



Atelier **ACHATZ** Architekten

STADTTHEATER AUGSBURG

Generalsanierung Großes Haus - Planung Gesamtareal



Projekt Nr 245-B_VE_V1.3.4

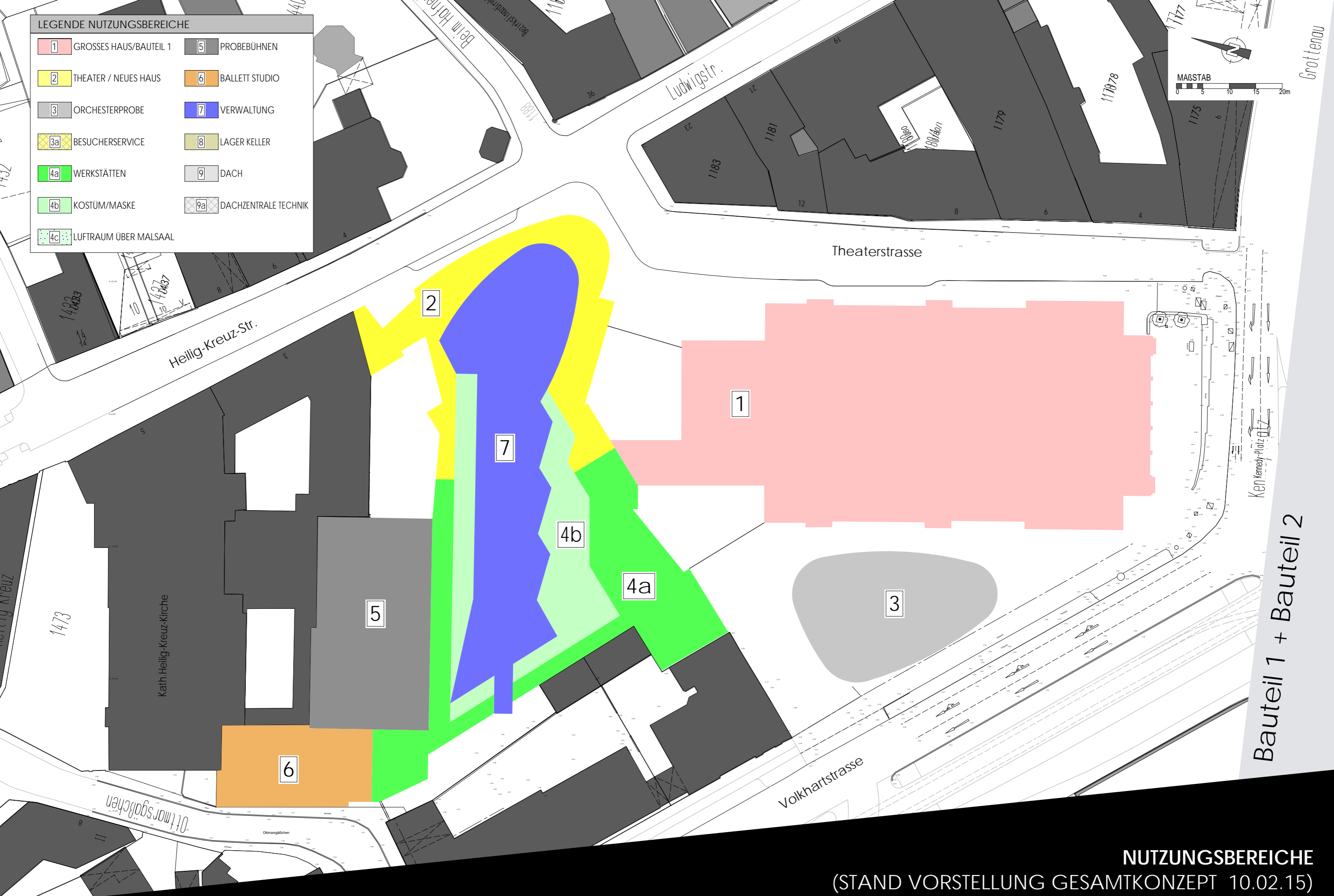
ZWISCHENSTAND PLANUNGEN: BAUTEIL 1+2_29.07.2015

Sitzung des Stadtrats

PRÄSENTATIONSIHALTE:

- NUTZUNGSBEREICHE STAND 10.02.15
- KONZEPTSTUDIE VORUNTERSUCHUNGEN
 - Variante A+B, PFP Architekten BDA Hamburg
- MASSNAHMEN ZUR KOSTENREDUZIERUNG BAUTEIL 2. SCHRITT 1
- AKTUELLER KOSTENSTAND
 - Kostenschätzung Bauteil 1 / Kostenrahmen Bauteil 2
- MASSNAHMEN ZUR KOSTENREDUZIERUNG BAUTEIL 2. SCHRITT 2+3
- WEITERES EINSPARUNGSPOTENTIAL Bauteil 2
 - NEUES HAUS Bestuhlungsvarianten
 - NEUES HAUS Vorlagen

LEGENDE NUTZUNGSBEREICHE			
1	GROSSES HAUS/BAUTEIL 1	5	PROBEBÜHNEN
2	THEATER / NEUES HAUS	6	BALLET STUDIO
3	ORCHESTERPROBE	7	VERWALTUNG
3a	BESUCHERSERVICE	8	LAGER KELLER
4a	WERKSTÄTTEN	9	DACH
4b	KOSTÜM/MASKE	9a	DACHZENTRALE TECHNIK
4c	LUFTRAUM ÜBER MALSAAL		



Bauteil 1 + Bauteil 2

NUTZUNGSBEREICHE
 (STAND VORSTELLUNG GESAMTKONZEPT 10.02.15)

EG

VARIANTE A

= dekorations+materialtransport

Heilig-Kreuz-Str.

müll / tga EG
203.75 m²

werkstätten EG
469.96 m²

werkstatt EG
426.75 m²

tga EG
285.64 m²

kantine EG
483.00 m²

personal/wc EG
101.99 m²

kassenhalle/info

98.4 m²

tga EG
94.17 m²

unterbühne
2.UG-EG

foyer EG
767.96 m²

personal/wc/liege+sanitätsr.
EG
301.35 m²

personal/wc/umkleide
für ssp

verwaltung EG
710.50 m²

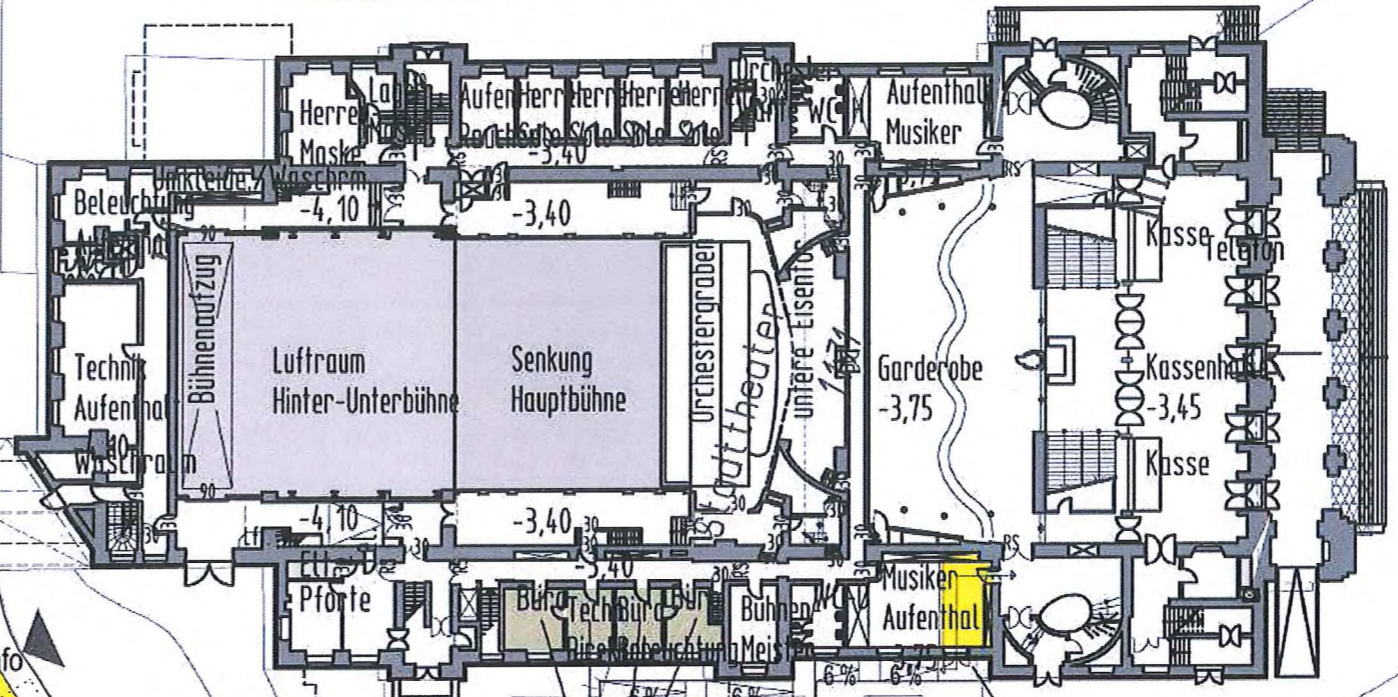
1470

1446

Koblenstr.

0 10 20 30 40

stimmzimmer 31.07 m² besucher:betreuung 29.08 m² besucher betreuung 60.63 m²



Kennedy-Platz
1169

Bauteil 1 + Bauteil 2

PFP

KONZEPTSTUDIE VORUNTERSUCHUNGEN
VARIANTE A (PFP ARCHITEKTEN 11.12.09)

