

## **Sanierung Kultur- und Konzerthaus Stadthalle Heidelberg**

Bauherr: Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg  
vertreten durch: Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH

Planung: Waechter+Waechter Architekten, Darmstadt

Öffentlichkeitsarbeit: Heidelberg Marketing GmbH

### **1. Bericht HAFA**

Stand 30.04.2022

## Beschlusslage

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Heidelberg als zuständiges Organ der Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg hat in seiner Sitzung am 21. März 2018 die Maßnahmengenehmigung für die Sanierung der Stadthalle Heidelberg auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie des Büros Waechter + Waechter Architekten, Darmstadt, und der in diesem Zusammenhang erstellten Grobkostenermittlung zu Gesamtkosten in Höhe von 28,0 Mio. Euro netto erteilt.

Die Maßnahme wurde im Zuge des Beschlusses an die Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg übertragen. Zur Projektabwicklung wurde ein Projektleitungsvertrag mit der GGH geschlossen.

Auf Grundlage der im August 2019 fertiggestellten Vorplanung des Büros Waechter + Waechter hat der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Heidelberg am 25. September 2019 die Maßnahmengenehmigung zu diesem Sanierungskonzept bestätigt und eine Anpassung des Kostenrahmens auf 32,9 Mio. Euro netto beschlossen.

Des Weiteren wurde in der Sitzung am 5. Februar 2020 vom Haupt- und Finanzausschuss die Variante mit loser Bestuhlung auf den Hubpodien anstelle der bislang alternativen automatisch einklappbaren Bestuhlung entschieden.

## Projektinformation

Die Stadthalle Heidelberg soll umfassend saniert und zum Kultur- und Konzerthaus Heidelberg umgestaltet werden. Dafür sind umfassende Sanierungsarbeiten erforderlich, um die denkmalgeschützte Bausubstanz an die gewandelten bautechnischen und nutzungsspezifischen Anforderungen anzupassen. Auch die haustechnischen Anlagen sind sanierungsbedürftig und müssen umfassend saniert werden.

Der bislang ausschließlich eben zu nutzende Saal soll durch den Einbau von Hubpodien variabel für unterschiedliche Veranstaltungsformen mit verschiedenen Bühnenstellungen nutzbar sein. Die Konzeption ermöglicht es, die Bühne wie bestehend unterhalb der Orgel aufzubauen und mit ebenerdigen Parkett zu bespielen.

Durch die untypische Anordnung des Saals quer zur Grundrisstruktur und die einseitige Erschließung können große Flächenteile wie z. B. Meriansaal, Ballsaal etc. nur durch Querung des Großen Saales erschlossen werden. Ziel der Planung ist eine unabhängige Erschließung und damit verbesserte Nutzung der verschiedenen Flächen. Hierzu wird das Foyer mit dem Meriansaal auf der Neckarseite verbunden. In diesem Zuge wird der vorgelagerte Portikus verglast, werden die historisch vorhandenen Öffnungen der Fassade freigelegt und damit der Bezug zu dem unverwechselbaren Landschaftsraum gestärkt.

## 1. Planung und Bauantrag

### 1.1 Bauantrag und Baugenehmigung

Die Baugenehmigung wurde am 09.12.2021 seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe erteilt. Die Baufreigabe insbesondere für grundwasserrelevante Arbeiten wurde auf Grund des noch laufenden wasserrechtlichen Verfahrens auch mit Baugenehmigung nur eingeschränkt freigegeben.

Das Genehmigungsverfahren ab Einreichen des Bauantrags (28.05.2020) dauerte somit insgesamt **eineinhalb Jahre**.

### 1.2 Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis

Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde am 10.03.2022 seitens des Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie als genehmigende Behörde erteilt.

Im Vorfeld der Genehmigung wurden die Anwohner noch einmal über die Ergebnisse der hydrogeologischen Gutachten informiert, um möglichen Missverständnissen vorzubeugen und mögliche Klagen abzuwenden. Dazu fanden am 24.02. und 10.03. Gespräche mit den Anwohnern, dem zuständigen Fachamt, dem Hydrogeologen und der GGH statt. Dahingehend wurde noch einmal an Hand des aktuellen Gutachtens aufgezeigt, dass der Bau der Technikzentrale keine Auswirkungen auf die hydrogeologische Situation der umliegenden Bestandshäuser hat.

### 1.3 Planung

Die Ausführungsplanungen sind zu circa **75 Prozent** fertiggestellt.

## 2. Ausschreibung und Vergabe

Insgesamt sind **70 Prozent** der Aufträge der Baumaßnahmen (ohne Baunebenkosten Kostengruppe 700) erteilt.

## 3. Bautenstand

Die Maßnahme wird thematisch in den Neubau der Technikzentrale und die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Bestandsgebäude getrennt.

Die Technikzentrale ist aktuell zu ca. **10 Prozent** fertiggestellt. Dies betrifft im Wesentlichen die ersten Arbeiten der Erd- und Spezialtiefbauarbeiten. Hier wurde bereits die überschnittene Stahlbeton Bohrpfahlwand als Teil der Außenwandkonstruktion und des Verbaus der Technikzentrale erstellt. Mit einem Spezialtiefbohrgerät wurden die Bohrpfähle mit einer Länge von bis zu 10 Meter in das Erdreich (Montpellierplatz) eingebracht. Es folgt nun der schrittweise Erdaushub der Baugrube.

