

Sanierung des Theaters Heidelberg



Methodik

1. Ermittlung des Kostenrahmens auf Grundlage eines Mietkostenmodells
2. Ermittlung der Standortbedingungen auf Grundlage der bestehenden Nutzeranforderungen
3. Standorte temporäre Auslagerung Werkstätten und Büros
4. Standorte Zwischenspielstätte
5. Empfehlung
 - Betriebsstätte
 - Zwischenspielstätte

Ermittelter Kostenrahmen

• Umzugskosten	160.000 €
• Müllentsorgung	90.000 €
• Telekommunikation, Netzwerk	70.000 €
• Herrichtungs- und Rückbaukosten	220.000 €
• Mietkosten (inkl. Zwischenspielstätte)	1.350.000 €
• Nebenkosten	380.000 €
• Sonstige Kosten	230.000 €
<hr/>	
Kostenrahmen	ca. 2.500.000 €

Standortbewertung Betriebs- und Zwischenspielstätte

1. Verfügbarkeit des Standorts
2. Keine Nutzungseinschränkung (z.B. Denkmalschutz, Statik)
3. Vorhandene technische Infrastruktur
4. Eigenbeitrag des Theaters zu den Herrichtungskosten
5. Mögliche Einsparungspotentiale (z.B. Nutzung mietfreier, städtischer Flächen)
6. Mögliche Nachnutzungen (ggf. Zwischenspielstätte als Jugendhalle)



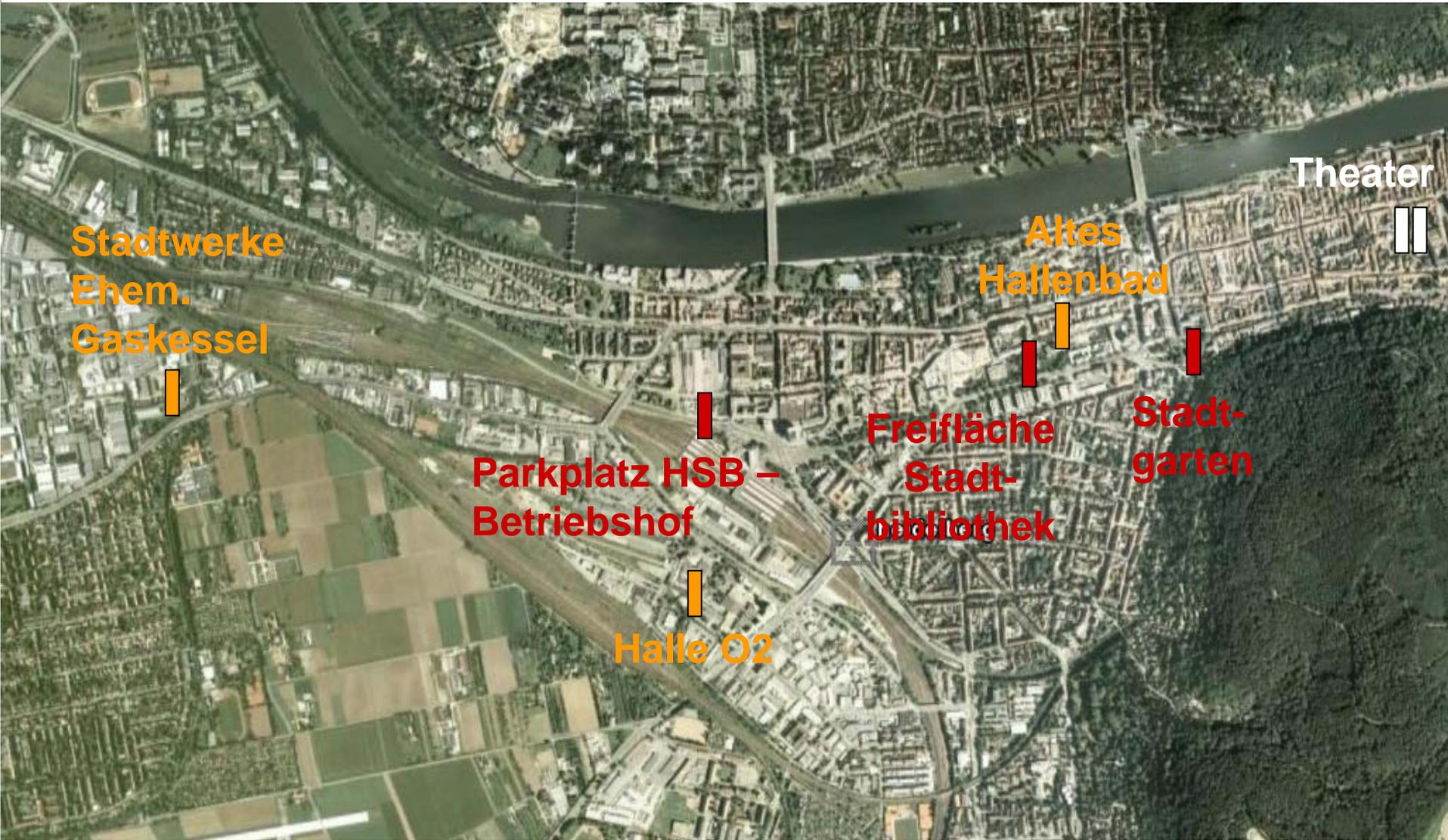
Untersuchte Standorte Temporäre Auslagerung Werkstätten + Büros



 Theater und Philharmonisches Orchester
der Stadt Heidelberg

 Stadt
Heidelberg

Untersuchte Standorte Zwischenspielstätte



 Theater und Philharmonisches Orchester der Stadt Heidelberg

 Stadt Heidelberg

Empfehlung Betriebsstätte

- Alte Feuerwache aufgrund des quantitativen und qualitativen Raumangebots hervorragend geeignet
- Verfügbarkeit ist bei Verschiebung des geplanten Verkaufs des Areals gegeben, Einbeziehung des freiwerdendes Nachbargebäude (Polizei) wird geprüft
- Vorhandenes städtisches Telekommunikationsnetzwerk kann ohne größere Investitionen genutzt werden
- Eigenleistung des Theater bei der Herrichtung
- Einsparungspotential gegenüber dem Kostenrahmen von min. 500.000 € sind gegeben

Empfehlung Betriebsstätte



Lageplan Alte Feuerwache



Empfehlung Zwischenspielstätte

- ‚Fliegender Bau‘ als Zelt – oder Globe- Theater ist aufgrund der Erfahrungen anderer Theater besonders geeignet
- Keine zeitliche Abhängigkeit von Baumaßnahmen zur Ertüchtigung einer Bestandsimmobilie
- Entscheidung in Abwägung der Standortanforderungen und spezifischen Randbedingungen (u. a. Verfügbarkeit, Angemessenheit der Lage, ÖPNV-Anschluss, Nachbarschaften)
- Miete oder Kauf möglich, ggf. Synergien durch Übernahme einer vorhandene Interimsstätte
- Folgenutzung als Jugendhalle ggf. an einem anderen Standort wird mit betrachtet



Impressum

Studie
Temporäre Betriebsauslagerung
und
Zwischenspielstätte

Stadtbauplan

Rheinstraße 40-42

64283 Darmstadt

Dipl.-Ing. Gregor Bäumle
Architekt und Stadtplaner