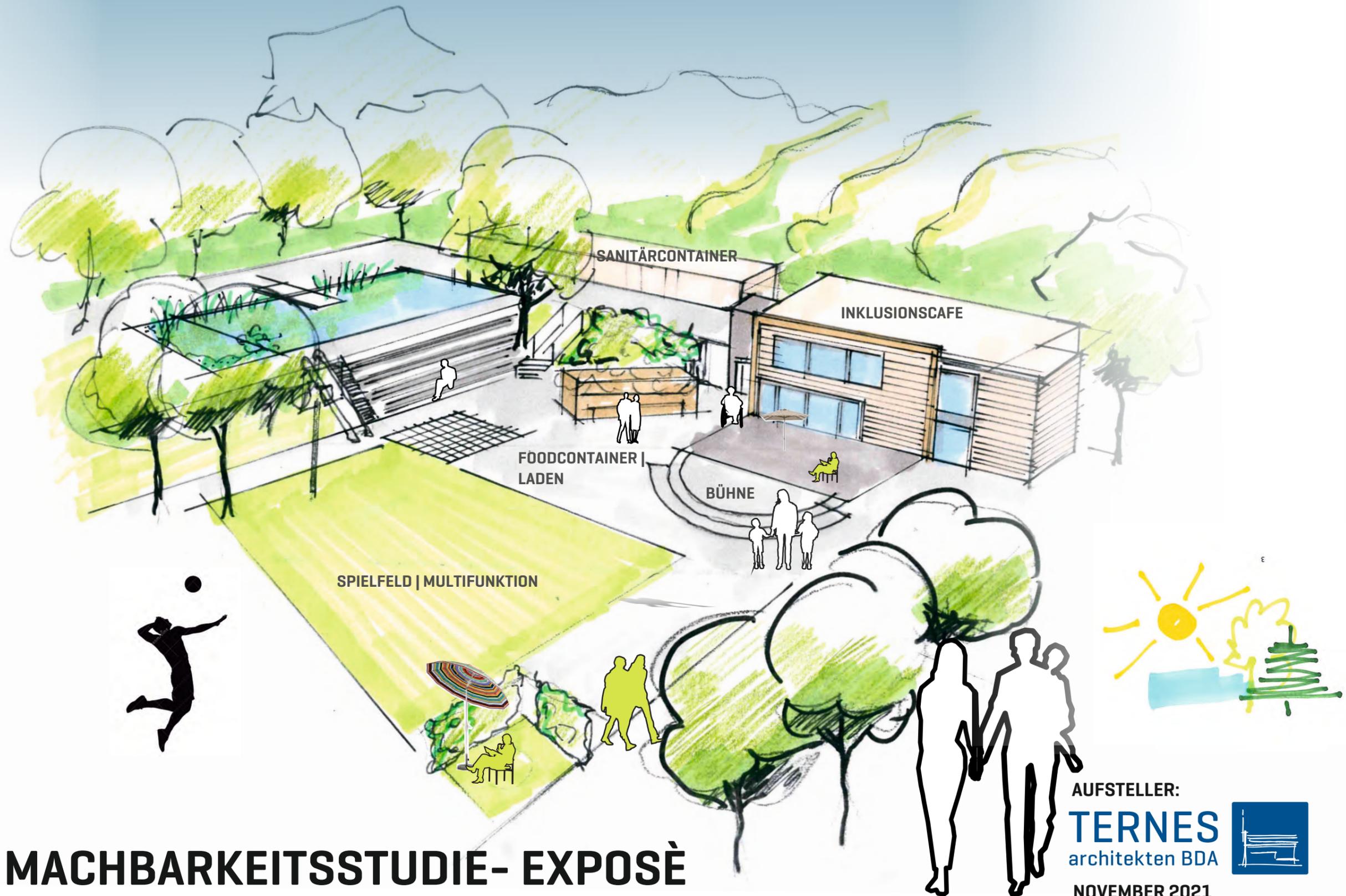


IDEEN ZUR NACHNUTZUNG DES EHEM. WALDSCHWIMMBADES STOLZENFELS

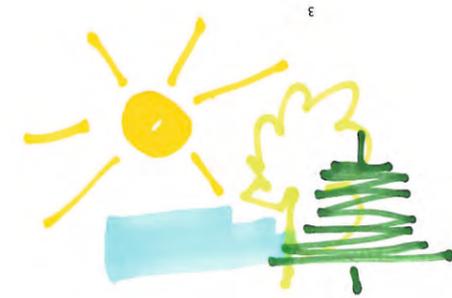
AUFTRAGGEBER:
STADT KOBLENZ



MACHBARKEITSSTUDIE- EXPOSÉ

AUFSTELLER:
TERNES
architekten BDA
NOVEMBER 2021





1. Entwurf Machbarkeitsstudie



REVITALISIERUNG _ Schaffung eines naturnahen FREIZEITGELÄNDES _ für Koblenz- STOLZENFELS



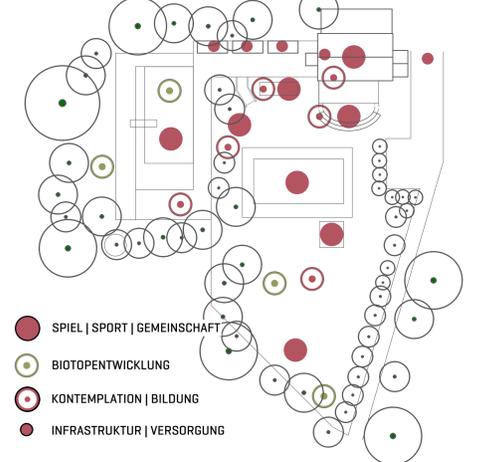
Entwicklungskonzept

Die vorhandenen Strukturen – Gebäude, Schwimmbecken und Freibereiche werden weitgehend erhalten und nach ökologischen, nachhaltigen und konzeptionellen Gesichtspunkten aufgewertet. Die Erschließung auf dem Gelände erfolgt zum großen Teil barrierefrei; ein Aufzug wird vorgeschlagen, um alle Ebenen rollstuhlgerecht erreichen zu können.

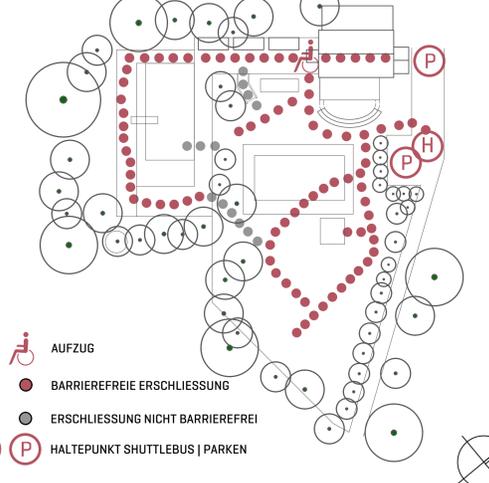
Es entsteht ein attraktives Freizeit- und Bildungsangebot, welches im privilegierten natürlichen Umfeld, Wissen über kulturelle, ökonomische und ökologische Zusammenhänge unter der Prämisse der Verwendung von Upcycling-Baustoffen vermittelt.

Natur- und Kulturraum gehen ineinander über; Ausblicke, unmittelbares sinnliches Erleben (Gerüche, Geräusche, Farben, Blätterrauschen), Beobachtungen und der beruhigende Einfluss der Natur fördern nachhaltige Entspannung und gesteigerte Aufnahmekapazität. Bewegung hat eine belebende Wirkung; die Entwicklung motorischer Fähigkeiten ist Teil der geistigen Entwicklung und ermöglicht, Umwelt unmittelbar zu begreifen und zu erfassen.

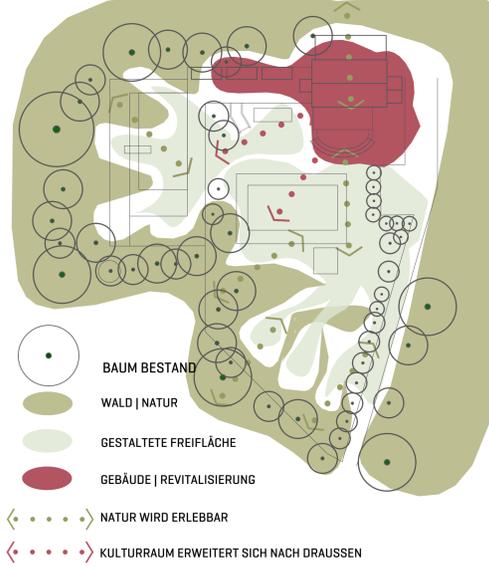
FUNKTIONEN



ERSCHLIEßUNG



VERZAHNUNG NATUR UND KULTUR



MACHBARKEITSSTUDIE:
REVITALISIERUNG Schaffung eines naturnahen FREIZEITGELÄNDES für Koblenz STOLZENFELS
 BAUHERR: STADT KOBLENZ ARCHITEKT:

KOBLENZ
 BAHNHOFSTRASSE 47
 56068 KOBLENZ

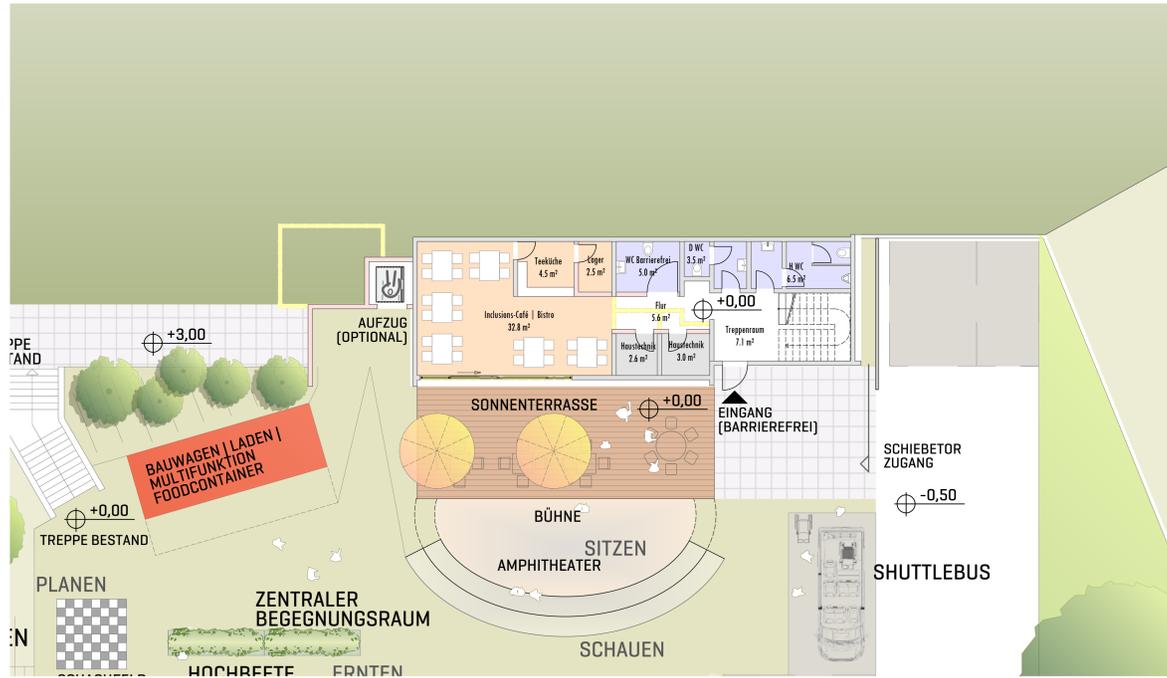
TERNES architekten BDA
 schulgasse 2 | 56073 koblenz
 fon: 0261.988.388-0 | fax: -88
 mail: info@ternesarchitekten.de
 web: www.ternesarchitekten.de

