



BAD SODEN
AM TAUNUS

**UMBAU UND ERWEITERUNG
VERWALTUNGSSTANDORT
MEDICO-PALAIS**

PROJEKTGRUNDLAGEN

♣ Beschluss StVV 25.09.2019

„...Vergleichende Kostenermittlung möglicher zukünftiger Verwaltungsstandorte Königsteiner Straße 73 und 77 versus Medico-Palais und Ergänzungsbau...“

♣ Beschluss StVV 09.12.2020

„...die Planungen zur Umnutzung des Medico-Palais als Verwaltungsstandort sowie zu Sanierung, Umbau und einer eventuellen kleinen Erweiterung weiter zu konkretisieren...“



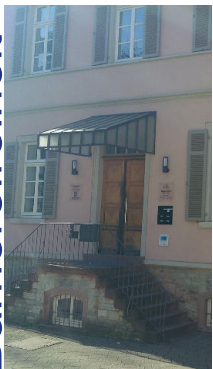
LEISTUNGSPHASE 1

GRUNDLAGENERMITTLUNG



BESTAND

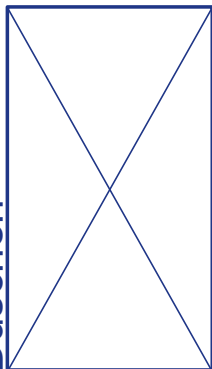
Barrierefreiheit



Sanierungsbedarf



Duschen



Fahrradabstellplatz



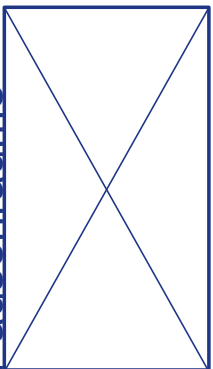
Leerstand



