

Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg

SANIERUNG THEATER HEIDELBERG

24. Kurzbericht

Stichtag:	15.11.2011
Kostenstand:	31.10.2011
HAFA:	30.11.2011

Verteiler:

OBM
GGH
EDR
Mitglieder des Lenkungskreises

1.1 Aktueller Kostenstand

Anhand der bereits vergebenen Gewerke ist eine Überschreitung der genehmigten Gesamtkosten (52.930.100 € = Projektbeschluss) gegeben.

Außerhalb des genehmigten Projektbudgets werden folgende Maßnahmen mit insgesamt **4.641.250 €** zusätzlich finanziert:

Zweckgebundene Einzelspenden		
Green-Building-Programm nach EU-Kommission		10.000 €
Förderung Klimaschutz Plus		86.250 €
Audiodeskriptionsanlage		53.000 €
Podesterie Alter Saal		750.000 €
Akustikmodell		162.000 €
Zusätzliche Spende zur Qualitätssteigerung		2.975.000 €
Geothermie Wärmerückgewinnung und Niedertemperatursystem		605.000 €

Die Einzelspenden sind zweckgebunden und betreffen nicht Ausstattungen, die im städtischen Finanzierungsanteil enthalten sind.

Wie bereits im 22. HAFA-Kurzbericht bekannt gegeben, wurden der Bausteuerung im Juli und August 2011 Mehrforderungen in Höhe von rd. 1.5 Mio. € für Mehrmengen und Kostensteigerungen von Baustahl und Stahlbauteilen vorgelegt. Die fachtechnische und juristische Prüfung ist zum Teil abgeschlossen. Danach müssen die nachgewiesenen Stahlmehrmengen akzeptiert werden. Die hierzu entstehenden Mehrkosten sind über das Projektbudget gedeckt. Die Stahlpreissteigerung selbst ist in hohem Maße mit den Bauablaufstörungen verbunden. Von daher wird eine abschließende Regelung erst im Zuge der Schlussabrechnung möglich sein.

Darüber hinaus können aufgrund der Marktsituation weitere Mehrkosten aus derzeit nicht substantiierbaren Risiken der restlichen Vergaben (ca. 3.9 Mio €), aus Auseinandersetzungen im Zuge der Schlussabrechnungen der Firmen und Planer (z. B. Statik) und insbesondere aus nicht absehbaren Forderungen der Rohbaufirma nicht ausgeschlossen werden.

So hat der Rohbauunternehmer die Vergleichsvereinbarung über die Schlichtung der Bauablaufstörungen in Höhe von 952.000 € (bis zu dieser Höhe über das Projektbudget gedeckt) abgelehnt, und in seiner inzwischen vorliegenden Gegenforderung Mehrkosten in Höhe von rd. 480.000 € geltend gemacht.

Die Projektleitung begleitet die diesbezüglich laufenden Prüfungsverfahren und Verhandlungen unter Hinzuziehung baujuristischer Beratung intensiv.

Ergänzend zur Schlichtung können aufgrund des desolaten Zustands der Bausubstanz in den Bestandsbauten Theaterstraße 4 und Theaterstraße 6, auf Empfehlung des baubetrieblichen Schlichters und in Absprache mit dem städtischen Rechnungsprüfungsamt, die erforderlichen Rohbauarbeiten nur auf Taglohn- und Stoffkostennachweis durchgeführt werden. Hierzu wurden im 23. HAFA-Kurzbericht noch nicht abschließend substantiierte Mehrkosten in Höhe von ca. 500 - 600.000 € prognostiziert, die über das Projektbudget hinausgehen. Dies war auf eine Fertigstellung Mitte Oktober 2011 hochgerechnet. Seit diesem Zeitpunkt sind weitere gravierende Mängel im Gebäudetragwerk festgestellt und statische Zusatzmaßnahmen mit umfangreichen Bestandssicherungen und Bauzwischenzuständen angeordnet worden. Dies führt zu einer erneuten Verlängerung der Rohbauarbeiten auf Nachweis um vsl. 6 Wochen bis Ende November 2011. Die Nachweisarbeiten erhöhen sich deshalb um 470.000 € auf 970.600 €. Die hierfür vorliegenden Abrechnungsfortschreibungen und -hochrechnungen sind zwar noch nicht vollständig geprüft. Dem Grunde nach sind diese Mehraufwendungen jedoch berechtigt, da in der zum Großteil völlig desolaten Altbausubstanz eine vollumfängliche Ertüchtigung aller wesentlichen Bauteile in der T6 und aller tragenden Bauteile in der T4 unumgänglich war.