M 1:100
 KOBLENZ, NOVEMBER 2021

LAGEPLAN

SCHAUBILD

REVITALISIERUNG _ Schaffung eines naturnahen FREIZEITGELÄNDES _ für Koblenz- STOLZENFELS



GRUNDRISS EG

Bausteine und Funktionen außerschulischer LernOrt

- Inklusionscafé mit Seminarräumen und vorgelagerter Sonnenterrasse
- Naturbühne „Amphitheater“ – Begegnung und Kommunikation
- Umnutzung Schwimmbecken zum Naturteich bzw. Biotop mit Liegefläche und Steg
- zentraler Begegnungsraum mit Hochbeeten und multifunktionalem Spielfeld
- Bauwagen, Laden mit lokalen Erzeugnissen
- Liegewiese mit Grillplatz, Zeltwiese
- Wildblumenwiese, Insektenweide
- Sitzstufen, Rutsche, Naturtreppe, Sitzbänke, Spiel und Spass
- Naturlehrpfad, Barfußpfad

Bausteine Nachhaltigkeit

- Upcycling-Fassade und Möbel | PV-Anlage
- Garantierte Weiternutzung durch Multifunktionalität und Beteiligung von Vereinen sowie Herausbildung der ortseigenen Potentiale durch Einbindung in vorhandene Strukturen (Schloss, Wanderwegnetz, Veranstaltungen), Naherholung

Erschließung | Nutzung

- Mit dem PKW | Shuttlebus direkte Anbindung möglich vor allem für Personen mit Einschränkungen und für die Anlieferung
- Fußläufig, unmittelbarer Anschluss an Rhein-Burgen-Wanderweg und Schloss Stolzenfels
- Wander- und Ausflugsziel für Schulen | Kindergärten „Grünes Klassenzimmer“
- Neuentdeckung des „Stadtbalkons“ im Naherholungsgebiet



ANSICHT SÜD-OSTEN | SCHNITT



LEGENDE: Bestand Rückbau Neubau

MACHBARKEITSSTUDIE:
REVITALISIERUNG _ Schaffung eines naturnahen FREIZEITGELÄNDES für Koblenz STOLZENFELS

BAUHERR: STADT KOBLENZ ARCHITEKT:

KOBLENZ
BAHNHOFSTRASSE 47
56068 KOBLENZ

TERNES architekten BDA
Schulgasse 2 | 56073 Koblenz
fon: 0261 988-388-0 | fax: -88
mail: info@ternesarchitekten.de
web: www.ternesarchitekten.de

M 1:100
KOBLENZ, NOVEMBER 2021



1. 1 Erläuterungsbericht



REVITALISIERUNG _ Schaffung eines naturnahen FREIZEITGELÄNDES für Koblenz- STOLZENFELS

Einrichtung eines Lern- und ErlebnisOrts

Standortanalyse | Beurteilung Bestand | Bauliches Konzept

Bei der Begehung wird die Bedeutung als „Stadtbalkon“ erlebbar. Etwa 100 Höhenmeter über dem Stadtteil Stolzenfels liegt das Grundstück des ehemaligen Waldschwimmbads. Die Aussicht von hier auf das Mittelrheintal und das Schloss Stolzenfels ist beeindruckend.

Erschließung

Der Aufstieg zu Fuß dauert vom Parkhaus an der B 9 ca. 15 min. Die Anfahrbarkeit mit dem PKW ist gegeben, der Weg ist jedoch nur teilweise asphaltiert und sonst geschottert. Die Erschließung ist somit nur sehr eingeschränkt möglich und es wäre wünschenswert, hier eine Verbesserung insbesondere für den PKW- Verkehr zu erreichen. Die Begegnung zwischen entgegenkommenden Fahrzeugen ist als problematisch anzusehen. Sprich für die Erschließung des Geländes ist ein gesondertes, unterteiltes Konzept in drei Kategorien wie folgt vorzusehen: A. Besucher fußläufig oder Rad B. Besucher mit Shuttle-Service C. Andienung mit Fahrzeugen. Die Ausbaumöglichkeiten der Zuwegung sollte als separate Maßnahme verwaltungsseitig hinsichtlich der Möglichkeiten und eventuellen Finanzierungsoptionen geprüft werden. Insbesondere auch mit Blick auf die BUGA 2029 und dem touristischem Ausflugsziel Schloss Stolzenfels im Oberen Mittelrheintal.

Baulicher Bestand

Das Gelände selbst besteht neben den Gebäuden und dem Schwimmbecken aus einer weitestgehend ebenen Fläche, teilweise begrünt teilweise asphaltiert bzw. mit einem Betonplattenbelag versehen.

Dem vorhandene Haupt-Gebäude, welches neben einer Wohnung eine Küche und im oberen Geschoss einen großen Aufenthaltsraum enthält, ist eine Terrasse vorgelagert. Über eine Außentreppe erreicht man das ca. 3.5 m über dem Eingangsniveau liegende Plateau mit Schwimmbecken und angegliedertem eingeschossigen Umkleide- und Nebengebäude.

Am Ende der Zufahrt befinden sich ein Garagen-Annex und zwei Gastanks, einer davon stillgelegt, Wasser- und Stromanschluss sind derzeit nicht gegeben.