Haustechnik



Pausenräume



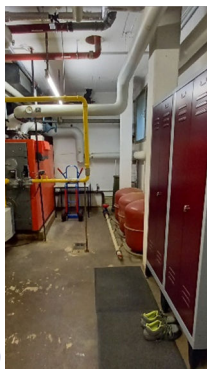
WC's



Erste-Hilfe-Räume



Umkleiden



Teeküchen



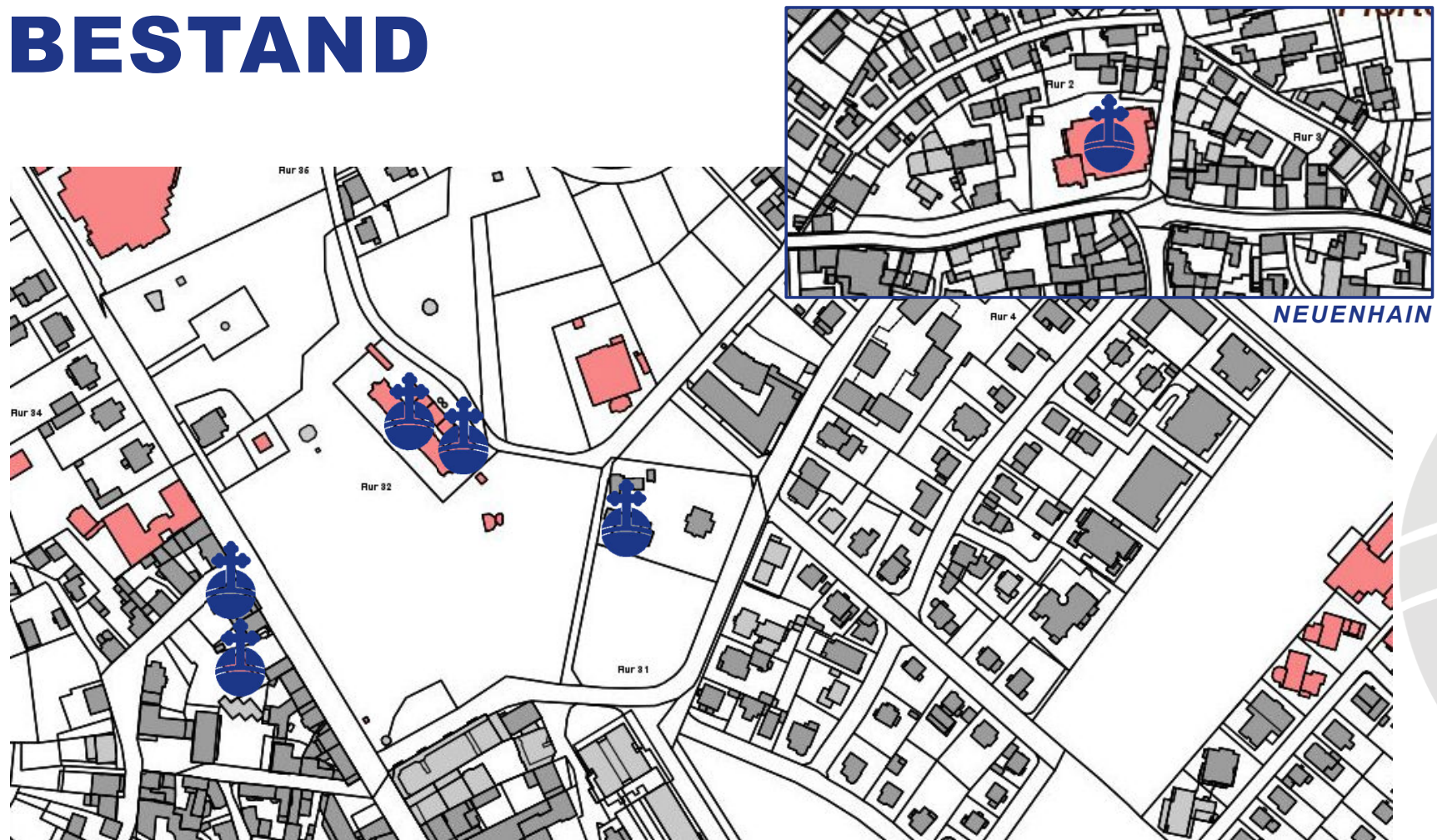
Energieeffizienz



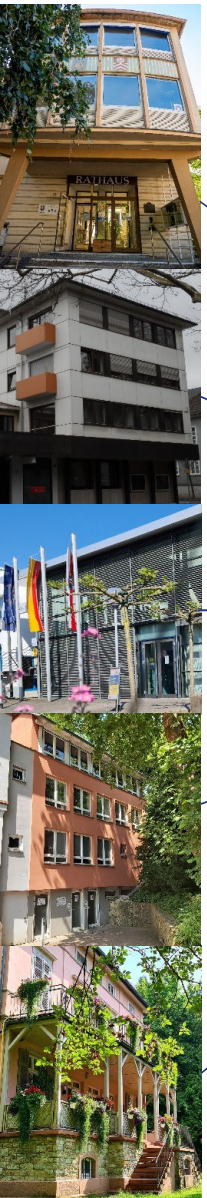
02.11.2023



BESTAND



POTENZIALE



Rathaus

Königsteiner 77

Bürgerhaus

Parkstraße 1

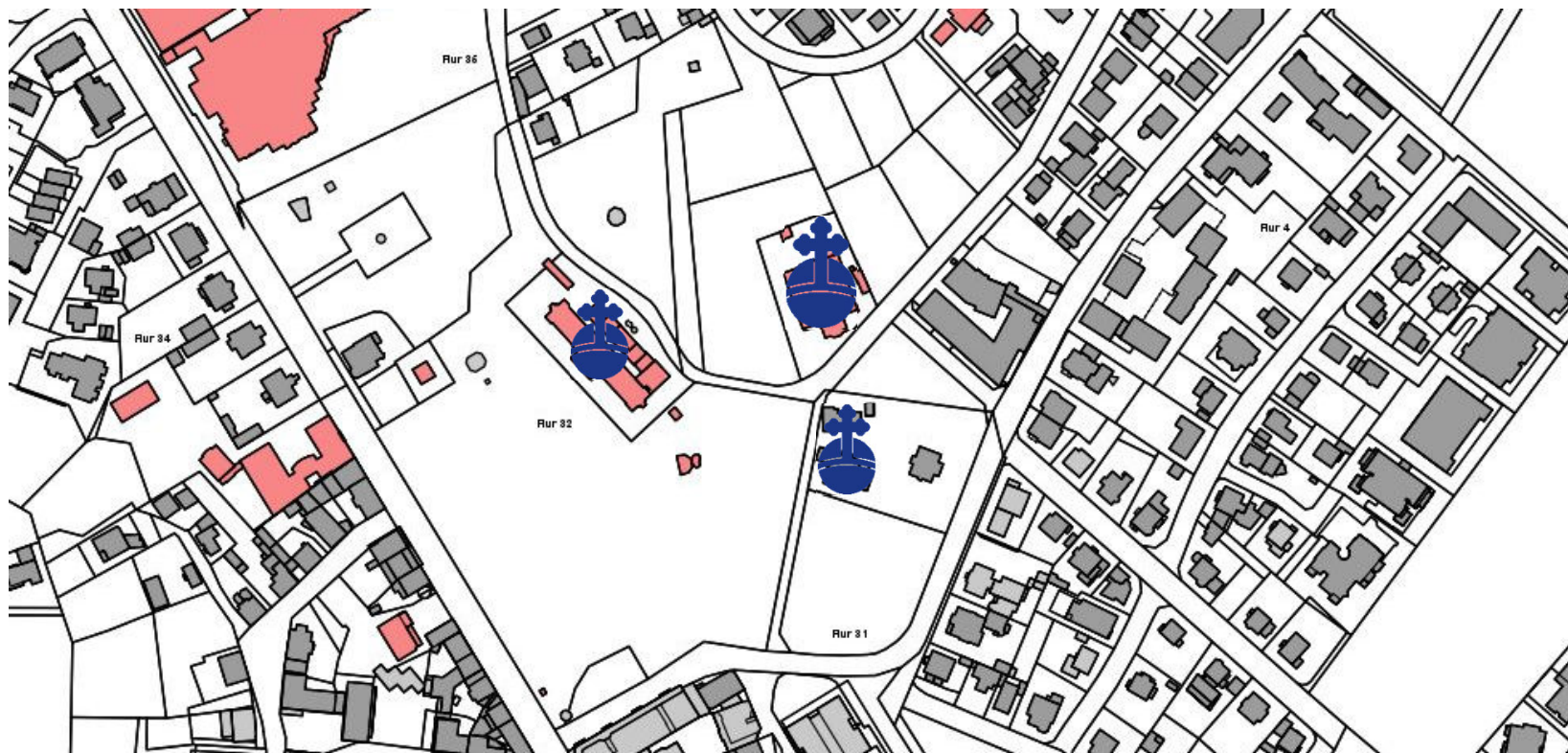
Paulinenschlösschen

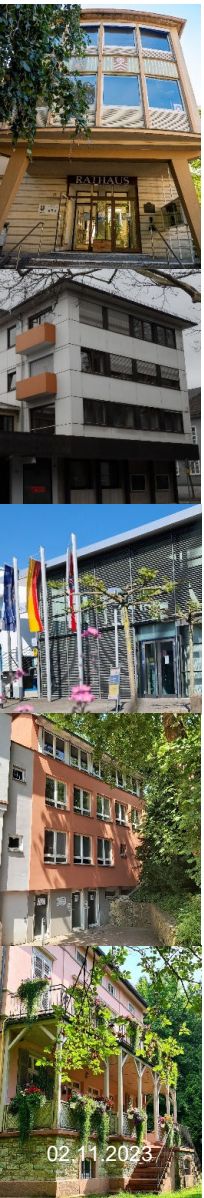


- ♣ Zentralisierung der Verwaltung
- ♣ Bürgerfreundlichkeit
- ♣ Barrierefreiheit
- ♣ Flexible Bürostruktur
- ♣ Shared Desk
- ♣ Autarke Multifunktionsräume
- ♣ Verbesserung Mitarbeiterkommunikation
- ♣ Einhaltung Arbeitsstättenrichtlinien
- ♣ Bessere Verkehrsanbindung
- ♣ Mitarbeitergewinnung
- ♣ Wirtschaftlichkeit