29.07.2015

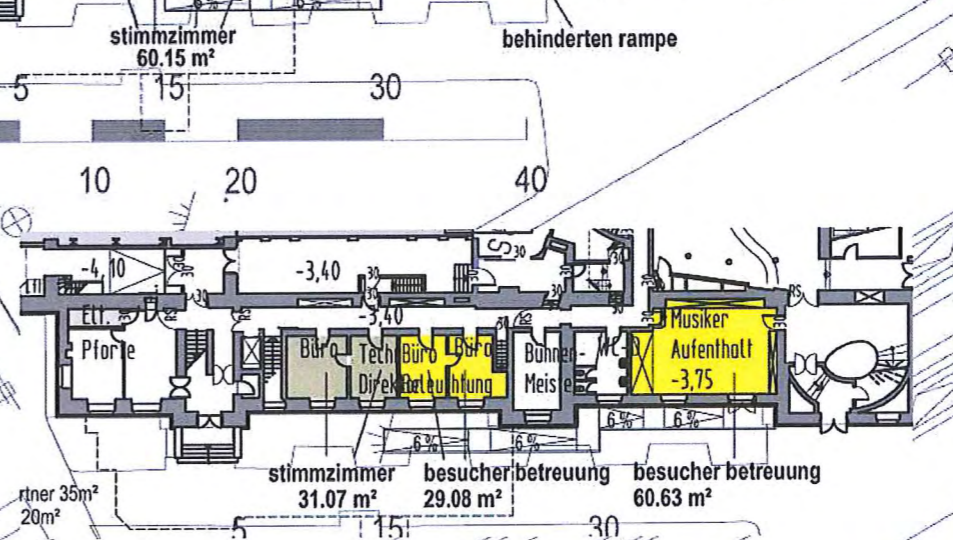
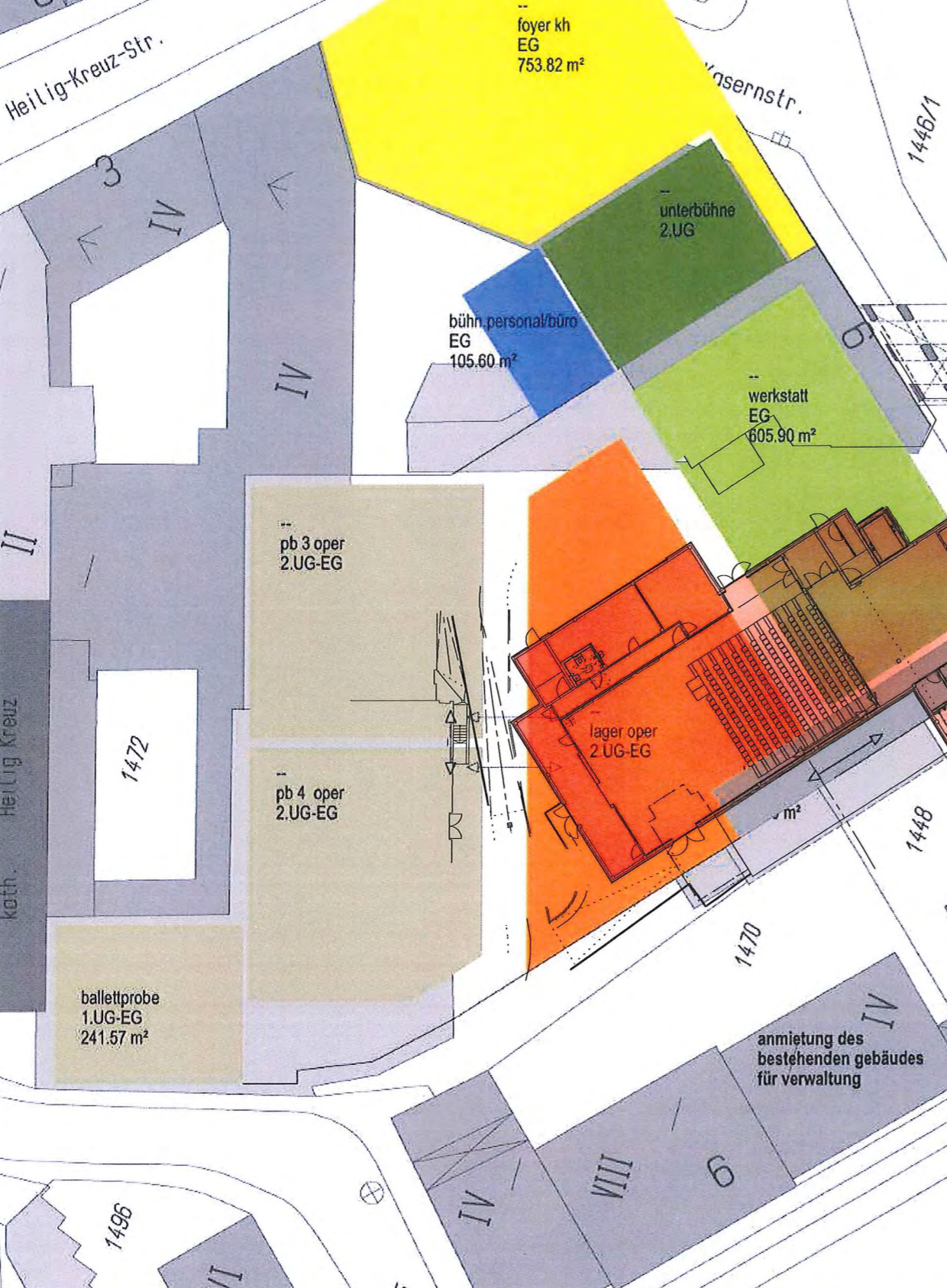
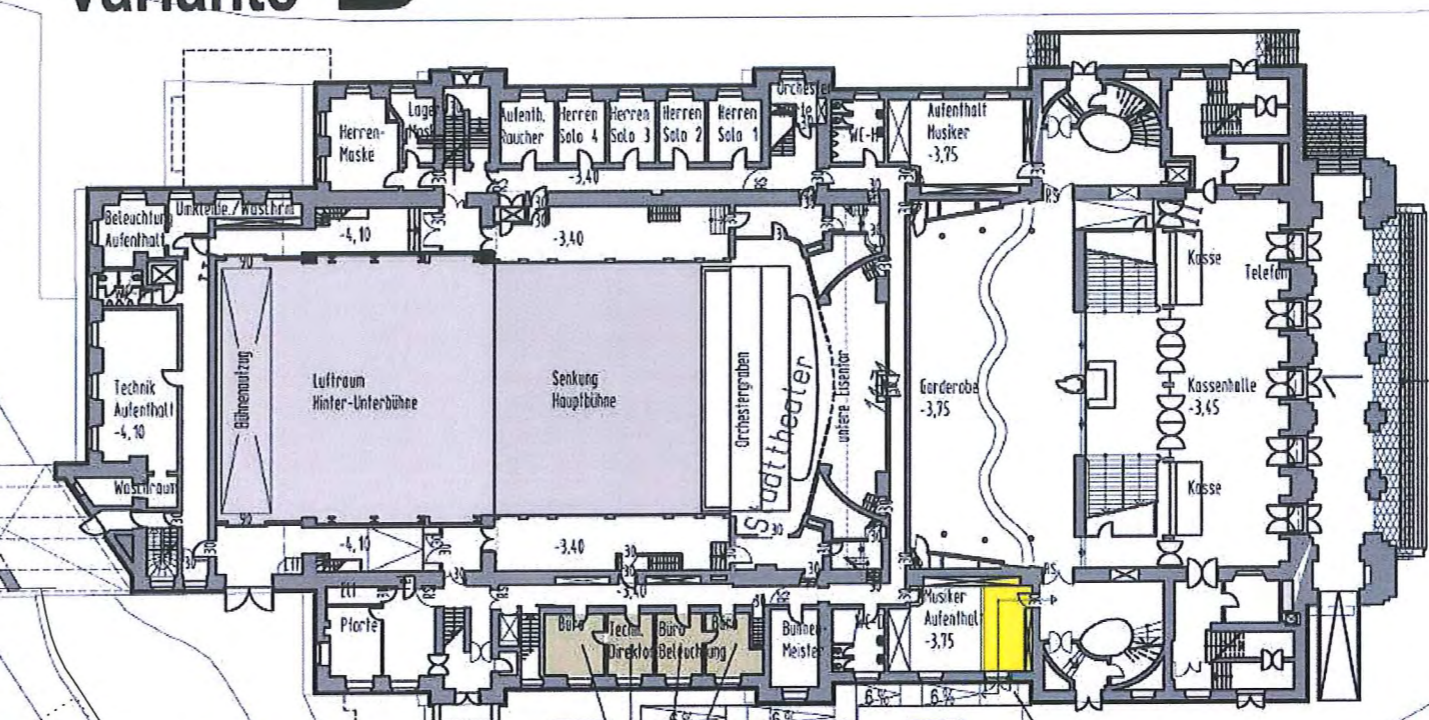
EG variante B

Theaterstr.

Heilig-Kreuz-Str.

kath. Heilig Kreuz

Kennedy-Platz 1169



PFP

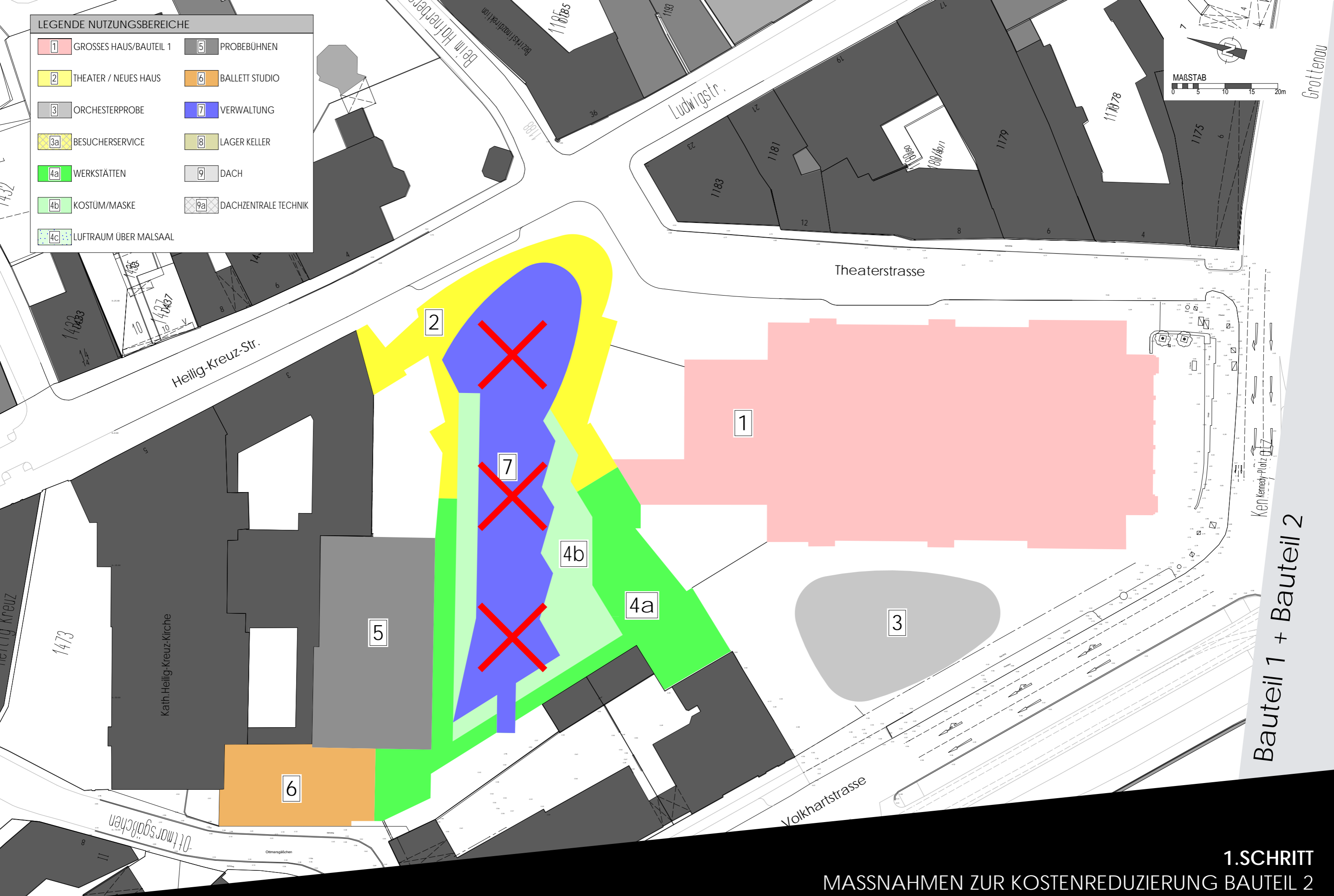
Bauteil 1 + Bauteil 2

KONZEPTSTUDIE VORUNTERSUCHUNGEN
VARIANTE B (PFP ARCHITEKTEN 11.12.09)

29.07.2015

LEGENDE NUTZUNGSBEREICHE

1	GROSSES HAUS/BAUTEIL 1	5	PROBEBÜHNEN
2	THEATER / NEUES HAUS	6	BALLET STUDIO
3	ORCHESTERPROBE	7	VERWALTUNG
3a	BESUCHERSERVICE	8	LAGER KELLER
4a	WERKSTÄTTEN	9	DACH
4b	KOSTÜM/MASKE	9a	DACHZENTRALE TECHNIK
4c	LUFTRAUM ÜBER MALSAAAL		



Bauteil 1 + Bauteil 2

1.SCHRITT
MASSNAHMEN ZUR KOSTENREDUZIERUNG BAUTEIL 2

Grundlage:

- Kostenfeststellung der Baumaßnahme Generalsanierung des Cuvilliés-Theaters in München, Ausschreibungszeitraum 2008
- Baupreisindex von 2008-2017 (angenommener Ausschreibungszeitraum 2017): BPI 20%
- Kostenschätzungen der Fachingenieure
- alle Kosten brutto (incl. 19% Mehrwertsteuer)

Zusammenstellung nach Kostenhauptgruppen DIN 276

		Kostenstand 12.02.2015	Kostenstand Juli 2015 Reduzierung auf 188,8 Mio. € für Bauteile 1+2
Kostengruppe 100	Grundstück		
	Gesamtbetrag Kostengruppe 100	0,00 €	0,00 €
Kostengruppe 200	Herrichten und Erschließen		
	Umverlegung Trafostation, Sparten	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €
	Gesamtbetrag Kostengruppe 200	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €
Kostengruppe 300	Bauwerk- Baukonstruktionen		
	Sanierungskosten "Nebenräume"	19.138.700,72 €	18.000.000,00 €
	Sanierungskosten Zuschauerraum	1.901.338,46 €	1.900.000,00 €
	<u>Kosten für bereits definierbare Einzelmaßnahmen</u>		
	Mehrkosten für den erhöhten Umbauanteil im Bereich E4 und E5 über der Hinterbühne Achsen 9-12/AL-AR sowie für die beiden Treppentürme als Fluchtwege für die Bühne E4-E8	970.500,00 €	970.500,00 €
	Mehrkosten erhöhter Rohbauanteil Lagerbereich Achsen 10-12/BL-BR Ebene -1 bis Ebene +3	550.000,00 €	550.000,00 €
	Mehrkosten für die Ertüchtigung des Dachtragwerks über dem Zuschauerraum, Erneuerung der Dacheindeckung	782.600,00 €	782.500,00 €
	Verbindungsbrücke	266.950,00 €	267.000,00 €
	Tragwerk Bühnenturm Mehrkosten für das neue Tragwerk im Bühnenturm	4.095.300,00 €	4.095.500,00 €
	Mehrkosten für den Neubauanteil im Bereich E4 links und rechts neben dem Dach über Zuschauerraum für die Errichtung der Räume für die Lüftungstechnik	441.391,50 €	442.000,00 €
	Neue Aufzüge Mehrkosten für die Aufzugsschächte	660.000,00 €	660.000,00 €
	Cateringküche	200.000,00 €	200.000,00 €
	Neubauanteil Keller Herstellungskosten der neuen Kellerbereiche für die neue Trafo- und Elektroverteilerstation Achsen 0-CR/10-12 nordöstlich sowie für den Technik- und Orchesterbereich Achsen 5-10 westl. des Gebäudes	3.922.500,00 €	3.922.500,00 €
	Gesamtbetrag Kostengruppe 300	32.929.280,68 €	31.790.000,00 €