Das zweigeschossige Hauptgebäude ist ein Massivbau mit schwach geneigtem Satteldach. Es sind Schäden in Form von Wassereintritten, Putzabblätterungen, Ausblühungen und schadhaftem Bodenbelag sichtbar. Die einfach verglasten Holzfenster befinden sich in einem ungepflegten Zustand. Teilweise sind sichtbare Zeichen von Vandalismus erkennbar.

Es ist ersichtlich, dass Personen in das Gebäude eingedrungen sind, nach Auskunft des Ortsvorstehers wurde z.B. eine komplette Kücheneinrichtung entwendet. Aufgrund der in der Decke des Obergeschosses sichtbaren Feuchteschäden ist eine Schädigung des Dachstuhls als wahrscheinlich anzunehmen. Aufgrund des Alters des Bauwerks ist anzunehmen, dass sich Schadstoffe in dem Gebäude befinden. Eine Analyse der Bauteile ist daher unumgänglich – sowohl bei Erhalt wie auch bei Abriss von Gebäudeteilen. Falls Schadstoffe gefunden werden, ist mit Zusatzkosten zu rechnen. Da zum Zeitpunkt der Machbarkeitsstudie noch kein Schadstoffgutachten erstellt wurde, sind bislang keine Zusatzkosten berücksichtigt. Es ist daher zunächst von einer Kernsanierung des Bestandes auszugehen. Ein Teil der Aufbauten soll und kann bei der Umsetzung des Planungsvorschlages erhalten bleiben. Andere Gebäudeteile können komplett zurückgebaut werden und eröffnen dem Gelände neue Entwicklungschancen.

1.1 Erläuterung

Konzeptentwicklung Zukunft | Ideensammlung

Die Möglichkeiten und Potentiale des Ortes sind aufgrund seiner idyllischen Lage und der freien Fläche innerhalb einer dicht bewaldeten und gleichwohl stadtnahen Umgebung offensichtlich. Die vorhandenen Räumlichkeiten bieten sich für eine Umnutzung ohne schwerwiegende bauliche Veränderungen zum Inclusionscafé [wie von der Kinder-, Jugend und Familienhilfe Meilenstein GbR vorgeschlagen] an: im Erdgeschoss mit dem geplanten Gastraum und vorgelagerter Sonnenterrasse mit Ausblick, im Obergeschoss Seminarräume unterschiedlicher Größe.

Aufgrund der vorhandenen Bauschäden und Erfordernissen der Bauwerksabdichtung und – Dämmung ist eine Erneuerung des Dachs und der Fassade unumgänglich. Wir schlagen daher zur Herangehensweise einer Revitalisierung die Nutzung des Bestandes und die Errichtung eines flaches Daches mit Gefälledämmung sowie eine neue Fassade aus recycelten / upcycelten Materialien vor. Das Bestandsgebäude erfährt insofern nach Abbruch nicht mehr benötigter Bauteile eine Revitalisierung. Dies ermöglicht dem Gelände eine Neuordnung. Der Umkleide und Toilettenbereich sowie der Gebäudeteil der ehemaligen Wohnung werden aufgrund des schlechten Erhaltungszustands abgerissen. Für den Außenbereich werden als Vorschlag einfache Container aufgestellt deren Nutzung u.a. Toiletten-Anlagen vorschlagen und beherbergen. Dieses revitalisierte Gebäude mit dem Freiraum ist als erster und wesentlicher Baustein des Konzeptes eines LernOrtes bzw. Freizeitgeländes für Jung und Alt zu sehen. Alle weiteren Bausteine können zeitlich versetzt in einer zweiten oder weiteren Ausbaustufen angegangen werden.

Das ehemalige Schwimmbecken bleibt erhalten und wird zu einem Biotop umgestaltet. Hier ist keine Schwimmnutzung erlaubt bzw. möglich.

Ein Biotop bzw. Waldteich bietet einen wertvollen Beitrag zum Naturschutz. Bereits nach kurzer Zeit ist mit der Ansiedlung von zahllosen Insekten, Käfern, Amphibien und verschiedenste Pflanzen zu rechnen, die hier einen neuen Lebensraum finden und sich schon bald zu einer Lebensgemeinschaft entwickeln. Außerdem hat er einen positiven Einfluss auf das Mikroklima im direkten Umkreis. Hier können in freier Natur, die unterschiedlichen Lebensformen und Entwicklungsstadien von Pflanzen und Tieren, die im und am Biotop bzw. Teich leben beobachtet werden.

Inclusionscafé und Seminarräume sowie der angegliederte Biotopbereich bilden zusammen mit dem natürlich vorhandenen Außenraum die Basis für das Revitalisierungs- und Umnutzungskonzept. Die GbR Meilenstein hat bereits ihr Interesse an der Betreuung des Cafés ausgesprochen. Es ist durchaus vorstellbar, dass der Verein der Pfadfinder ebenfalls vom Angebot profitieren kann, da das ausgesprochene Ziel, „junge Menschen zu befähigen, sich aktiv, verantwortlich und kritisch an der Entwicklung unserer Gesellschaft zu beteiligen,“ sowie „die Erziehung zu einer naturverbundenen und natürlichen Lebensweise.“ [Quelle Deutscher Pfadfinderverband e.V.] perfekt in das angebotene Konzept einzugliedern sind.

Als Basis und um die Entwicklung des Projektes zu gewährleisten ist als erste Maßnahme der Abbruch der Teilgebäude und der Umbau des Teilgebäudes Bestand sowie die Schaffung des Biotopes erforderlich. Alles andere kann sich daraus entwickeln.