VERWALTUNGSCAMPUS IM DENKMALENSEMBLE ALTER KURPARK





POTENZIALE IM EINZELNEN

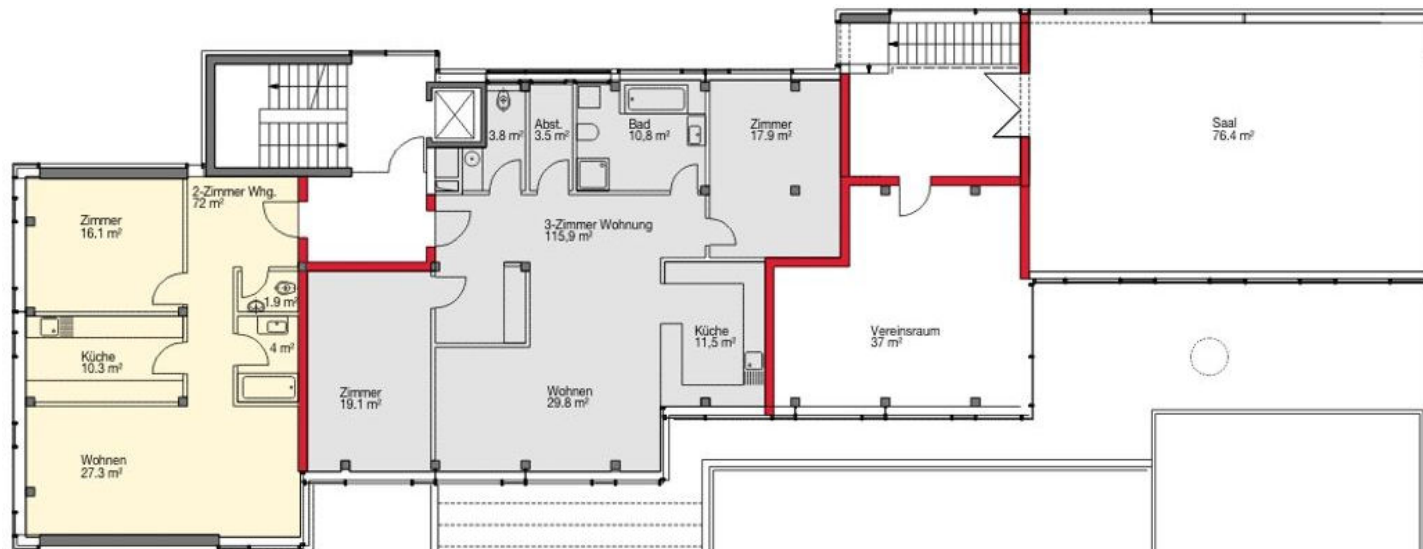
RATHAUS + KÖNIGSTEINER STR. 77

- ♣ Rückbau
- ♣ Innenstadtentwicklung seit langem verschoben
- ♣ Aufwertung der Innenstadt dringend notwendig





POTENZIALE IM EINZELNEN BÜRGERHAUS



♣ **Erdgeschoss** bleibt bestehen
Saalnutzung
Büronutzung Verwaltung/Bürgerbüro

♣ **1. Obergeschoss**
Wohnungen
Arztpraxen
Mehrzweckraum Vereine
Autarker Besprechungsraum



POTENZIALE IM EINZELNEN BÜRGERHAUS



- 🏠 **2. Obergeschoss**
Wohnungen
Arztpraxen

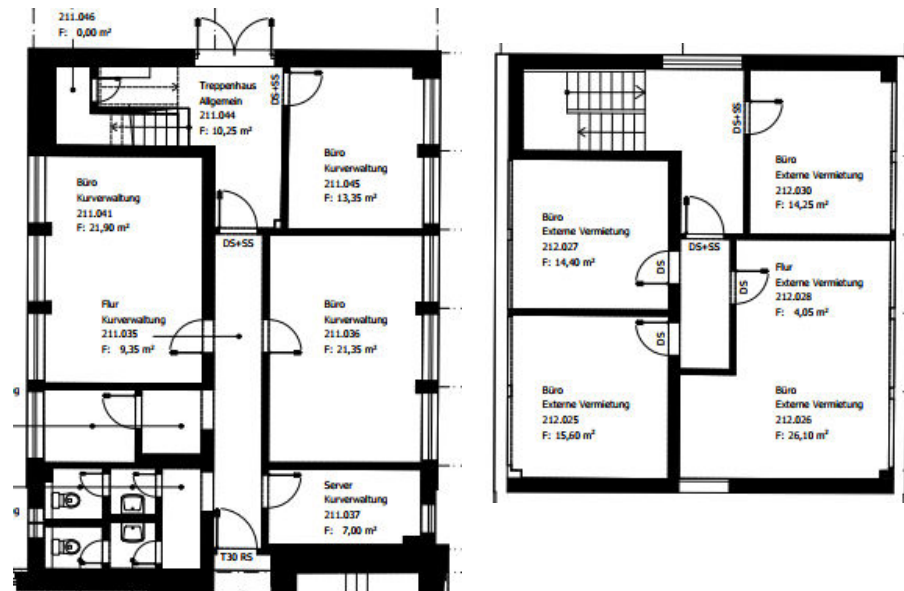
- 🏠 **Kosten**
Investitionskosten ca. 1 Mio.€
Mieteinnahmen ca. 10,00 €/m²
Amortisation nach 17 Jahren



POTENZIALE IM EINZELNEN

PARKSTRASSE 1

- ☛ Seniorenberatung
- ☛ Vermietung als Bürofläche (potenzielle Reserve Verwaltung)
- ☛ Vereinsnutzung
- ☛ Geringfügige Investitionskosten
- ☛ Einnahmen gewerbliche Miete ca. 10,00 €/m²