Bauteil 1

Kostengruppe 400	Bauwerk – Technische Anlagen		
	Heizung, Lüftung, Sanitär	9.800.000,00 €	9.800.000,00 €
	Elektrotechnik + FMT	6.160.000,00 €	6.160.000,00 €
	Fördertechnik	2.014.000,00 €	2.014.000,00 €
	Bühnentechnik	19.086.000,00 €	16.586.000,00 €
	Gesamtbetrag Kostengruppe 400	37.060.000,00 €	34.560.000,00 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen		
	Wiederherstellung der Außenanlagen, neue Zugangstreppe West Teils als Provisorium für spätere Aufstockung West.	500.000,00 €	500.000,00 €
	Gesamtbetrag Kostengruppe 500	500.000,00 €	500.000,00 €
Kostengruppe 600	Ausstattung und Kunstwerke		
	Loses Mobiliar, Beschilderung Kunst am Bau	750.000,00 € 750.000,00 €	750.000,00 € 750.000,00 €
	Gesamtbetrag Kostengruppe 600	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €
	Zwischensumme Kostengruppe 100 – 600	73.489.280,68 €	69.850.000,00 €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten		
	ca. 30% aus Kostengruppe 200 – 600	22.046.784,20 €	20.950.000,00 €
	Gesamtbetrag Kostengruppe 700	22.046.784,20 €	20.950.000,00 €
	Zwischensumme Kostengruppe 100 – 700	95.536.064,88 €	90.800.000,00 €
	Risikoreserve, Unvorhergesehenes	23.884.016,22 €	22.700.000,00 €
	ca. 25% aus Kostengruppe 200 – 700		
Bauteil 1	Gesamtkosten brutto (inkl. 19 % Mehrwertsteuer)	119.420.081,11 €	113.500.000,00 €
Bauteil 2	Gesamtkosten brutto (inkl. 19 % Mehrwertsteuer)	102.500.000,00 €	75.300.000,00 €
Bauteil 1 + 2	Summe Gesamtkosten BT 1 + 2 brutto (inkl. 19 % Mehrwertsteuer)	221.920.081,11 €	188.800.000,00 €

Bauteil 1 + Bauteil 2

Kostenrahmen

Grundlage:

Grundlage BKI-Handbuch Baukosten Gebäude 2014, Höchstwerte
 Indiziert auf Vergabezeitraum 2017 (BKI = +6%)
 zzgl. Sonderkosten

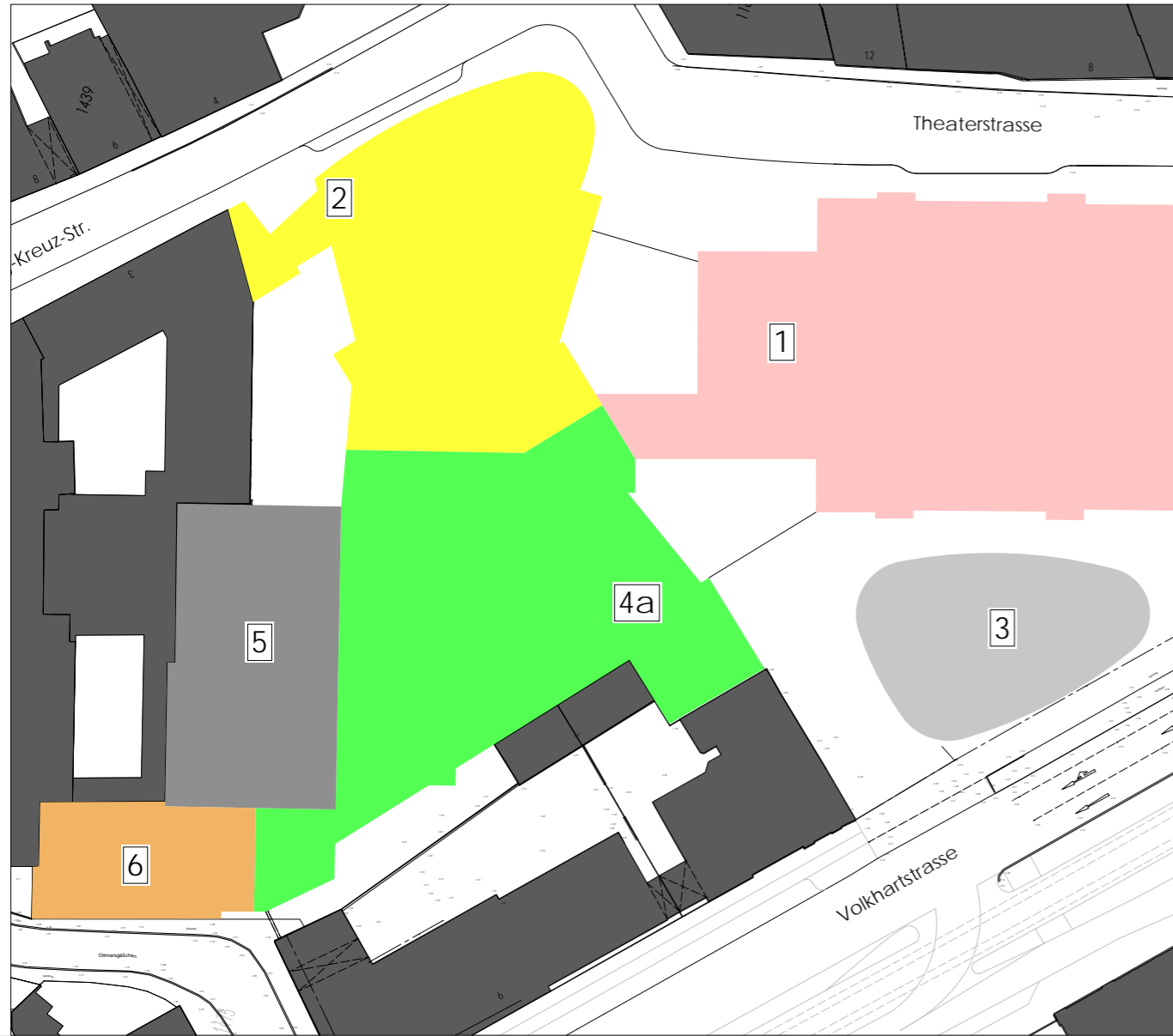
Zusammenstellung nach Kostenhauptgruppen DIN 276

Kostenrahmen		Kostenstand 12.02.2015	Kostenstand Juli 2015 Reduzierung auf 188,8 Mio. € für Bauteile 1+2
Kostengruppe 100	Grundstück		
	Gesamtbetrag Kostengruppe 100	0,00 €	
Kostengruppe 200	Herrichten und Erschließen		
	Abbruch bestehender Gebäude	1.990.000,00 €	1.610.000,00 €
	Sonstige Erschließungskosten	300.000,00 €	300.000,00 €
	Gesamtbetrag Kostengruppe 200	2.290.000,00 €	1.910.000,00 €
Kostengruppe 300	Bauwerk- Baukonstruktionen		
	Theater „Neues Haus“	23.600.000,00 €	16.840.000,00 €
	Orchesterprobe	4.570.000,00 €	3.300.000,00 €
	Werkstätten	13.340.000,00 €	10.620.000,00 €
	Bürogebäude	2.420.000,00 €	0,00 €
	Werkstätten Kostüm	1.900.000,00 €	1.750.000,00 €
	Probep Bühnen	6.980.000,00 €	5.800.000,00 €
	Ballettprobe	2.900.000,00 €	2.200.000,00 €
	Besondere Baukonstruktionen Baugrubenverbau, Sicherung der Nachbarbebauung	2.540.000,00 €	1.750.000,00 €
	Gesamtbetrag Kostengruppe 300	58.250.000,00 €	42.260.000,00 €

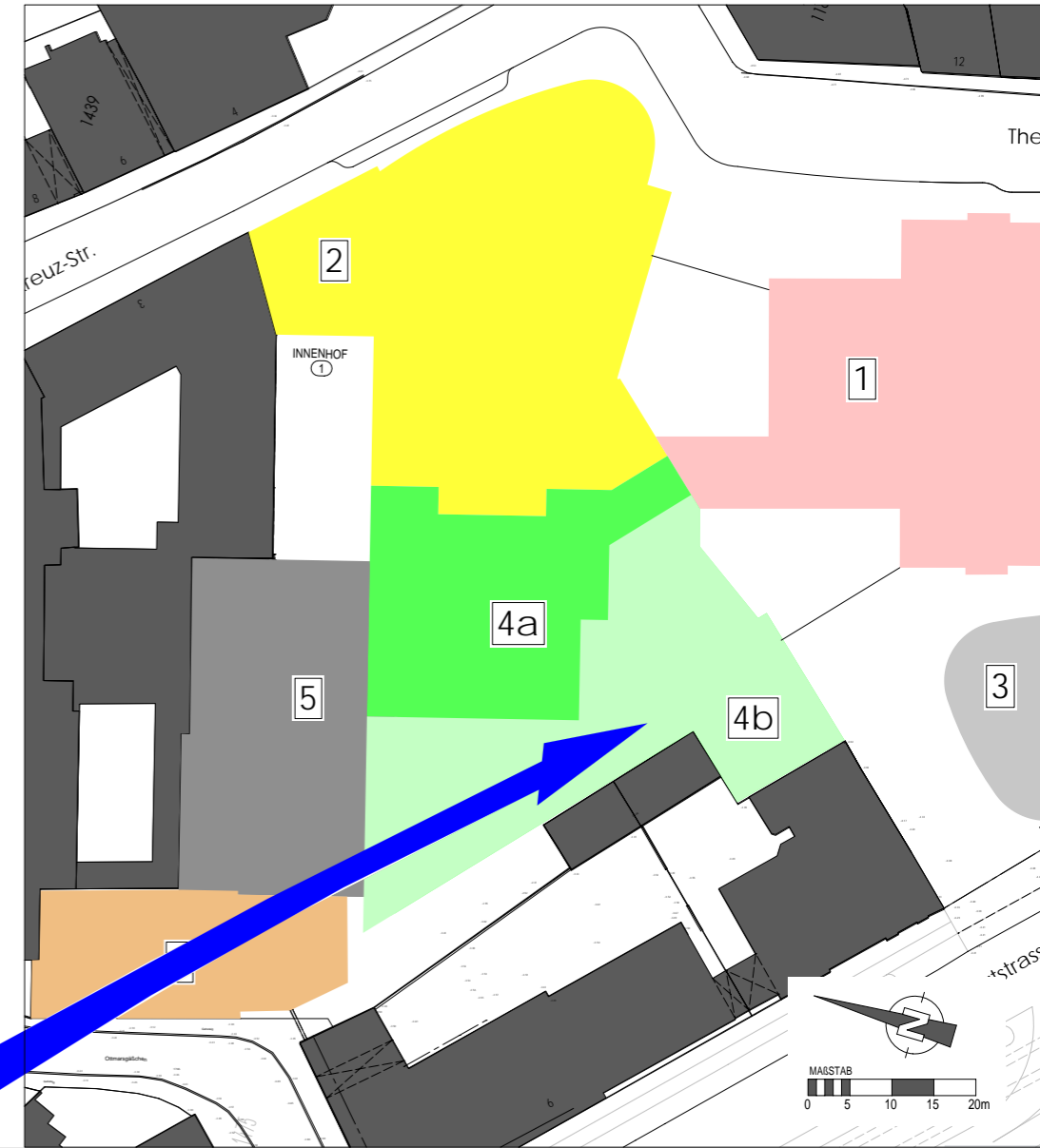
Bauteil 2

Kostengruppe 400	Bauwerk – Technische Anlagen		
	Theater „Neues Haus“	7.870.000,00 €	6.000.000,00 €
	Orchesterprobe	1.360.000,00 €	1.070.000,00 €
	Werkstätten	3.330.000,00 €	2.780.000,00 €
	Bürogebäude	990.000,00 €	0,00 €
	Werkstätten Kostüm	590.000,00 €	490.000,00 €
	Probep Bühnen	2.080.000,00 €	1.700.000,00 €
	Baletprobe	920.000,00 €	660.000,00 €
	Gesamtbetrag Kostengruppe 400	17.140.000,00 €	12.700.000,00 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen		
	Nicht bebaute Umgriffsflächen Teils als Provisorium für spätere Aufstockung West.	1.480.000,00 €	1.240.000,00 €
	Gesamtbetrag Kostengruppe 500	1.480.000,00 €	1.240.000,00 €
Kostengruppe 600	Ausstattung und Kunstwerke		
	ca. 3% aus Kostengruppe 300 + 400 für: Loses Mobiliar, Beschilderung Kunst am Bau	2.190.000,00 €	1.650.000,00 €
	Gesamtbetrag Kostengruppe 600	2.190.000,00 €	1.650.000,00 €
	Zwischensumme Kostengruppe 100 – 600	81.350.000,00 €	59.760.000,00 €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten		
	ca. 26% aus Kostengruppe 200 – 600	21.150.000,00 €	15.540.000,00 €
	Gesamtbetrag Kostengruppe 700	21.150.000,00 €	15.540.000,00 €
	Gesamtkosten brutto (inkl. 19 % Mehrwertsteuer) (ohne Umlagerungskosten der Brechtbühne)	102.500.000,00 €	75.300.000,00 €