Inhaltliches Konzept

Aus der natürlichen Umgebung im Zusammenspiel mit den baulichen und kulturellen Angeboten ergibt sich eine synergetische Verzahnung von Natur und Kultur. Lernen erfolgt spielerisch unter optimalen Bedingungen, gleichsam im nach außen hin erweiterten Klassenraum. Es ist erwiesen, dass Bewegung und die unmittelbare Erfahrung von Natur [Riechen, Schmecken, Hören, Spüren] sich positiv auf die Psyche und damit auf den gesamten menschlichen Organismus auswirken. Die heutige Lebensweise begünstigt ein Ausgrenzen natürlicher Faktoren; unmittelbares erleben [Wettereinflüsse, Beobachtung von Tieren in ihrem angestammten Umfeld, Geruch von Tannennadeln oder feuchtem Moos, Geräusche der Vögel] wird seltener. Umso wichtiger sind die Erschaffung und der Erhalt solcher Orte, in denen dieses Erleben innerhalb eines geschützten und privilegierten Umfelds ermöglicht wird.

Freiraum

Als Ergänzung zu den baulichen Anlagen ist vor der Sonnenterrasse ein Amphitheater mit natürlich modellierten Sitzstufen vorgesehen. Davor entsteht ein zentraler Begegnungsraum, der von Hochbeeten zum Säen und Anbauen von heimischen Kräutern, Gemüse und Früchten begrenzt wird. Die Erzeugnisse können nach der Ernte in einem aus einem Bauwagen bzw. Container umgenutzten Laden verkauft werden.

Die vorhandene Außenanlage wird kaum verändert. Durch die weitestgehend ebene Beschaffenheit des Geländes ist die Anlegung eines Spielfeldes innerhalb der Rasenfläche ohne großen Aufwand möglich. Ein Grillplatz mit Feuerschale bietet die Möglichkeit zu geselligem Zusammensein bis in die Abendstunden. Die Liegewiese bietet sich zur Tageszeit als Entspannungsort, zur Nachtzeit – aufgrund der nicht vorhandenen Lichtverschmutzung – zum Studium des Sternenhimmels an. Die Liegewiese kann auch als temporärer Zeltplatz genutzt werden. Um den Artenreichtum an Insekten zu fördern, denen in der heutigen Kulturlandschaft ein immer kleiner werdendes Nahrungsangebot zur Verfügung steht, schlagen wir das Anlegen einer Wildblumenwiese vor. Es werden Bereiche ausgewiesen, die mit Laubhaufen und gestapelten Ästen oder einem selbst gebauten Insektenhotel Unterschlupf für heimische Tiere wie Igel und Insekten bereitstellen. Andere sportliche Aktivitäten wie die Einrichtung eines Seil- und Klettergartens in den vorhandene Bäumen können als zusätzlicher Ausbauschritt angedacht werden.

Ergänzend können weitere Elemente wie den Hang nutzende Sitzstufen zum Verweilen, eine Rutsche zum schnellen Überwinden des Höhenunterschieds oder eine Naturtreppe bereitgestellt werden.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt entweder fußläufig oder per Shuttlebus bzw. zur Anlieferung mit einem geländegängigen Fahrzeug. Individuelle Anfahrtbarkeit mit dem eigenen PKW ist aufgrund der beschränkten Parkverhältnisse weitestgehend auszuschließen. Es soll vermehrt auf nachhaltiges Wirtschaften geachtet werden, um Müll wo möglich zu vermeiden. Die Einrichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach ist empfehlenswert, um Unabhängigkeit von externen Stromanbietern zu gewährleisten. Die barrierefreie Erschließung der Schwimmbadebene und des Obergeschosses wird mit einem Aufzug erreicht. Diese Investition ist mit Hinblick auf das integrative Nutzungskonzept und die gewünschte Zukunftsfähigkeit empfehlenswert.



1. Erläuterung



Das Zusammenwirken des besonderen Orts mit den aufgezählten Programmpunkten bietet eine attraktive Palette an Angeboten für Vereine, Gruppen und Betriebe, sowie für die Bevölkerung von Koblenz. Es besteht aufgrund der speziellen Ausrichtung keine Konkurrenz zum LernOrt wie u. a. zum „Ökostation Remstecken“, sondern kann im Gegenteil als Ergänzung gesehen werden und im Rahmen eines umfassenderen Ausflugs auch auf Wanderwegen [ca. 1,5 h] erreicht werden. Die Nähe zum Rhein-Burgen-Wanderweg und zum Schloss Stolzenfels ist ebenfalls von Vorteil. Es sollte im Rahmen der Revitalisierung und Neugestaltung des Geländes daher auch eine Einbindung in die allgemeine Erschließungssituation vor Ort erfolgen.

Betreibermodell

Die Gründung eines gemeinnützigen Vereins zur Unterstützung einer schrittweisen Umsetzung des Konzepts, zur Generierung von Fördergeldern und zur Förderung von Eigenengagement und Beteiligung ist empfehlenswert. Als Nutzer kann man sich voraussichtlich vorstellen- z.B. AWO, katholische Familienbildungsstätte Koblenz e.V., Caritas, Kinder-, Jugend- Meilenstein GbR, andere Ferienutzeranbieter, die das Gelände dann auerhaft bespielen werden.