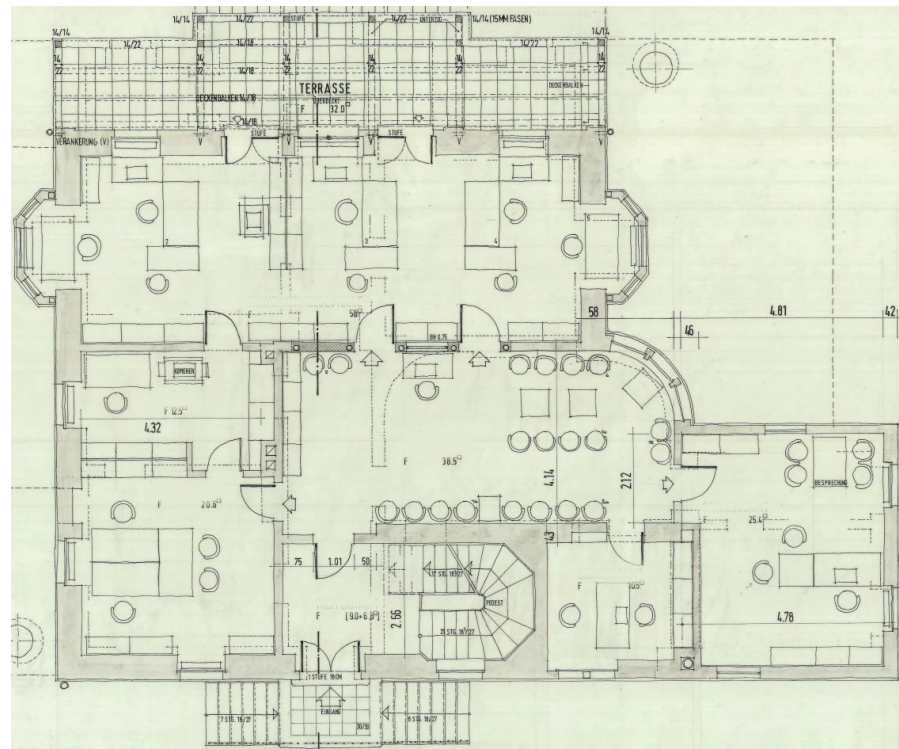




POTENZIALE IM EINZELNEN

PAULINENSCHLÖSSCHEN

- ☛ **Erdgeschoss**
Büronutzung Verwaltung
- ☛ **1. Obergeschoss**
Büronutzung Verwaltung