Zu diesen, insbesondere aus den Altbauten resultierenden Mehraufwendungen sowie zu weiteren zusätzlich erforderlichen Leistungen wird, wie im 23. HAFA-Kurzbericht angekündigt, nachfolgend ein zusammenfassender Kostenbericht vorgelegt.

1.2 Zusammenfassender Kostenbericht

1.2.1 Vorgaben aus dem Projektbeschluss vom 25.11.2008

Es wird zunächst an den Auftrag des Gemeinderats aus dem Projektbeschluss vom 25.11.2008 erinnert; aus dem im Folgenden auszugsweise zitiert wird:

„1. Anlass und Grundlagen

Auf [Basis von Voruntersuchungen] hat sich der Gemeinderat im November 2005 zur nachhaltigen Beseitigung der baulichen Mängel unter Bestand des Theaters als Mehrspartentheater bekannt...

Der Beschluss hatte auch zum Ziel, die Arbeitsorganisation und Abläufe zu optimieren, die Zuschauersituation zu verbessern und damit eine bauliche Lösung zu schaffen, die das Theater für Jahrzehnte zukunftssicher macht

4.1 Planungs- und Flächenvergleiche Auslobung (Variante 2c) / Optimierung (Vor-entwurf)

Im Zuge der Optimierung wurden in einem ersten Schritt in wesentlichem Umfang Funktionsflächen reduziert:

- ...
- *Erhalt und funktionale Einbindung des Untergeschosses Glasfoyer*

4.2 Geplante Standards Hochbau und Haustechnik

Hochbau Altbauten:

- *Ausbesserung und Aufarbeitung der vorhandenen Wand, Decken- und Bodenbeläge*
- *Umsetzung der brandschutztechnischen Auflagen (Brandschutztüren, Brandmeldeanlage, Dachbereich Alter Saal etc.)*
- *Sanierung der Putzflächen der Fassaden*
- *Erneuerung der vorhandenen Holzfenster und Ausbesserung der Dachbeläge*
- *Unterseitige Dämmung der z. Zt. ungedämmten Dachflächen der Altbauten*
- *Absenkung des Foyers des alten Theaters auf das historische Niveau: damit gemäß Landesbauordnung (LBO) behindertengerechte Erschließung des Foyers ohne Aufzug aus der Theaterstrasse*
- *Glasfoyer Erdgeschoss kann aus konstruktiven und funktionalen Gründen nicht erhalten werden*
- *Einebnung des alten Saals ermöglicht vielfache Nutzbarkeit und dadurch erhöhte Refinanzierungserlöse des Theaters*

Hochbau Neubau:

- ...
- *Reduzierung der Anteile der Glasflächen um ca. 50%*
- *einfache Ausstattung der internen Bereiche (insbesondere Garderoben, Werkstatt- und Lagerbereiche)*
- *repräsentative Ausstattung in den öffentlich zugänglichen Flächen des Theaters*

4.3 Geplante Standards Theatertechnik

Die geplante Theatertechnik entspricht in allen Bereichen den aktuellen theater- und sicherheitstechnischen Mindestanforderungen.

...

Bühnentechnik Neue Bühne:

- ...
- Untermaschinerie bestehend aus drei in der Höhe verfahrbaren Bühnenpodien, von denen eines als Doppelstockpodium ausgeführt wird
- ein Podienantrieb wird ausgeführt, zwei Antriebe können ohne Umbau nachgerüstet werden
-

Licht-, Ton- und Medientechnik Alte und Neue Bühne

- Weiterverwendung der vorhandenen Dimmeranlage
- Weiterverwendung mobiler Endgeräte (Scheinwerfer, Lautsprecher etc.) aus dem Bestand
-“

1.2.2 Mehraufwendungen in den Altbauten und weitere zusätzliche Leistungen

Bei der Umsetzung der Vorgaben aus dem Projektbeschluss ergaben sich nicht vorhersehbare, zusätzlich erforderliche Leistungen. Diese gliedern sich in folgende drei Themenbereiche:

A1 Mehraufwendungen historischer Saal und denkmalgeschützte Altbauten

Zum Erhalt des historischen Zuschauerraums einschl. Wiederherstellung des historischen Foyers (Ertüchtigung der Fundamente und Ränge, Ertüchtigung Außenwände etc., Absenkung der Niveaus im EG), sowie zu Erhalt und Ertüchtigung der denkmalgeschützten Altbausubstanz T4, T8, T10, F5 ergibt sich ein Mehrwert bzw. Erhaltungsmehraufwand in Höhe von ca. **3.2 Mio €**:

Mehraufwendungen historischer Saal und denkmalgeschützte Altbauten	Kosten (incl. 19% MWST incl. Nebenkosten)	Kosten (netto incl. Nebenkosten)
Theaterstraße 6 / Historischer Saal	1.744.727 €	1.466.157 €
Statische Ertüchtigung zur Herstellung der erforderlichen Tragfähigkeit des 1. + 2. Ranges	339.610 €	
Statisch notwendige Ertüchtigung der Bühnenrückwand und Unterfangung der Portalwand	81.546 €	
Statische Ertüchtigung der gesamten Nord- und Südfassade	61.937 €	
Mehraufwand Außenputzarbeiten wg. Fassadenerneuerung Nord und Süd	47.762 €	
Mehraufwand Innenputzarbeiten wg. Fassadenerneuerung Nord und Süd	25.200 €	
Mehrkosten durch Ausführung Rohbauarbeiten Altbau T6 auf Nachweis (auf Empfehlung des baubetrieblichen Sachverständigen) bis Mitte Okt. 2011	409.991 €	
weiterführende Nachweisarbeiten Rohbau Altbau T6 aufgrund unvorhersehbarer Erschwernisse im Bereich der Tragwerkertüchtigung ab Mitte Oktober 2011	214.200 €	
Verlängerte Baustellenvorhaltung Rohbau (ca. 15 Wochen)	393.120 €	
Ersatz für nicht wiederverwendbare Dimmeranlage Alter Saal mit übergeordneter Steuerung (festgestellt nach Umzug und Begutachtung in Ersatzspielstätte)	171.360 €	
Theaterstraße 4	1.074.842 €	903.229 €
Statisch notwendige zusätzliche Gründungsmaßnahmen	44.100 €	
Orchesterproberaum unter ehem. Glasfoyer, statisch erforderlicher Abriss und Neugründung statt beschlossener Erhalt	109.046 €	
Zusätzliche Gründungsmaßnahmen zur Bestandssicherung des Nachbargebäudes Theaterstrasse 2	67.151 €	
Mehrkosten durch Ausführung Rohbauarbeiten Altbau T4 auf Nachweis (auf Empfehlung des baubetrieblichen Sachverständigen) bis Mitte Oktober 2011	220.765 €	
weiterführende Nachweisarbeiten Rohbau Altbau T4 aufgrund unvorhersehbarer Erschwernisse im Bereich der Tragwerkertüchtigung ab Mitte Oktober 2011	378.000 €	
Mehraufwand Außenputzarbeiten wg. Fassadenerneuerung	44.100 €	
Verlängerte Baustellenvorhaltung Rohbau (ca. 15 Wochen)	211.680 €	
Friedrichstraße 5	325.520 €	273.547 €
Statisch notwendige Gründungsmaßnahmen und Ertüchtigung Ostfassade aufgrund inhomogener Bausubstanz	161.720 €	
Unumgängliche Erneuerung des Dachtragwerks mit Neueindeckung statt beschlossener Ausbesserung der Dachbeläge	163.800 €	
Theaterstraße 8 + 10	52.690 €	44.278 €
Rissesaniierung als Vorbereitung der Innenputzarbeiten statt beschlossener Ausbesserung und Aufarbeitung vorhandener Wandbeläge	21.190 €	
Unumgängliche Erneuerung des inneren Dachaufbaus aufgrund bauphysikalischer Mängel	31.500 €	
Mehraufwendungen historischer Saal und denkmalgeschützte Altbauten	3.197.780 €	2.687.210 €

A2 Standarderhöhungen parallel zur zusätzlichen Spende zur Qualitätsverbesserung

Im Zuge der nochmaligen Spende durch Herr Marguerre zur Qualitätssteigerung in Höhe von 2.975 Mio € wurden damit zusammenhängende Qualitäten kongruent in Höhe von ca. **0.6 Mio €** nachgeführt, was sich insbesondere in der Beleuchtung des neuen Saales und in einer flexiblen Teilbarkeit und Nutzung des Orchester- und Chorprobenraums widerspiegelt:

Standarderhöhungen parallel zur zusätzlichen Spende zur Qualitätsverbesserung	Kosten (incl. 19% MWST incl. Nebenkosten)	Kosten (netto incl. Nebenkosten)
Neuanschaffung streulichtarmer Bühnenscheinwerfer im neuen Saal	112.455 €	
Erweiterung Holzböden im Werkstättenbereich zur Verbesserung der Arbeitsplatzqualität	63.000 €	
Vorgezogener Einbau der Antriebe Bühnenpodien 1+2 in neuer Bühne (Vermeidung von Mehrkosten bei späterer Nachrüstung)	99.947 €	
Ergänzung der Beleuchtung im neuen Saal durch farbige LEDs als stimmiger Mehrwert zum hochwertigen Innenausbau	113.400 €	
Flexible Raumnutzung Chor- und Orchesterprobenraum mittels hochwertiger verschiebbarer Akustiktrennwände, incl. Anpassung Statik und haustechnischer Anlagen gegenüber beschlossener Planung	205.645 €	
Standarderhöhungen parallel zur zusätzlichen Spende zur Qualitätsverbesserung	594.447 €	499.535 €

A2 Mehrkosten Quartiersarbeit und Verkehrssicherung

Ferner waren zusätzliche Investitionen in Höhe von ca. **0.25 Mio €** zur Quartiersarbeit und zum Schulweg- / Passantenschutz unumgänglich:

Mehrkosten zur Quartiersarbeit und Verkehrssicherung	Kosten (incl. 19% MWST incl. Nebenkosten)	Kosten (netto incl. Nebenkosten)
Verkehrssicherung zur Erschließung der Baustelle mit täglicher Unterhaltung und Kontrolle bis Bauzeitende, zusätzliche Schulwegsicherungen und Passantenschutzmaßnahmen, sowie Quartiersarbeit durch Baustellenbeauftragten	257.720 €	
Mehrkosten zur Quartiersarbeit und Verkehrssicherung	257.720 €	216.571 €

Daraus ergibt sich eine notwendige Erhöhung des Projektbudgets um **4.05 Mio €**:

Projektbudgeterhöhung incl. 19% MWST incl. Nebenkosten	4.050.000 €	
Nachzufinanzierender Betrag netto incl. Nebenkosten		3.403.361 €

1.3 Ausschreibung und Vergabe – regionaler Markt

Bisher sind ca. 94 % der genehmigten Kosten (Projektauftrag = 52.930.100€) durch Angebote und Aufträge belegt.

Insgesamt wurde bisher eine Summe von **50.4 Mio €** an Bestellungen beauftragt sowie Rechnungen in Höhe von **23.5 Mio. €** ausbezahlt.

1.4 Ausführung Bauarbeiten

Bautenstand zum 15.11.2011:

Die Probleme mit der Baustellenlogistik, begründet durch die höhere Anzahl der tätigen Firmen, die Zunahme an Anlieferungen und die begrenzten Flächenressourcen der Baustelle sind noch nicht gelöst.

Zurzeit laufen fortgesetzte Abstimmungsgespräche mit den Fachämtern zu temporären Ausweichparkflächen.

Neubau

Bautenstand Neubau:

Der Rohbau im Neubaubereich ist abgeschlossen. Bei der Bühnentechnik sind das Orchesterpodium, das Prospektregallager, die Antriebe der Untermaschinerie eingebaut sowie die Rauch-/Wärmeabzüge, die Arbeitsgalerien und das Portal montiert. Mit der Ausführung der Obermaschinerie wurde begonnen.

Die haustechnischen Installationen erfolgen parallel in allen Bereichen des Neubaus.

Die Fassade ist bis auf den Eingang an der Theaterstraße und im Bereich des Magazins geschlossen. Mit dem Schließen der Oberlichter und der Montage des Sonnenschutzes wurde begonnen. Ab Ende November wird mit der Montage der transluzenten Glasfassaden am Bühnenturm begonnen.

Die Dachabdichtungen auf dem Beleuchter- und Orchesterprobehut sowie auf dem Bühnenturmdach sind fertiggestellt. Mit den Leistungen auf den südlichen Dächern über dem Musikbereich wurde begonnen.

