AREAL „KIMMELHAUS“ OBERWERRN“

BÜRGERWORKSHOP - BESTANDSERFASSUNG - MACHBARKEITSSTUDIE

ARCHITEKTURBÜRO WIENER UND PARTNER FREIE ARCHITEKTEN mbB

27. FEBRUAR 2023

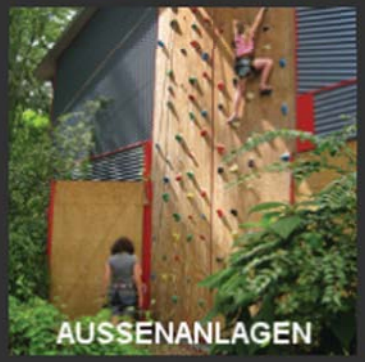
GLIEDERUNG

1. BÜRGERWORKSHOP
2. BESTANDSAUFNAHME
3. NUTZUNGSKONZEPT

ARCHITEKTURBÜRO WIENER PARTNER KIRCHPLATZ 2 97753 KARLSTADT

- NUTZUNGSKONZEPTE
- DENKMALPFLEGE
- KULTURELLE BAUTEN
- ÖFFENTLICHER BAU
- SOZIAL-HEIMBAUTEN
- BILDUNGSWESEN
- ALTEN-PFLEGEHEIME
- EINRICHTUNSDESIGN
- KOSTER UND KIRCHE
- WOHN-GEWERBEBAU
- AUSSENANLAGEN
- BESTANDSAUFNAHME

- AKTUELLES



GLIEDERUNG

1. BÜRGERWORKSHOP

2. BESTANDSAUFNAHME

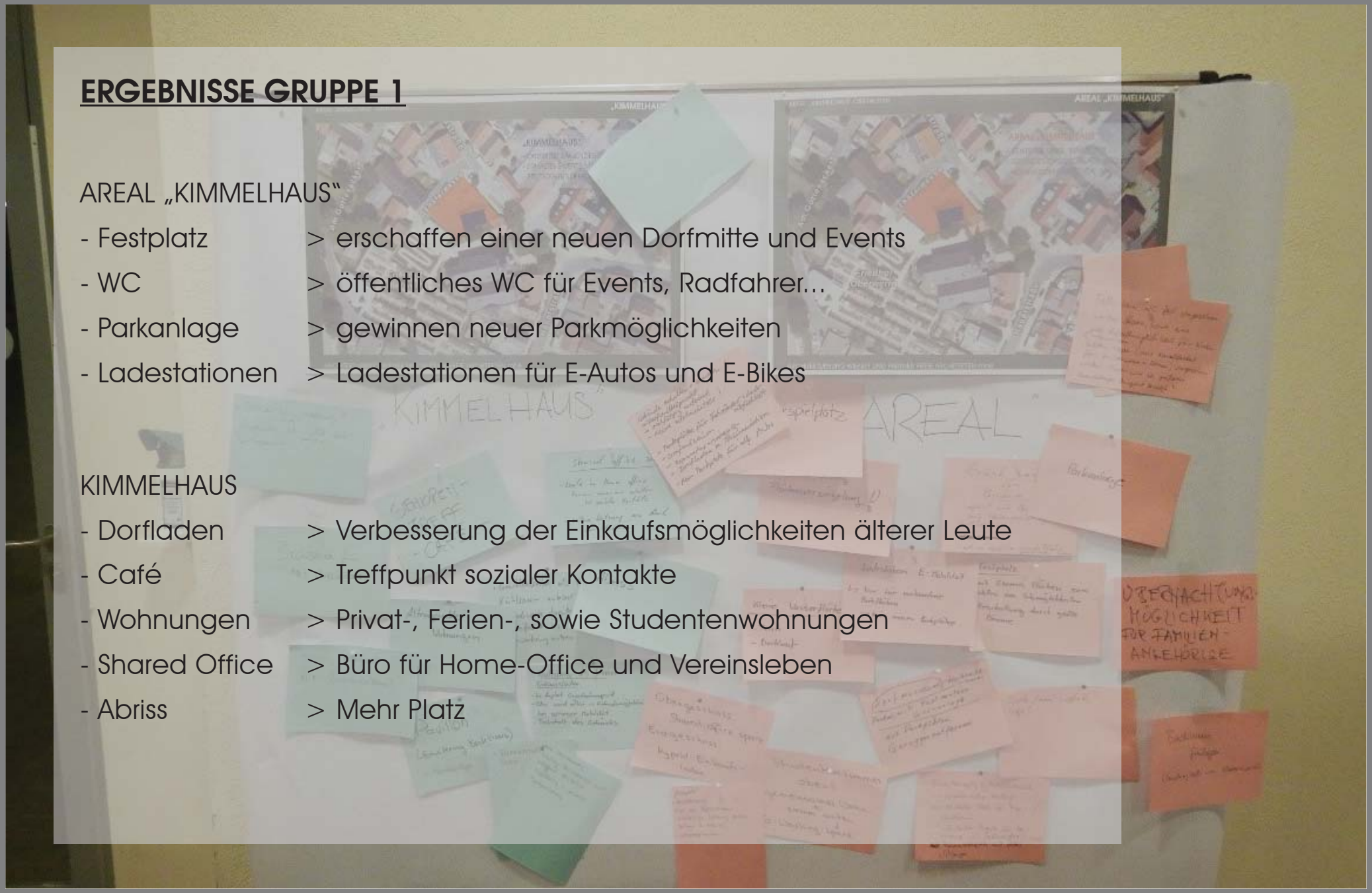
3. NUTZUNGSKONZEPT

ÖFFENTLICHE INFORMATIONSVERANTSTALTUNG - BÜRGERWORKSHOP

ORT: FESTSCHEUNE OBWERRN
DATUM: 19.10.2022
ZEIT: 19:00 - 21:00 UHR
TEILNEHMENDE: ca. 60 BÜRGER_INNEN

ABLAUF:
1. VORSTELLUNG PLANUNGSGEBIET
2. VORSTELLUNG GEBÄUDE / GRUNDSTÜCK
3. ZIELVORSTELLUNGEN / IDEEN BÜRGER_INNEN
4. ZUSAMMENFASSUNG / RESÜMEE

DOKUMENTATION DER ERGEBNISSE



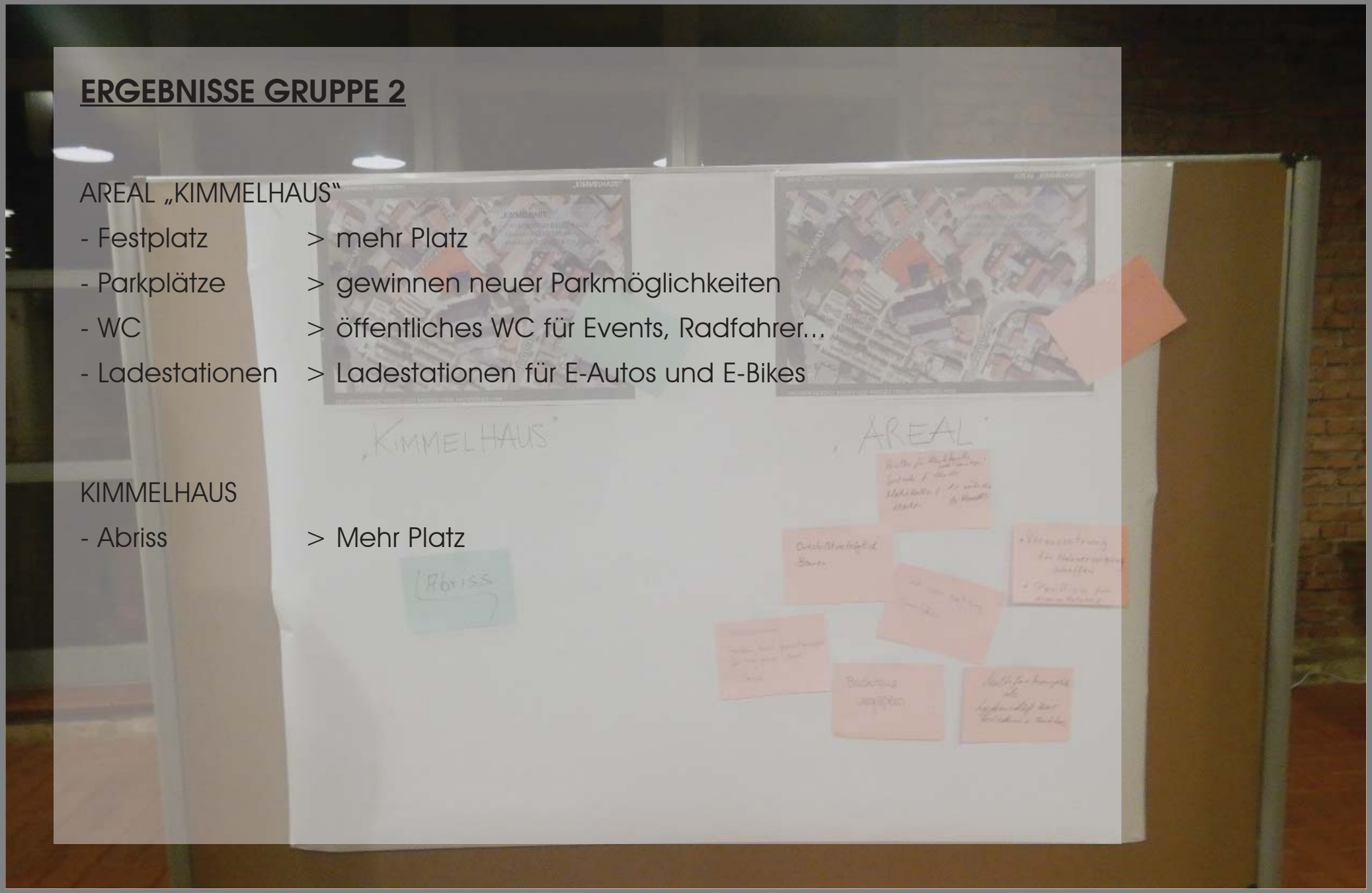
ERGEBNISSE GRUPPE 1

AREAL „KIMMELHAUS“

- Festplatz > erschaffen einer neuen Dorfmitte und Events
- WC > öffentliches WC für Events, Radfahrer...
- Parkanlage > gewinnen neuer Parkmöglichkeiten
- Ladestationen > Ladestationen für E-Autos und E-Bikes

KIMMELHAUS

- Dorfladen > Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten älterer Leute
- Café > Treffpunkt sozialer Kontakte
- Wohnungen > Privat-, Ferien-, sowie Studentenwohnungen
- Shared Office > Büro für Home-Office und Vereinsleben
- Abriss > Mehr Platz