LEISTUNGSPHASE 2

VORENTWURFSPLANUNG

MEDICO-PALAIS



02.11.2023

14

VORENTWURFSPLANUNG

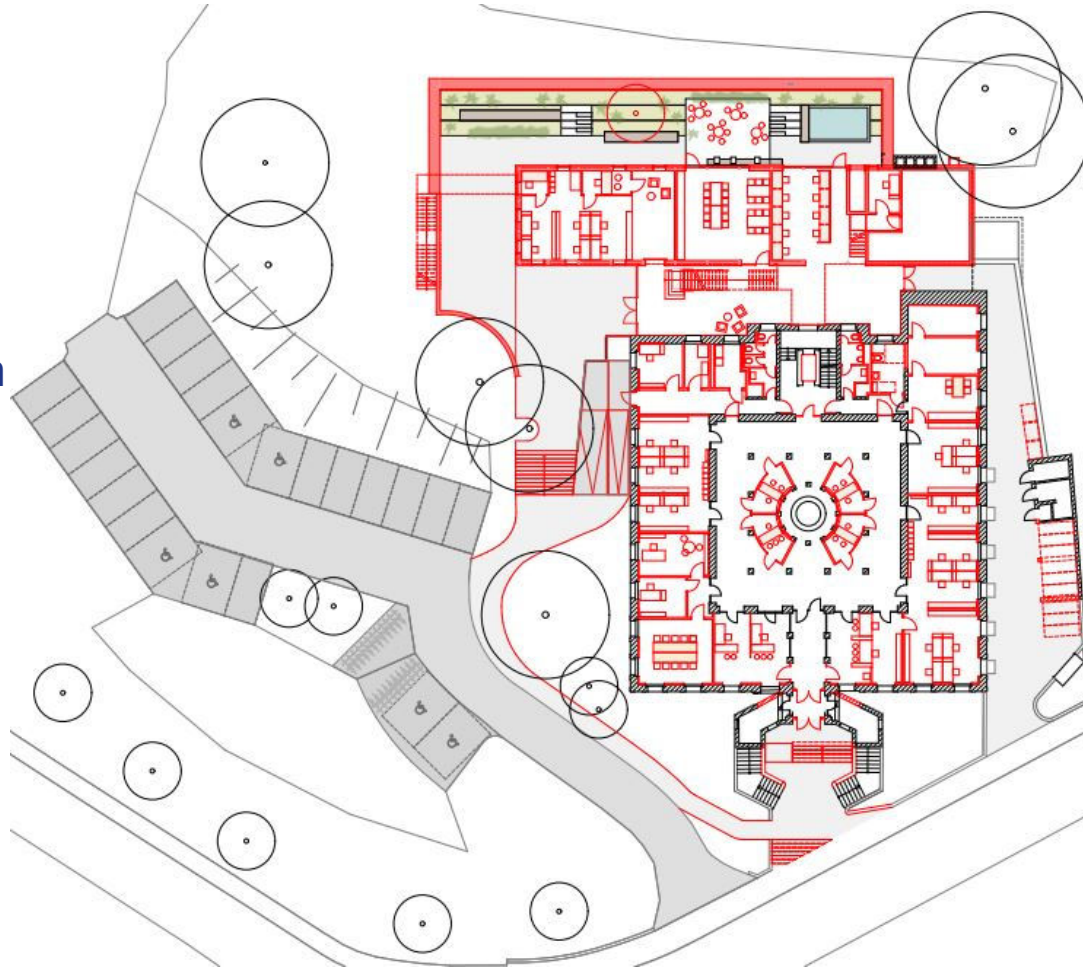
PERSPEKTIVE



VORENTWURFSPLANUNG

LAGEPLAN

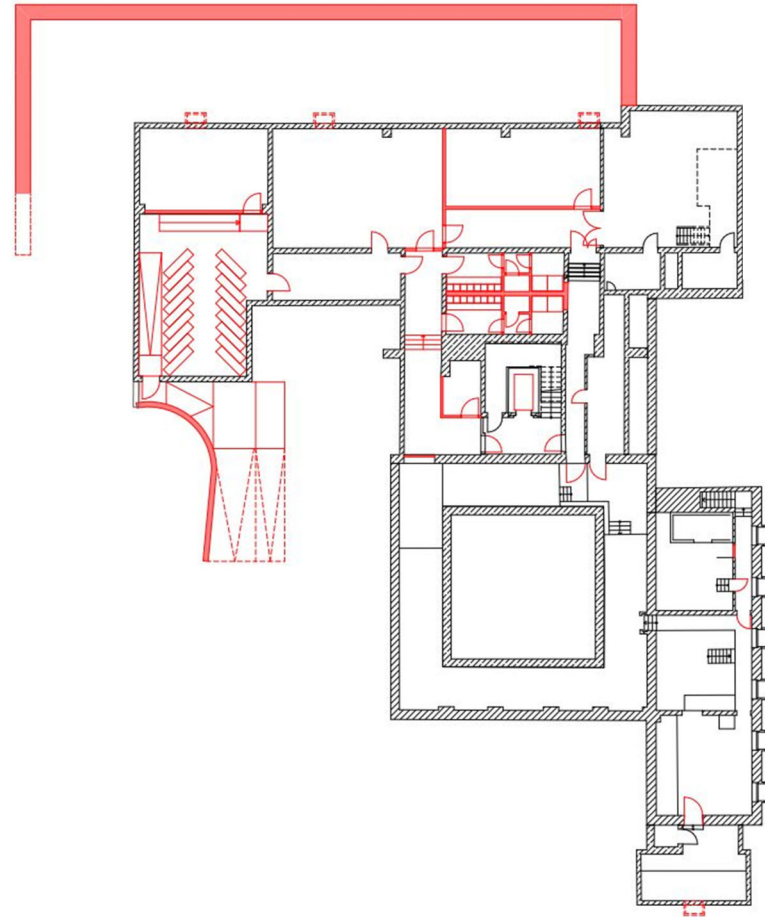
- ♣ Außenanlagen bleiben größtenteils wie im Bestand
- ♣ Rückbau früherer Umbauten
- ♣ Schaffung eines barrierefreien Haupteingangs
- ♣ 23 Stellplätze davon
- ♣ 6 Stellplätze barrierefrei
- ♣ E-Ladesäulen
- ♣ Fahrradstellplätze



VORENTWURFSPLANUNG

KELLERGEESCHOSS

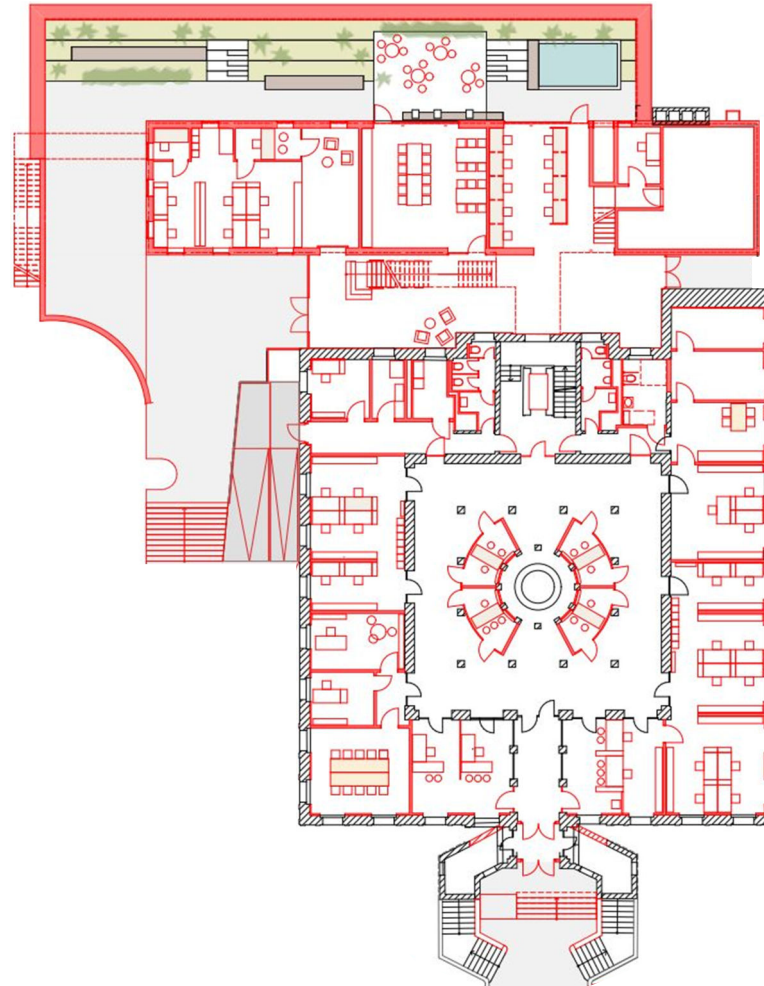
- ♣ Fahrradstellplätze mit Rampe
- ♣ Umkleiden
- ♣ Duschen
- ♣ Lager- und Archivflächen
- ♣ Technikflächen



VORENTWURFSPLANUNG

ERDGESCHOSS

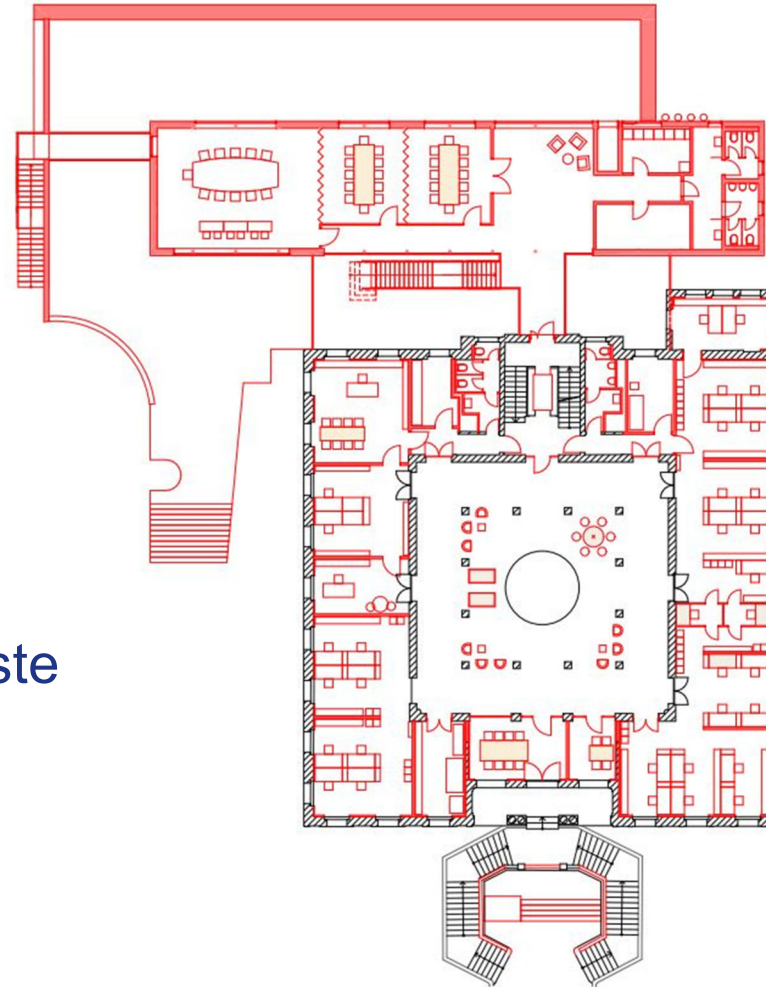
- ♣ 31 Arbeitsplätze
- ♣ 9 Poolarbeitsplätze
- ♣ Repräsentatives Bürgerbüro
- ♣ Zentraler Beratungsbereich
- ♣ Kopierraum
- ♣ Lager- und Archivflächen
- ♣ Besprechungsräume
- ♣ Teeküche
- ♣ Sozialraum mit Außenbereich