EBENE +2 PLANUNGSSTAND FEBRUAR 2015

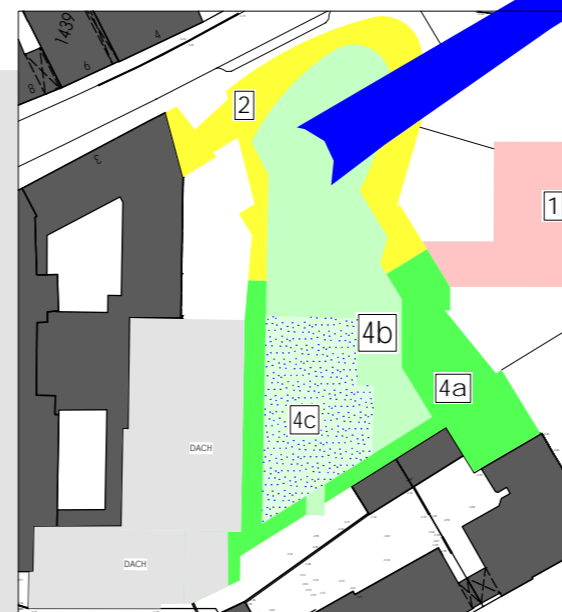


EBENE +2 VARIANTE ZUM KOSTENSTAND JULI 2015



LEGENDE NUTZUNGSBEREICHE

1	GROSSES HAUS/BAUTEIL 1	5	PROBEBÜHNEN
2	THEATER / NEUES HAUS	6	BALLETT STUDIO
3	ORCHESTERPROBE	7	VERWALTUNG
3a	BESUCHERSERVICE	8	LAGER KELLER
4a	WERKSTÄTTEN	9	DACH
4b	KOSTÜM/MASKE	9a	DACHZENTRALE TECHNIK
4c	LUFTRAUM ÜBER MALSAAL		

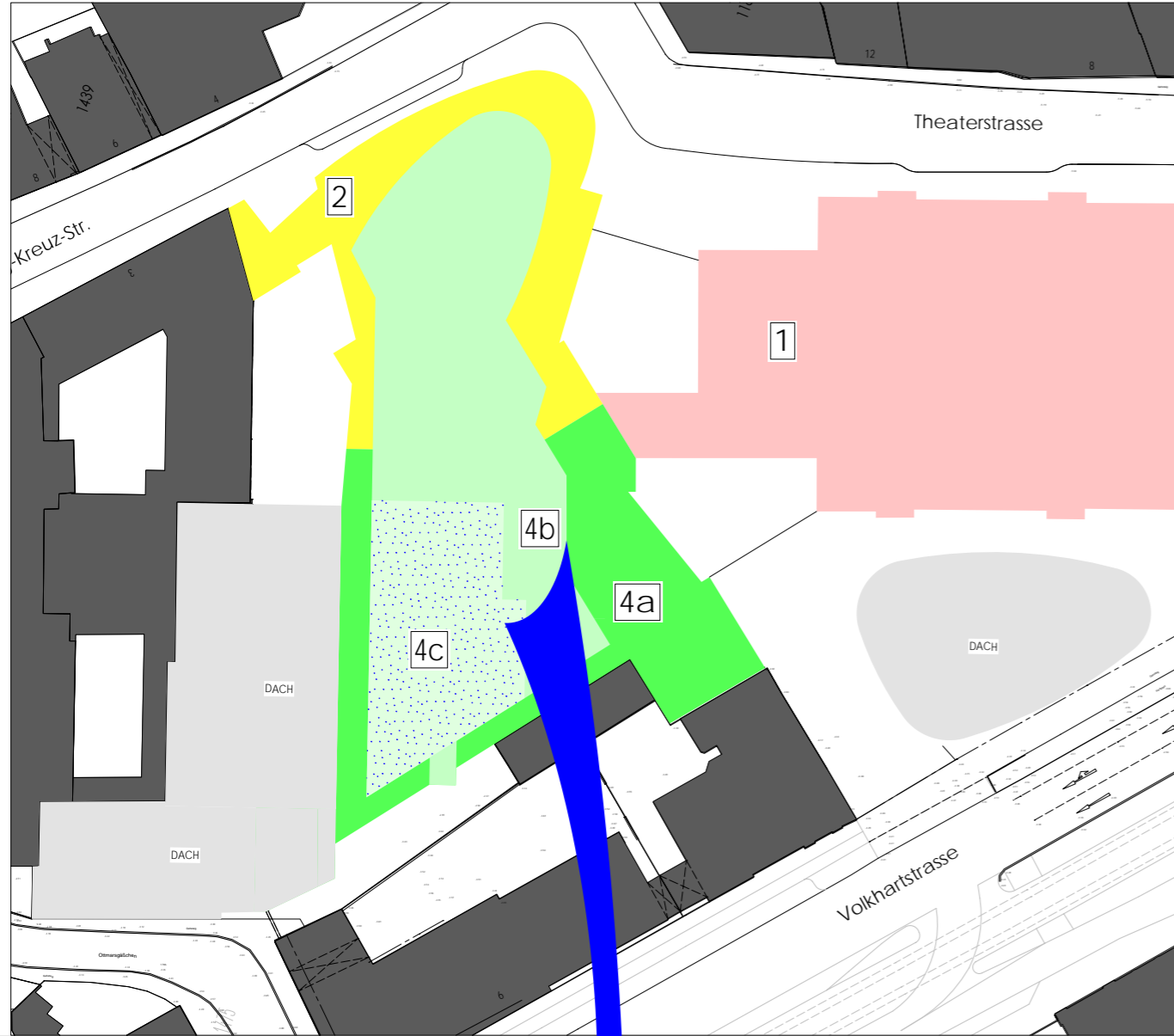


(EBENE +4 FEBRUAR 2015)

2. SCHRITT:
 KOSTÜM WERKSTÄTTEN
 EBENE +4 NACH
 EBENE+2 VERSCHOBEN
 (d.h. Höhe Schreinerei/
 Schlosserei reduziert)

2.SCHRITT MASSNAHMEN ZUR KOSTENREDUZIERUNG BAUTEIL 2

EBENE +4 PLANUNGSSTAND FEBRUAR 2015

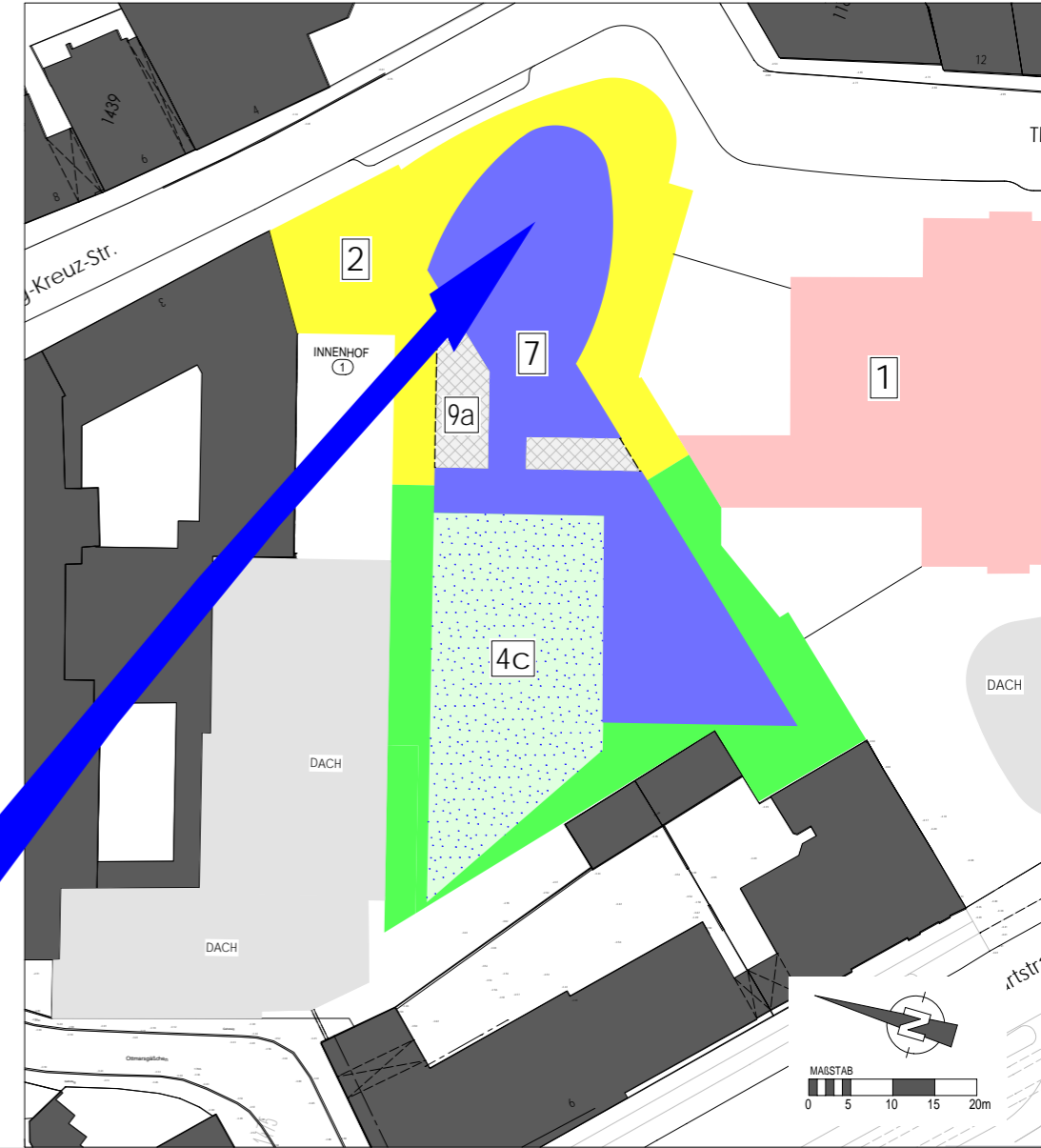


LEGENDE NUTZUNGSBEREICHE

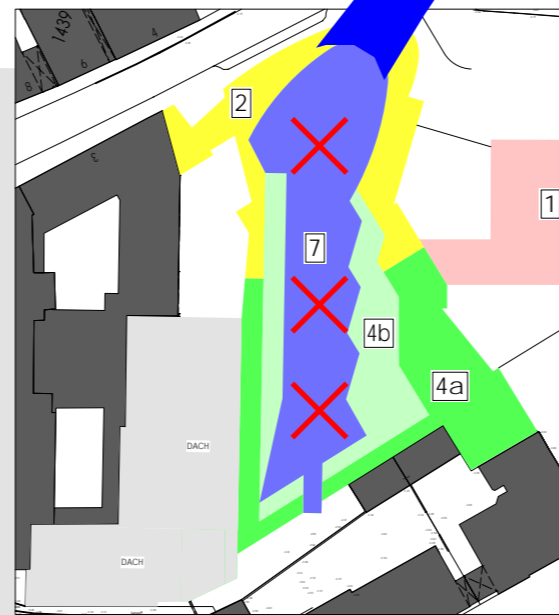
1	GROSSES HAUS/BAUTEIL 1	5	PROBEBÜHNEN
2	THEATER / NEUES HAUS	6	BALLET STUDIO
3	ORCHESTERPROBE	7	VERWALTUNG
3a	BESUCHERSERVICE	8	LAGER KELLER
4a	WERKSTÄTTEN	9	DACH
4b	KOSTÜM/MASKE	9a	DACHZENTRALE TECHNIK
4c	LUFTRAUM ÜBER MALSAAL		