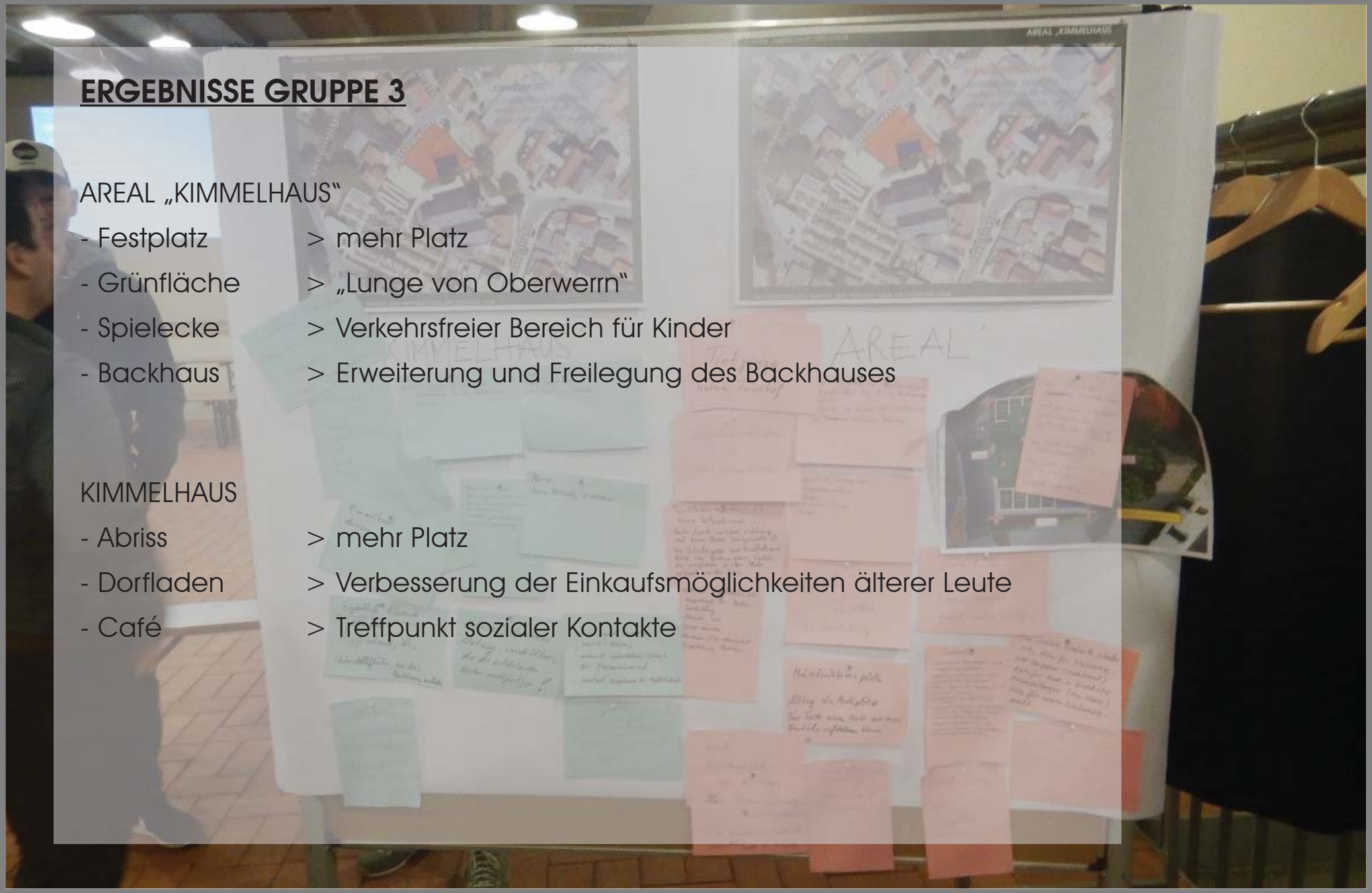
ERGEBNISSE GRUPPE 2

AREAL „KIMMELHAUS“

- Festplatz > mehr Platz
- Parkplätze > gewinnen neuer Parkmöglichkeiten
- WC > öffentliches WC für Events, Radfahrer...
- Ladestationen > Ladestationen für E-Autos und E-Bikes

KIMMELHAUS

- Abriss > Mehr Platz



ERGEBNISSE GRUPPE 3

AREAL „KIMMELHAUS“

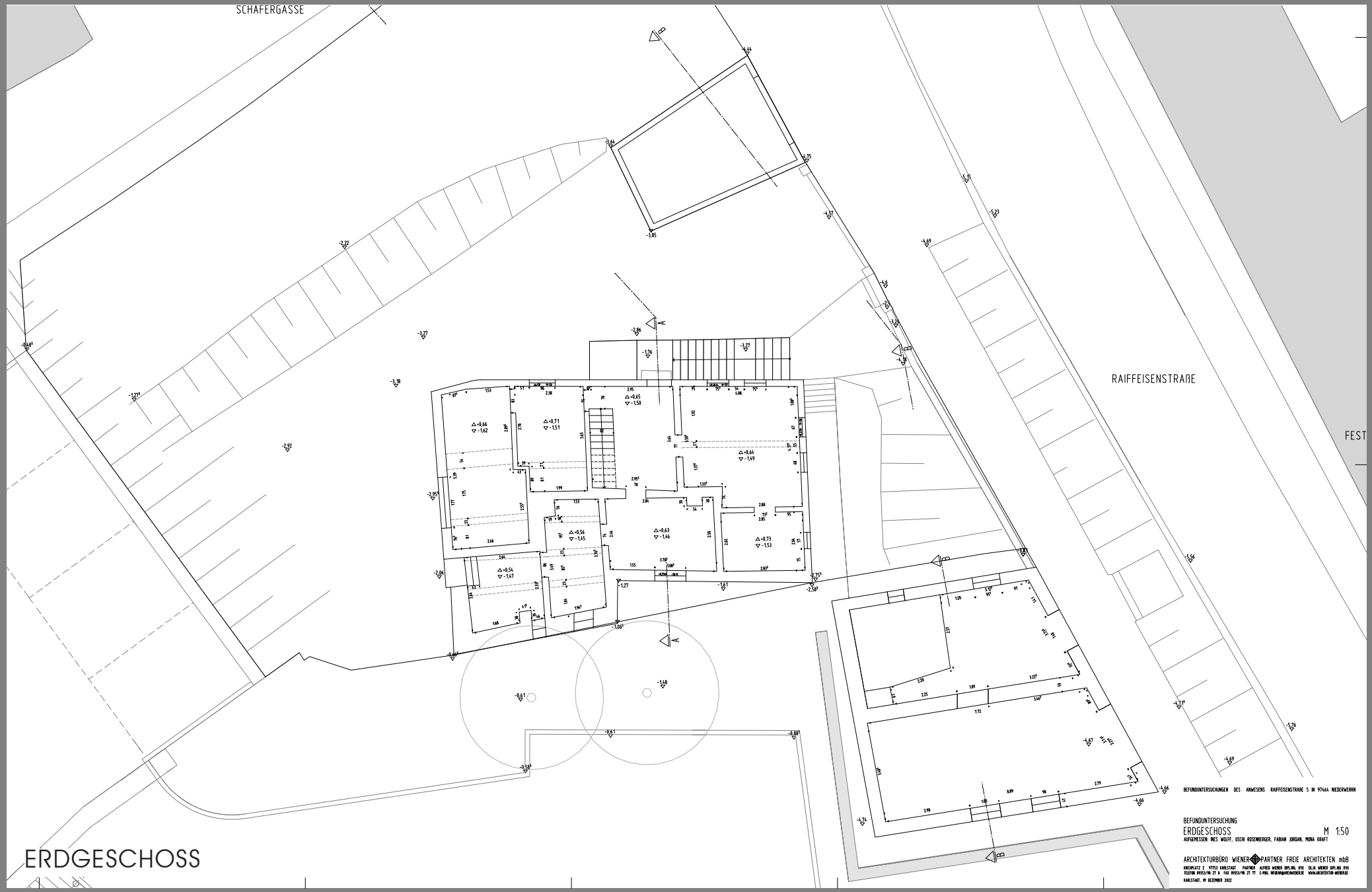
- Festplatz > mehr Platz
- Grünfläche > „Lunge von Oberwerrn“
- Spielecke > Verkehrsfreier Bereich für Kinder
- Backhaus > Erweiterung und Freilegung des Backhauses

KIMMELHAUS

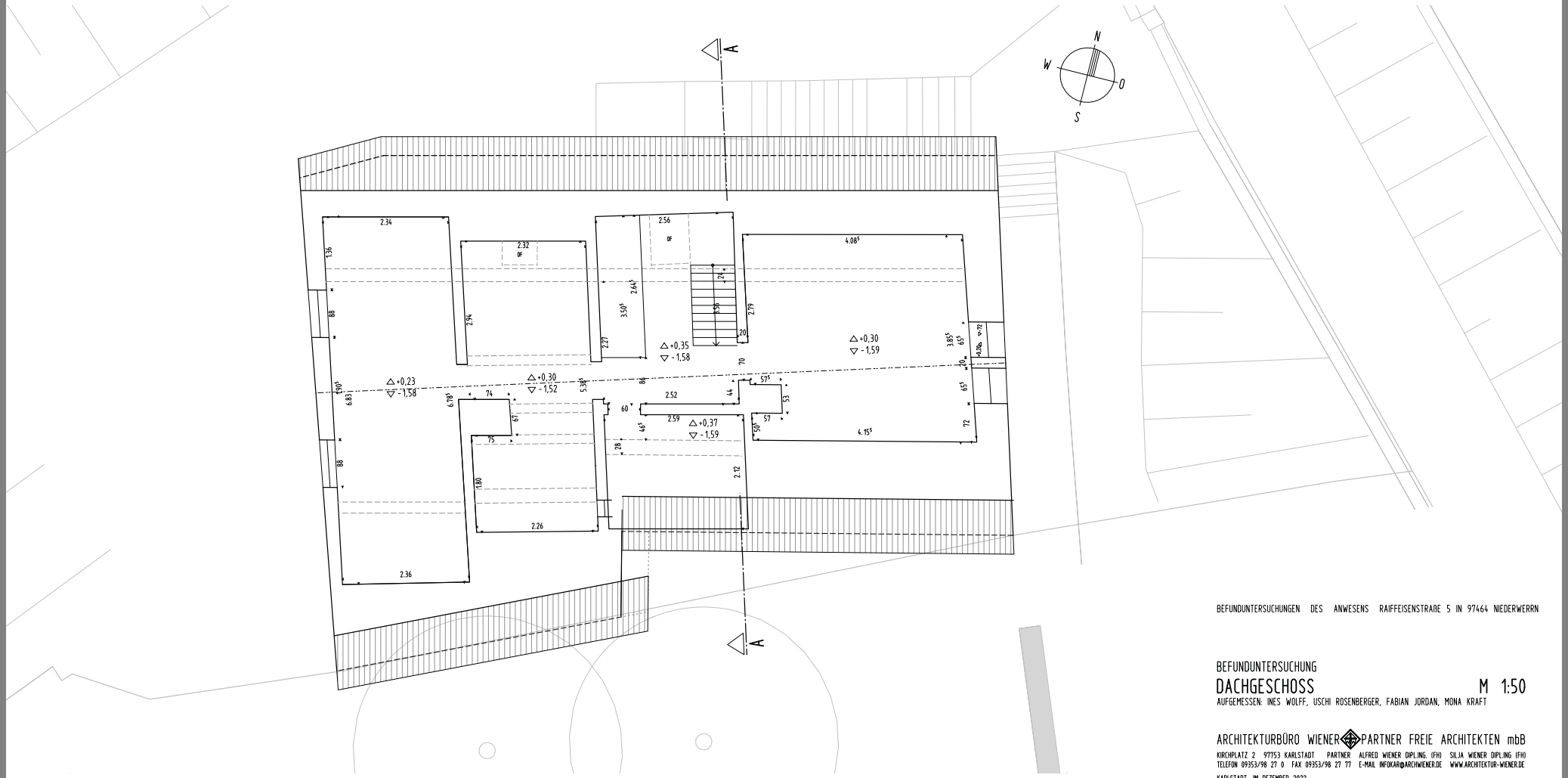
- Abriss > mehr Platz
- Dorfladen > Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten älterer Leute
- Café > Treffpunkt sozialer Kontakte

