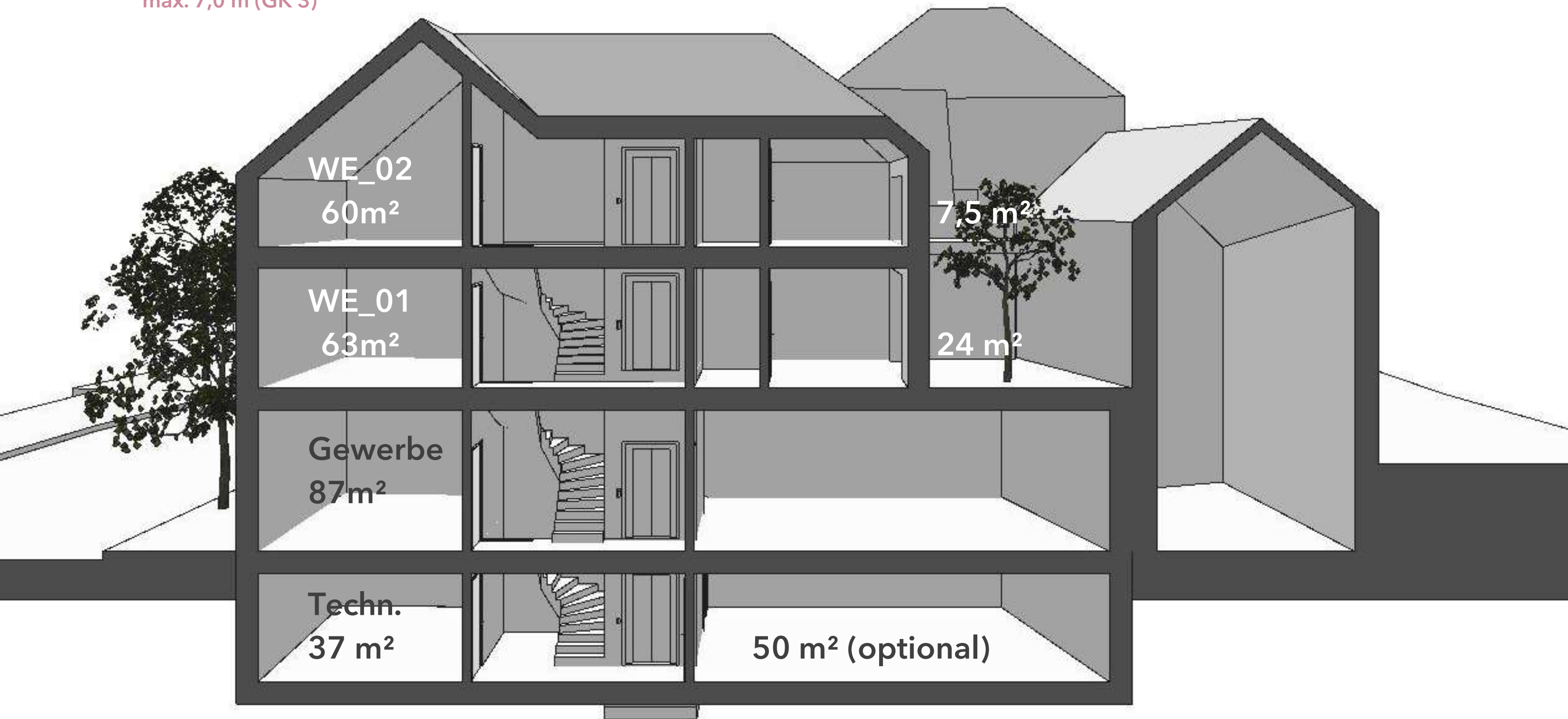
V_02 - Standard Geschossbau



Modellstudie V_02

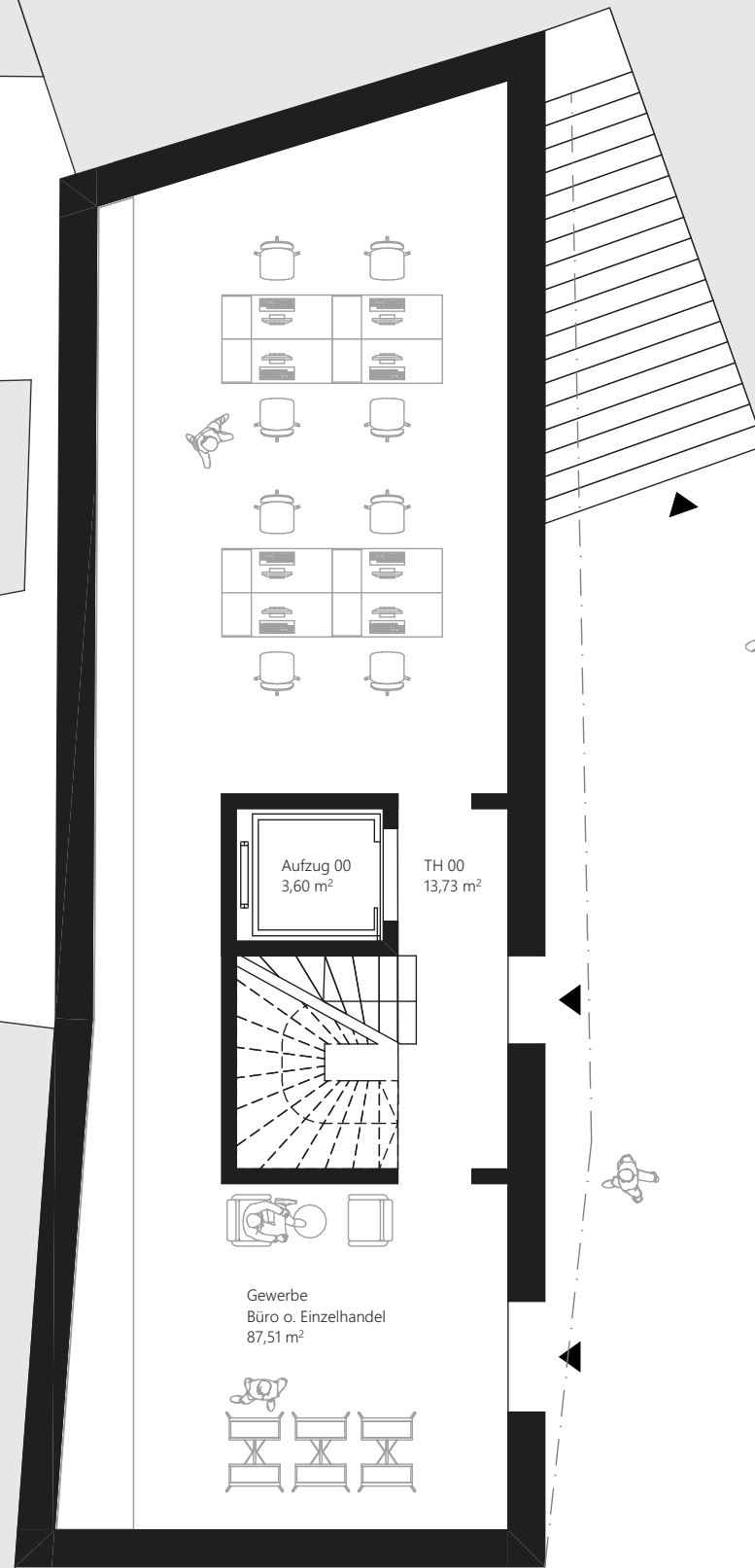
3D - Schnitt - Gewerbe + Wohnen

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



