

Stadt Heidelberg Sanierung / Neubau Theater

Ergebnis Grobkostenschätzung zu den Konzeptplanungen von Belzner Holmes

Heidelberg, 15. April 2007



Themenübersicht

Ausgangssituation

Vorgehensweise

Annahmen

Unwägbarkeiten /
Risiken

Ergebnisse

Nicht enthaltene Kosten

- Ausgangssituation
- Vorgehensweise und Annahmen für Kostenermittlung
- Unwägbarkeiten / Risiken
- Ergebnisse der Grobkostenschätzung
- Nicht enthaltene Kosten

Sanierung / Neubau Theater Heidelberg Vorstellung Grobkostenschätzung



Themenübersicht

Ausgangssituation

Vorgehensweise

Annahmen

Unwägbarkeiten /
Risiken

Ergebnisse

Nicht enthaltene Kosten

- Grundlage der Kostenermittlung sind die groben Flächenlayouts vom Büro Belzner Holmes
- Kostenermittlung für folgende Varianten:
 - Variante 2a ⇒ „alter“ Zuschauerraum
 - Variante 2b ⇒ „neuer“ Zuschauerraum
 - Variante 3 ⇒ „neuer“ Zuschauerraum inkl. Gastronomie im Glasfoyer
 - Variante 4 ⇒ Neubau „grüne Wiese“

Folie 3

Ergebnisse Grobkostenschätzung

Mirco Beutelspacher

<Präsentation

Buergerversammlung>15.04.2007/mb

■ Kurzbeschreibung der Variante 2a:

- Abbruch aller Funktionsgebäude mit Ausnahme Friedrichstraße 5
- Sanierungsarbeiten im denkmalgeschützten Zuschauerraum:
 - ⇒ 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
- Integration Kantine und Küche für ca. 200 Essen
- Sanierung folgender Bereiche ohne Änderung der Grundstruktur:
 - ⇒ großes Foyer mit Eingangsbereich
 - ⇒ altes Foyer mit Zugang
 - ⇒ Gebäude Theaterstraße und Friedrichstraße zur Nutzung als
Verwaltungsräume
- Fassadensanierung entlang der Theater- und Friedrichstraße

Themenübersicht

Ausgangssituation

Vorgehensweise

Annahmen

Unwägbarkeiten /
Risiken

Ergebnisse

Nicht enthaltene Kosten

■ Kurzbeschreibung der Variante 2b:

- siehe Variante 2a
- Neubau des Zuschauerraumes für ca. 550 Personen mit einem Rang
- Umnutzung des alten Zuschauerraumes als 2. Veranstaltungsfläche
- Sanierung des Dachstuhles über dem Zuschauerraum ansonsten keine weitere Maßnahmen im Zuschauerraum

■ Kurzbeschreibung der Variante 3:

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

■ Kurzbeschreibung der Variante 4:

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

Folie 5

Ergebnisse Grobkostenschätzung

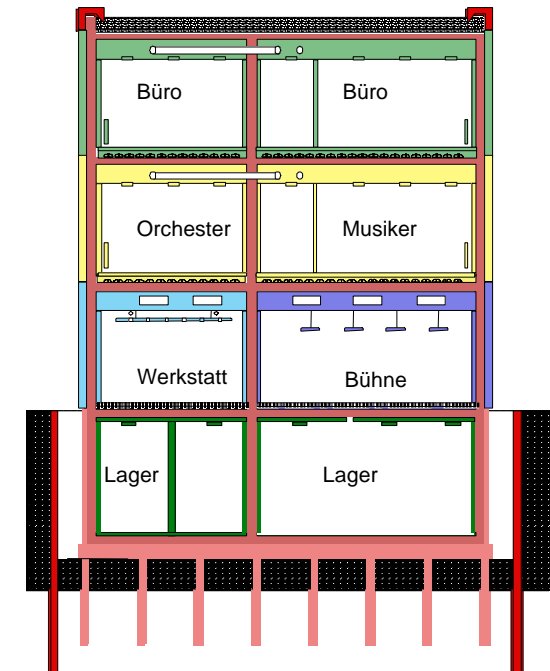
Mirco Beutelspacher

<Präsentation

Bürgerversammlung>15.04.2007/mb

Sanierung / Neubau Theater Heidelberg Vorstellung Grobkostenschätzung

- Vollständige Betrachtung aller Bau- und Planungskosten
- Grobkostenschätzung für die Bauwerkskosten (KGR 3 + 4) erfolgt nach der Elementmethode
- Kostenbestimmende 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



■ **Annahmen für Grobkostenschätzungen:**

- einfache Baugrundverhältnisse
- Keine Eingriffe in die Bausubstanz
- Neubau mit Putzfassade und ca. 30% Glasanteil
- Einfacher, funktionaler Standard für den Innenausbau und die Gebäudetechnik
- Begrenzter Umfang neuer Außenanlagen
- Neue Ausstattung für Kantine, Küche, Büros, Gestühl Zuschauerraum und Bühnentechnik; übrige Ausstattung wird übernommen