WERKSTÄTTEN EBENE +4 NACH
EBENE +2 VERSCHOBEN
(siehe 2.Schritt)

EBENE +4 VARIANTE ZUM KOSTENSTAND JULI 2015



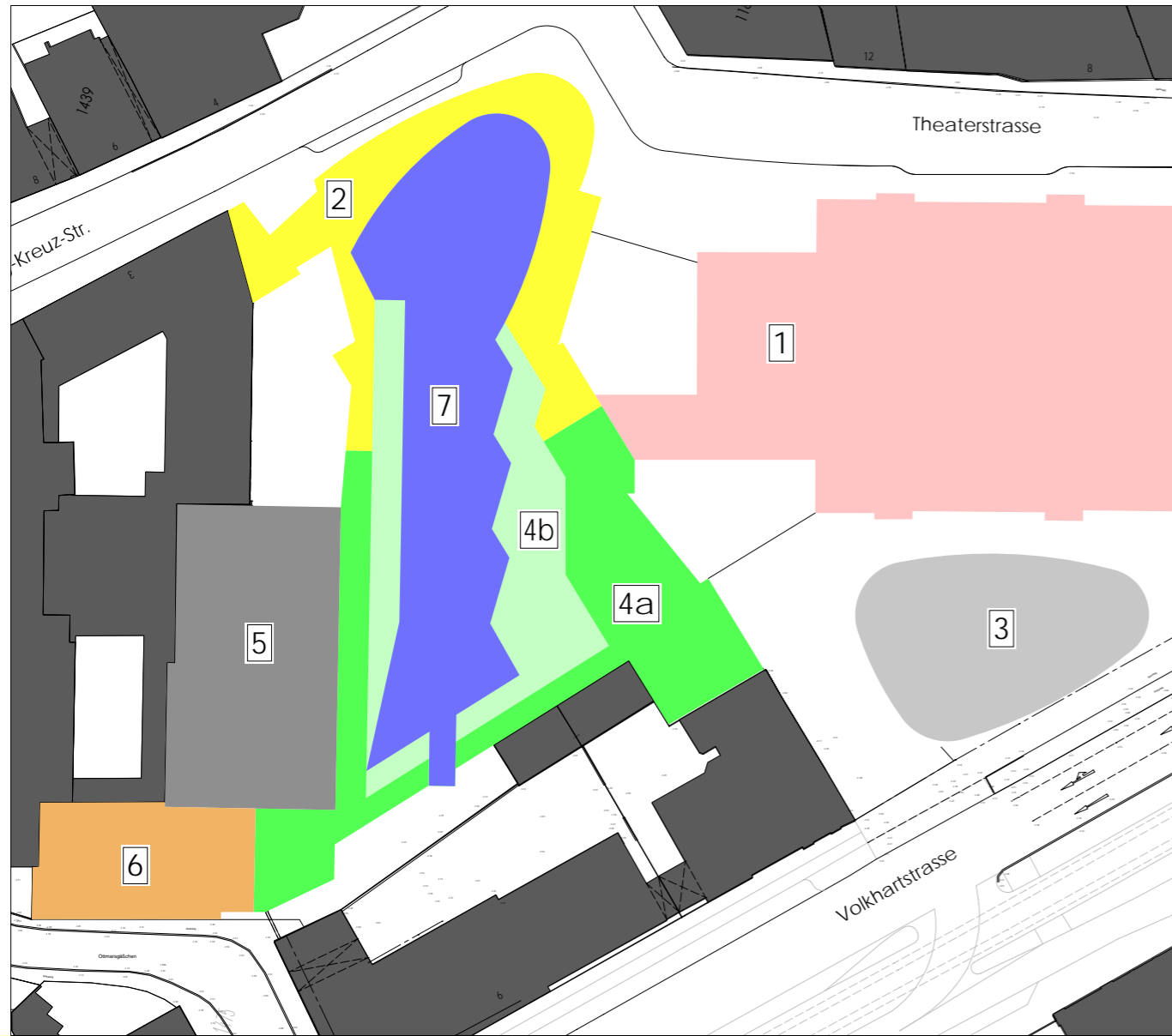
(Verwaltung nach EBENE +4
und EBENE +2/+3 verschoben)



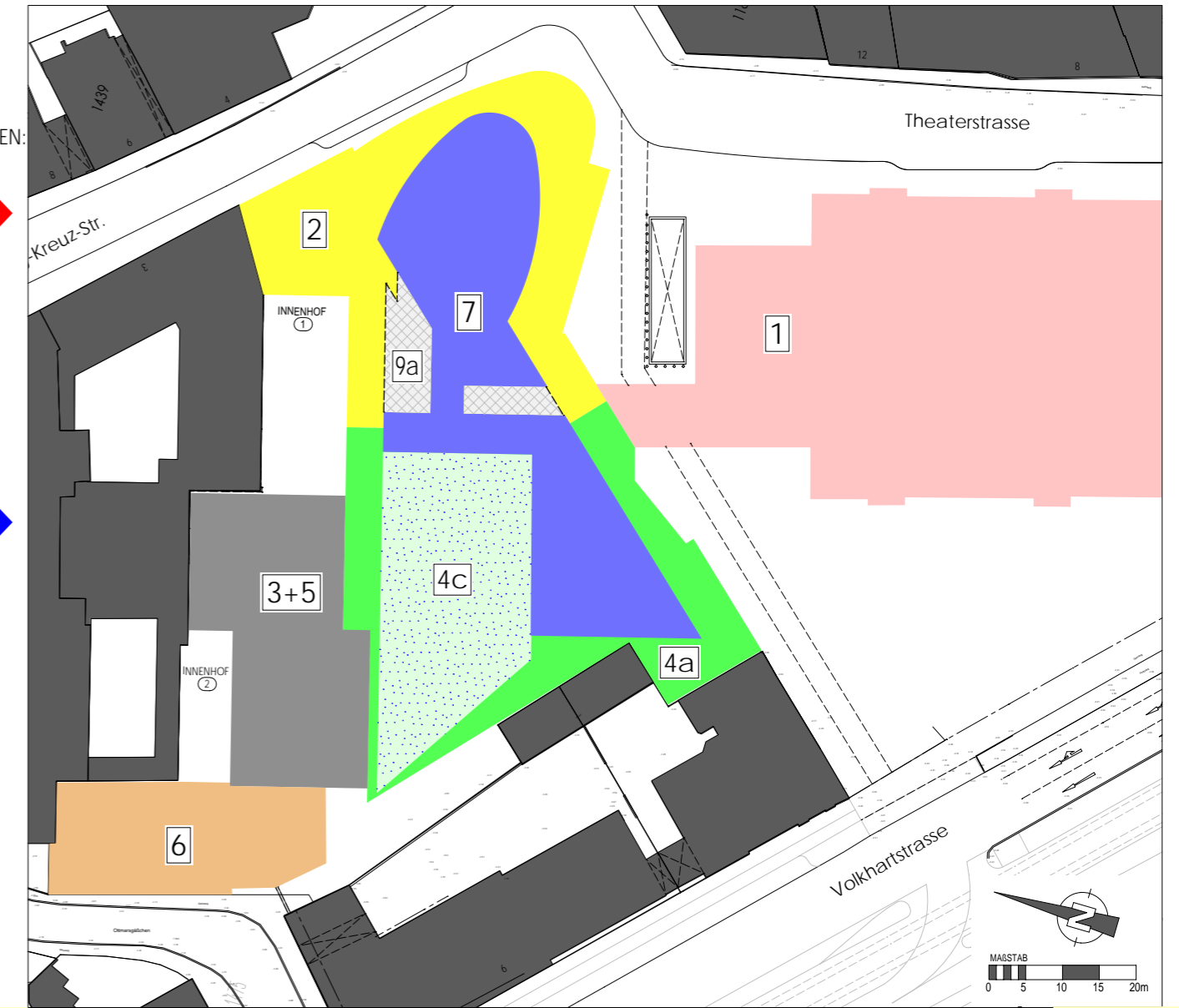
(EBENE +5. FEBRUAR 2015)

3.SCHRITT:
ENTFALL EBENE +5 (PENTHOUSE)
(Verwaltung nach EBENE +4
und EBENE +2/+3 verschoben)

PLANUNGSSTAND FEBRUAR 2015



WEITERES EINSPARUNGSPOTENTIAL ZUM KOSTENSTAND JULI 2015



LEGENDE PLANUNGSÄNDERUNGEN:

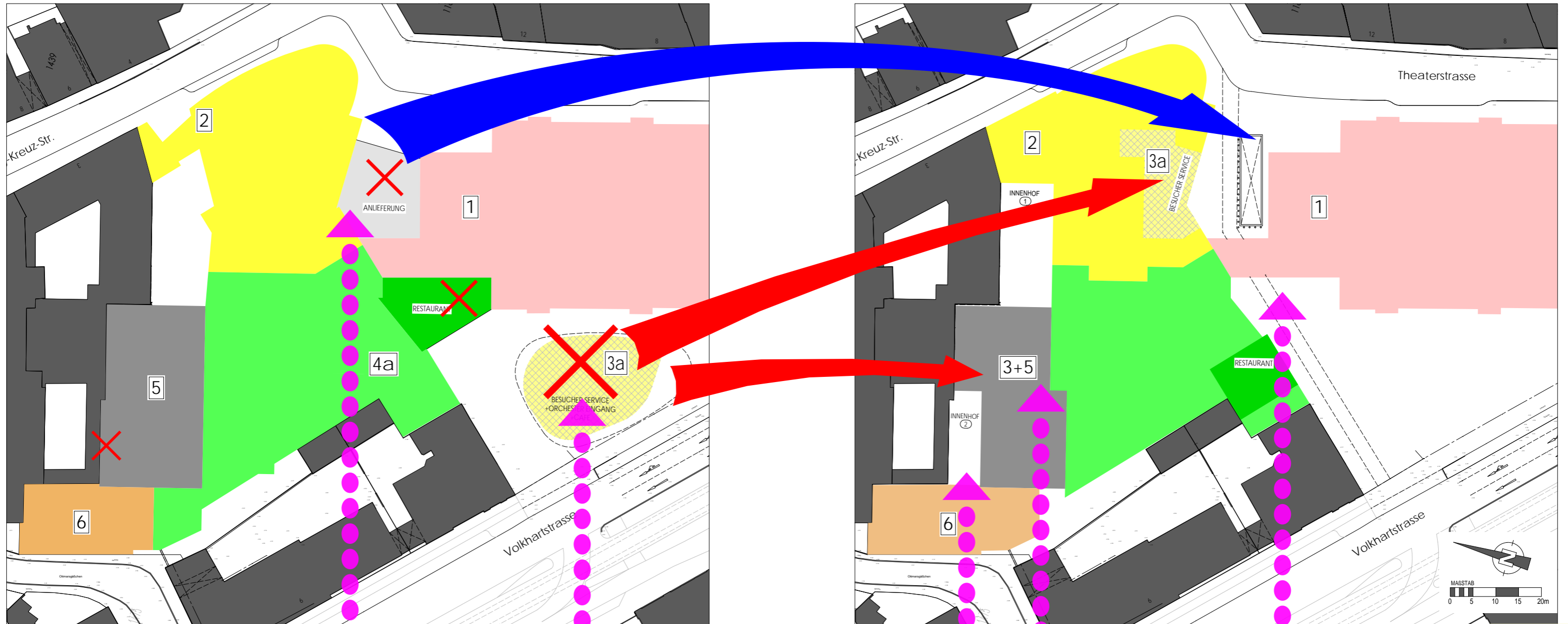
VERLAGERN (auf der gleichen Ebene)

VERLAGERN (auf eine andere Ebene)

LEGENDE NUTZUNGSBEREICHE			
1	GROSSES HAUS/BAUTEIL 1	5	PROBEBÜHNEN
2	THEATER / NEUES HAUS	6	BALLETT STUDIO
3	ORCHESTERPROBE	7	VERWALTUNG
3a	BESUCHERSERVICE	8	LAGER KELLER
4a	WERKSTÄTTEN	9	DACH
4b	KOSTÜM/MASKE	9a	DACHZENTRALE TECHNIK
4c	LUFTRAUM ÜBER MALSAAL		

- ENTFALL ORCHESTERPROBENGEBAUDE
 - ▶▶ Orchester jetzt im Bereich Probebühne Ebenen -4/-3/-2/-1)
 - ▶▶ Besucherservice nach Neues Haus Ebene -1 verschoben
 - ▶▶ Innenhof für Orchester Tageslicht

- ÖFFNUNG KASERNSTRASSE FÜR FÜßGÄNGER + RADFAHRER
 - ▶▶ Hauptanlieferung nach Ebene -3 verschoben
 - ▶▶ Kantine+Restaurantfläche reduziert (Ebene -1)