Im Inneren des Gebäudes wurden die Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der denkmalgeschützten Bauteile abgeschlossen. Im Februar wurde auch mit den Rohbauarbeiten in Kellerbereichen der Stadthalle begonnen. In enger Abstimmung und Überwachung mit Statiker, Prüfstatiker, Bauleitung und ausführender Firma werden schrittweise Durchbrüche und konstruktive Rückbaumaßnahmen erstellt und durchgeführt. Im Anschluss daran werden die neuen Bauteile (Wände und Decken) hergestellt. Der Abbruch der Bodenplatte im Großen Saal ist in den kommenden Wochen geplant.

## 4. Aktueller Kostenstand

### 4.1 Budget und Prognose

Beschlusskosten HAFA:	32,9 Mio. Euro netto
Prognose HAFA 06.04.2022:	<b>43,83 Mio. Euro netto</b> (inkl. Reserve)
Reserve enthalten:	3,3 Mio. Euro netto
Mehrkosten Beschluss HAFA:	<b>10,9 Mio. Euro netto</b>
Fördermittel beantragt (in Prognose nicht enthalten):	1,6 Mio Euro
Abrechnungsstand:	12 %

Kostengruppen	Beschluss		PROGNOSE (inkl. SR)	
		HAFA 09/2019		
	netto	brutto	netto	brutto
200 Herrichten und Erschließen		- €	267.829,89 €	318.717,57 €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	9.394.124,24 €	11.179.007,85 €	15.105.109,29 €	17.975.080,06 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	13.547.793,13 €	16.121.873,82 €	14.574.010,74 €	17.343.072,78 €
500 Außenanlagen	113.949,58 €	135.600,00 €	278.195,08 €	331.052,15 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	572.184,87 €	680.900,00 €	551.846,51 €	656.697,35 €
700 Baunebenkosten	6.615.854,51 €	7.872.866,87 €	10.444.695,98 €	12.429.188,21 €
Zwischensummen	30.243.906,33 €	<b>35.990.248,53 €</b>	41.221.687,49 €	<b>49.053.808,11 €</b>
Reserve	2.693.597,91 €	3.205.381,51 €	2.615.816,75 €	3.112.821,94 €
Zwischensumme Reserve	2.693.597,91 €	<b>3.205.381,51 €</b>	2.615.816,75 €	<b>3.112.821,94 €</b>
<b>Summen</b>	<b>32.937.504,24 €</b>	<b>39.195.630,05 €</b>	43.837.504,24 €	<b>52.166.630,05 €</b>

### 4.2 Zuschüsse / Förderprogramme (beantragt)

- Zuwendungsantrag zur Erhaltung und Pflege eines Kulturdenkmales  
(nach der VwV-Denkmalförderung des Wirtschaftsministeriums vom 28. November 2019)  
Prognostizierte Fördersumme: 272.753,- Euro netto
- Zuwendungsantrag zur Steigerung der Energieeffizienz bzw. der Energieeinsparung  
(Bundesförderung - Effiziente Gebäude Einzelmaßnahmen, BEG EM)  
Antrag gestellt  
Prognostizierte Fördersumme: 1.329.217,- Euro netto
- Zuwendungsantrag Restaurierung Orgel  
(Förderprogramm des Bundes, BKM)  
Hinweis: Die Sanierung der Orgel ist bislang noch nicht Bestandteil des Maßnahmen-Beschlusses. **Antrag noch offen** (Antrag wurde auf Grund des ausstehenden Beschlusses vorläufig zurückgenommen).

### 4.3 Aktuelle Kostensituation (Vergleich zu HAFA Beschluss 2019)

#### Mehrkosten – Zusatzleistungen

Im Zuge der Planungsfortschreibung der Entwurfs- und Bauantragsplanung und den vorbereitenden Maßnahmen sind neue Anforderungen für die geplante Umsetzung des Projektes hinzugekommen.

Dies betrifft zum Beispiel die Änderung der Technikzentrale für den Erhalt des Blauglockenbaums auf dem Montpellierplatz. Dazu musste die Technikzentrale in ihrer Geometrie an die Anordnung des Baumes angepasst werden. Dies betrifft auch sämtliche haustechnischen Gewerke.

Im Zuge der vorgezogenen Abbruchmaßnahmen hat sich auch gezeigt, dass bestehende Konstruktionen, wie zum Beispiel der Fußboden im Meriansaal, Decken- und Wandputze im Untergeschoss und Deckenkonstruktionen nicht erhalten werden konnten und erneuert werden müssen.

Des Weiteren gab es aber auch zusätzliche Anforderungen, die in den laufenden Abstimmungen mit Sachverständigen, Fachämtern und Regierungspräsidium sich kostensteigernd ausgewirkt haben.

In Summe belaufen sich diese Zusatzmaßnahmen auf circa **2,7 Mio Euro netto**.