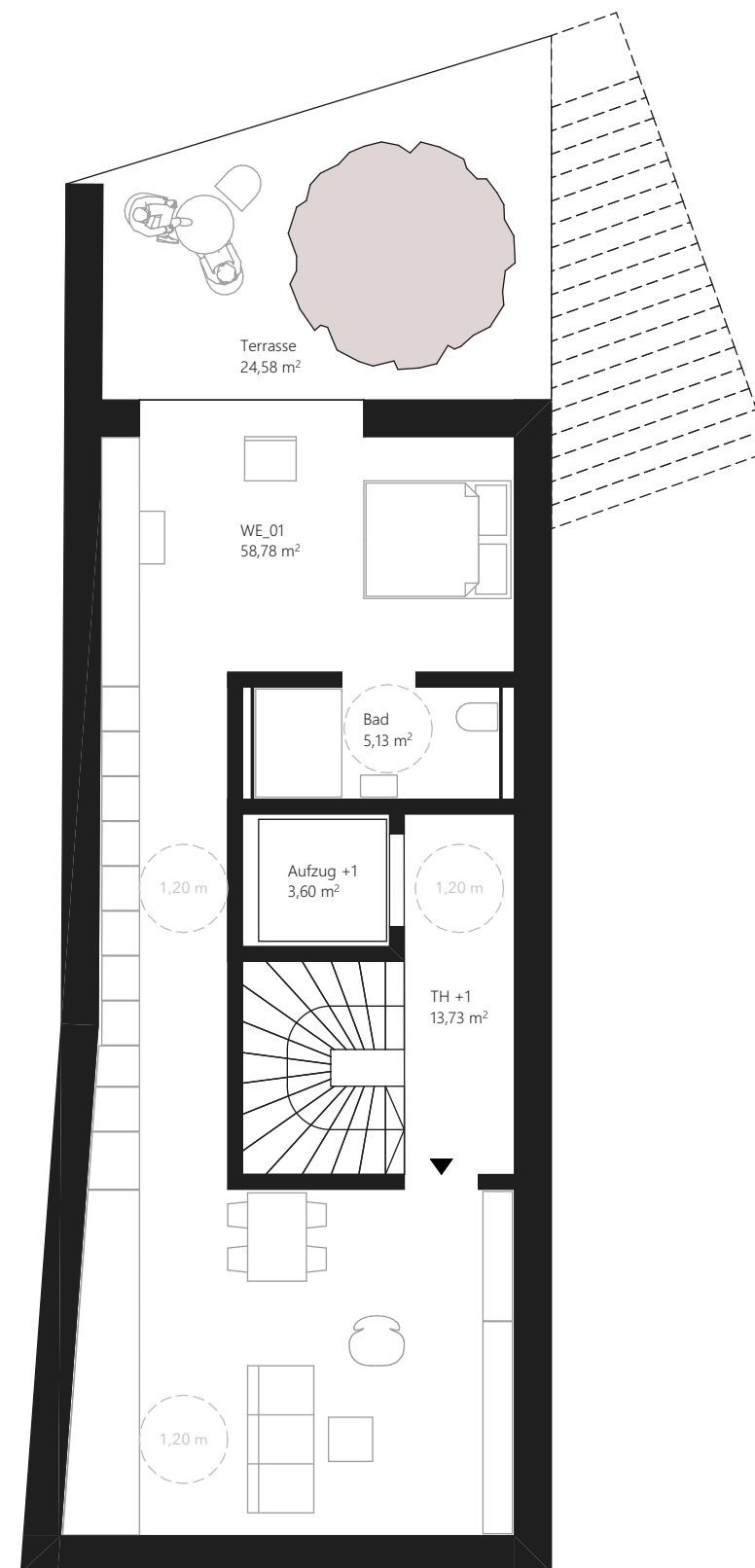
3D - Schnitt

Nutzflächen V_02 - Gewerbe + Wohnen



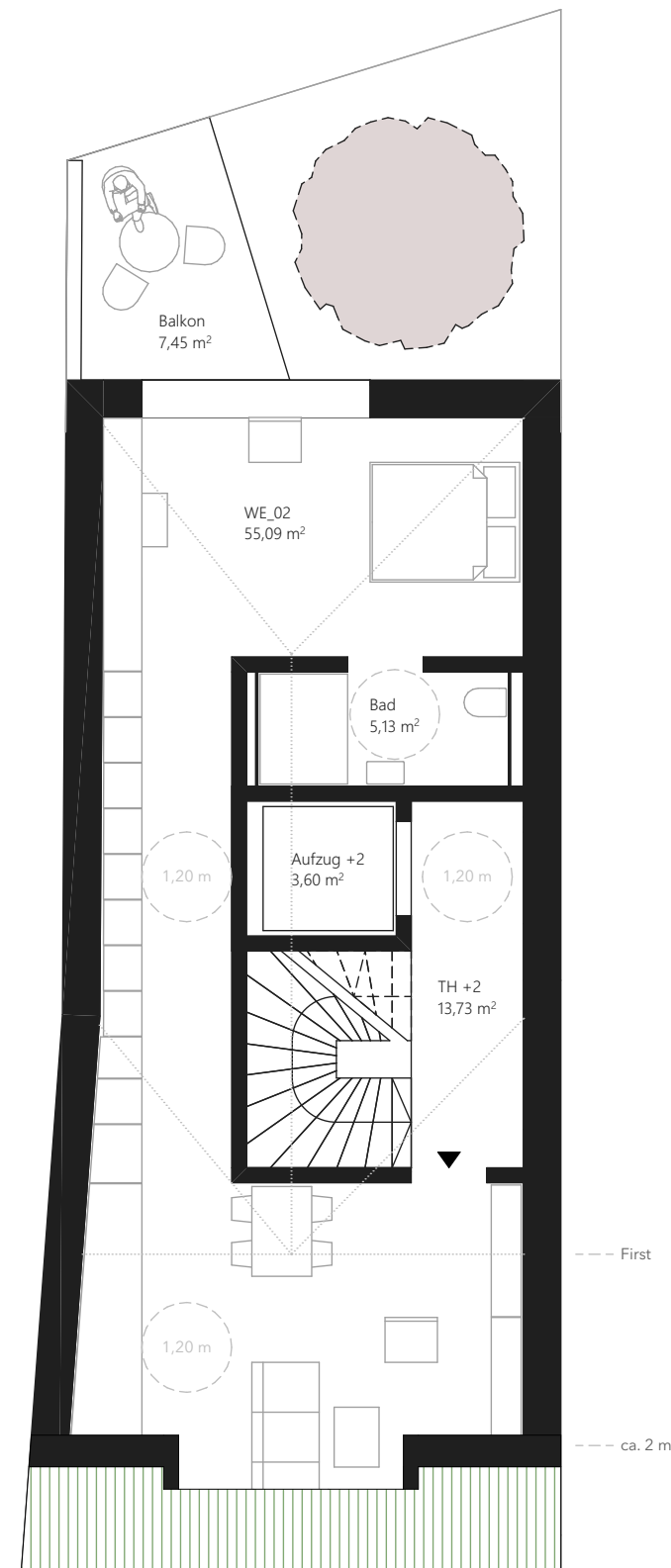
V_02 - Ebene 00 / +0,5

Gewerbe - z.B. Büro o. Einzelhandel



V_02 - Ebene +1

Wohneinheit 01 - Barrierefreie Nutzung (1,20 m) - Wofl. ca. 63 m²



V_02 - Ebene +2

Wohneinheit02 - Barrierefreie Nutzung (1,20 m) - Wofl. ca. 60 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