VORENTWURFSPLANUNG

1.OBERGESCHOSS

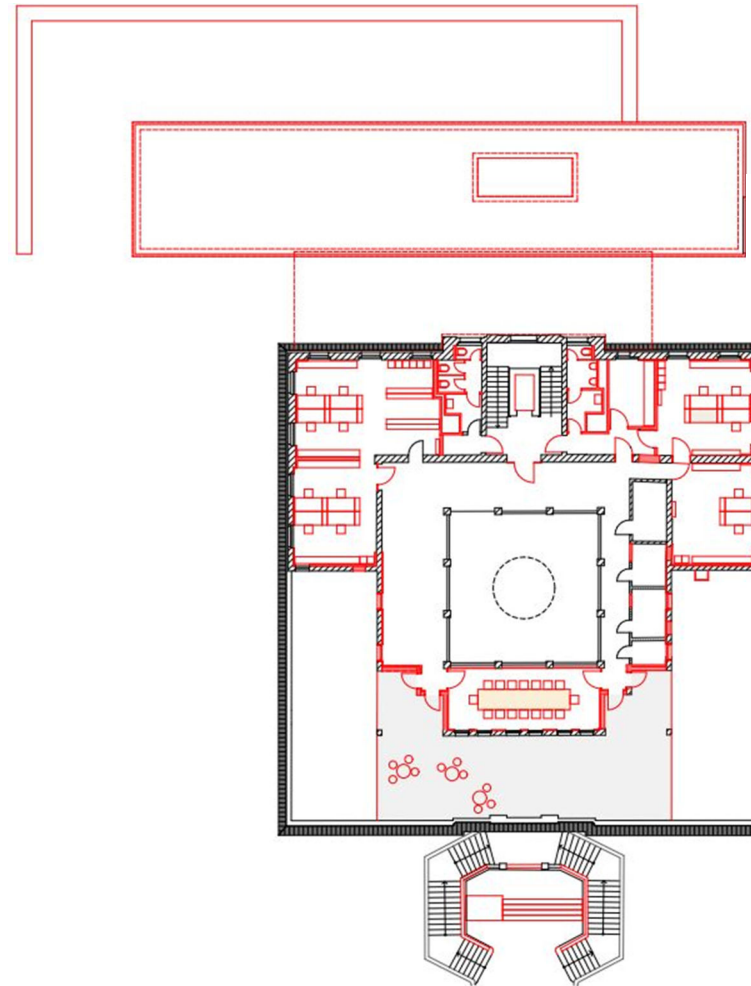
- ♣ 33 Arbeitsplätze
- ♣ Telefonzellen
- ♣ Kopierraum
- ♣ Besprechungsräume
- ♣ Autarke Multifunktionsräume
- ♣ Zentrale Halle als Raum für Begrüßung, Reden und kleine Feste
- ♣ Teeküche
- ♣ Erste-Hilfe-Raum



VORENTWURFSPLANUNG

2.OBERGESCHOSS

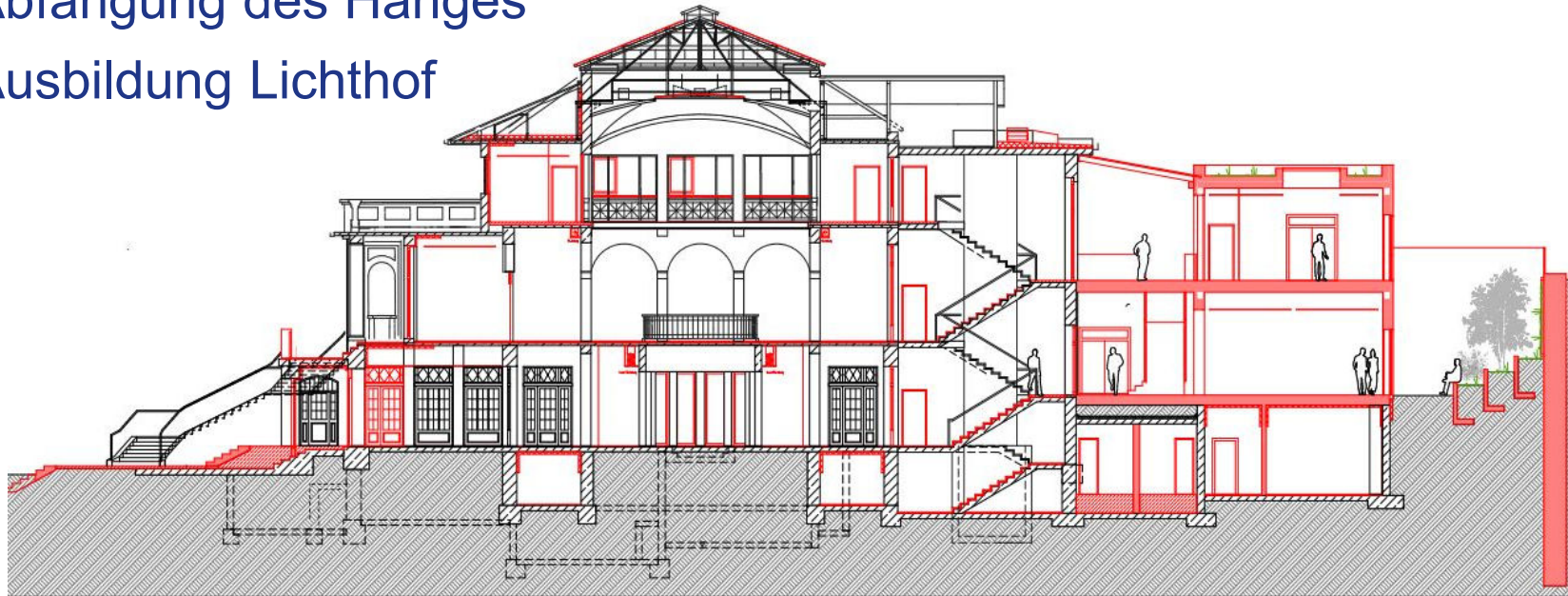
- ♣ 14 Arbeitsplätze
- ♣ Telefonzellen
- ♣ Kopierraum
- ♣ Archivflächen
- ♣ Besprechungsraum
- ♣ Teeküche
- ♣ Dachterrasse