LEGENDE NUTZUNGSBEREICHE			
1	GROSSES HAUS/BAUTEIL 1	5	PROBEBÜHNEN
2	THEATER / NEUES HAUS	6	BALLETT STUDIO
3	ORCHESTERPROBE	7	VERWALTUNG
3a	BESUCHERSERVICE	8	LAGER KELLER
4a	WERKSTÄTTEN	9	DACH
4b	KOSTUM/MASKE	9a	DACHZENTRALE TECHNIK
4c	LUFTRAUM ÜBER MALSAAL		

ENTFALL
ANLIEFERUNG
STRASSENIVEAU

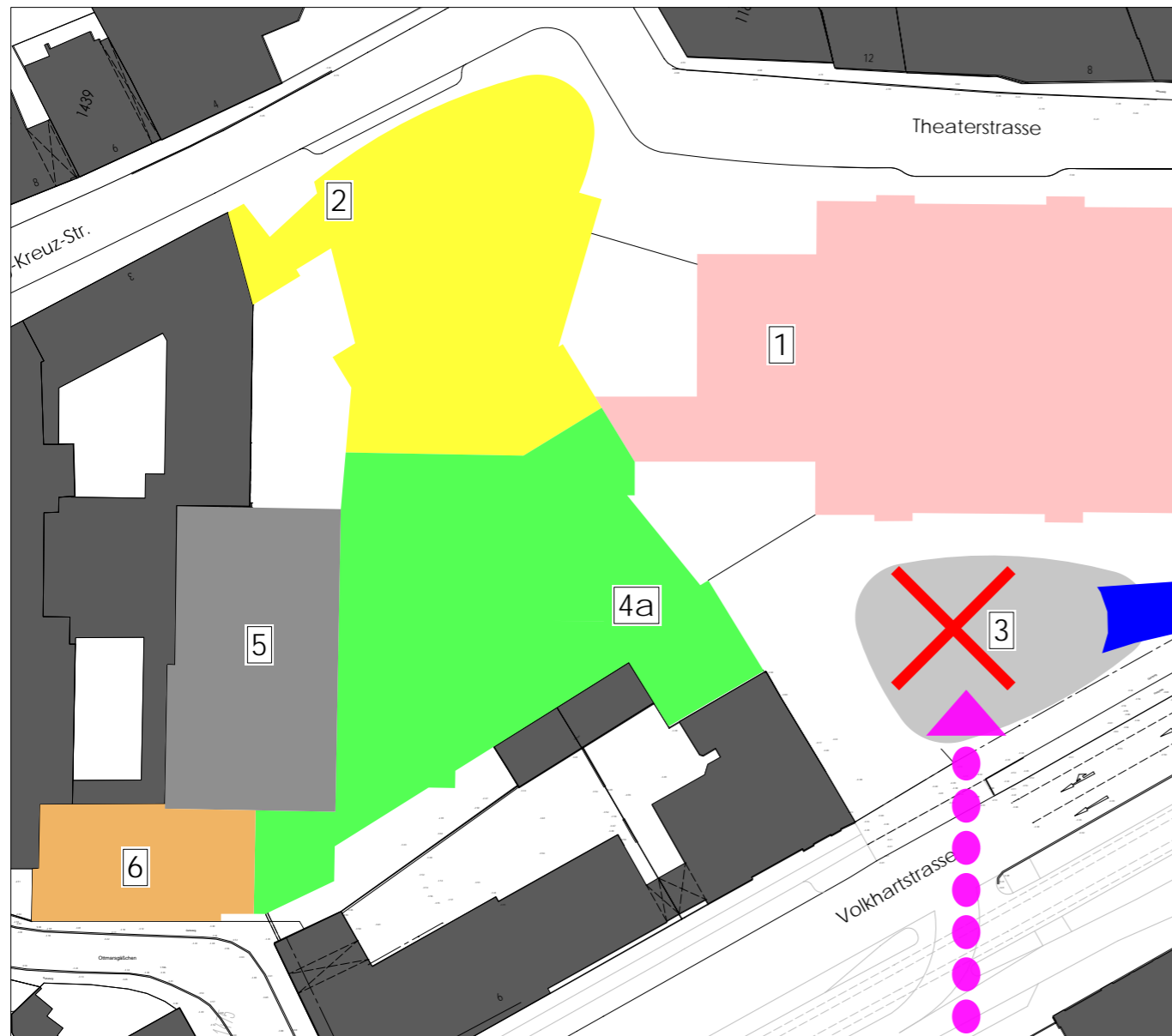
ENTFALL
ORCHESTERPROBENGEBÄUDE
(Besucherservice nach Neues
Haus Ebene -1 verschoben)

INNENHOF 2
(Tageslicht für Ballett,
Probe + Orchester)

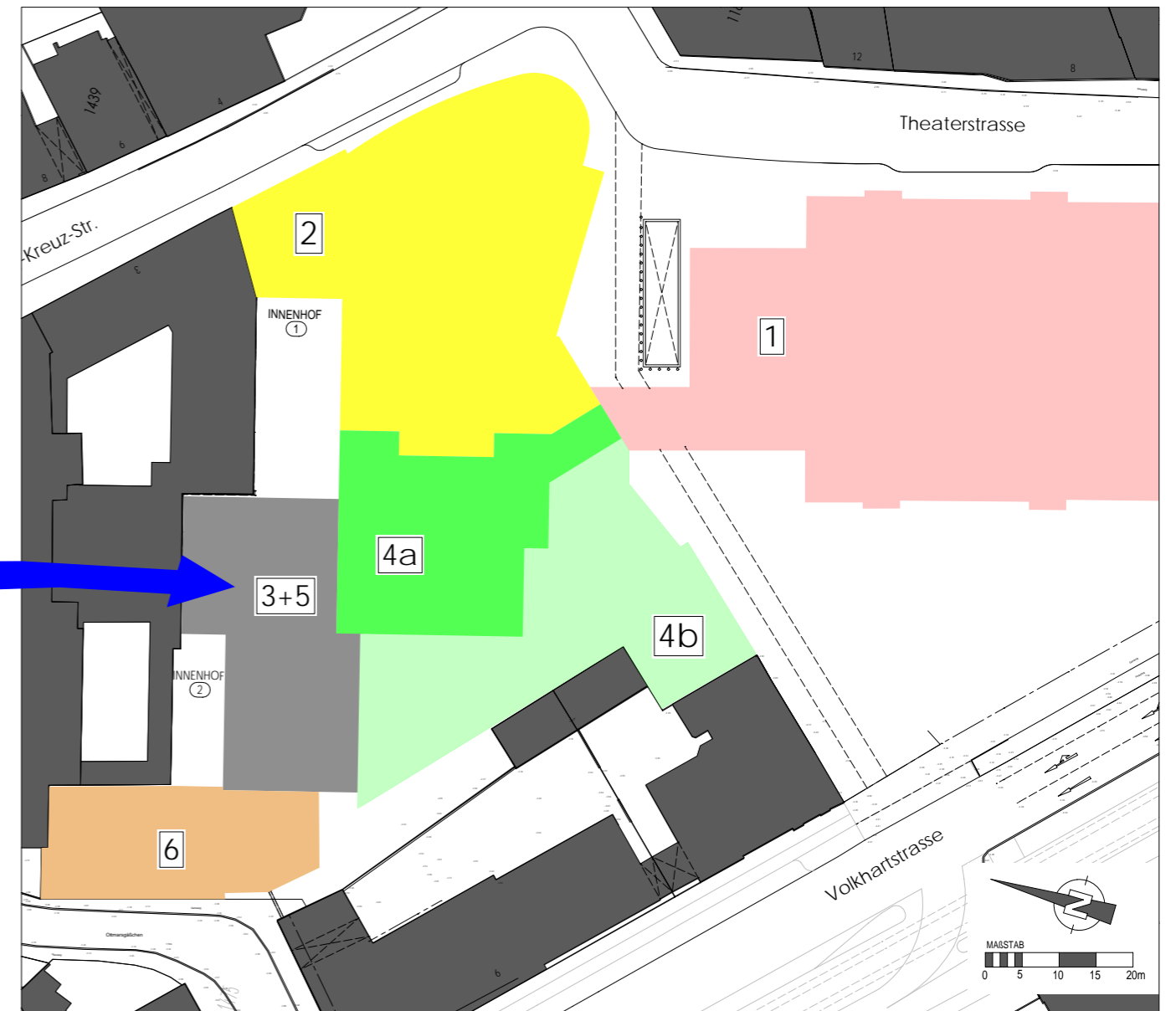
ORCHESTERPROBE
IN EBENEN -4,-3
(Stimmzimmer Ebenen -2 -1)

KASERNSTRASSE
-Durchlässigkeit für Radfahrer + Fußgänger
-Anlieferung via Hubtisch (Ebene-3)
-Kantine+ Restaurantfläche reduziert

EBENE +2 PLANUNGSSTAND FEBRUAR 2015

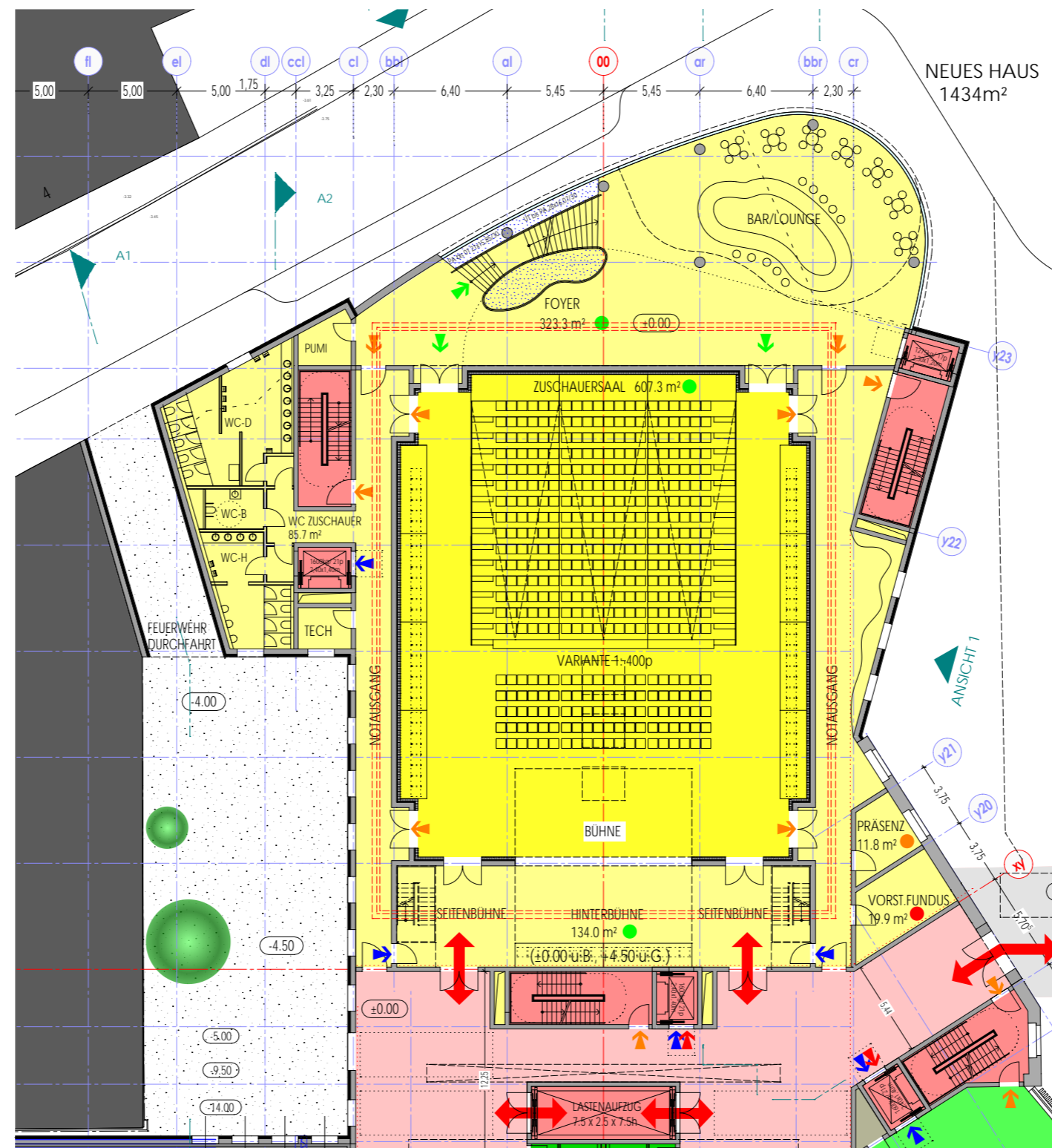


WEITERES EINSPARUNGSPOTENTIAL ZUM KOSTENSTAND JULI 2015



LEGENDE NUTZUNGSBEREICHE			
1	GROSSES HAUS/BAUTEIL 1	5	PROBEBÜHNEN
2	THEATER / NEUES HAUS	6	BALLET STUDIO
3	ORCHESTERPROBE	7	VERWALTUNG
3a	BESUCHERSERVICE	8	LAGER KELLER
4a	WERKSTÄTEN	9	DACH
4b	KOSTUM/MASKE	9a	DACHZENTRALE TECHNIK
4c	LUFTRAUM ÜBER MALSAAL		