GLIEDERUNG

1. BÜRGERWORKSHOP
2. **BESTANDSAUFNAHME**
3. NUTZUNGSKONZEPT



ERDGESCHOSS



BEFUNDUNTERSUCHUNGEN DES ANWESENS RAIFFEISENSTRAßE 5 IN 97464 NIEDERWERRN

BEFUNDUNTERSUCHUNG

DACHGESCHOSS M 1:50

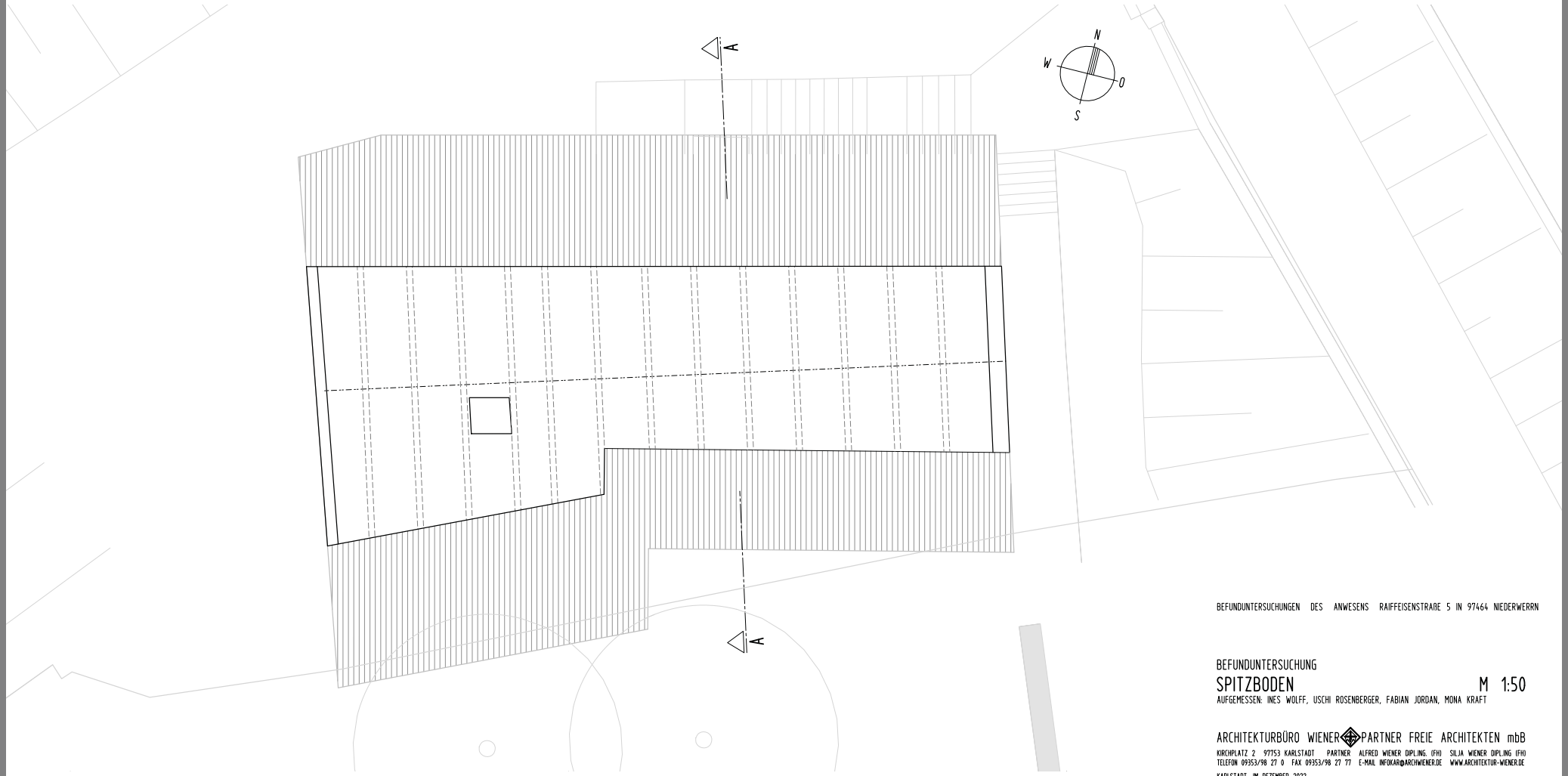
AUFGEMESSEN: INES WOLFF, USCHI ROSENBERGER, FABIAN JORDAN, MONA KRAFT

ARCHITEKTURBÜRO WIENER PARTNER FREIE ARCHITEKTEN mbB

KIRCHPLATZ 2 97753 KARLSTADT PARTNER ALFRED WIENER DIPL.ING. (FH) SILJA WIENER DIPL.ING (FH)
TELEFON 09353/98 27 0 FAX 09353/98 27 77 E-MAIL INFOKAR@ARCHWIENER.DE WWW.ARCHITEKTUR-WIENER.DE

KARLSTADT, IM DEZEMBER 2022

DACHGESCHOSS



BEFUNDUNTERSUCHUNGEN DES ANWESENS RAIFFEISENSTRAßE 5 IN 97464 NIEDERWERRN

BEFUNDUNTERSUCHUNG

SPITZBODEN M 1:50

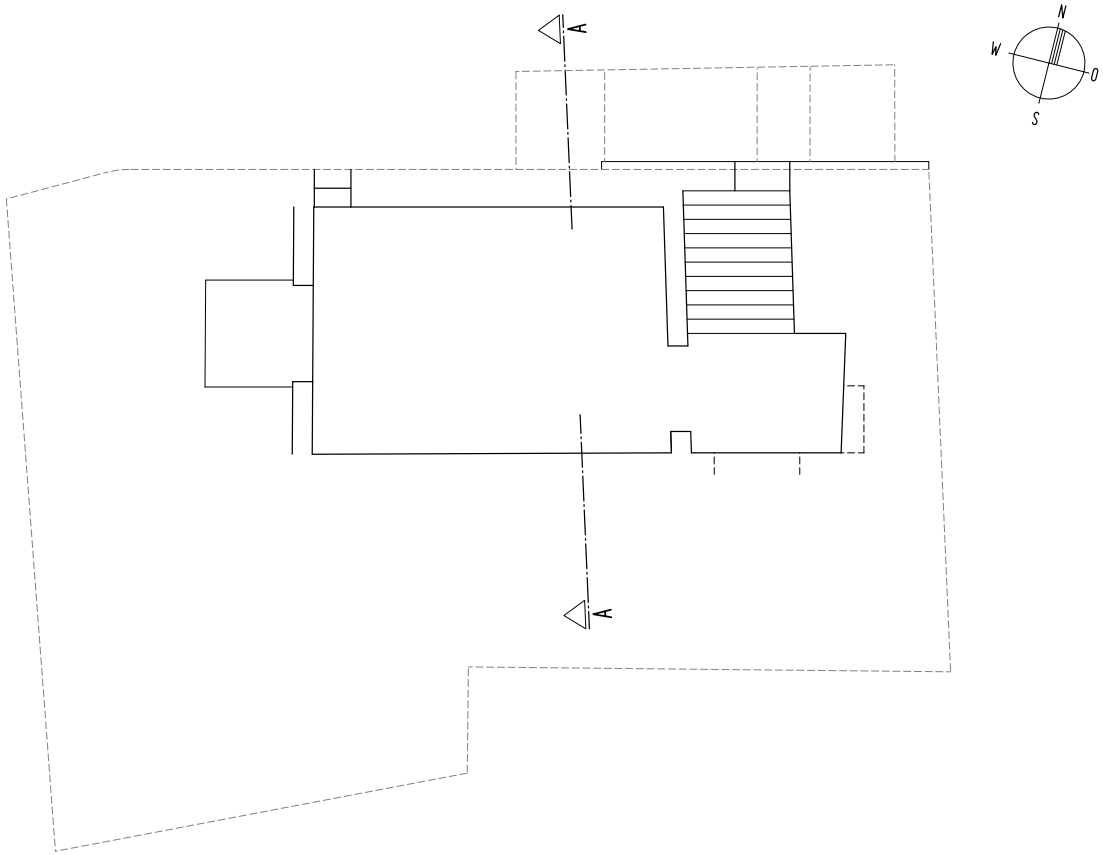
AUFGEMESSEN: INES WOLFF, USCHI ROSENBERGER, FABIAN JORDAN, MONA KRAFT

ARCHITEKTURBÜRO WIENER PARTNER FREIE ARCHITEKTEN mbB

KIRCHPLATZ 2 97753 KARLSTADT PARTNER ALFRED WIENER DIPL.ING. (FH) SILJA WIENER DIPL.ING (FH)
TELEFON 09353/98 27 0 FAX 09353/98 27 77 E-MAIL INFOKAR@ARCHWIENER.DE WWW.ARCHITEKTUR-WIENER.DE

KARLSTADT, IM DEZEMBER 2022

SPITZBODEN



BEFUNDUNTERSUCHUNGEN DES ANWESENS RAIFFEISENSTRAßE 5 IN 97464 NIEDERWERRN

BEFUNDUNTERSUCHUNG

KELLERGESCHOSS M 1:50

AUFGEMESSEN: INES WOLFF, USCHI ROSENBERGER, FABIAN JORDAN, MONA KRAFT

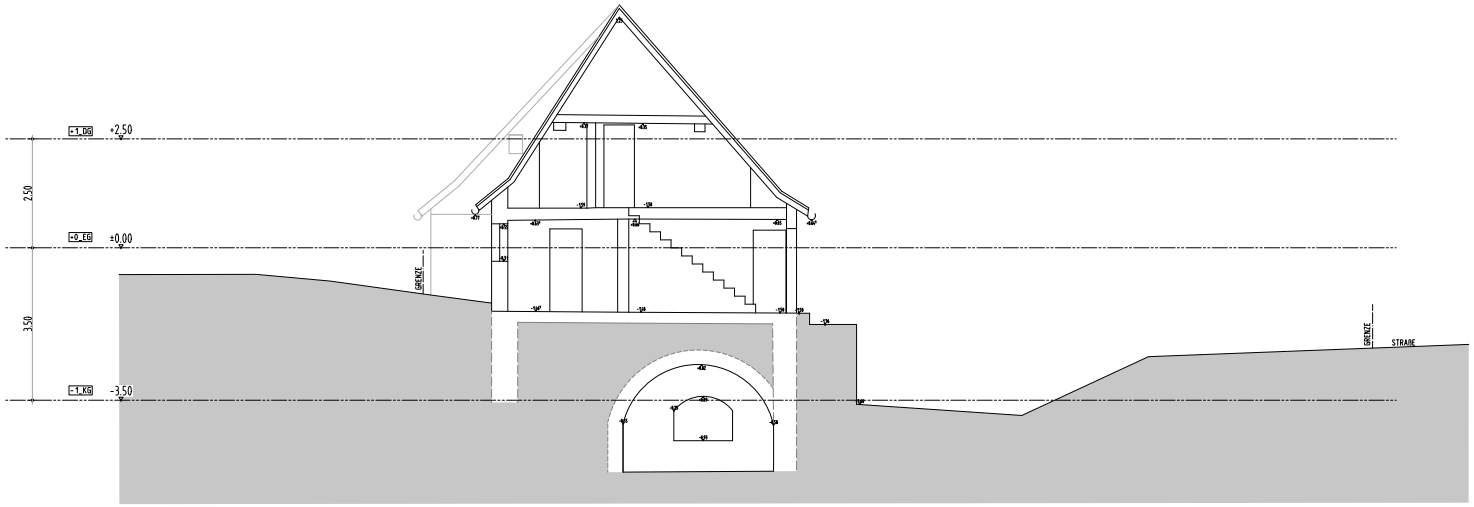
ARCHITEKTURBÜRO WIENER PARTNER FREIE ARCHITEKTEN mbB

KIRCHPLATZ 2 97753 KARLSTADT PARTNER ALFRED WIENER DIPL.ING. (FH) SILJA WIENER DIPL.ING (FH)

