



Stadt Heidelberg Postfach 105520 69045 Heidelberg

An die Mitglieder des  
Gemeinderates

Amt/Dienststelle

**Der Oberbürgermeister – 19**

Verwaltungsgebäude

Rathaus – Marktplatz 10

Bearbeitet von

Herrn Blum

Zimmer

Durchwahl

58-26300

Fax

58-49190

E-Mail

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen

Datum

24. April 2007

19.

## Beschlussvorlage DS: 0129/2007/BV zur Sanierung des Theaters der Stadt Heidelberg

Sehr geehrte Damen,  
sehr geehrte Herren,

in der gemeinsamen Sitzung des Kultur und Bauausschusses wurden den anwesenden Gemeinderäten die drei Präsentationen aus der öffentlichen Veranstaltung im Theater am 15.04.2007 als Tischvorlage übergeben. Nach Aktualisierung der Grobkostenschätzungen bitten wir nun diese Präsentation der Kosten durch die beigefügte Ausfertigung zu ersetzen. Gemeinderäte, die bei dieser Sitzung nicht anwesend waren, erhalten als Anlage alle drei Präsentationen in der aktuellen Fassung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Eckart Würzner

**Anlage/n**

# **Stadt Heidelberg Sanierung / Neubau Theater**

**Ergebnis Grobkostenschätzung  
der Bau- und Planungskosten  
zu den Konzeptplanungen von Belzner Holmes  
(Varianten 2, 3 und 4)**

Heidelberg, 25. April 2007

## Sanierung / Neubau Theater Heidelberg Vorstellung Grobkostenschätzung Varianten 2, 3 und 4



### Themenübersicht

Ausgangssituation

Vorgehensweise

Grundlagen

Ergebnisse

Einsparpotentiale

Nicht enthaltene Kosten

Unwägbarkeiten /  
Risiken

- Ausgangssituation
- Vorgehensweise
- Gebäudedaten
- Grundlagen für die Grobkostenschätzung
- Ergebnisse der Grobkostenschätzung
- Einsparpotentiale
- Nicht enthaltene Kosten
- Unwägbarkeiten / Risiken

#### Folie 2

Ergebnisse Grobkostenschätzung  
Varianten 2a und 2b

Mirco Beutelspacher, 05.03..2007

<Präsentation

Gemeinderat>14.03.2007/mb

# Sanierung / Neubau Theater Heidelberg

## Vorstellung Grobkostenschätzung Varianten 2, 3 und 3

- Für die Varianten liegen grobe Flächenlayouts des Büros Belzner Holmes vor; technische Grundkonzepte bzw. Aussagen zur Tragwerksplanung liegen nicht vor

Themenübersicht

**Ausgangssituation**

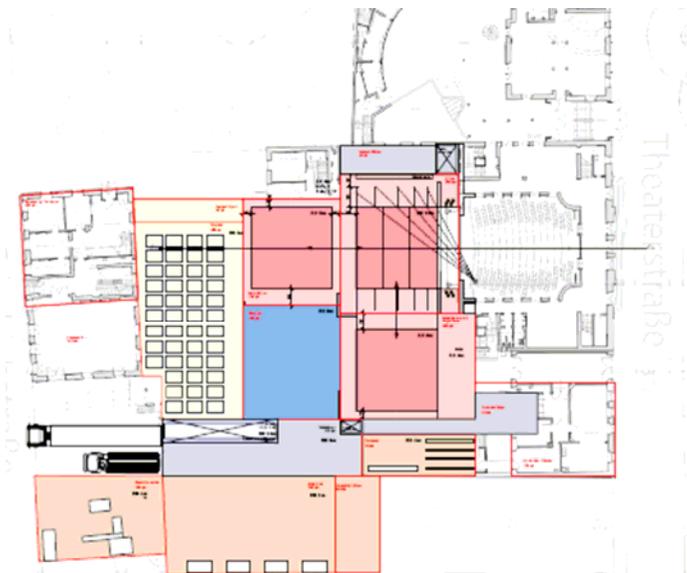
Vorgehensweise

Grundlagen

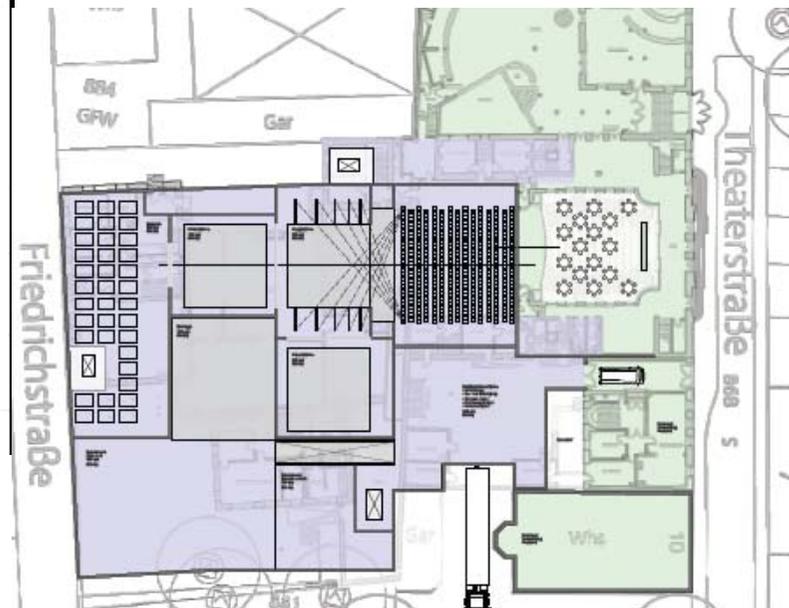
Ergebnisse

Einsparpotentiale

Nicht enthaltene Kosten

Unwägbarkeiten /  
Risiken

**Variante 2a**  
**(alter Zuschauerraum)**



**Variante 2b**  
**(neuer Zuschauerraum)**

**Folie 3**Ergebnisse Grobkostenschätzung  
Varianten 2a und 2b

Mirco Beutelspacher, 05.03.2007

&lt;Präsentation

Gemeinderat&gt;14.03.2007/mb

## Sanierung / Neubau Theater Heidelberg

### Vorstellung Grobkostenschätzung Varianten 2, 3 und 4



Themenübersicht

**Ausgangssituation**

Vorgehensweise

Grundlagen

Ergebnisse

Einparpotantiale

Nicht enthaltene Kosten

Unwägbarkeiten /  
Risiken

#### ■ Kurzbeschreibung der Variante 2a:

- Abbruch aller Funktionsgebäude mit Ausnahme Friedrichstraße 5
- Anlieferung über die Friedrichstraße und Theaterstraße
- Umfangreiche Sanierungsarbeiten im denkmalgeschützten Zuschauerraum erforderlich:
  - ⇒ Sanierung des Dachstuhls
  - ⇒ Erweiterung des Orchestergrabens
  - ⇒ Verbesserung der Sichtlinien im Parkett und auf den Rängen (Tieferlegung der Bühne, Verlängerung Portal, Erhöhung Stuhlreihen)
  - ⇒ Erneuerung der Bestuhlung
  - ⇒ Verbesserung der Akustik
- Kantine und Küche für ca. 200 Essen ist enthalten
- Fassadensanierung (Austausch Fenster und Anstrich) entlang der Theaterstraße und Friedrichstraße 5
- Großes Foyer mit Eingangsbereich und altes Foyer werden renoviert; Grundstruktur bleibt unverändert bestehen
- Sanierung der Gebäude Theaterstraße 8 und Friedrichstraße 5 zur Nutzung als Verwaltungsräume, Gebäude Theaterstraße 4 bleibt unverändert

#### Folie 4

Ergebnisse Grobkostenschätzung  
Varianten 2a und 2b

Mirco Beutelspacher, 05.03.2007

<Präsentation

Gemeinderat>14.03.2007/mb

## Sanierung / Neubau Theater Heidelberg

### Vorstellung Grobkostenschätzung Varianten 2, 3 und



Themenübersicht

**Ausgangssituation**

Vorgehensweise

Grundlagen

Ergebnisse

Einsparpotentiale

Nicht enthaltene Kosten

Unwägbarkeiten /  
Risiken

#### ■ Kurzbeschreibung der Variante 2b:

- Rückbau aller Funktionsgebäude und des Gebäudes Friedrichstraße 5 (durch Konkretisierungen auf Basis eines Entwurfes sind hier noch Optimierungen möglich)
- Anlieferung ausschließlich über die Theaterstraße
- Neubau des Zuschauerraumes für ca. 550 Personen mit einem Rang
- Umnutzung des alten Zuschauerraumes als zweite Veranstaltungsfläche für ca. 200 Personen
- Sanierung des Dachstuhles über dem Zuschauerraum
- Fassadensanierung (Austausch Fenster und Anstrich) entlang der Theaterstraße
- Kantine und Küche für ca. 200 Essen ist enthalten
- Sanierung der Gebäude Theaterstraße 8, 10 zur Nutzung als Verwaltungsräume, Gebäude Theaterstraße 4 bleibt unverändert
- Großes Foyer mit Eingangsbereich und altes Foyer werden renoviert; Grundstruktur bleibt unverändert bestehen

#### Folie 5

Ergebnisse Grobkostenschätzung

Varianten 2a und 2b

Mirco Beutelspacher, 05.03.2007

<Präsentation

Gemeinderat>14.03.2007/mb

## Sanierung / Neubau Theater Heidelberg

### Vorstellung Grobkostenschätzung Varianten 2, 3 und 4



Themenübersicht

**Ausgangssituation**

Vorgehensweise

Grundlagen

Ergebnisse

Einsparpotentiale

Nicht enthaltene Kosten

Unwägbarkeiten /  
Risiken

- **Kurzbeschreibung der Variante 3:**

- siehe Variante 2b
- zzgl. Einbau einer Gastronomieflächen im Foyer

- **Kurzbeschreibung der Variante 4:**

- 100% Neubau an einem anderen Standort („grüne Wiese“)

**Folie 6**

Ergebnisse Grobkostenschätzung  
Varianten 2a und 2b

Mirco Beutelspacher, 05.03..2007

<Präsentation

Gemeinderat>14.03.2007/mb

## Sanierung / Neubau Theater Heidelberg

### Vorstellung Grobkostenschätzung Varianten 2,3 und 4

Themenübersicht

Ausgangssituation

**Vorgehensweise**

Grundlagen

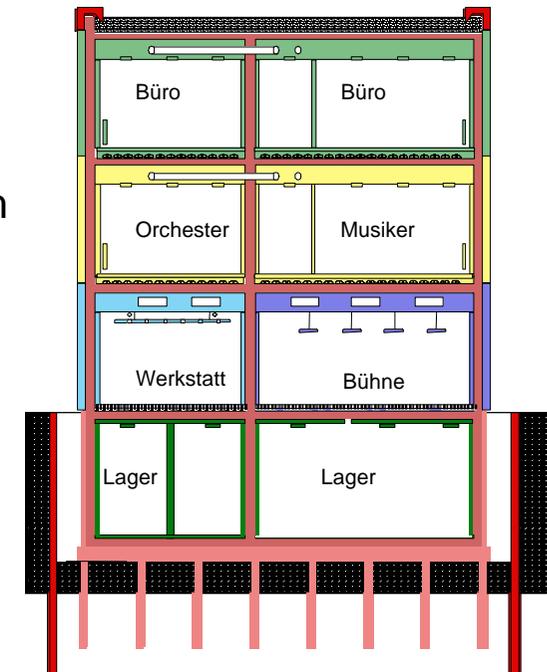
Ergebnisse

Einsparpotentiale

Nicht enthaltene Kosten

Unwägbarkeiten /  
Risiken

- Grobkostenschätzung für die Bauwerkskosten (KGR 3 + 4) erfolgt nach der Elementmethode und nicht über eine einfache Hochrechnung mit übergeordneten Gebäudekennwerten
- Kostenbestimmenden Elemente werden für beide Konzepte aufgemessen und mit üblichen Kostenkennwerten hinterlegt:
  - Baugrube
    - ⇒ Ermittlung des Baugrubeninhaltes
  - Rohbau:
    - ⇒ Ermittlung des Bruttorauminhaltes
  - Fassade, Dach:
    - ⇒ Ermittlung der Abwicklungsfläche nach verschiedenen Konstruktionen
  - Ausbau, Technik:
    - ⇒ Ermittlung der Bruttogrundfläche nach Nutzungsbereichen

