



Sanierung Kultur- und Konzerthaus Stadthalle Heidelberg

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

Erläuterungsbericht Bautenstand und Kosten
(als Anlage zur HAFA Beschlussvorlage Sitzung 29.11.2023)

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.

Im Zuge der Sitzung vom 06.07.2022 wurde eine Maßnahmenerhöhung auf **45,32 Mio. Euro netto** (53,93 Mio Euro brutto) beschlossen. Darin enthalten sind auch die Zusatzmaßnahmen in Höhe von 1,52 Mio. Euro netto für die Orgelsanierung, die Ertüchtigung der Ton- und Medienanlage, die Gemälderestaurierung sowie der Tanzboden.

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 ebenerdigem 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

Bauantrag und Baugenehmigung

Die Baugenehmigung wurde am 09.12.2021 seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe erteilt. Dauer des gesamten Genehmigungsverfahrens eineinhalb Jahre.

wasserrechtliche Erlaubnis

Alle Genehmigungen und alle Nachweise der Hauptmaßnahmen liegen vor. Das Verfahren ist im Wesentlichen abgeschlossen.

Planung

Die Ausführungsplanungen sind im Wesentlichen fertiggestellt. Aktuell werden ausschreibungs- und baugleitende Planungen und

2. Ausschreibung und Vergabe

Insgesamt sind **79 Prozent** der Aufträge der Baumaßnahme gemessen an den anteiligen Budgetsummen (HAFA-Beschluss 07/2022) zum Gesamtbudget (KG 200- 600 ohne Baunebenkosten Kosten- gruppe 700) erteilt.

3. Bautenstand

Die Maßnahme wird thematisch in zwei Bauabschnitte geteilt. Der erste Bauabschnitt beinhaltet den Neubau der Technikzentrale. Der zweite Bauabschnitt umfasst die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen des Bestandsgebäudes. Maßgebend für die Gesamtfertigstellungstermine sind die Termine der des zweiten Bauabschnittes, da in diesem der größte Leistungsanteil enthalten ist.

Der erste Bauabschnitt (Bauwerk Technikzentrale) ist bis auf bauablaufbedingte Restleistungen **fertiggestellt**. Die Rohbauarbeiten der Technikzentrale sind bis auf Restarbeiten abgeschlossen. Aktuell offen sind noch der Verschluss der Einbringöffnung für die haustechnischen Geräte, kleinere Anschlussarbeiten an das Bestandsgebäude sowie der Hauptkanalanschluss in den Außenanlagen.

Der zweite Bauabschnitt (Bestandsgebäude) ist zu circa **38 Prozent** (alle Gewerke) abgeschlossen. Die Rohbauarbeiten sind bis auf zusätzliche Ertüchtigungsmaßnahmen im Bereich des Portikus fertiggestellt, so dass bereits Anfang August die Aufmaß Arbeiten der Podienanlage durchgeführt wurden. Des Weiteren werden die Ausbauarbeiten fortgeführt.

4. Erläuterung zu Kostensteigerung

Mehraufwendungen Abbrucharbeiten

Im Zuge der Abbrucharbeiten der alten haustechnischen Anlagen in den schwer zugänglichen Dachbereichen und auf Grund der zusätzlichen statischen Anforderungen (Einschränkungen der Arbeitsbereiche) ist zu einer deutlichen Steigerung der Aufwendungen der Abbruchmaßnahmen gekommen.

Mehraufwendungen Erd- und Spezialtiefbauarbeiten

Im Zuge der Maßnahmen der Tiefengründung wurde festgestellt, dass der Baugrund der unteren Felschichten nicht so homogen beschaffen ist, wie ursprünglich im Bodengutachten anhand der Untersuchungsbohrungen ermittelt. Beim Verfüllen der Mikrobohrpfahlgründungen musste deutlich mehr Fließbeton verwendet werden als ursprünglich angenommen. Dies ist auf diverse Felsklüfte zurückzuführen, welche im Zuge der Baugrund Voruntersuchungen nicht erkennbar waren und als geringes Risiko eingestuft wurden. Auf Grund dieser Gegebenheit ist es nun zur Mehrmengen und Mehraufwendungen gekommen.