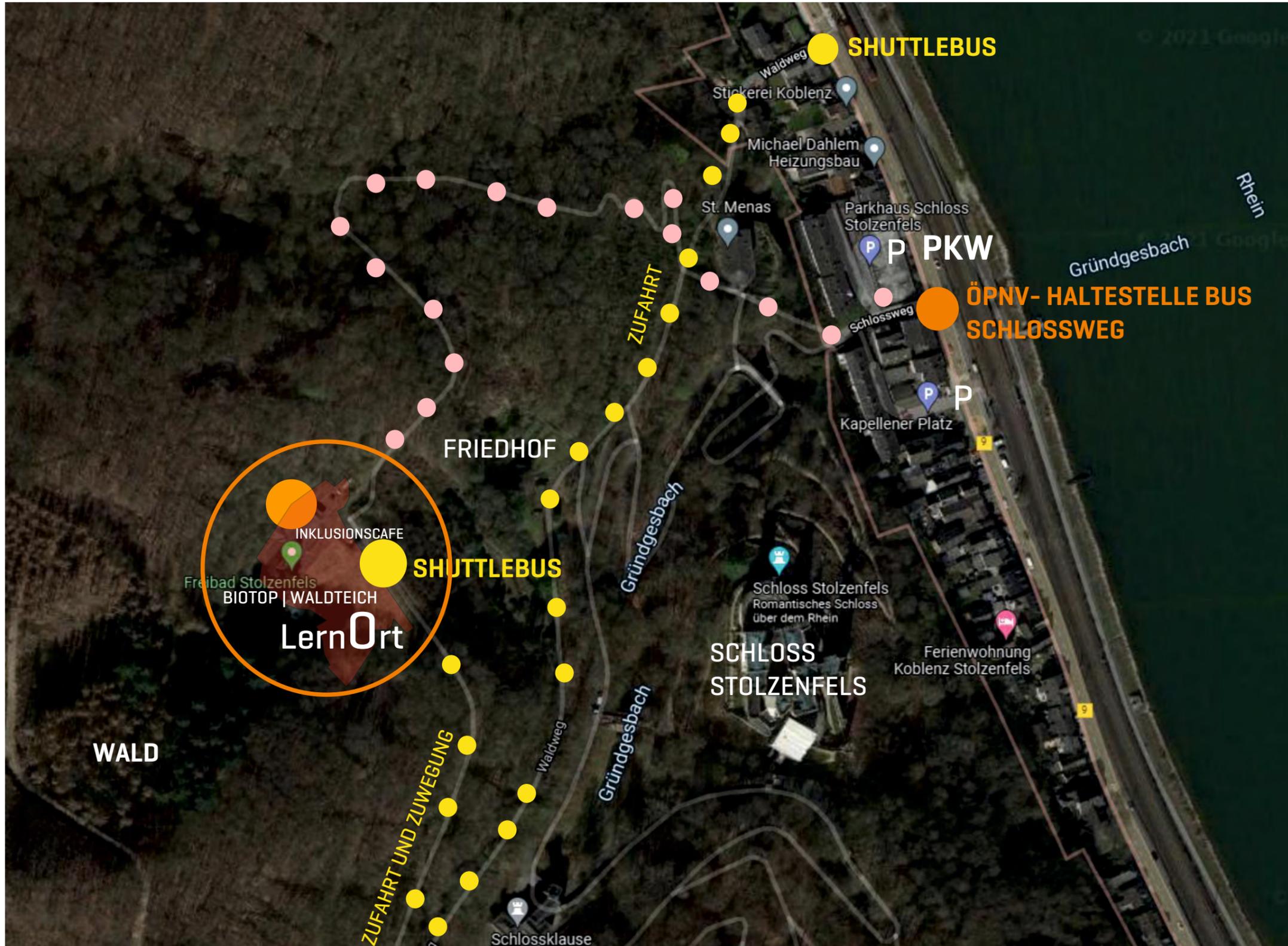
Als Betreibermodell schlagen wir folgende Variante vor: die Stadt bleibt im Besitz der Immobilie und verwaltet als Eigentümer das Gelände und überträgt den Betrieb an einen eingetragenen Verein, der dafür gegründet wird. Der Verein ist berechtigt Spenden anzunehmen, dafür Spendenquittungen auszustellen und die finanziellen Mittel für den Erhalt, Ausbau und Pflege des Geländes einzusetzen. Der Verein trägt sich über Spenden, Sponsoren und Mitglieder, die einen Beitrag entrichten. Weitere Modelle sollten im Verlauf der Entwicklung des Geländes diskutiert und mit den Belangen der Stadtverwaltung abgeglichen werden. Vorteil beim Eigentumsbesitz der Stadt Koblenz ist, dass die Stadt als Kommune öffentliche Fördergelder akquirieren, annehmen und für die Entwicklung des Geländes einsetzen kann. Privatpersonen können keine Fördermittel akquirieren.

Ausblick

Als nächste Schritte und Ausblick für das Projekt sind die Fördermöglichkeiten und die Finanzierbarkeit zu prüfen. Die Planung ist zu konkretisieren. Im Zusammenhang mit der BUGA 2029 ist eine Vernetzung und eine Einbindung des Projektes als Lern- und Erlebnisort anzustreben.