Themenübersicht

Ausgangssituation

Vorgehensweise

Annahmen

**Unwägbarkeiten /
Risiken**

Ergebnisse

Nicht enthaltene Kosten

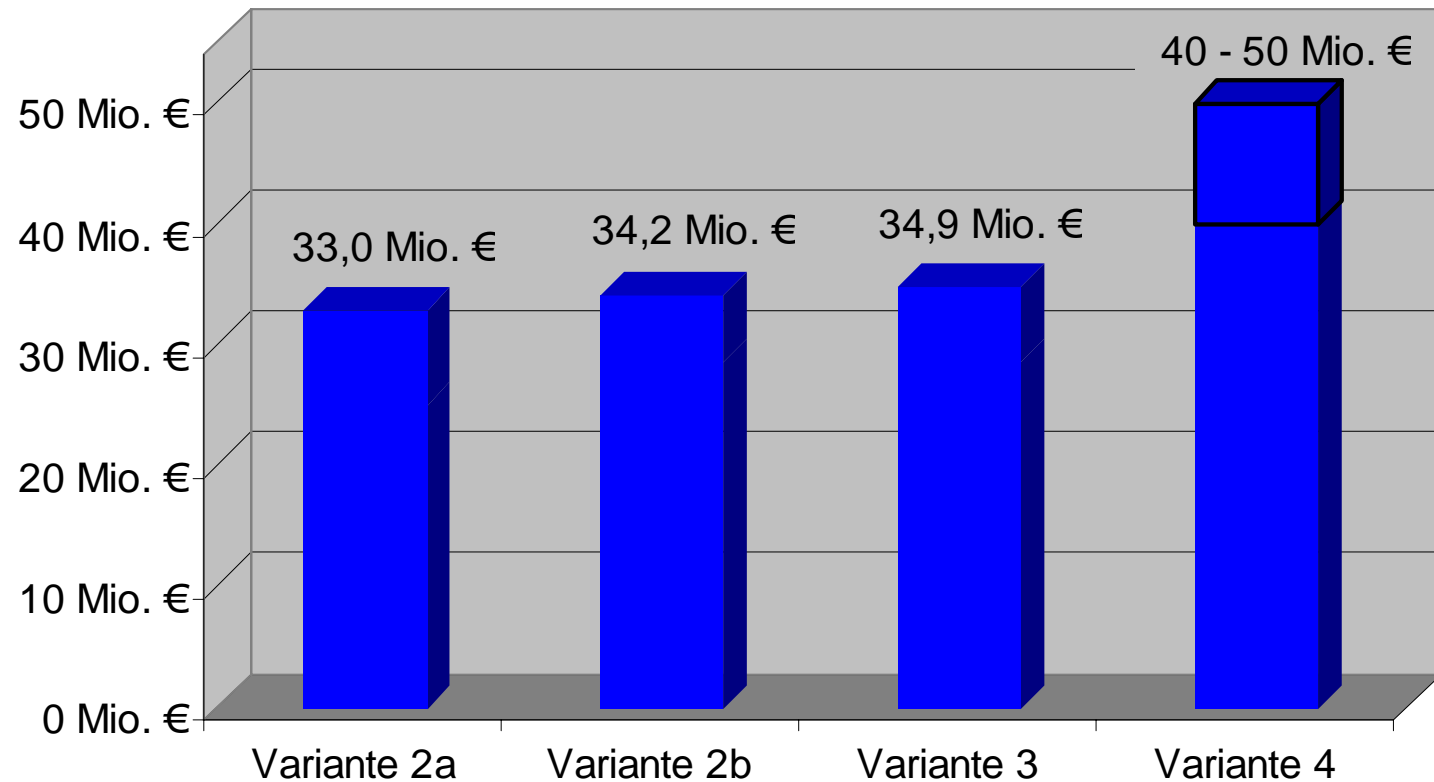
■ Im aktuellen Planungsstand (Konzeptplanung) sind noch folgende Unwägbarkeiten / Risiken in den Varianten vorhanden:

- Mögliche Erschwernisse aus dem Baugrund
- Eventuelle Unterfangungen der Nachbargebäude
- Auflagen aus dem Denkmalschutz, Brandschutz
- Mögliche Kontaminationen der bestehenden 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
- Mehrkosten infolge Baupreissteigerungen (Preisbasis: Februar 2007) (aktuell 3% = ca. 1,0 Mio. € pro Jahr)

⇒ Ansatz für Unvorhergesehenes mit 10% in Kosten enthalten

Sanierung / Neubau Theater Heidelberg Vorstellung Grobkostenschätzung

Ergebnis der Grobkostenschätzung der Bau- und Planungskosten nach DIN 276 (Kostengruppen 2 bis 7)



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

Folie 9

Ergebnisse Grobkostenschätzung

Mirco Beutelspacher

<Präsentation

Bürgerversammlung>15.04.2007/mb

Alle Angaben brutto inkl. 19% MwSt. und Unvorhergesehenes



■ **Folgende Kosten sind nicht enthalten:**

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

Themenübersicht

Ausgangssituation

Vorgehensweise

Annahmen

Unwägbarkeiten /
Risiken

Ergebnisse

Nicht enthaltene Kosten

Folie 10

Ergebnisse Grobkostenschätzung

Mirco Beutelspacher

<Präsentation

Buergerversammlung>15.04.2007/mb

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**