**Folie 7**Ergebnisse Grobkostenschätzung  
Varianten 2a und 2b

Mirco Beutelspacher, 05.03..2007

&lt;Präsentation

Gemeinderat&gt;14.03.2007/mb

## Sanierung / Neubau Theater Heidelberg Vorstellung Grobkostenschätzung Varianten 2, 3 und 4



- Themenübersicht
- Ausgangssituation
- Vorgehensweise
- Grundlagen**
- Ergebnisse
- Einsparpotentiale
- Nichtenthaltene Kosten
- Unwägbarkeiten / Risiken

### ■ Annahmen für Grobkostenschätzungen:

- kein Grunderwerb erforderlich
- Trafo wird in beiden Varianten neu hergestellt
- Berliner Verbau entlang der Friedrichstraße
- Einbindung in den Baugrund ca. 3 m, Aushub Bodenklasse 3 bis 5, kein Grundwasser, keine Tiefgründung
- Eingriffe in die Bausubstanz (z. B. Ertüchtigung der Decken, Rückbau tragender Wände etc) der zu sanierenden Gebäude ist nicht vorgesehen
- Neubau mit Putzfassade und ca. 30% Glasanteil
- Einfacher, funktionaler Standard für den Innenausbau und die Gebäudetechnik (vgl. nächste Folien)
- Außenanlagen umfassen Wiederherstellung BE-Fläche und Anlieferzone
- Neue Ausstattung beinhaltet Kantine, Küche, Büros, Gestühl Zuschauererraum und Bühnentechnik; übrige Ausstattung wird übernommen
- Pauschaler Ansatz für Baunebenkosten (Neubau 22%, Sanierung 25%)

#### Folie 8

Ergebnisse Grobkostenschätzung  
Varianten 2a und 2b

Mirco Beutelspacher, 05.03.2007

<Präsentation

Gemeinderat>14.03.2007/mb

# Sanierung / Neubau Theater Heidelberg

## Vorstellung Grobkostenschätzung Varianten 2, 3 und 4



### Den Grobkostenschätzungen liegen folgende Qualitäten zugrunde:

- Themenübersicht
- Ausgangssituation
- Vorgehensweise
- Grundlagen**
- Ergebnisse
- Einsparpotentiale
- Nicht enthaltene Kosten
- Unwägbarkeiten / Risiken

Element	Standard	Nutzungsbereiche gemäß Raumprogramm													
		Bühnenbereiche	Bühnenberäume *	Zuschauerraum	Probübühnen	Werkstätten	Lager	Küche	Kantine	Musikbereiche	Verwaltung/Personal	Naßbereiche	Flure	Treppenhaus	Technik
<b>Bodenbeläge</b>	Verbundestrich	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	schwimmender Estrich	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hohlraumboden														
	Doppelboden														
	Linoleum								X	X		X			
	Teppichbelag								X						
	Fliesen										X				
	Naturstein														
	Betonwerkstein													X	
	Parkett	X		X	X										
Epoxy-Beschichtung		X			X	X								X	
<b>Stützenbekleidung</b>	Spachtelung mit Anstrich														
	Spachtelung, Malerflies + Anstrich														
	Sichtbeton + Anstrich	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Innenputz														
	Anstrich														
	Tapete + Anstrich														
	Fliesen														
<b>Wandbekleidung</b>	Spachtelung + Anstrich		X	X					X	X		X			
	Spachtelung, Malervlies + Anstrich														
	Innenputz		X					X	X	X		X			
	Anstrich		X					X	X	X		X			
	Tapete mit Anstrich														
	Wandfliesen						X				X				
	Strukturputz (2-lagig)														
Sichtbeton + Anstrich	X			X	X	X							X	X	





# Sanierung / Neubau Theater Heidelberg

## Vorstellung Grobkostenschätzung Varianten 2, 3 und 4



- Themenübersicht
- Ausgangssituation
- Vorgehensweise
- Grundlagen**
- Ergebnisse
- Einsparpotentiale
- Nicht enthaltene Kosten
- Unwägbarkeiten / Risiken

Element	Standard	Nutzungsbereiche gemäß Raumprogramm														
		Bühnenbereiche	Bühnenberäume *	Zuschauerraum	Probep Bühnen	Werkstätten	Lager	Küche	Kantine	Musikerbereiche	Verwaltung/Personal	Naßbereiche	Flure	Treppenhaus	Technik	
<b>Elektrotechnik Starkstrom</b>	Beleuchtung niederer Standard						X									X
	Beleuchtung mittlerer Standard	X	X		X	X		X	X	X	X	X	X	X		
	Beleuchtung gehobener Standard			X												
	Arbeitsplatzbeleuchtung über Stehleuchten															
	hochwertige Sonderbeleuchtung															
	Unterflur-Verkabelungssysteme (z. B. HOBO, DOBO)			X				X	X	X			X			
	Verkabelung Aufputz	X	X		X	X	X								X	
	Verkabelung über Brüstungskanäle										X					
<b>Elektrotechnik Schwachstrom</b>	struktur. Verkabelung für Daten/TK (passives Datennetz)										X					
	aktive Komponenten für Datennetz										X					
	Telefon-Endgeräte										X					
	Notrufanlage für Behinderten-WCs											X				
	drahtlose Personensuchanlage (Pager)															
	Nebenuhrenanlage															
	Zeiterfassungsanlage															
	Anzeigesysteme (z. B. Spiel- und Ergebnisanzeige)	X														
	ELA-Anlage für Sprache und Musikbeschallung															
	ELA-Anlage für Alarmierungszwecke	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	
	BOS-Funkanlage (z. B. Feuerwehrfunk)	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	
	Automatische Brandmelder (Rauchmelder, Wärmemeldern)	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	
	Einbruchmeldeanlage															
	Zutrittskontrollanlage (Zugangsterminals)															
Videoüberwachung (Kameras)																

\* Magazin, Schneiderei, Maske, Montage, Prospektlager etc.

# Sanierung / Neubau Theater Heidelberg

## Vorstellung Grobkostenschätzung Varianten 2, 3 und 4

### Ergebnis der Grobkostenschätzung nach DIN 276

Kostengruppe	Variante 2a	Variante 2b	Varante 3	Variante 4
100 Grundstück				
200 Herrichten und Erschließen	0,5 Mio. €	0,5 Mio. €	0,5 Mio. €	0,7 Mio. €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	9,7 Mio. €	10,4 Mio. €	10,5 Mio. €	16,6 Mio. €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	3,6 Mio. €	3,7 Mio. €	3,9 Mio. €	5,1 Mio. €
<b>Zw.summe Bauwerk (KG 3+4)</b>	<b>13,3 Mio. €</b>	<b>14,1 Mio. €</b>	<b>14,5 Mio. €</b>	<b>21,8 Mio. €</b>
500 Außenanlagen	0,1 Mio. €	0,1 Mio. €	0,1 Mio. €	0,7 Mio. €
600 Ausstattung	8,2 Mio. €	8,1 Mio. €	8,2 Mio. €	8,2 Mio. €
700 Baunebenkosten	3,1 Mio. €	3,2 Mio. €	3,3 Mio. €	4,9 Mio. €
<b>Bau- und Planungskosten netto</b>	<b>25,2 Mio. €</b>	<b>26,1 Mio. €</b>	<b>26,6 Mio. €</b>	<b>36,3 Mio. €</b>
zzgl. Unvorhergesehenes 10%	2,5 Mio. €	2,5 Mio. €	2,5 Mio. €	3,7 Mio. €
<b>Summe inkl. UV</b>	<b>27,7 Mio. €</b>	<b>27,7 Mio. €</b>	<b>27,7 Mio. €</b>	<b>40,0 Mio. €</b>
zzgl. 19% Mehrwertsteuer	5,3 Mio. €	5,3 Mio. €	5,3 Mio. €	7,6 Mio. €
<b>Bau- und Planungskosten brutto</b>	<b>33,0 Mio. €</b>	<b>34,2 Mio. €</b>	<b>34,9 Mio. €</b>	<b>47,6 Mio. €</b>

### Kostenkennwerte, alle Angaben netto ohne MwSt.

<b>KGR 3+4</b>	<b>1.250 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>1.280 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>1.310 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>235 €/m<sup>3</sup> BRI</b>	<b>240 €/m<sup>3</sup> BRI</b>	<b>245 €/m<sup>3</sup> BRI</b>
<b>KGR 2-7</b>	<b>2.360 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>2.365 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>2.410 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>430 €/m<sup>3</sup> BRI</b>	<b>435 €/m<sup>3</sup> BRI</b>	<b>445 €/m<sup>3</sup> BRI</b>

Themenübersicht

Ausgangssituation

Vorgehensweise

Grundlagen

**Ergebnisse**

Einsparpotentiale

Nicht enthaltene Kosten

Unwägbarkeiten /  
Risiken

Folie 13

Ergebnisse Grobkostenschätzung  
Varianten 2a und 2b

Mirco Beutelspacher, 05.03.2007

&lt;Präsentation

Gemeinderat&gt;14.03.2007/mb

## Sanierung / Neubau Theater Heidelberg

### Vorstellung Grobkostenschätzung Varianten 2, 3 und 4



- Themenübersicht
- Ausgangssituation
- Vorgehensweise
- Grundlagen
- Ergebnisse
- Einsparpotentiale**
- Nicht enthaltene Kosten
- Unwägbarkeiten / Risiken

#### ■ Mögliche Einsparpotentiale (alle Angaben inkl. 19% MwSt.):

- Vereinfachung Küchentechnik  
(Ausgabe- statt Kochküche) ca. 0,2 Mio. € brutto
- Verzicht auf Sichtlinienverbesserung und Akustik  
im Zuschauerraum (nur bei Variante 2a) ca. 1,4 Mio. € brutto

#### Folie 14

Ergebnisse Grobkostenschätzung  
Varianten 2a und 2b  
Mirco Beutelspacher, 05.03..2007  
<Präsentation  
Gemeinderat>14.03.2007/mb

## Sanierung / Neubau Theater Heidelberg Vorstellung Grobkostenschätzung Varianten 2, 3 und 4



### ▪ Folgende Kosten sind nicht enthalten:

- Interimsmaßnahmen für Spielstätte, Werkstätten, Büros, Lager etc
- Umzugs-, Einlagerungs- und Mietkosten

Themenübersicht

Ausgangssituation

Vorgehensweise

Grundlagen

Ergebnisse

Ergebnisse

**Nicht enthaltene Kosten**

Unwägbarkeiten /  
Risiken

**Folie 15**

Ergebnisse Grobkostenschätzung  
Varianten 2a und 2b

Mirco Beutelspacher, 05.03..2007

<Präsentation

Gemeinderat>14.03.2007/mb

## Sanierung / Neubau Theater Heidelberg

### Vorstellung Grobkostenschätzung Varianten 2, 3 und 4



- Themenübersicht
- Ausgangssituation
- Vorgehensweise
- Grundlagen
- Ergebnisse
- Einsparpotentiale
- Nicht enthaltene Kosten
- Unwägbarkeiten / Risiken**

- **Im aktuellen Planungsstand (Konzeptplanung) sind noch folgende Unwägbarkeiten / Risiken vorhanden:**

- Mögliche Erschwernisse aus dem Baugrund
- Eventl. Unterfangungen der Nachbargebäude
- Auflagen aus dem Denkmalschutz, Brandschutz
- Mögliche Kontaminationen der abzubrechenden und der zu sanierenden Bausubstanz
- Auswirkungen auf die Bestandstatik beim Rückbau der Gebäude
- Machbarkeit der erforderlichen baulichen Maßnahmen für die Sichtlinienverbesserungen im Zuschauerraum (Variante 2a) ist noch nicht sichergestellt ist kritisch
- Mehrkosten infolge Baupreissteigerungen (Preisbasis: Februar 2007) (aktuell 3% = ca. 1,0 Mio. € pro Jahr)

**Folie 16**

Ergebnisse Grobkostenschätzung  
Varianten 2a und 2b  
Mirco Beutelspacher, 05.03.2007  
<Präsentation  
Gemeinderat>14.03.2007/mb