ENTFALL
ORCHESTERPROBENGEBÄUDE
(Orchester jetzt im Bereich
Probekühne Ebenen -4/-3/-2/-1)

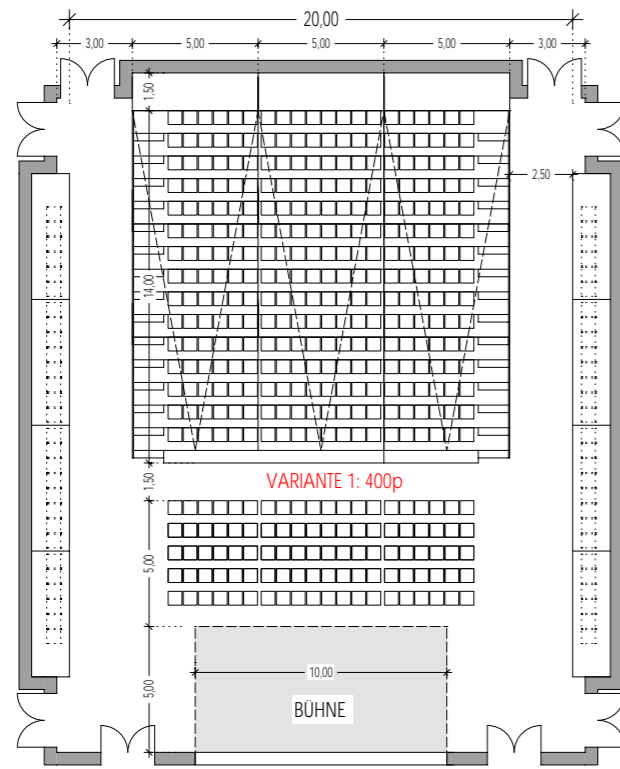


Neues Haus Ebene 0. Variante 1, ca. 400 Sitzplätze.

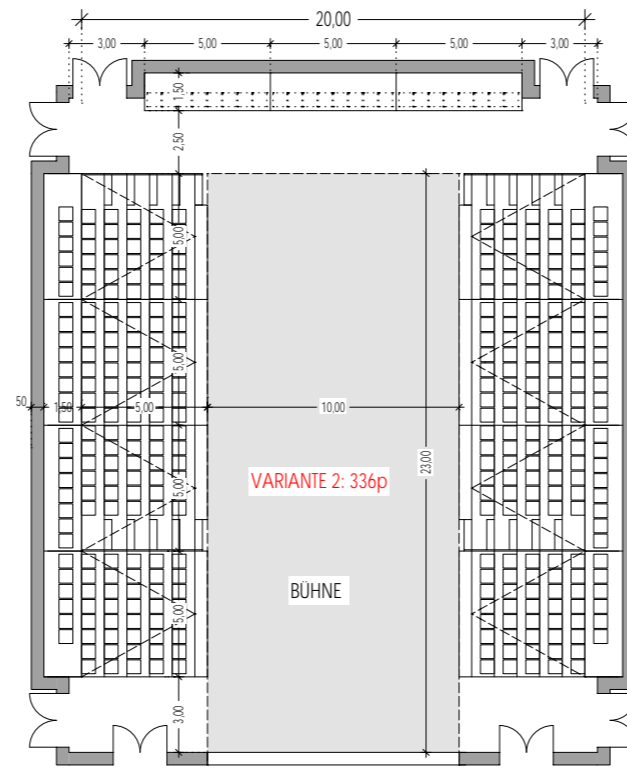
NEUES HAUS

MÖGLICHE BESTUHLUNGSVARIANTEN
NEUES HAUS (EBENE 0)

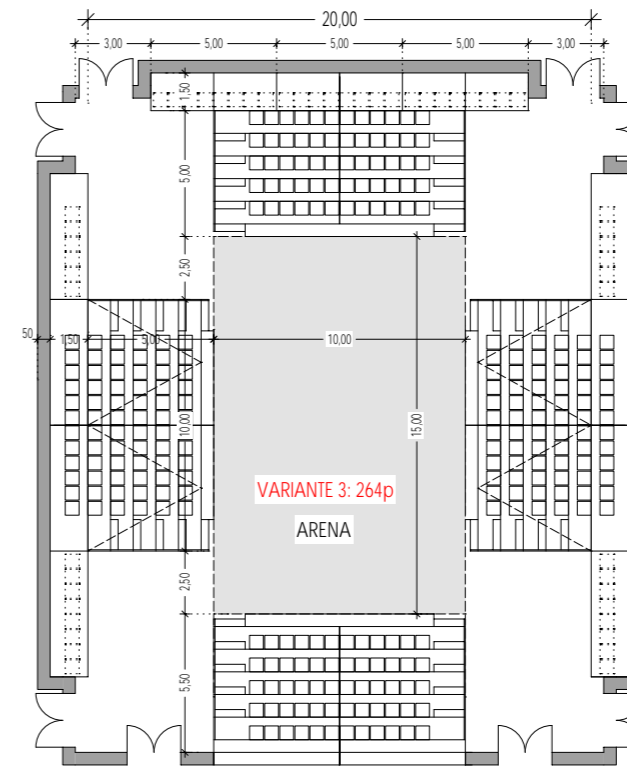
29.07.2015



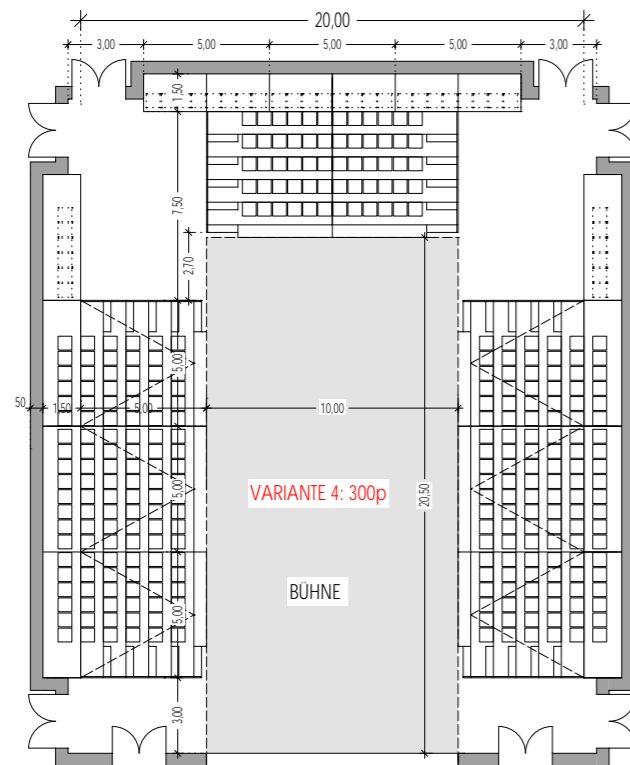
VARIANTE 1: 400p Ebene 0
+0p Ebene +1 Galerie



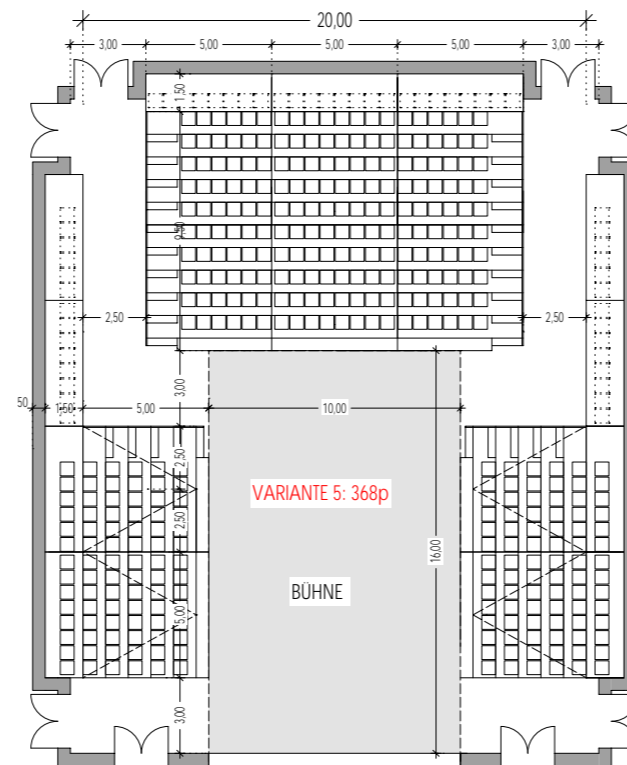
VARIANTE 2: 280p Ebene 0
+56p Ebene +1 Galerie



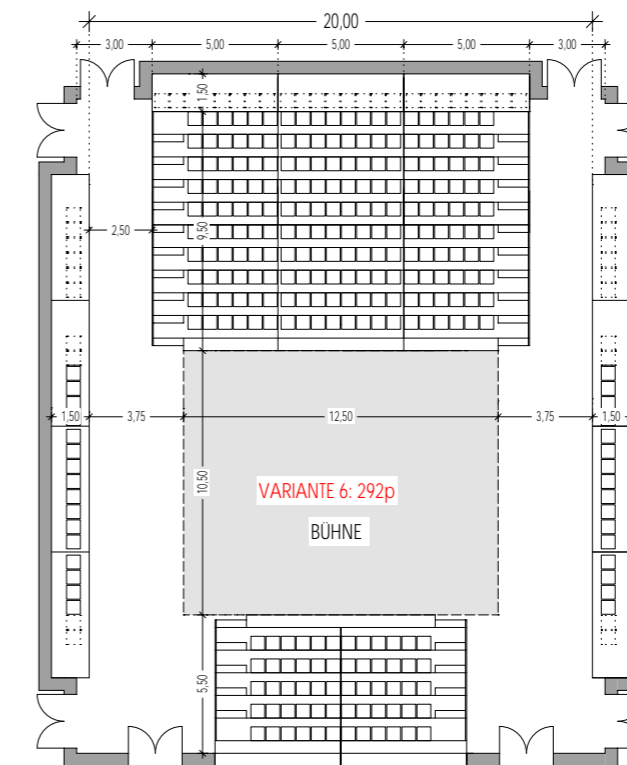
VARIANTE 3: 240p Ebene 0
+24p Ebene +1 Galerie