Im Zuge des im Vorfeld erstellten Baugrundgutachtens wurde das Risiko einer Grundbruchgefahr ausgeschlossen, so dass dahingehend keine Maßnahmen eingeplant wurden.

(Grundbruch ist ein Begriff aus der Bodenmechanik. Damit wird das Wegbrechen des Bodens bei Krafteinwirkung bezeichnet. Tritt ein Grundbruch unter dem Fundament eines Gebäudes auf, wird der Boden unter dem Fundament entlang einer Gleitfuge verdrängt.)

Nach dem Abbruch der Bodenplatten wurden durch die ausführende Firma an mehreren Stellen Schürfen bis auf die endgültige Aushubtiefe erstellt. Im Zuge der Bauüberwachung durch Tragwerksplaner und Baugrundgutachter wurden diese Schürfen untersucht. Es wurde dahingehend festgestellt, dass zusätzliche Maßnahmen zur Verhinderung von Grundbruch erforderlich werden.

Mehraufwendungen Rohbauarbeiten Technikzentrale

Im Zuge der Rohbauarbeiten der Technikzentrale mussten Zusatzmaßnahmen für die temporäre Wasserhaltung umgesetzt werden, da auf Grund des Kluftwassers (Baugrund) eine höhere Belastung für die Baugrubensicherung bestand.

Mehraufwendungen Rohbau (Bestandsgebäude)

Sämtliche statischen Rückbauarbeiten im Inneren des Gebäudes werden durch die Tragwerksplanung überwacht. Dahingehend mussten nun zusätzliche Abfangungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden. Es zeigt sich, dass das Bestandsgebäude in einem schlechteren Zustand ist, als ursprünglich angenommen und anhand der Voruntersuchungen berechnet wurde.

Im Zuge des schrittweisen Rückbaus der bestehenden Bauwerksstruktur wurden an vielen Stellen zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Unter anderem musste die komplette Abfangung der Bestandswände eines Aufzugsschachtes umgeplant werden, da erst nach Teilrückbau weitere Bauteile und Tragstrukturen erkennbar waren.

Unter den vorhandenen Bodenplatten im Großen Saal und im Meriansaal wurde im Abstand von ca. 50 – 60 cm eine weitere Bodenplatte gefunden. Diese musste zusätzlich abgebrochen und entsorgt werden, um die Einbringung neuen haustechnischen Komponenten herstellen zu können.

Des Weiteren musste vorhandenes Mauerwerk ertüchtigt werden, da hier eine Vielzahl von Hohlstellen festgestellt wurden und somit die erforderliche Tragwirkung zur Aufnahme der Lasten aus den Abfangungen nicht sichergestellt war.

Ebenfalls mussten Abfangungen umgeplant werden, da unter bestehenden Wänden keine Fundamente vorgefunden wurden. Des Weiteren wurde erst im Zuge des Baufortschritts und der späteren Zugänglichkeit in vielen Bereichen korrodierte Stahlträger sichtbar, welche auch ertüchtigt werden mussten.

Mehraufwendungen Planung

Auf Grund der neuen Erkenntnisse des Baugrunds und des Bestandsgebäudes sind zusätzliche Planungs- und Überwachungsleistungen insbesondere bei der Tragwerksplanung und des Bodengutachters angefallen.

Preissteigerungen aktueller und anstehender Vergaben

Bei den laufenden Vergaben zeigt sich, dass diese enorm den aktuellen Preissteigerungen unterworfen sind. Teilweise lagen Angebote 100 Prozent über den ermittelten Kosten der Kostenberechnung.

Heidelberg, 17.11.2023,

i.A. Sebastian Streckel

Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg