

**Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg**

**SANIERUNG THEATER HEIDELBERG**

**28. Kurzbericht**

Stichtag: 16.04.2012  
Kostenstand: 31.03.2012  
HAFA: 02.05.2012

Verteiler:

OBM  
GGH  
EDR  
Mitglieder des Lenkungskreises

## 1.1 Aktueller Kostenstand

Dem Haupt- und Finanzausschuss wird in seiner Sitzung am 02.05.2012 eine Kostenfortschreibung auf **59,8 Mio. €** (50,2 Mio. € netto) zur Genehmigung vorgelegt:

<b>Projektbudget</b>	
Genehmigtes Budget gemäß Projektauftrag vom 25.11.2008	52.930.100 €
Budget für zusätzliche Leistungen gemäß HAFA vom 30.11.2011	4.050.000 €
Kostenfortschreibung HAFA vom 02.05.2012	2.769.900 €
<b>Summe</b>	<b>59.750.000 €</b>

Außerhalb des genehmigten Projektbudgets werden folgende Maßnahmen mit insgesamt **3.891.250 €** zusätzlich finanziert:

<b>Zweckgebundene Einzelspenden</b>	
Green-Building-Programm nach EU-Kommission	10.000 €
Förderung Klimaschutz Plus	86.250 €
Audiodeskriptionsanlage	53.000 €
Akustikmodell	162.000 €
Zusätzliche Spende zur Qualitätssteigerung (incl. Hubpodien alter Saal, ohne Kunst am Bau)	2.975.000 €

<b>Geothermie Wärmerückgewinnung und Niedertemperatursystem</b>	605.000 €
---	-----------

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

Die Teilschlussrechnung Rohbau liegt vor. Die Differenz zwischen der Forderung des Unternehmens und dem Stand der Prüfung liegt bei Berücksichtigung von Belastungen und Abzügen bei ca. 3,5 Mio. Euro. Das Vorgehen wird weiterhin baujuristisch begleitet.

Zum Thema Kostenfortschreibung hat in Ergänzung zu den laufenden bilateralen Abstimmungsgesprächen am 01.03.2012 ein Ingenieur-Jour-Fixe mit allen beteiligten Fachplanern stattgefunden. Hauptthemen waren die Fragen nach der Einhaltung der Budgets der einzelnen Gewerke, nach derzeit erkennbaren Veränderungen (Mehrungen/ Minderungen) und die darauf ggf. erforderlichen Reaktionen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass derzeit bisher nicht bekannte Nachtragsforderungen der Unternehmer eintreffen, die dem Grunde und der Höhe nach kritisch geprüft werden, ebenso wie Mehrleistungen im Zusammenhang mit dem Wiedereinbau der vorhandenen Theatertechnik.

Insgesamt wurden bisher eine Summe von 57,8 Mio. Euro an Bestellungen beauftragt sowie Rechnungen in Höhe von 35,3 Mio. Euro ausbezahlt.

## **1.2 Ausschreibung und Vergabe – regionaler Markt**

Es werden noch restliche Angebote eingeholt für die Gewerke Baufeinreinigung, Vorhanganlagen, Schlosserarbeiten sowie Mobiliar in den Foyers (nach Festlegung durch den Gestaltungsbeirat Mitte des Jahres).

## **1.3 Planung**

Die Zusammenarbeit der Planungsbeteiligten, die Erstellung der restlichen Ausbaupläne, die Zuführung der Ausführungspläne für den Ausbau an die Baustelle und die Koordination der Theatertechnik mit dem Nutzer werden weiterhin intensiv begleitet.

Defizite im Bereich der Planung der Bühnen-, Medien-, Licht, und Tontechnik haben weiter zu Störungen im Ablauf dieser Gewerke geführt. Die Bausteuerung ist bemüht, durch enge Führung der Fachplaner den Vollzug der Verträge und die qualitäts-, kosten- und termingerechte Fertigstellung sicherzustellen.

## **1.4 Ausführung Bauarbeiten**

Bautenstand zum 16.03.2012:

Auf der Baustelle arbeiten derzeit ca.120-140 Personen täglich, Tendenz mit weiterem Ausbau zunehmend.

Die restlichen, kleineren Rohbauarbeiten werden durch eine regional ansässige Firma ausgeführt. Die Umverlegung der Medien vor den Gebäuden Theaterstraße 10 bis 4 durch die Stadtwerke ist abgeschlossen.

Die seit Jahresbeginn laufende Bewachung der Baustelle zum Schutz vor Diebstahl und Beschädigung durch die Heidelberger Dienste wird fortgeführt. Den zunehmenden Beschädigungen aus teilweise massivem Vandalismus, wird durch Erhöhung des Umfangs der Baustellenbewachung (zusätzliche Kontrollgänge) Rechnung getragen.

In den ab Anfang Juni zum Einzug anstehenden Bereichen (Werkstätten, Stimmzimmer, Altbauten F5, T8, T10) sind die Arbeiten weit fortgeschritten.

### Neubau

Die haustechnischen Installationen erfolgen parallel in allen Bereichen des Neubaus. Insbesondere die Kabelzugarbeiten der Medien-Licht-Tontechnik sowie der Steuer- und Regelungstechnik wurden maximal intensiviert.

In den Garderoben und Umkleiden der Ebenen E -1 und E -2 werden Ende April die Türen eingebaut und anschließend die Fertigmontagen Haustechnik und Elektro erfolgen.

In den Stimmzimmern ist der Einbau der Schrankwände nahezu abgeschlossen, hier laufen bereits die finalen Restarbeiten des Trockenbauers und Malers. Die Bühnenholzarbeiten in den Probebühnen 2 und 3 laufen seit Mitte April und ab Anfang Mai folgen die Böden im Orchester- und Chorprobenraum.

Bei der Bühnentechnik ist die Fertigmontage aller Anlagen weitgehend erledigt. Derzeit erfolgen die Einjustierarbeiten der Podien, im Anschluss daran werden die Randwinkel gesetzt und das Bühnenholz verlegt.

Wie berichtet, wurde am 19.03.2012 eine außerordentliche Kündigung des Gesamtauftrags des AN Bühnenholz durch die Stiftung ausgesprochen. Die Richtigkeit dieser Maßnahme hat sich auch dadurch bestätigt, als der AN Bühnenholz mittlerweile Insolvenz angemeldet hat; die Sicherstellung der Ansprüche des AG wird baujuristisch begleitet. Aufgrund vorausschauend eingeleiteter Ersatzvornahmen konnte eine Weiterführung der Arbeiten bereits ab dem 20.03.2012 sichergestellt und die kompletten Werkstattflächen bis Anfang April fertig belegt werden. Unmittelbar danach werden hier seit KW 15 die Kranbahnen eingebaut, parallel dazu laufen die Endmontagen der Haustechnik, damit der Einzug in den Werkstättenbereich ab Anfang Juni wie geplant erfolgen kann. Der Leistungsverzug von ca. 4 Wochen macht in den angrenzenden Bereichen Beschleunigungsmaßnahmen in Form von Schnellstrichen erforderlich.

Die Personenaufzüge im Neubau und Altbau sind weitgehend montiert.

Die Montage der Fassade und des außenliegenden Sonnenschutzes ist mit Ausnahme der Restflächen im Eingangsbereich des Foyers abgeschlossen. Die hofseitigen Dachverglasungen zwischen dem Neubau und den Altbauten sind eingebaut.

Der Abbau der Außengerüste ist erfolgt am neuen Bühnenturm, an der Nordseite des neuen Saals, am Orchester-/ Chorprobenraum, Beleuchterhut sowie an der Westseite und ca. 50% der Südseite der Werkstätten. Die Außenanlagenarbeiten beginnen in Abhängigkeit von der Sanierung der Grenzmauer an der Nordseite des Theaters.

Die Dächer auf dem Beleuchter- und Orchesterprobehut sowie auf dem Bühnenturmdach sind einschließlich Begrünung fertig gestellt. Der Dachaufbau über den Ebenen +1 ist bis auf eine kleine Restfläche über dem neuen Foyer ebenfalls ausgeführt.

Im neuen Saal ist die raumakustisch wirksame, hölzerne Wandverkleidung an der Westseite bereits fertig montiert. Die Verkleidung der Deckenflächen und der Untersicht des 1. Ranges mit paralleler Integration sämtlicher Installationen ist im Laufen. Nach Abbau des Raumgerüsts werden hier ab Anfang Mai die Eichendielen verlegt. Daran schließen im Juni und Juli die Endinstallationen und Einmessarbeiten der Gewerke Elektro und Medien-Licht-Ton an.

#### Altbauten

Die Arbeiten des Restaurators im alten Saal **Theaterstrasse 6** werden im Deckenbereich bis Ende April beendet sein. Die Antriebe für die Hubpodestrie im Parkett sind montiert. Die Auftrampungskonstruktion für die Ränge wird seit Anfang April erstellt. Der Wiedereinbau der Bühnentechnik im alten Saal ist im Laufen, Dauer bis ca. Mitte Mai.

In der **Theaterstraße 4** laufen die Kabelverlegearbeiten zur Versorgung des Foyerbereichs. Die Heizungsverrohrung ist erstellt, ebenso die Sanitärinstallation in den halbseitig gestellten Trockenbauwänden. Im Dachbereich wurden die Anlagenfundamente für die Abluft- und Kältetechnik betonierte.

In der **Theaterstraße 8**, **Theaterstraße 10** und **Friedrichstraße 5** sind die Innentüren gesetzt und die Aufarbeitung der Holzböden im Gange. Nach Fertigstellung der Trockenbaudecken in den Fluren erfolgen im Mai die restlichen Malerarbeiten und die Endinstallationen Haus- u. Elektrotechnik. Die Arbeiten für den Außenputz der hofseitigen Altbaufassaden laufen.

#### Termine

In der Bauzeitplanung sind keinerlei terminliche Reserven enthalten. Die Einhaltung des Einzugstermins setzt die Nutzung verlängerter täglicher Arbeitszeiten, eine enge Verzahnung der Ausbaugewerke und zusätzlich zu vergütende Beschleunigungsmaßnahmen voraus, die mit der Bauleistik im sehr eingeschränkten Umfeld verträglich sein müssen.

Die aktuelle Bauzeitplanung hat die Sicherstellung des Einzugstermines ab Anfang Juni 2012 zum Ziel, beginnend in den Gebäuden F5, T8, T10 sowie Lager- und Werkstättenbereichen des Neubaus, und berücksichtigt im Weiteren die Fertigstellung der kritischen Bereiche T4, alter Saal T6 und Neuer Saal bis Ende August 2012 sowie die über den Beginn der Planungshoheit des Nutzers hinausgehenden notwendigen Einregulierungsmaßnahmen (z. B. der Lüftungsanlagen und der Raumakustik).

Die mit dem Nutzer abgestimmte Logistik des sukzessiven Einzugs, in Abhängigkeit von der Bauteilfertigstellung, wird durch einen Fachberater in einer dementsprechenden Umzugsausschreibung umgesetzt.

Der Beginn der Planungshoheit durch den Nutzer und die Aufnahme des künstlerischen Probebetriebes mit ersten Orchesterproben im neuen Saal, im Orchester- und Chorproberaum sowie auf der alten Bühne wird ab Anfang September 2012 sichergestellt.

**Wesentliche terminliche Abfolge:**

bis Ende April 2012	Ausbauarbeiten
bis Ende Mai 2012	Feinmontagen und Inbetriebnahmen Technikgewerke
ab Anfang Juni 2012	Übergabe an den Nutzer sukzessive
bis Ende August 2012	Restarbeiten T4 / Neuer Saal / Alter Saal mit Inbetriebnahmen der Technikgewerke Und technischer Probebetrieb unter Planungshoheit der Bauleitung
ab Anfang September 2012	Beginn künstlerischer Probebetrieb und Beginn der Planungshoheit des Nutzers, restliche Einregulierungsarbeiten
Spätherbst 2012	Wiedereröffnung

**1.5 Öffentlichkeitsarbeit**

Für Juni 2012 wird ein kombinierter Sitzungstermin Lenkungsgruppe / Gestaltungsbeirat anberaumt, in dem beide Gremien in einem gemeinsamen Rundgang mit Erläuterungen der Bausteuerung und des Architekten über den Projektstand und Maßnahmen in Vorbereitung und Durchführung des Wiedereinzuges informiert werden.

Heidelberg, 16.04.2012

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

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