TELEFON 09353/98 27 0 FAX 09353/98 27 77 E-MAIL INFOKAR@ARCHWIENER.DE WWW.ARCHITEKTUR-WIENER.DE

KARLSTADT, IM DEZEMBER 2022

KELLERGESCHOSS

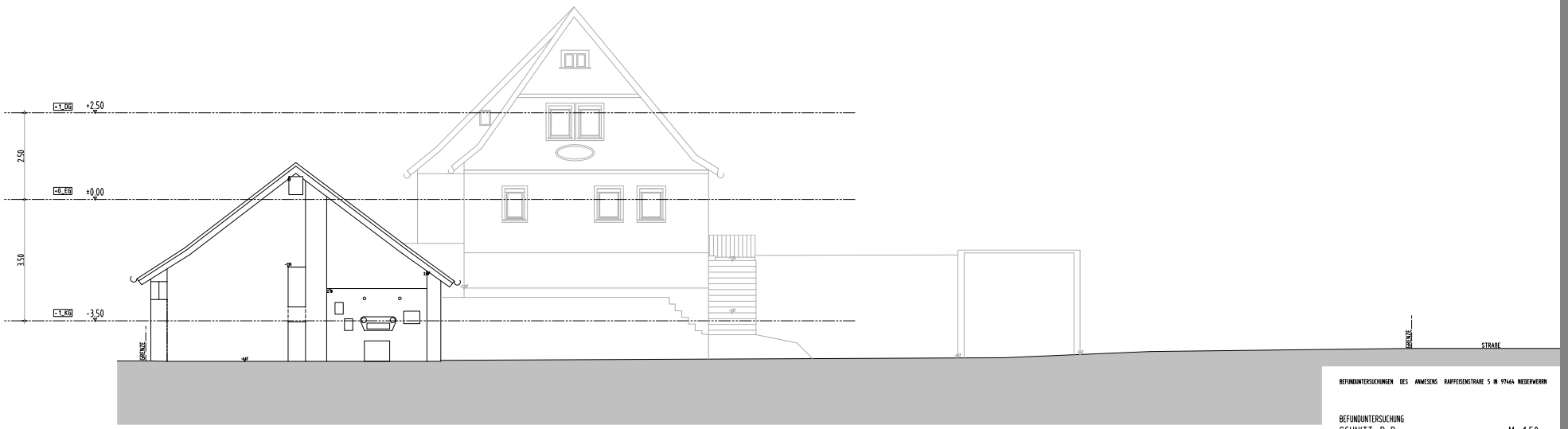


BEFUNDUNTERSUCHUNGEN DES ANWESENS RAIFFEISENSTRAßE 5 IN 97464 NIEDERWERRN

BEFUNDUNTERSUCHUNG
SCHNITT A-A M 1:50
AUFGEMESSEN: INES WOLFF, USCHI ROSENBERGER, FABIAN JORDAN, MONA KRAFT

ARCHITEKTURBÜRO WIENER PARTNER FREIE ARCHITEKTEN mbB
KIRCHPLATZ 2 · 97753 KARLSTADT · PARTNER ALFRED WIENER DIPL.ING (FH) · SILJA WIENER DIPL.ING (FH)
TELEFON 09353/98 27 0 · FAX 09353/98 27 77 · E-MAIL INFO@ARCHWIENER.DE · WWW.ARCHITEKTUR-WIENER.DE
KARLSTADT, IM DEZEMBER 2022

SCHNITT A-A

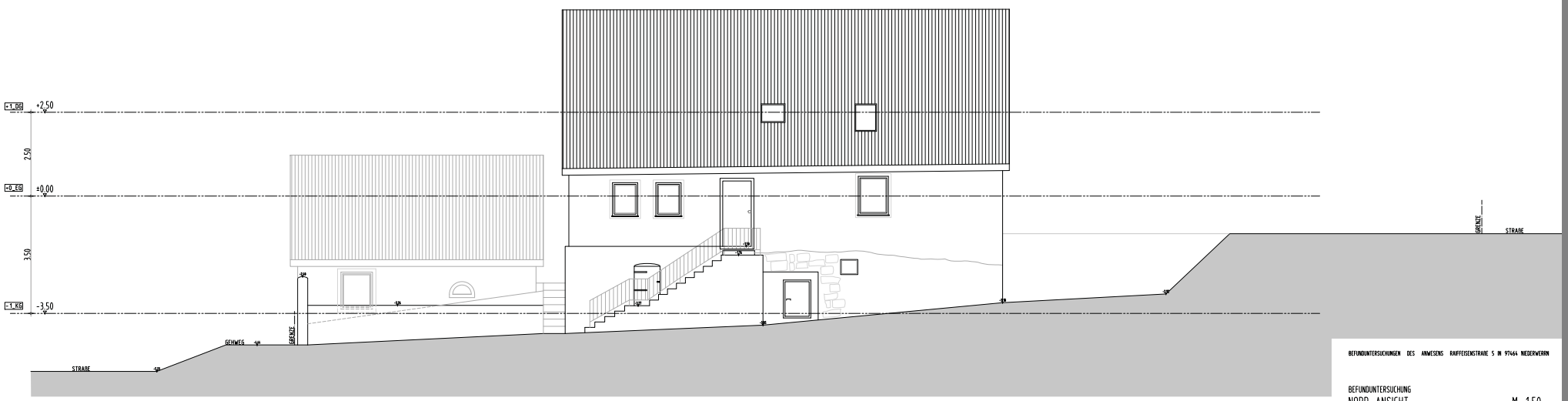


BEFUNDUNTERSUCHUNGEN DES ANWESENS RAIFFEISENSTRAßE 5 IN 97464 NIEDERWERRN

BEFUNDUNTERSUCHUNG
SCHNITT B-B M 1:50
AUFGEMESSEN: INES WOLFF, USCHI ROSENBERGER, FABIAN JORDAN, MONA KRAFT

ARCHITEKTURBÜRO WIENER PARTNER FREIE ARCHITEKTEN mbB
KIRCHPLATZ 2 · 97753 KARLSTADT · PARTNER ALFRED WIENER DIPL.ING (FH) · SILJA WIENER DIPL.ING (FH)
TELEFON 09353/98 27 0 · FAX 09353/98 27 77 · E-MAIL INFO@ARCHWIENER.DE · WWW.ARCHITEKTUR-WIENER.DE
KARLSTADT, IM DEZEMBER 2022

SCHNITT B-B

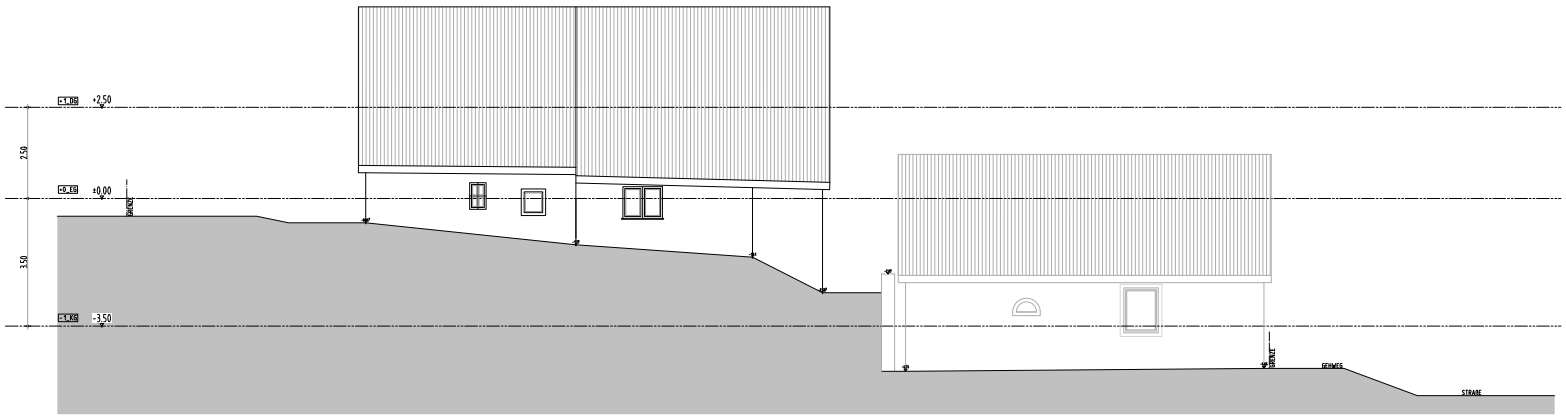


NORDANSICHT

BEFUNDUNTERSUCHUNGEN DES ANWESENS RAIFFEISENSTRAßE 5 IN 97464 NIEDERWERRN

BEFUNDUNTERSUCHUNG
NORD ANSICHT M 1:50
AUFGEMESSEN: INES WOLFF, USCHI ROSENBERGER, FABIAN JORDAN, MONA KRAFT

ARCHITEKTURBÜRO WIENER PARTNER FREIE ARCHITEKTEN mbB
KIRCHPLATZ 2 · 97753 KARLSTADT · PARTNER ALFRED WIENER DIPL.ING (FH) · SILJA WIENER DIPL.ING (FH)
TELEFON 09353/98 27 0 · FAX 09353/98 27 77 · E-MAIL INFO@ARCHITEKTEN-WIENER.DE · WWW.ARCHITEKTEN-WIENER.DE
KARLSTADT, IM DEZEMBER 2022

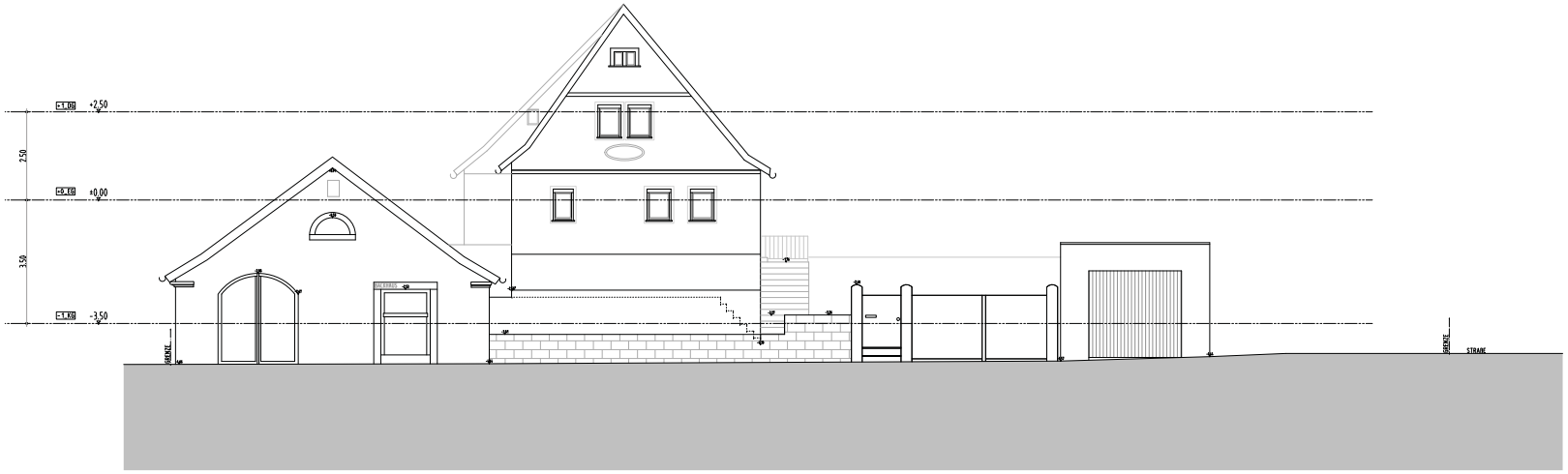


SÜDANSICHT

BEFUNDUNTERSUCHUNGEN DES ANWESENS RAIFFEISENSTRAßE 5 IN 97464 NIEDERWERRN

BEFUNDUNTERSUCHUNG
SÜD ANSICHT M 1:50
AUFGEMESSEN: INES WOLFF, USCHI ROSENBERGER, FABIAN JORDAN, MONA KRAFT

ARCHITEKTURBÜRO WIENER PARTNER FREIE ARCHITEKTEN mbB
KIRCHPLATZ 2 · 97753 KARLSTADT · PARTNER ALFRED WIENER DIPL.ING (FH) · SILJA WIENER DIPL.ING (FH)
TELEFON 09353/98 27 0 · FAX 09353/98 27 77 · E-MAIL INFO@ARCHITEKTEN-WIENER.DE · WWW.ARCHITEKTEN-WIENER.DE
KARLSTADT, IM DEZEMBER 2022

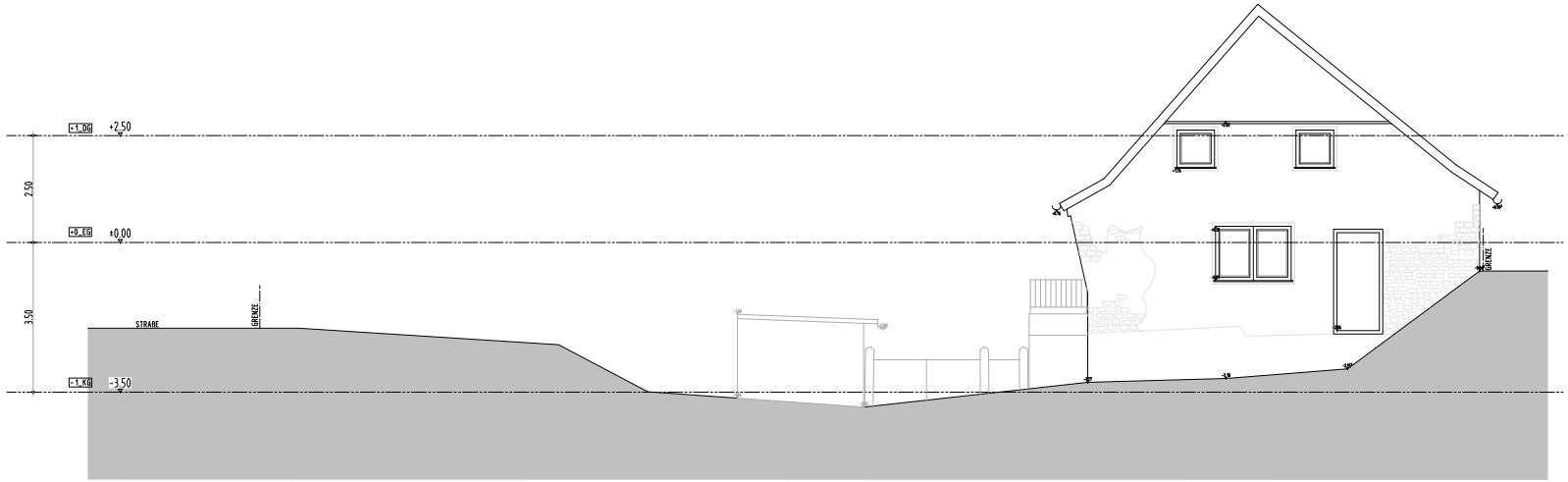


BEFUNDUNTERSUCHUNGEN DES ANWESENS RAIFFEISENSTRAßE 5 IN 97464 NIEDERWERRN

BEFUNDUNTERSUCHUNG
OST ANSICHT M 1:50
AUFGEMESSEN: INES WOLFF, USCHI ROSENBERGER, FABIAN JORDAN, MONA KRAFT

ARCHITEKTURBÜRO WIENER PARTNER FREIE ARCHITEKTEN mbB
KRONPLATZ 2 97753 KARLSTADT PARTNER ALFRED WIENER DIPL.ING. (FH) SILJA WIENER DIPL.ING (FH)
TELEFON 09353/98 27 0 FAX 09353/98 27 77 E-MAIL INFO@ARCHWIENER.DE WWW.ARCHITEKTUR-WIENER.DE
KARLSTADT, IM DEZEMBER 2022

OSTANSICHT

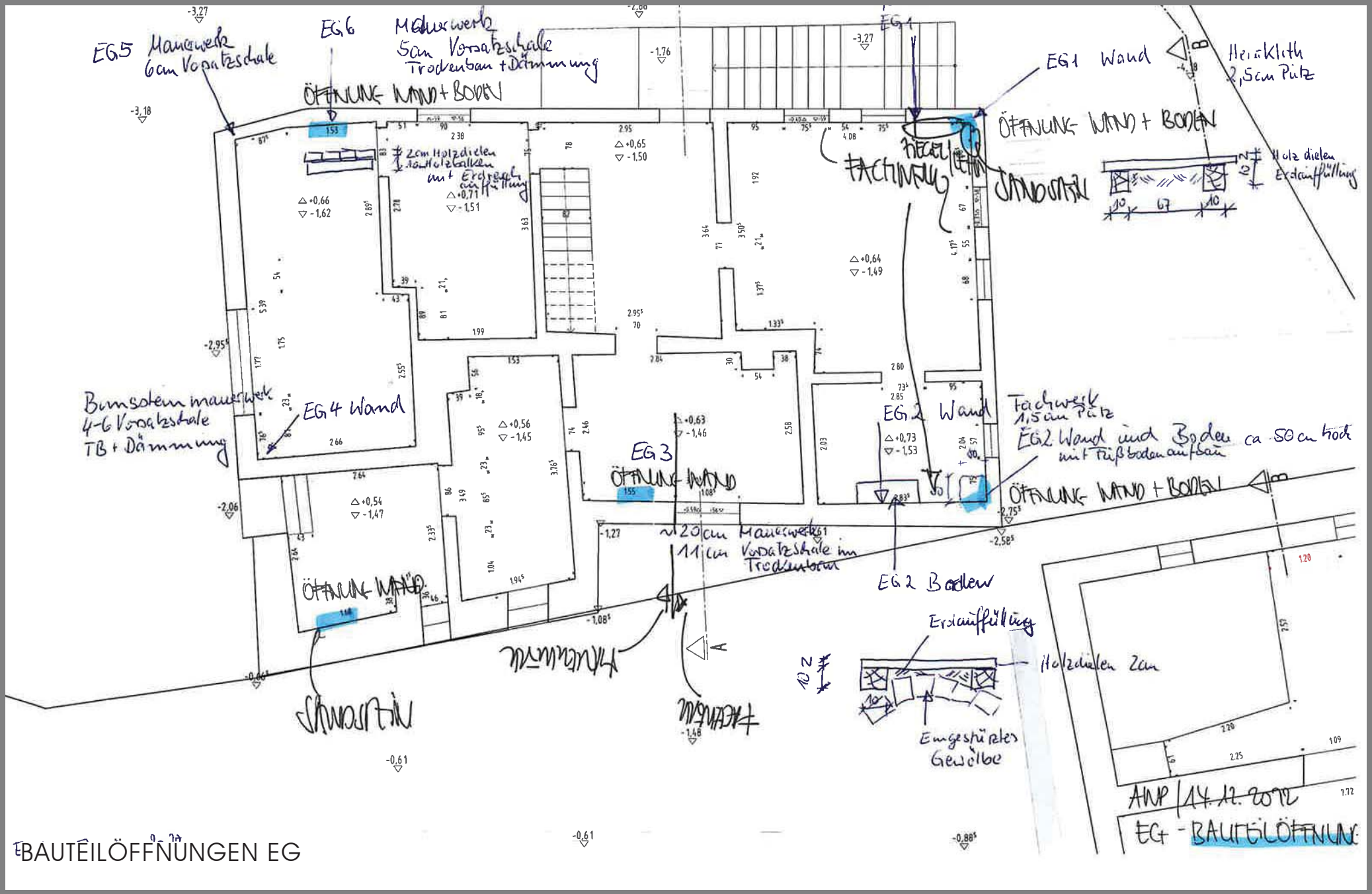


BEFUNDUNTERSUCHUNGEN DES ANWESENS RAIFFEISENSTRAßE 5 IN 97464 NIEDERWERRN

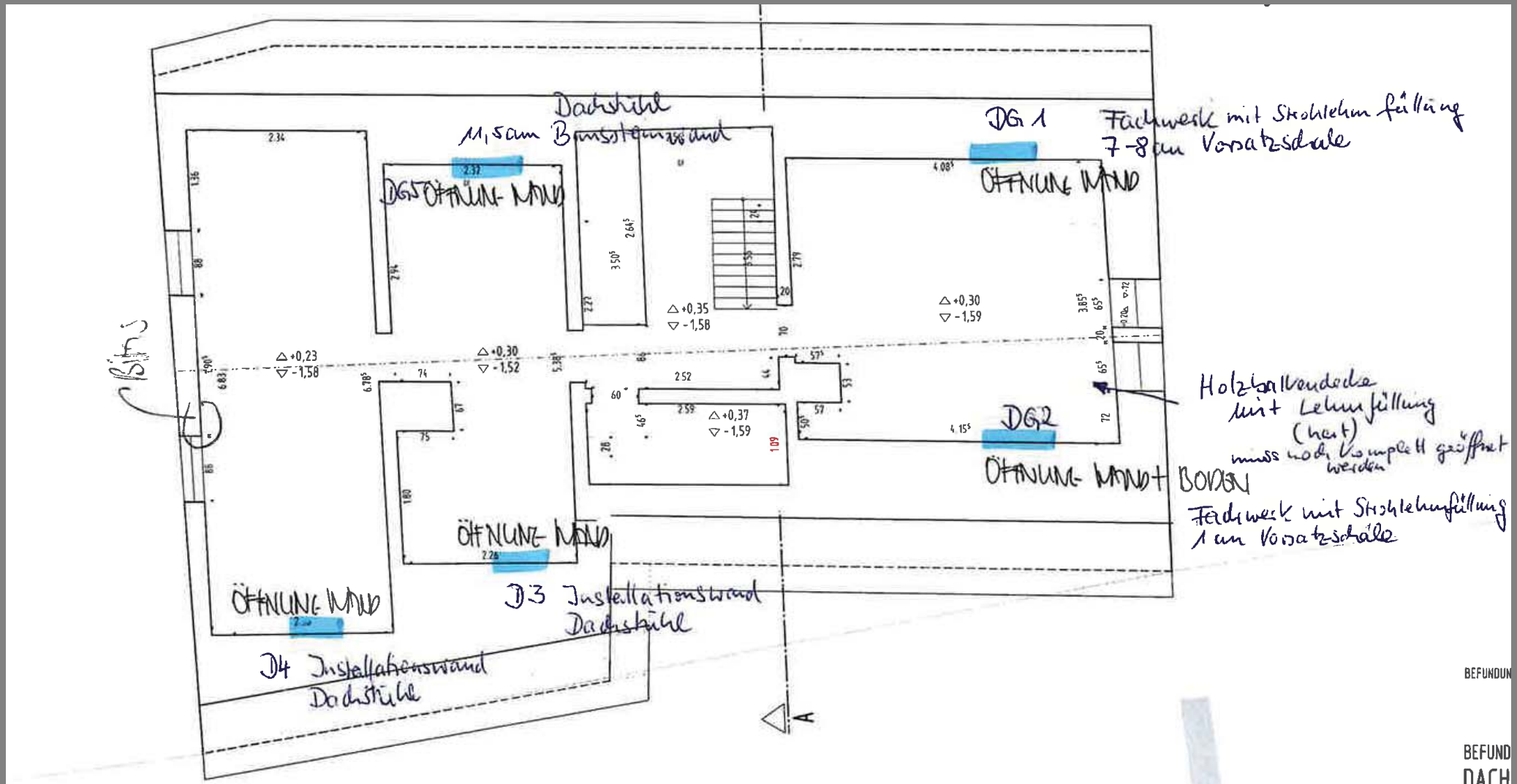
BEFUNDUNTERSUCHUNG
WEST ANSICHT M 1:50
AUFGEMESSEN: INES WOLFF, USCHI ROSENBERGER, FABIAN JORDAN, MONA KRAFT

ARCHITEKTURBÜRO WIENER PARTNER FREIE ARCHITEKTEN mbB
KRONPLATZ 2 97753 KARLSTADT PARTNER ALFRED WIENER DIPL.ING. (FH) SILJA WIENER DIPL.ING (FH)
TELEFON 09353/98 27 0 FAX 09353/98 27 77 E-MAIL INFO@ARCHWIENER.DE WWW.ARCHITEKTUR-WIENER.DE
KARLSTADT, IM DEZEMBER 2022

WESTANSICHT



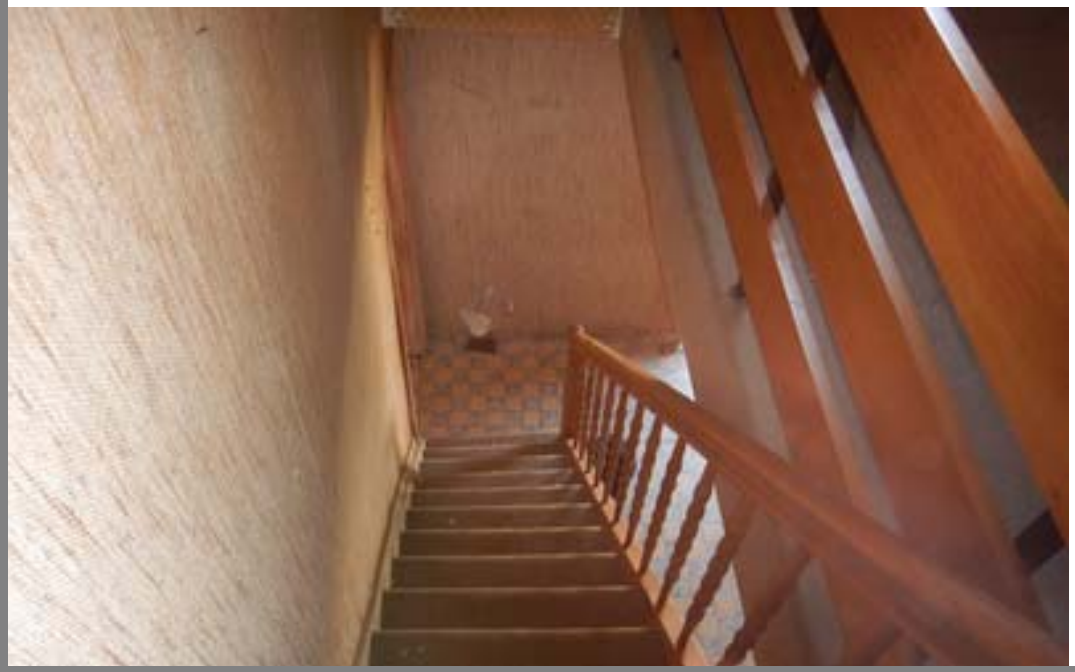
BAUTEILÖFFNUNGEN EG



BAUTEILÖFFNUNGEN DG

BESTANDSAUFNAHME FOTOS EG

BESTANDSAUFNAHME FOTOS DG



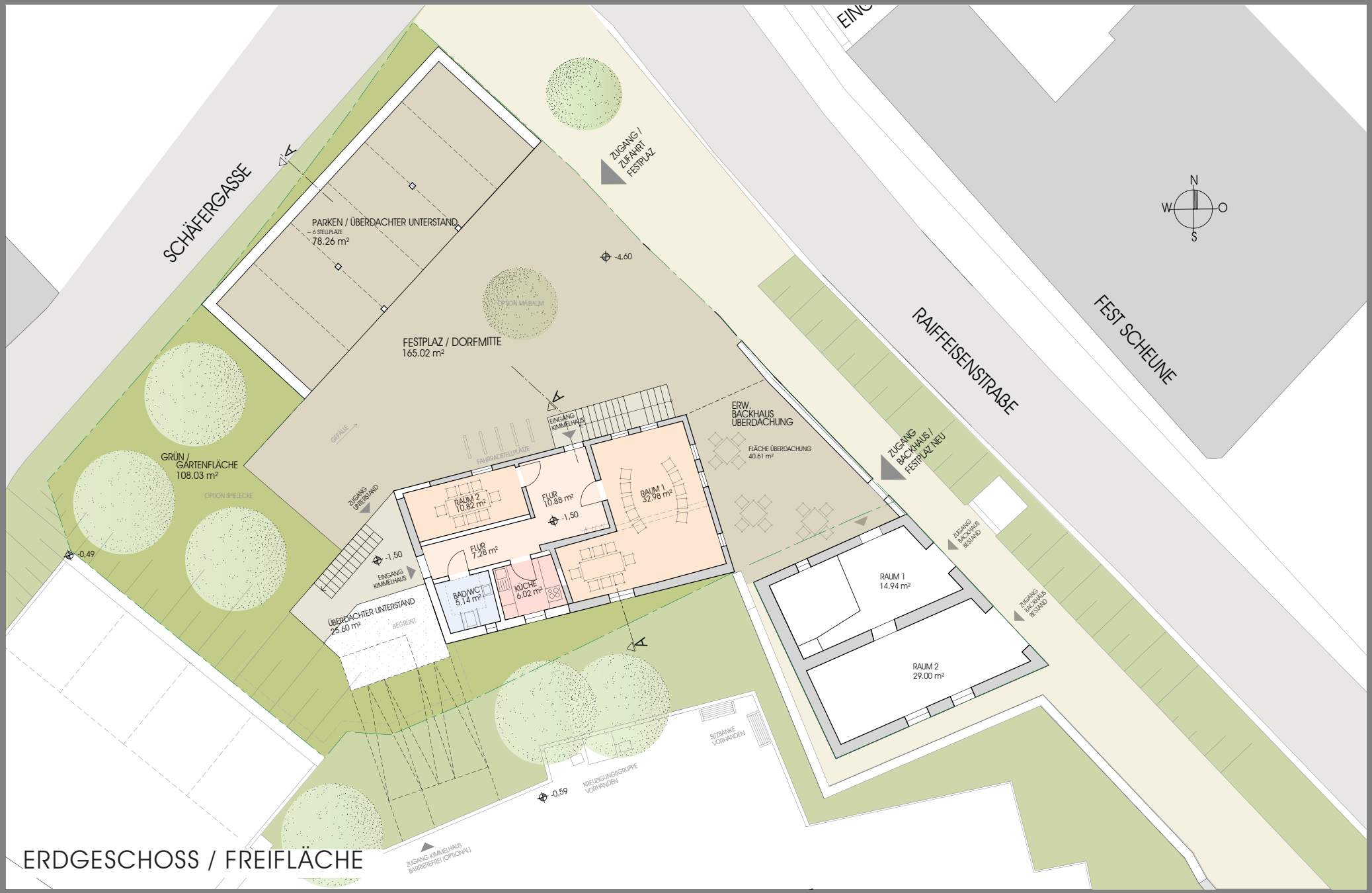
BESTANDSAUFNAHME FOTOS SPITZBODEN +KG

GLIEDERUNG

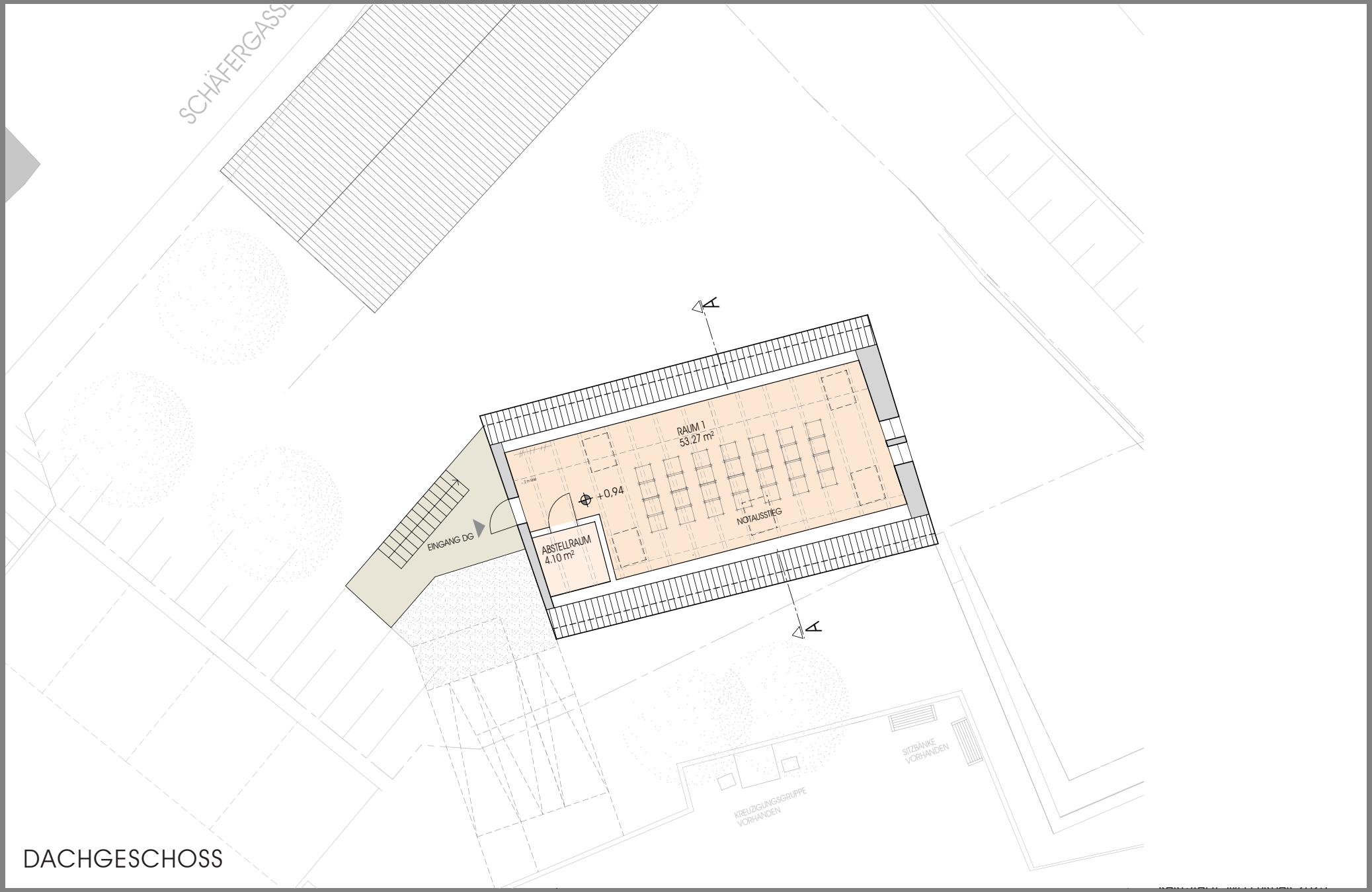
1. BÜRGERWORKSHOP
2. BESTANDSAUFNAHME
3. **NUTZUNGSKONZEPT**

NUTZUNGSKONZEPT
VARIANTE 1

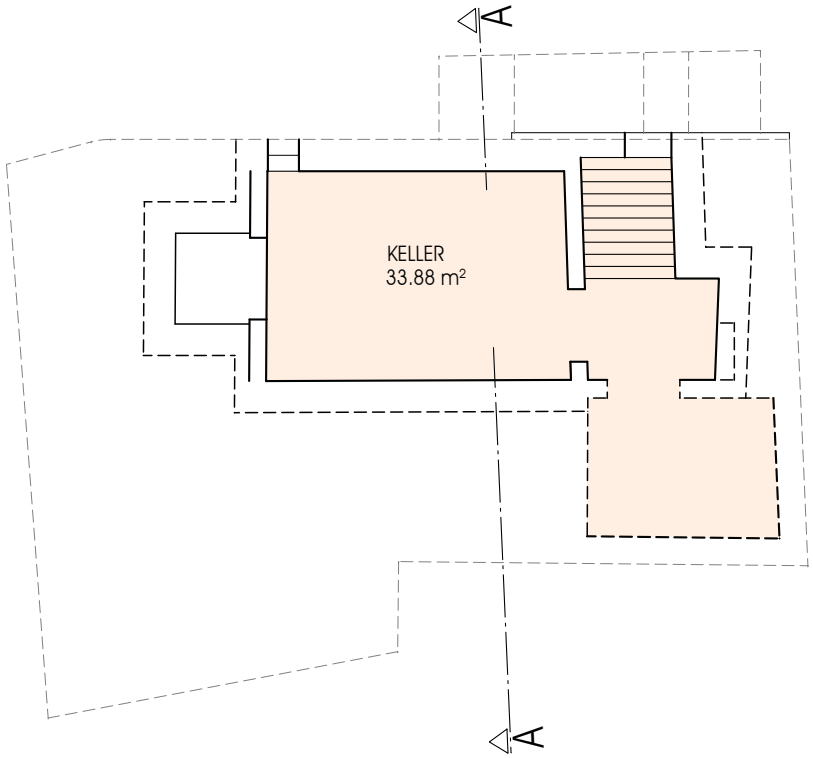
ARCHITEKTURBÜRO WIENER UND PARTNER FREIE ARCHITEKTEN mbB



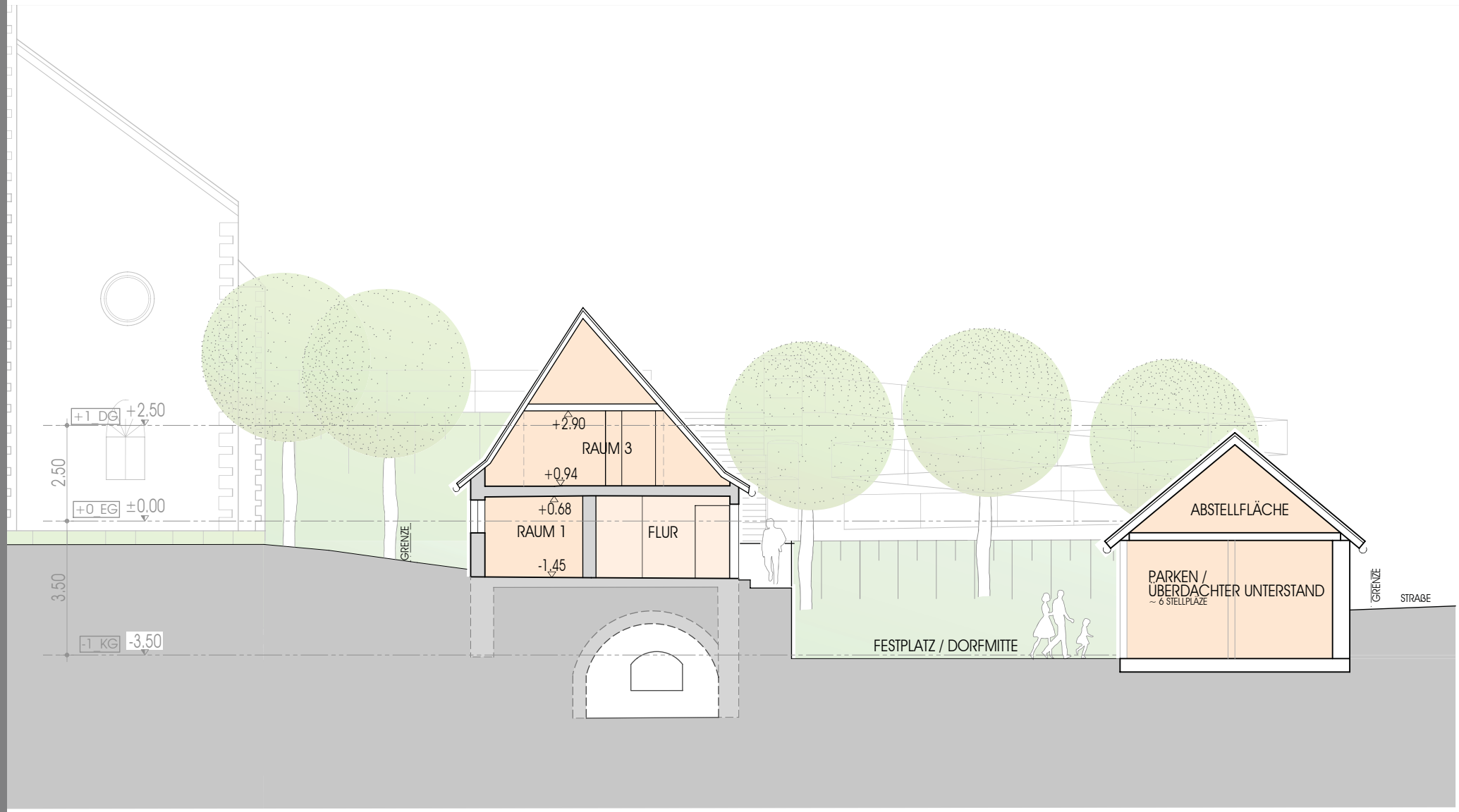
ERDGESCHOSS / FREIFLÄCHE



DACHGESCHOSS



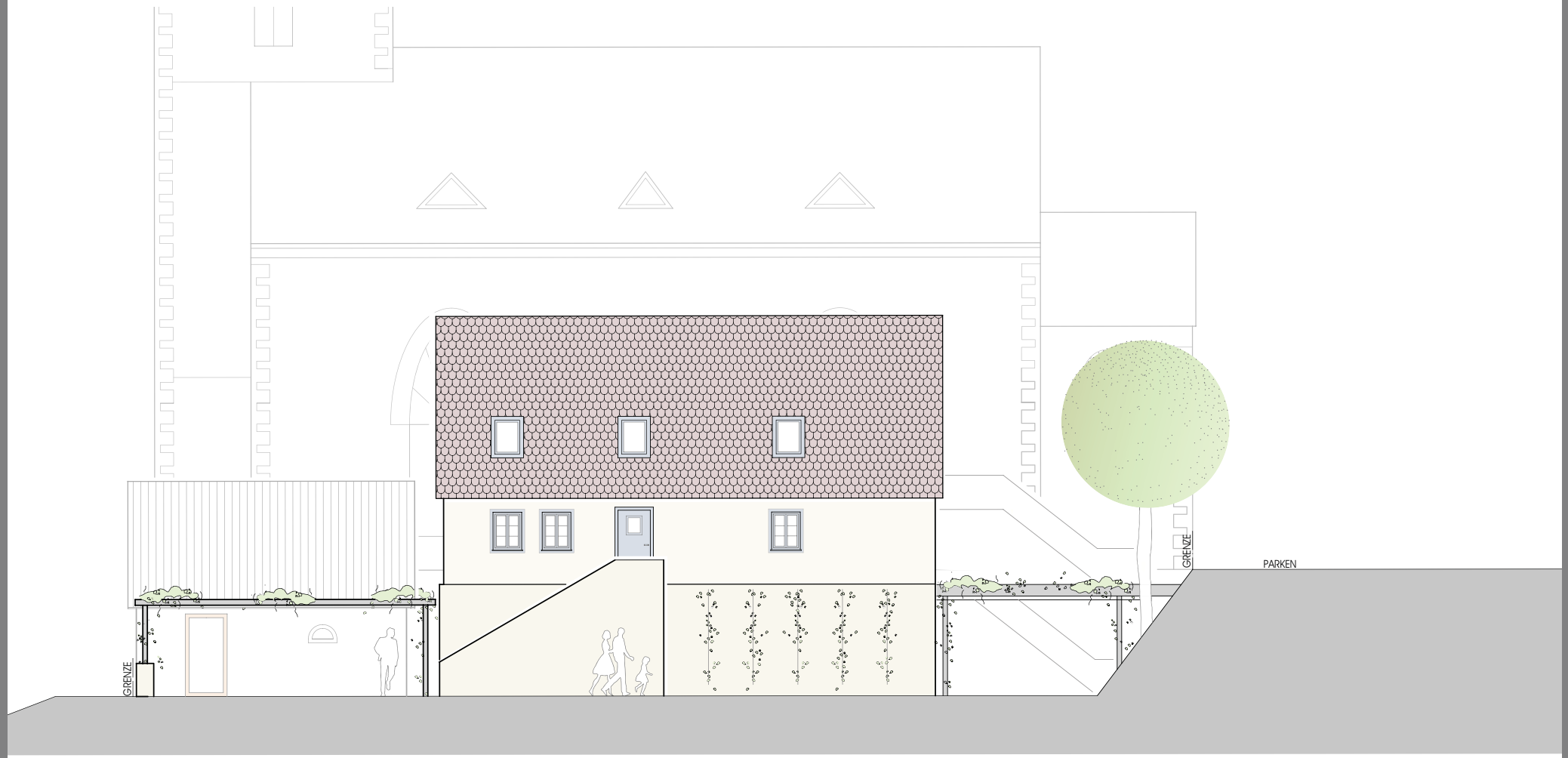
KELLERGESCHOSS


+1 DG
+2.50
2.50
+0 EG
±0.00
3.50
-1 KG
-3.50
+2.90
RAUM 3
+0.94
+0.68
RAUM 1
FLUR
-1.45
GRENZE
FESTPLATZ / DORFMITTE
ABSTELLFLÄCHE
PARKEN /
ÜBERDACHTER UNTERSTAND
~ 6 STELLPLÄZE
GRENZE
STRAßE

SCHNITT A-A

BACKHAUS
GRENZE
STRAßE
BACKHAUS (BESTAND)
ERWEITERUNG BACKHAUS
"KIMMELHAUS"
FESTPLATZ / DORFMITTE
NEUBAU PARKEN

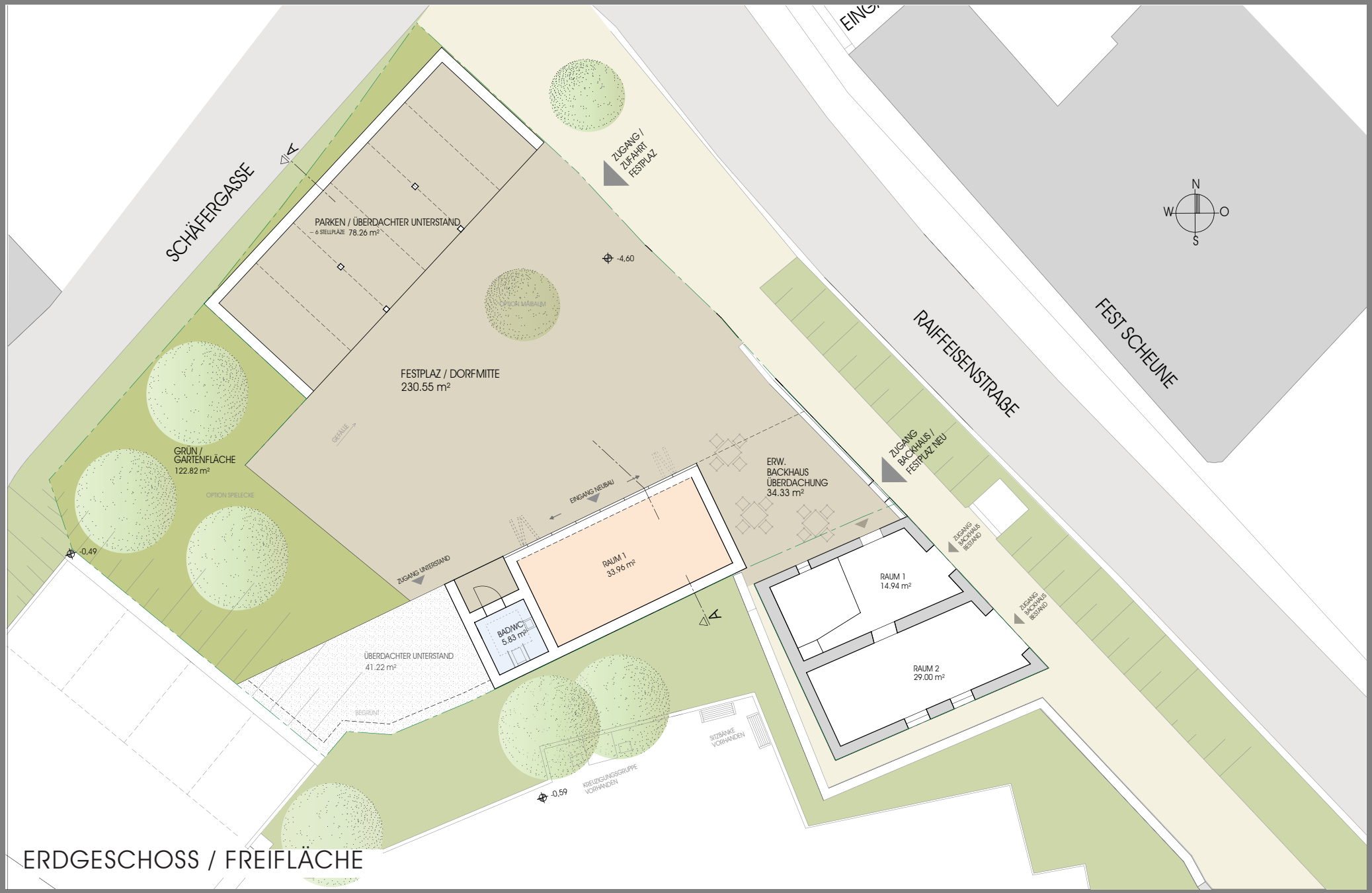
OSTANSICHT

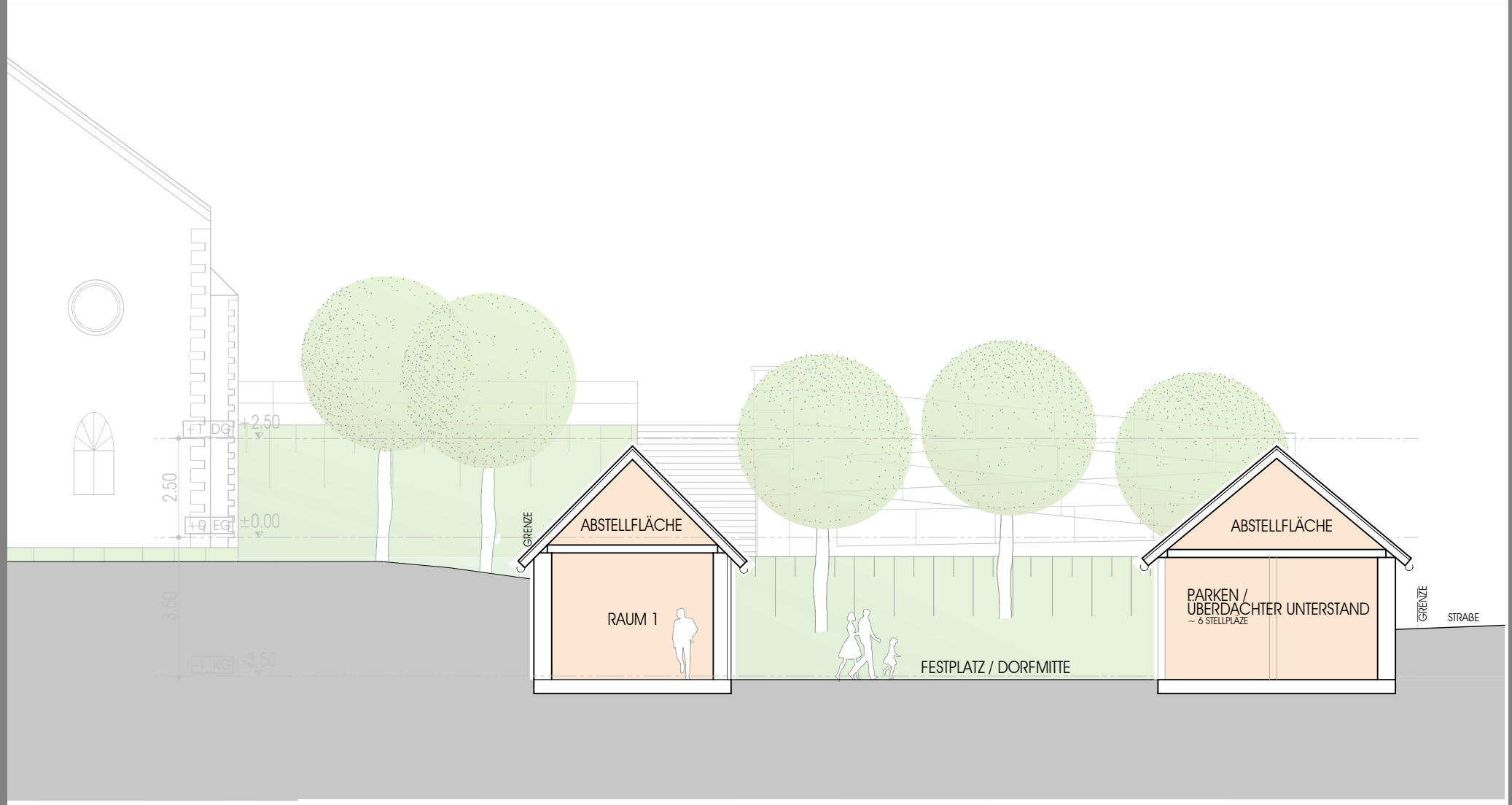


NORDANSICHT

NUTZUNGSKONZEPT
VARIANTE 2

ARCHITEKTURBÜRO WIENER UND PARTNER FREIE ARCHITEKTEN mbB


SCHÄFERGASSE
RAIFFEISENSTRAßE
FEST SCHEUNE
N
W
O
S
A
PARKEN / ÜBERDACHTER UNTERSTAND
– 6 STELLPLÄZE 78.26 m²
ZUGANG / ZUFAHRT FESTPLAZ
-4,60
OPTION MÄBAUM
FESTPLAZ / DORFMITTE
230.55 m²
GEFÄLLE
GRÜN / GARTENFLÄCHE
122.82 m²
OPTION SPIELECKE
-0,49
EINGANG NEUBAU
ZUGANG UNTERSTAND
RAUM 1
33.96 m²
BAD/WC
5.83 m²
ÜBERDACHTER UNTERSTAND
41.22 m²
BEGRÜNT
ERW. BACKHAUS ÜBERDACHUNG
34.33 m²
ZUGANG BACKHAUS / FESTPLAZ NEU
ZUGANG BACKHAUS BESTAND
RAUM 1
14.94 m²
RAUM 2
29.00 m²
SITZBÄNKE VORHANDEN
KREUZUNGSGRUPPE VORHANDEN
-0,59
ERDGESCHOSS / FREIFLÄCHE


+1 DG
+2.50
2.50
+0 EG
±0.00
3.50
-1 KG
-3.50
GRENZE
ABSTELLFLÄCHE
RAUM 1
FESTPLATZ / DORFMITTE
ABSTELLFLÄCHE
PARKEN /
ÜBERDACHTER UNTERSTAND
~ 6 STELLPLÄZE
GRENZE
STRAßE

SCHNITT A-A

BACKHAUS
GRENZE
STRAß
BACKHAUS (BESTAND)
VORDACH ERW. BACKHAUS
NEUBAU
FESTPLATZ / DORFMITTE
NEUBAU PARKEN

OSTANSICHT

NORDANSICHT

NUTZUNGSKONZEPT
KOSTENSCHÄTZUNG

ARCHITEKTURBÜRO WIENER UND PARTNER FREIE ARCHITEKTEN mbB

GESAMTÜBERSICHT

	BRI	BGF
SANIERUNG	545 m³	230 m²
KOSTEN KG 300 + 400	1.117 €/m³	2.647 €/m²
NEUBAU	256 m³	78 m²
KOSTEN KG 300 + 400	930 €/m³	3.051 €/m²

		V1	V2	V2.2
KG 100	GRUNDSTÜCK - NICHT ENTHALTEN			
KG 200	HERRICHTEN + ERSCHLIEßEN - KOSTEN DERZEIT NICHT BEKANNT			
KG 300	BAUWERK - BAUKONSTRUKTION			
V1				
KG 300	SANIERUNG - KIMMELHAUS KG	70.000,00 €		
KG 300	SANIERUNG - KIMMELHAUS	473.000,00 €		
KG 300	ABSTÜTZUNG UND UNTERSTAND *ohne Rampe	68.500,00 €		
V2				
KG 300	ABBRUCH KIMMELHAUS		164.700,00 €	164.700,00 €
KG 300	ABSTÜTZUNG UND UNTERSTAND		179.900,00 €	132.400,00 €
	ABSTÜTZUNG		132.400,00 €	132.400,00 €
	UNTERSTAND		47.500,00 €	
KG 300	NEUBAU		190.400,00 €	
SUMME BAUWERK KOSTENGRUPPE 300 ohne Parkgebäude		611.500,00 €	535.000,00 €	297.100,00 €
KG 300	PARKGEBÄUDE	191.300,00 €	191.300,00 €	191.300,00 €
KG 300	ÜBERDACHUNG AM BACKHAUS	33.400,00 €	33.400,00 €	33.400,00 €
SUMME BAUWERK KOSTENGRUPPE 300		836.200,00 €	759.700,00 €	521.800,00 €
KG 400	BAUWERK - TECHNISCHE ANLAGEN			
KG 400	TECHNISCHE ANLAGEN V1 SANIERUNG KIMMELHAUS GESCHÄTZT MIT 25% DER KG 300 - FACHPLANUNG ERFORDERLICH	135.750,00 €		
KG 400	TECHNISCHE V 2 NEUBAU GESCHÄTZT MIT 25% DER KG 300 - FACHPLANUNG ERFORDERLICH		47.600,00 €	
SUMME BAUWERK KOSTENGRUPPE 400		135.750,00 €	47.600,00 €	0,00 €
SUMME BAUWERK KOSTENGRUPPE 300 + 400		971.950,00 €	807.300,00 €	521.800,00 €
KG 500	AUSSENANLAGEN			
KG 500	V1 AUSSENANLAGEN	199.400,00 €		
KG 500	V2 AUSSENANLAGEN		215.500,00 €	
KG 500	V2.1 AUSSENANLAGEN			243.300,00 €
SUMME BAUWERK KOSTENGRUPPE 500		199.400,00 €	215.500,00 €	243.300,00 €
SUMME BAUWERK KOSTENGRUPPE 300-500		1.171.350,00 €	1.022.800,00 €	765.100,00 €
KG 600	AUSSTATTUNG - NICHT ENTHALTEN			
KG 700	NEBENKOSTEN ca. 25% VON KG 300+400	242.987,50 €	201.825,00 €	130.450,00 €
GESAMTKOSTEN KOSTENGRUPPE 300-700		1.414.337,50 €	1.224.625,00 €	895.550,00 €

		V1	V2	V2.2
KG 300	**BAUWERK - BAUKONSTRUKTION**			
V1				
KG 300	**SANIERUNG - KIMMELHAUS KG**	**70.000,00 €**		
KG 300	**SANIERUNG - KIMMELHAUS**	**473.000,00 €**		
KG 300	**ABSTÜTZUNG UND UNTERSTAND** *ohne Rampe	**68.500,00 €**		
V2				
KG 300	**ABBRUCH KIMMELHAUS**		**164.700,00 €**	**164.700,00 €**
KG 300	**ABSTÜTZUNG UND UNTERSTAND**		**179.900,00 €**	**132.400,00 €**
	ABSTÜTZUNG		132.400,00 €	132.400,00 €
	UNTERSTAND		47.500,00 €	
KG 300	**NEUBAU**		**190.400,00 €**	
SUMME BAUWERK KOSTENGRUPPE 300 ohne Parkgebäude		**611.500,00 €**	**535.000,00 €**	**297.100,00 €**
KG 300	**PARKGEBÄUDE**	**191.300,00 €**	**191.300,00 €**	**191.300,00 €**
KG 300	**ÜBERDACHUNG AM BACKHAUS**	**33.400,00 €**	**33.400,00 €**	**33.400,00 €**
SUMME BAUWERK KOSTENGRUPPE 300		**836.200,00 €**	**759.700,00 €**	**521.800,00 €**

		V1	V2	V2.2
KG 400	**BAUWERK - TECHNISCHE ANLAGEN**			
KG 400	**TECHNISCHE ANLAGEN V1 SANIERUNG KIMMELHAUS** GESCHÄTZT MIT 25% DER KG 300 - FACHPLANUNG ERFORDERLICH	**135.750,00 €**		
KG 400	**TECHNISCHE V 2 NEUBAU** GESCHÄTZT MIT 25% DER KG 300 - FACHPLANUNG ERFORDERLICH		**47.600,00 €**	
SUMME BAUWERK KOSTENGRUPPE 400		**135.750,00 €**	**47.600,00 €**	**0,00 €**
SUMME BAUWERK KOSTENGRUPPE 300 + 400		**971.950,00 €**	**807.300,00 €**	**521.800,00 €**
KG 500	**AUSSENANLAGEN**			
KG 500	**V1 AUSSENANLAGEN**	**199.400,00 €**		
KG 500	**V2 AUSSENANLAGEN**		**215.500,00 €**	
KG 500	**V2.1 AUSSENANLAGEN**			**243.300,00 €**
SUMME BAUWERK KOSTENGRUPPE 500		**199.400,00 €**	**215.500,00 €**	**243.300,00 €**
SUMME BAUWERK KOSTENGRUPPE 300-500		**1.171.350,00 €**	**1.022.800,00 €**	**765.100,00 €**
KG 600	**AUSSTATTUNG - NICHT ENTHALTEN**			
KG 700	**NEBENKOSTEN** ca. 25% VON KG 300+400	**242.987,50 €**	**201.825,00 €**	**130.450,00 €**
GESAMTKOSTEN	**KOSTENGRUPPE 300-700**	**1.414.337,50 €**	**1.224.625,00 €**	**895.550,00 €**

AREAL „KIMMELHAUS“ OBERWERRN“

BÜRGERWORKSHOP - BESTANDSERFASSUNG - MACHBARKEITSSTUDIE

ARCHITEKTURBÜRO WIENER UND PARTNER FREIE ARCHITEKTEN mbB

27. FEBRUAR 2023