#### Mehrkosten Baupreissteigerung und Kostenfortschreibung

Das Budget des HAFA Beschlusses 2019 wurde auf Grundlage der damaligen Kostenschätzung erstellt. Im Zuge der Entwurfsplanung wurden diese Kosten dann vertieft und fortgeschrieben.

Mit Beginn der Corona Pandemie kam es fortlaufend zu Baupreissteigerungen, die in dieser Entwicklung nicht prognostiziert waren. Dahingehend wurden auch die Prognosekosten an die aktuellen Baupreisentwicklungen (Baupreisindex) angepasst. Auf Grund der prognostizierten steigenden Marktlage wurde daher entschieden, einen Großteil der Ausschreibungen zu bündeln und auf den Markt zu bringen, um einer weiteren Kostensteigerung vorzubeugen und um Kosten- und Terminalsicherheit zu erhalten.

Insgesamt konnten daher circa 72 Prozent der Leistungen (gemessen am Kostenvolumen) ausgeschrieben und größtenteils innerhalb des aktuellen Beschlussbudgets beauftragt werden. Im Vergleich zur angepassten Kostenberechnung mit aktueller Baupreisindizierung konnte ein theoretischer Vergabegewinn von circa 2,0 Mio Euro festgestellt werden. Effektiv kommt es im Vergleich zum HAFA Beschluss 2019 mit dem aktuellen Vergabestand und Abrechnungsstand zu einer Kostensteigerung von circa **5,8 Mio Euro netto**.

#### Mehrkosten Baunebenkosten

Im HAFA Beschluss 2019 wurden die Baunebenkosten KG 700 (Planer Honorare, Sachverständige, Betriebskosten, Genehmigungskosten) mit 28 Prozent der Baukosten (Kostengruppe 300+400) zu Grunde gelegt.

Im weiteren Projektverlauf zeigt sich, dass dieser Ansatz für die aktuellen Rahmenbedingungen des Projektes nicht haltbar ist. Insbesondere die zusätzlichen Anforderungen des Bauens im Bestand, die zusätzlichen Anforderungen des Genehmigungsverfahrens und die steigenden Energiepreise führen hier zu einer aktuellen Steigerung der Baunebenkosten. Prozentual sind diese nun auf 35 Prozent gestiegen.

### Mehrkosten Nachträge und Risiken

Im Zuge der aktuellen Bauarbeiten sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Diese werden aktuell im Zuge des Nachtrags und Risikomanagements mit Bauleitung, ausführenden Firmen und Projektleitung abgestimmt und nachgeführt.

In Summe belaufen sich diese Zusatzmaßnahmen aktuell auf **2,4 Mio Euro netto**.

### Reserve

Trotz des aktuellen Planungs- und Vergabefortschritts wird aktuell noch eine Reserve von ca. 6 Prozent berücksichtigt. Dies entspricht in Ihrer Höhe von circa **2,5 Mio Euro netto** etwa der Reserve des damaligen HAFA Beschlussbudgets (hier allerdings ca. 9 Prozent gemessen am damaligen Kostenrahmen).

Ob diese Reserve für sämtliche Risiken wie zum Beispiel für Lieferengpässe und dahingehender Baustörungen, Unvorhergesehenes der Bausubstanz, Risiken von Kostensteigerungen offener Vergaben etc. auskömmlich ist, kann aktuell nicht prognostiziert werden.

Insbesondere die aktuelle politische Lage in Europa (Ukraine Krieg) führt zu einer großen Unsicherheit der gesamten Baubranche.

### Nicht enthaltene Kosten (Erweiterung Maßnahmengenehmigung)

Erweiterung der Ton- und Medienanlage:	255 TSD Euro
Sanierung Orgel:	1,1 Mio Euro
Sanierung Gemälde:	30 TSD Euro
Tanzboden:	130 TSD Euro
Nutzerspezifische Ausstattung	noch offen (Kostenübernahme)

## 5. Termine

Fertigstellung ursprünglich geplant:	4. Quartal 2022
Fertigstellung aktuell:	<b>2. Quartal 2024</b>
Inbetriebnahme:	<b>3. Quartal 2024</b>

Mit Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens konnten nun alle Arbeiten gemäß aktuellem Bauzeitenplan begonnen werden. Nach aktueller Terminplanung der Büros Waechter+Waechter und Wenzel+Wenzel wird eine Bauzeit von circa **zweieinhalb Jahren** avisiert.

Im Anschluss daran folgt die **dreimonatige Inbetriebnahme** und Einregulierung des Gebäudes.

Aktuell befinden sich die Arbeiten im Zeitplan. Trotz aktueller Verzögerungen bei den vorgezogenen Abbruchmaßnahmen (Haustechnik etc.)

## 6. Entscheidungen

*(erledigte Entscheidungen werden nicht gesondert aufgeführt)*

### Maßnahmenerhöhung Budget (HAFA Beschluss)

Der Haupt- und Finanzausschuss entscheidet über die Maßnahmenerhöhung und die damit einhergehende Nachtragshaushaltssatzung 2022.

Heidelberg, 30.04.2022

**Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg**

i.A. Sebastian Streckel

Diplom-Ingenieur / Architekt