Im neuen Saal wird das Auframpungssystem eingebaut. In Kürze wird das Raumgerüst für den weiteren Ausbau an den Wänden und Decken gestellt.

Altbauten

Die restlichen Rohbauarbeiten in der Theaterstraße 6 werden vsl. in der KW 47 fertig gestellt. Die Ertüchtigung der Ränge läuft. Diese Leistungen werden in drei Wochen abgeschlossen. Danach erfolgt der Einbau der Hubpodien im alten Saal.

Aufgrund des schlechten statischen Zustandes des Hauses Theaterstraße 4 und den umfangreichen nicht dokumentierten Umbaumaßnahmen der Vergangenheit, musste die Tragwerksplanung immer wieder angepasst werden, was auch für dieses Bauteil erhebliche Verzögerungen in der Ausführung nach sich gezogen hat.

In der Theaterstraße 8, Theaterstraße 10 und Friedrichstraße 5 sind die haustechnischen Installationen weitgehend erfolgt. Der Ausbau ist fortgeschritten. Die bisher nicht vorgesehenen, jedoch bauphysikalisch zwingenden Dachsanierungen sind in der Theaterstrasse 10 ausgeführt. In der Friedrichstraße 5 wurde mit der Ertüchtigung des Dachaufbaus begonnen. Hier war der Austausch aller Sparren und der Dacheindeckung notwendig.

Diese 3 Altgebäude liegen nach wie vor nicht auf dem kritischen Weg des Zeitplanes.

Aktualisierte Bauzeitplanung:

Die Oberbauleitung Hochbau und die Fachbauleitungen haben am 27.10.11 im Rahmen eines Ingenieur-Jour-Fixes die Nachführung der Bauzeitplanung vorgestellt, in der keinerlei terminliche Reserve enthalten ist. Die Einhaltung des Einzugtermines, beginnend in den Gebäuden F5, T8, Lager und Werkstätten des Neubaus ab Ende Mai 2012 ist sicher gestellt. Dies setzt aber die Nutzung verlängerter täglicher Ar-

beitszeiten, eine enge Verzahnung der Ausbaugewerke und ggfs. zusätzliche Beschleunigungsmaßnahmen voraus.

Als mit Risiken behaftet und damit kritisch haben sich in diesem Zusammenhang folgende Bereiche herausgestellt:

- Neuer Saal - abhängig vom Sonderinnenausbau 1, Auskleidung und Ausbau mit Vorbehalt zu Ende Mai 2012 fertig, Stühle ggfs. im Anschluss
- Altbau Theaterstraße 4 - kritischstes Bauteil aufgrund völlig desolater Bausubstanz und damit erforderlicher vollumfänglicher Ertüchtigungsmaßnahmen! Kücheninstallation im Juni 2012, Bauende vsl. Ende Juni 2012, Aufnahme Kantinenbetrieb nach Theaterferien Anf. Sept. 2012
- Theaterstraße 6 - Historischer Saal heute noch auf dem kritischen Weg, Fertigstellung vsl. Ende Juni 2012
- Einregulierungen Haustechnik parallel zur Fertigstellung der Altbauten T4 und T6

Vereinbarungsgemäß setzt ab Anfang September 2012 die Planungshoheit des Nutzers ein, mit gleichzeitiger Aufnahme des künstlerischen Probebetriebs.

Wesentliche Terminabfolgen:

bis Ende April 2012	Ausbauarbeiten
bis Ende Mai 2012	Feinmontagen und Inbetriebnahmen Technikgewerke
Ende Mai 2012	Übergabe an den Nutzer sukzessive
bis Ende August 2012	Restarbeiten Neuer Saal / Alter Saal und technischer Probebetrieb unter Planungshoheit der Bauleitung,
ab Anfang September 2012	Beginn künstlerischer Probebetrieb und Beginn der Planungshoheit des Nutzers
November 2012	Wiedereröffnung

1.5 Öffentlichkeitsarbeit

Über den Fortgang des Einbaus und die hohen technischen Anforderungen an die Fensterfassaden des Neubaus wurde durch Pressemitteilung berichtet.

Heidelberg, 15.11.2011

Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg

i. A. Hans-Peter Gegus
Diplom-Ingenieur / Architekt
Planen und Bauen