aufgestellt, Koblenz, im November 2021
Ternes Architekten BDA

2. Erschließung Lageplan



FUSSWEG/
ZUWEGUNG ÜBER

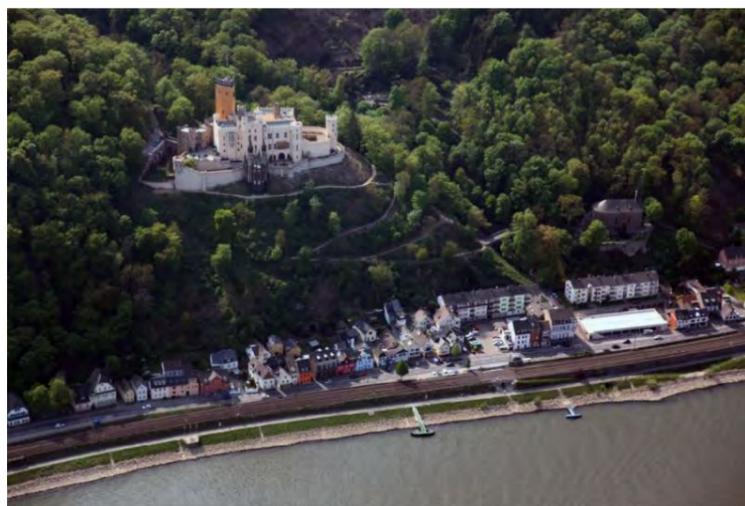
A. SHUTTLEBUS/ WEG ●
= 1000m

B. FUSSWEG AB B9 / PARKPLATZ ●
= 1200m
ca. 15 Minuten

LAGE IM RAUM



Schloss Stolzenfels- Stadtbalkon



Lage am Rhein- Schloss Stolzenfels



Gebäudebestand ehemaliges Jugendhaus



Garage Bestand



Freifläche | Multifunktion



Gebäudebestand ehemaliges Jugendhaus | Waldkindergarten



3. Fotodokumentation



Kleinkinderbereich



Haustechnik Schwimmbad



Schwimmbad



3. Fotodokumentation



Pumpenhaus Wald



1. OG Jugendhaus



Eingang Pächterwohnung



1. OG Jugendhaus



Pächterwohnung



3. Fotodokumentation



Gastherme 1. OG Jugendhaus



Küche 1.0G



Sanitär EG



Treppenhaus Jugendhaus



1. OG Jugendhaus



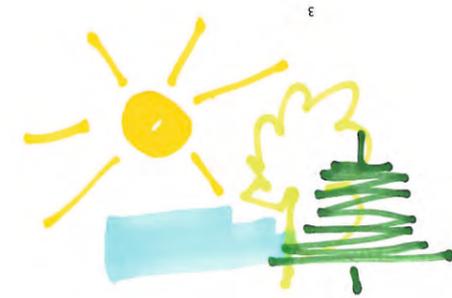
1. OG Jugendhaus





4. Bestandsunterlagen





5. Grobkosten



Grobkostenschätzung

277-21 Revitalisierung und Umnutzung ehemaliges Waldschwimmbad Stolzenfels

gem. DIN 276

Waldweg 10, 56075 Koblenz

Stand: 22.11.21

Bauherr: Stadt Koblenz, ZGM, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz

Grundlage: Vorkonzept | Machbarkeitsstudie ohne Schadstoffgutachten

TERNES
architekten BDA



schulgasse 2, 56073 koblenz
fon: 0261.988388-0 | fax:-88
mail: info@ternesarchitekten.de
web: www.ternesarchitekten.de

KoGr	Leistungsbereich	Kosten- schätzung Abbruch und Schwimmbad Stand: 08.11.2021	Kosten- schätzung Gebäude und Gelände Stand: 08.11.2021	Kosten- schätzung gesamt Stand: 08.11.2021 € netto C=Σ A+B	Bemerkungen
		A	B	C=Σ A+B	
	Gesamtsumme netto	456.000,00 €	973.800,00 €	1.429.800,00 €	
	Gesamtsumme brutto	542.640,00 €	1.158.822,00 €	1.701.462,00 €	
100	Grundstück	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
200	Herrichten u. Erschließen	0,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	
		0,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	Spalte B: Wiederherstellung Pumpwerk Wasser, Stromanschluss, keine Arbeiten am Erschließungsweg berücksichtigt
300	Bauwerk- Baukonstruktion	30.000,00 €	464.000,00 €	494.000,00 €	Spalte B: Kostenansatz Sanierung: KG 300 und 400 = 1800,- netto pro qm BGF, 320 qm BGF EG und OG
	Abbrucharbeiten	30.000,00 €	pro qm BGF i.M.	30.000,00 €	Spalte A: Rückbau ohne Schadstoffgutachten
	Rohbauarbeiten	0,00 €	1450,- € netto	0,00 €	
	Zimmerarbeiten	0,00 €	KG 300+400	0,00 €	
	Dachdeckung- und Dachdichtung	0,00 €	BKI 3. Quartal	0,00 €	
	Schlosserarbeiten	0,00 €	siehe Anlagen	0,00 €	
	Fenster- u. Fenstertüren, Haustüren	0,00 €		0,00 €	
	Innenputzarbeiten	0,00 €		0,00 €	
	Außenputzarbeiten - WDVS	0,00 €		0,00 €	
	Estricharbeiten	0,00 €		0,00 €	
	Fliesenarbeiten	0,00 €		0,00 €	
	Betonwerksteinarbeiten	0,00 €		0,00 €	
	Trockenbauarbeiten	0,00 €		0,00 €	
	Bodenbelagsarbeiten	0,00 €		0,00 €	
	Tischlerarbeiten - Innentüren	0,00 €		0,00 €	
	Malerarbeiten	0,00 €		0,00 €	
	Gerüstbauarbeiten	0,00 €		0,00 €	
	Schließanlage	0,00 €		0,00 €	
	Gebäudereinigung	0,00 €		0,00 €	
400	Technische Anlagen	0,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	
	Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsinstallation	0,00 €	0,00 €	0,00 €	in KG 300 enthalten
	Elektroinstallation	0,00 €	0,00 €	0,00 €	in KG 300 enthalten
	Photovoltaikanlage	0,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	Spalte B: pro Modul ca. 750,- € , Modulgröße 1,70m x 1,10m, 50 Stück
	Aufzug	0,00 €	60.000,00 €	60.000,00 €	Spalte B: barrierefreie Erschließung, Einbau eines Aufzuges
500	Außenanlagen	350.000,00 €	235.000,00 €	585.000,00 €	
	befestigte Flächen	0,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	Spalte B: Kostenansatz 120,-€ pro qm, ca. 400 qm befestigte Fläche Zuwegung, Anfahrt, Stützmauer, barrierefreie Zuwegung Cafe
	unbefestigte Flächen	0,00 €	75.000,00 €	75.000,00 €	Spalte B: Kostenansatz 30,-€ pro qm, ca. 2400 qm unbefestigte Fläche Bäume, Sträucher, Wildblumen, Spielfläche
	Ausstattung	0,00 €	60.000,00 €	60.000,00 €	Spalte B: Einbauten in Außenanlagen, Bühne, Amphitheater, Hochbeete, Sitzelemente, Grillplatz, Toranlage
	Biotop	350.000,00 €	0,00 €	350.000,00 €	Spalte A: Umbau bestehendes Schwimmbad in einen ökologischen Waldteich [2000,- € netto je qm Teich]
	Container	0,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	Spalte B: Foodcontainer/ Laden =Seeconatiner 5000,- , Sanitärcontainer 3 Stück je 15.000,-
600	Ausstattung u. Kunstwerke	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Upcycling Mobiliar	0,00 €	0,00 €	0,00 €	Eigenleistung durch Workshops und Vereinsmitglieder Sachspenden
700	Baunebenkosten	76.000,00 €	159.800,00 €	235.800,00 €	ca. 20 % der Baukosten KG 200 - 600
	Architekt, Bestandsaufnahme				
	Architekt EnEV-Nachweis, Entwässerungsgesuch				
	Architekt Freianlagen				
	Fachingenieur HLS-E				
	SiGeKoordinator				
	Statiker, Tragwerk				
	Prüfstatiker				
	Schadstoffanalyse	76.000,00 €	159.800,00 €	235.800,00 €	
	Baugrundgutachten				
	Brandschutzgutachter				
	Artenschutzgutachten				
	Schallschutzgutachter				
	Baugenehmigung, Gebühren				
	Vermessung				