VORENTWURFSPLANUNG

SCHNITT

- ♣ Erweiterung durch Aufstockung auf bestehendem Keller
- ♣ Verbindung Bestand und Erweiterung durch Glasfuge
- ♣ Abfangung des Hanges
- ♣ Ausbildung Lichthof



TECHNISCHE DETAILS

⌚ **Notstromversorgung**

Im Notfall ist eine Stromversorgung zur Überbrückung von ca. 8 Stunden bis zum Anschluss eines Notstromaggregates vorgesehen. Dieses wird dann einen Mindestbedarf an Arbeitsplätzen versorgen.

⌚ **Lüftungssystem**

Die Planung sieht eine Lüftungsanlage für die Multifunktionsräume im 1.OG der Erweiterung vor. Parallel werden die Teeküchen und WC's mit einer Lüftungsanlage versehen. In den Büros erfolgt der Luftwechsel über Fensterlüftung.

⌚ **Photovoltaik**

Auf dem Dach der Erweiterung ist eine Photovoltaikanlage mit ca. 200m² geplant.

⌚ **Wasserrückgewinnung**

Das Regenwasser wird in einer Zisterne gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen sowie über eine Brauchwasseranlage im Gebäude wieder verwendet.

⌚ **Gebäudehülle**

Es sind eine Innendämmung der Wände, Dämmung des Daches und der Einsatz von inneren Kastenfenstern zur Verbesserung der Gebäudehülle vorgesehen.

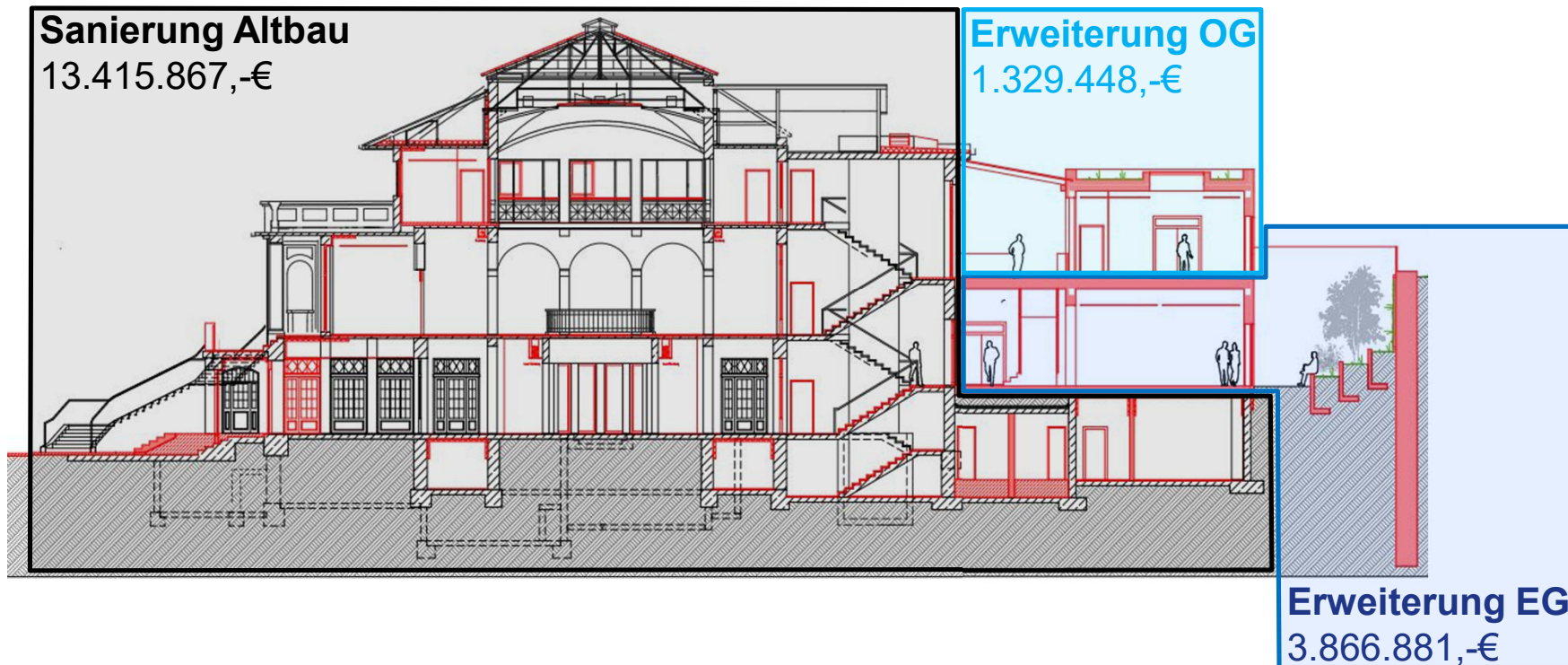
KOSTEN

KOSTENSCHÄTZUNG NACH DIN 276 *BRUTTO*

KGR	Bezeichnung	Kosten Sanierung Altbau	Kosten Erweiterung	Kosten Gesamtmaßnahme
200	Herrichten und Erschließen	198.222,01 €	46.686,10 €	244.908,12 €
300	Bauwerk – Baukonstruktion	6.963.123,28 €	3.074.818,90 €	10.037.9422,18 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	2.760.807,77 €	519.342,53 €	3.280.150,30 €
500	Außenanlagen	506.728,30 €	402.029,60 €	908.757,90 €
600	Ausstattung	52.264,80 €	16.755,20 €	69.020,00 €
200-600	Summe Baukosten	10.481.146,16 €	4.059.632,33 €	14.540.778,49 €
700	Baunebenkosten (BNK)	2.934.720,92 €	1.136.697,05 €	4.071.417,97 €
200-700	Summe Baukosten + BNK	13.415.867,08 €	5.196.329,38 €	18.612.196,47 €
200-700	UVG: Sicherheiten 20%	2.683.173,42 €	1.039.265,88 €	3.722.439,30 €
200-700	Indizierung bis 2025 10%	1.341.586,71 €	519.632,94 €	1.861.219,65 €
200-700	Summe Unvorhergesehenes	4.024.760,12 €	1.558.898,81 €	5.583.658,93 €