VARIANTE 4: 260p Ebene 0
+40p Ebene +1 Galerie



VARIANTE 5: 340p Ebene 0
+28p Ebene +1 Galerie



VARIANTE 6: 260p Ebene 0
+32p Ebene +1 Galerie

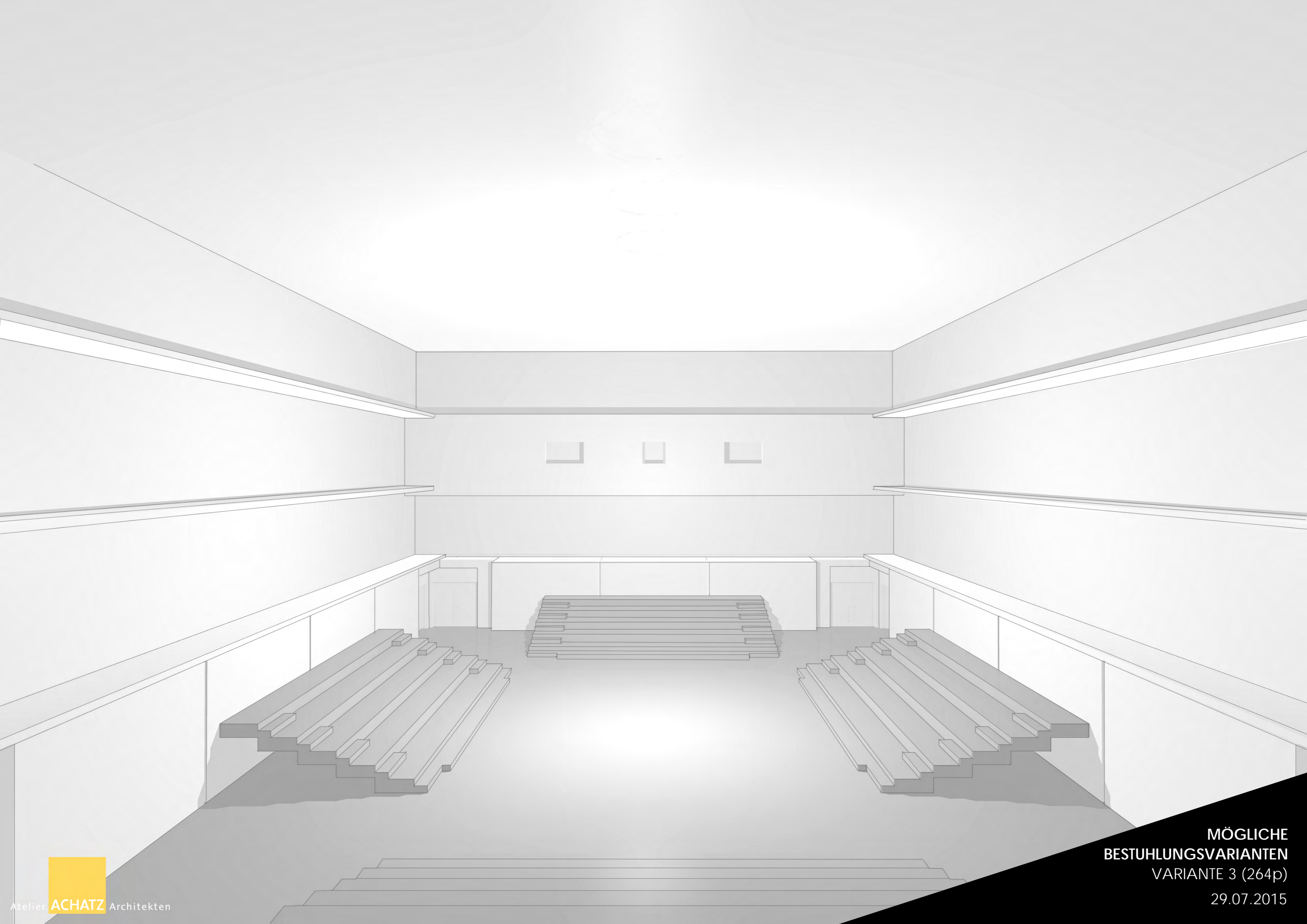


MÖGLICHE
BESTUHLUNGSVARIANTEN
VARIANTE 1 (400p)
29.07.2015



MÖGLICHE
BESTUHLUNGSVARIANTEN
VARIANTE 2 (336p)

29.07.2015



MÖGLICHE
BESTUHLUNGSVARIANTEN
VARIANTE 3 (264p)
29.07.2015



MÖGLICHE
BESTUHLUNGSVARIANTEN
VARIANTE 4 (300p)
29.07.2015



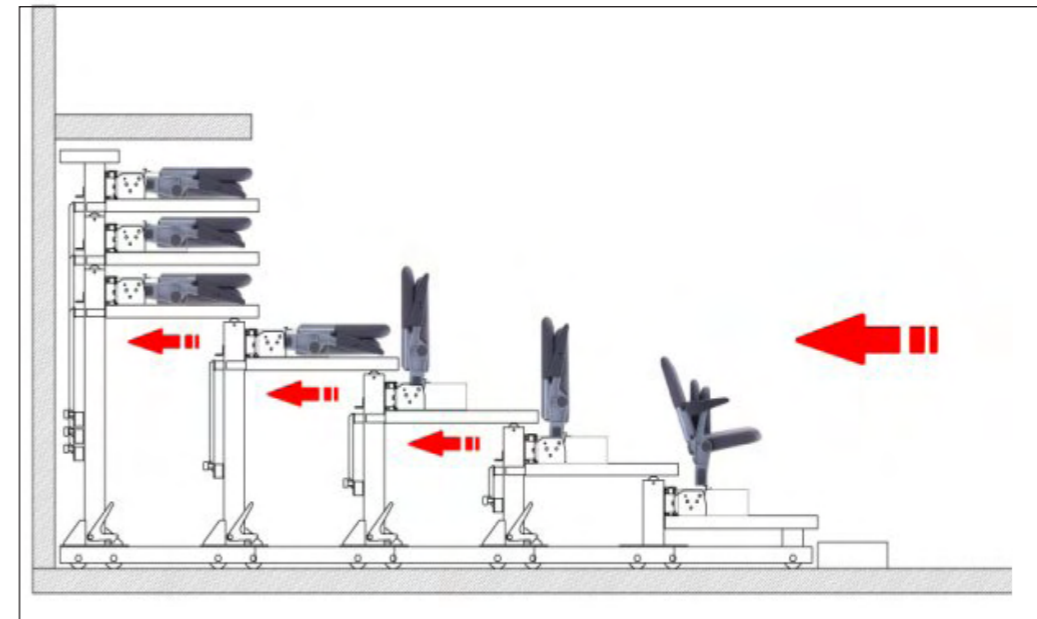
Podestblick.



Saal ohne Podeste.



Bühnenblick.

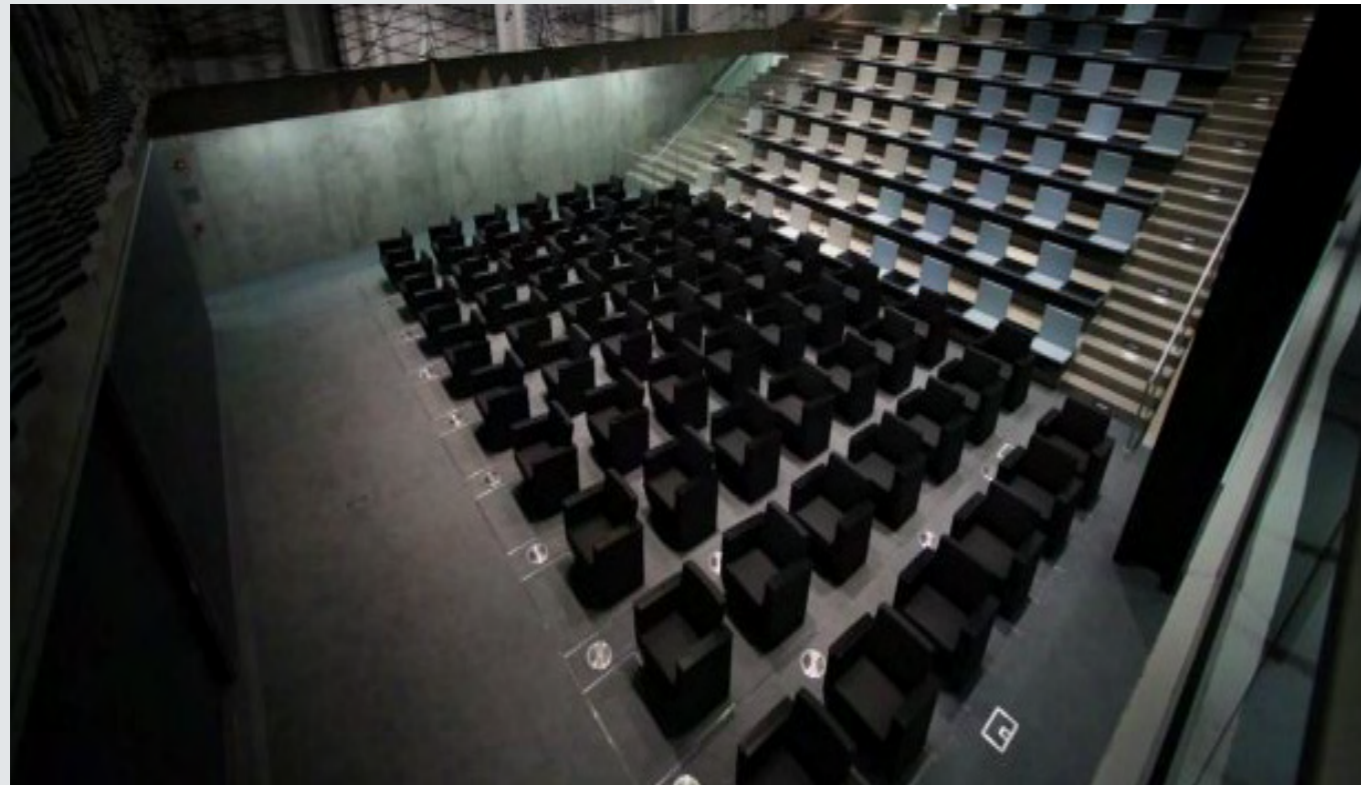


Teleskop-Tribünen für konfigurierbare

Teatro Cervantes de Arnedo, La Rioja, Spain

STADTTHEATER AUGSBURG

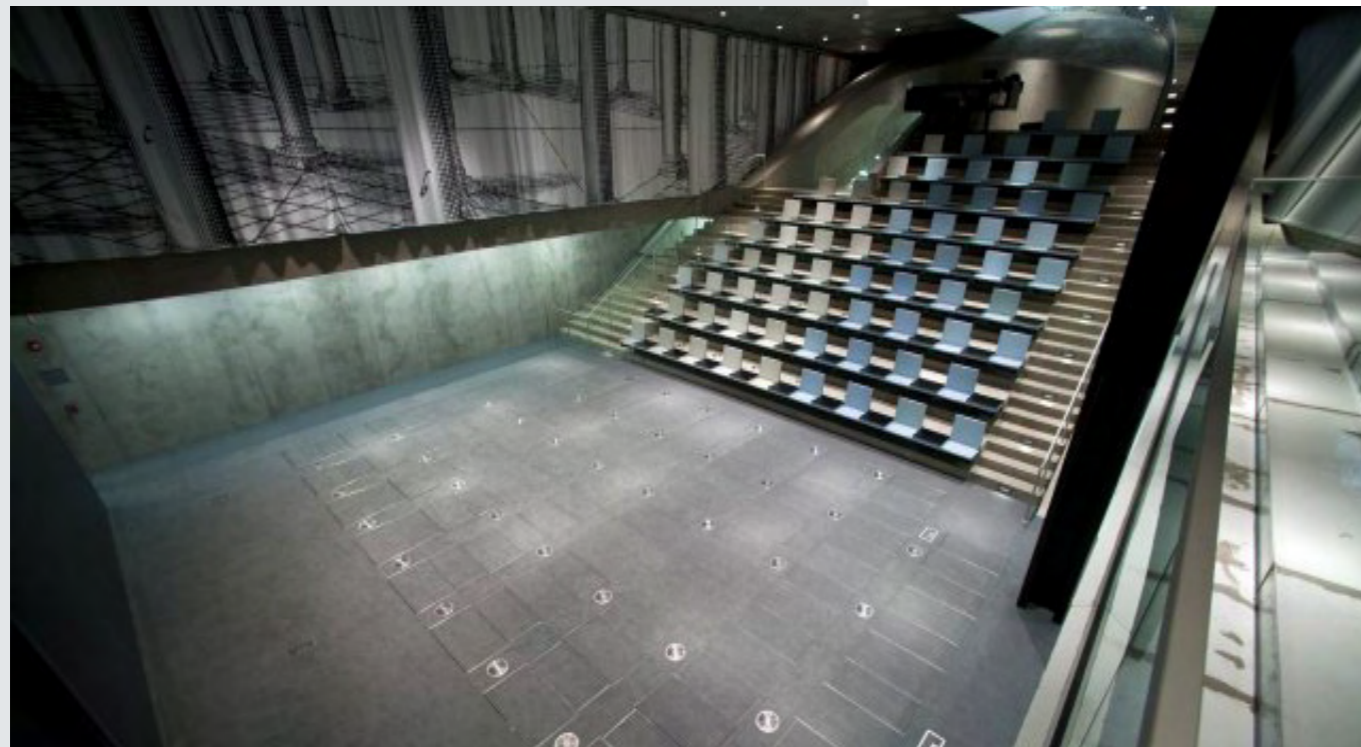
Planung Gesamtareal



Konfiguration 1, 275 Sitzplätze.



Konfiguration 3, 230 Sitzplätze.



Konfiguration 2, 214 Sitzplätze. Podestblick.



Konfiguration 1, 275 Sitzplätze.

Cornell University, Milstein Hall, NY, USA



Atelier **ACHATZ** Architekten

STADTTHEATER AUGSBURG

Generalsanierung Großes Haus - Planung Gesamtareal



**ARGE Generalinstandsetzung Stadttheater Augsburg
Atelier Achatz Architekten / IMP Ingenieure GmbH**

Projektleitung: Walter Achatz

Falkenstrasse 21
81541 München
Deutschland

Fon: 089 65 12 61 -0
Fax: 089 65 12 61 -61

info@atelier-achatz.de
www.atelier-achatz.de

Projekt Nr 245-B_VE_V1.3.4

ZWISCHENSTAND PLANUNGEN: BAUTEIL 1+2_29.07.2015

Sitzung des Stadtrats