277-21 Revitalisierung und Umnutzung ehemaliges Waldschwimmbad Waldweg 10, 56075 Koblenz BKI Altbau 2021

Umbauten

Hotel und Beherbergung

Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)



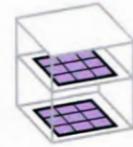
BRI 410 €/m³
von 320 €/m³
bis 580 €/m³



BGF 1.290 €/m²
von 1.010 €/m²
bis 1.790 €/m²



NUF 2.240 €/m²
von 1.860 €/m²
bis 2.980 €/m²



NE 48.420 €/NE
von 19.510 €/NE
bis 68.010 €/NE
NE: Betten

Objektbeispiele



6600-0015



6600-0016



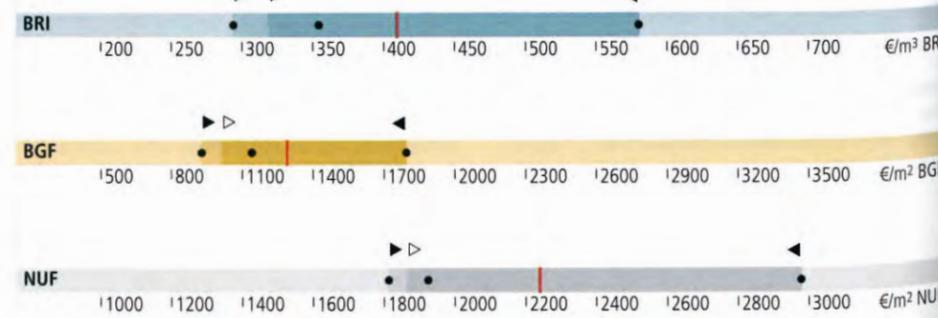
6600-0017

Kosten:
Stand 2.Quartal 2021
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

Kosten der 3 Vergleichsobjekte

Seiten 250 bis 251

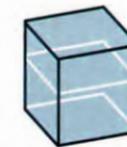
- KKW
- ▶ min
- ▷ von
- | Mittelwert
- ◁ bis
- ◀ max



Umbauten

Gebäude anderer Art

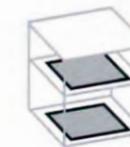
Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)



BRI 435 €/m³
von 270 €/m³
bis 700 €/m³



BGF 2.110 €/m²
von 1.340 €/m²
bis 3.350 €/m²



NUF 3.180 €/m²
von 1.970 €/m²
bis 4.720 €/m²

Objektbeispiele



9100-0144



9100-0031



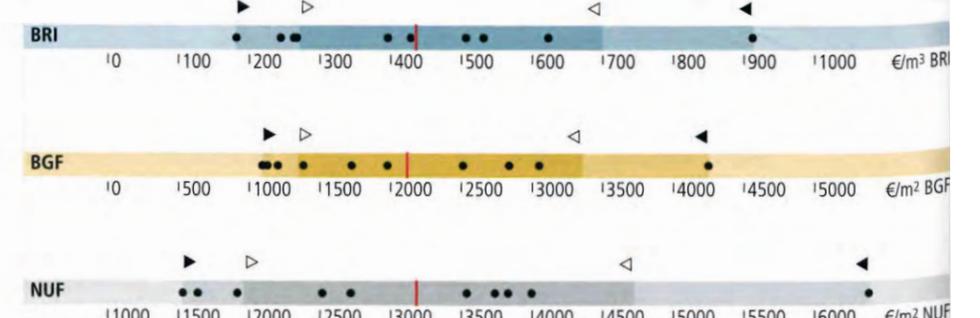
9100-0127

Kosten:
Stand 2.Quartal 2021
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

Kosten der 10 Vergleichsobjekte

Seiten 270 bis 274

- KKW
- ▶ min
- ▷ von
- | Mittelwert
- ◁ bis
- ◀ max



Gewählter Kostenansatz im Mittel: 1450,- € netto pro qm BGF KG 300+400