KOSTEN

KOSTENSCHÄTZUNG NACH DIN 276 BRUTTO GEBÄUDEZUORDNUNG



SITZUNGSRAUM

🔑 Bedarf

z.B. Magistrat, Ausschüsse, Fraktionen,
Präventionsrat (Personenanzahl zwischen 15-30)

🔑 Bestand

Maximale Raumbreite Medico-Palais = 5,5 m
(Vergleich: Rathaus 6,5 m; Bürgerhaus 1.OG 7,0 m)
Keine Barrierefreiheit

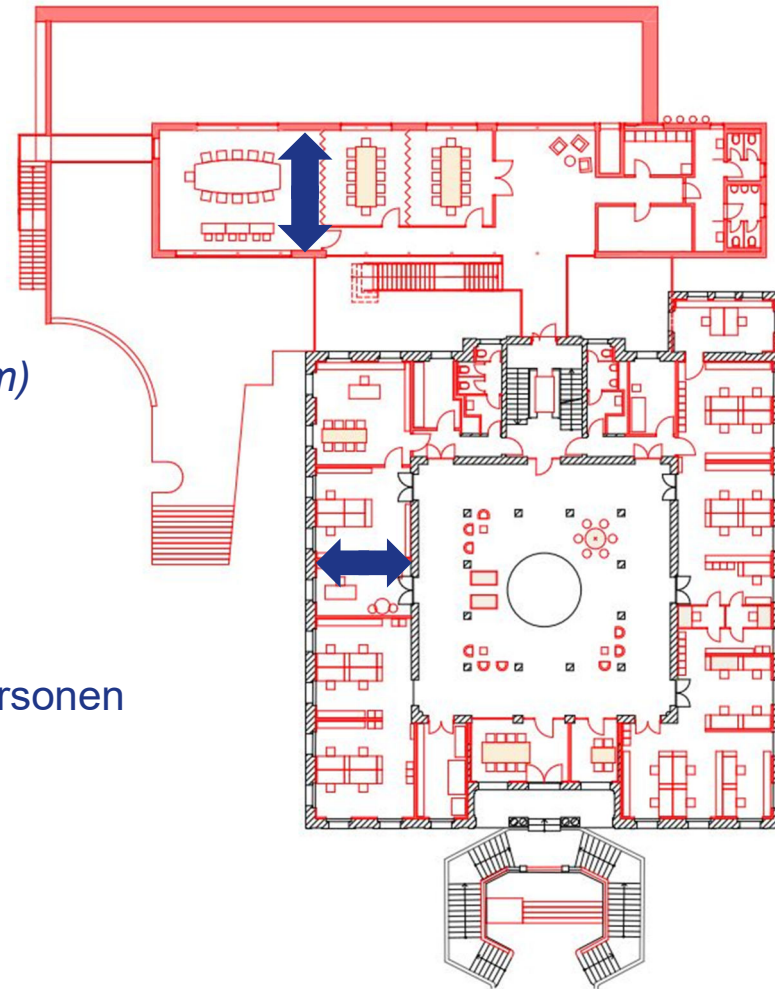
🔑 Ergebnis

Im Bestand

- Raum lang und schmal
- schlechte Kommunikation
- kleine Projektionsfläche
- Nur kleinere Sitzungen <12 Personen

In Erweiterung

- + Raumproportion
- + Erweiterbarkeit
- + Autark / Extern nutzbar
- + Barrierefrei



OFFENE PUNKTE

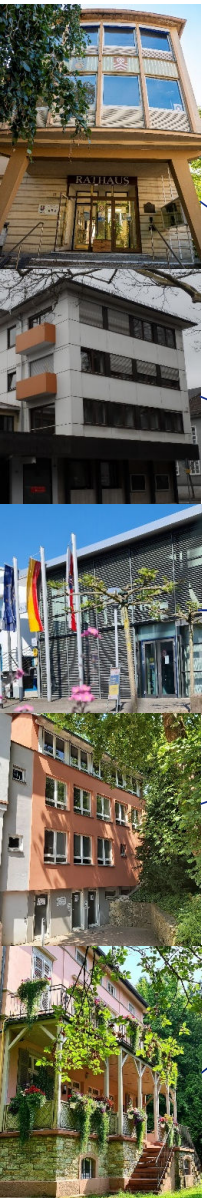
♣ Heizungsort

Aktuell sieht die Planung einen Kesselaustausch des bestehenden Blockheizkraftwerkes (BHKW) im Bestand vor. Es wird untersucht ob eine Nutzung der Sole in Kombination mit einer Wärmepumpe möglich und wirtschaftlich ist.

TERMINE

2022		2023				2024				2025				2026				2027			
Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1			
Grundlagen + Vorplanung			Gremien																		
						Entwurfsplanung - Ausführungsplanung															
								Vergabe													
										Bauausführung, Abnahmen und Inbetriebnahme											

POTENZIALE



Rathaus

Königsteiner 77

Bürgerhaus

Parkstraße 1

Paulinenschlösschen



- ♣ Zentralisierung der Verwaltung
- ♣ Bürgerfreundlichkeit
- ♣ Barrierefreiheit
- ♣ Flexible Bürostruktur
- ♣ Shared Desk
- ♣ Autarke Multifunktionsräume
- ♣ Verbesserung Mitarbeiterkommunikation
- ♣ Einhaltung Arbeitsstättenrichtlinien
- ♣ Bessere Verkehrsanbindung
- ♣ Mitarbeitergewinnung
- ♣ Wirtschaftlichkeit



BAD SODEN

AM TAUNUS

Besuchen Sie uns auf unseren sozialen
Kanälen oder auf www.bad-soden.de

