



STELLUNGNAHME zur Anfrage FW FÜR-Gemeinderatsfraktion	Vorlage Nr.:	2020/1184
	Verantwortlich:	Dez. 1
Kosten der Sanierung des Badischen Staatstheaters		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	17.11.2020	34	x	

1. **Auf Grundlage welches Planungsstands wurden die in 2015 (125 Mio. €) und 2017 (325 Mio. €) bezifferten Kosten der Sanierung des Badischen Staatstheaters ermittelt? Bitte die Leistungsphase (1-9) nach HOAI angeben.**
- 1.1. **Welche Art der Kostenermittlung (z.B. nach Kostenkennwerten, mit Kosten vergleichbarer Bauvorhaben oder nach Kostenflächenarten) lagen den einzelnen Kostenermittlungen zu Grunde?**

Der Kostenrahmen von 125 Mio. Euro wurde zum Teil nach Kostenflächenarten und für den Bestand auf der Basis eines Sanierungs- und Organisationsgutachtens (Gerling + Arendt) ermittelt. Flächenansätze wurden teilweise über einen Testentwurf (Machbarkeitsstudie) überprüft. Der Kostenrahmen enthielt keine Ansätze für die Ausstattung (KG 600) oder mögliche Interimsunterbringungen.

Die Kosten von 125 Mio. Euro wurden in der Auslobung des Wettbewerbs 2014 als Gesamtbaukosten und Kostenobergrenze vorgegeben.

Die Kosten von 325 Mio. Euro basieren auf der aus dem Wettbewerbsentwurf entwickelten Vorplanung (Lph 2, HOAI). Neben den Gesamtbaukosten (KG 100-500, 700) beinhalten sie auch die Ausstattung (KG 600), Ansätze für Provisorien, zusätzliche Personalkosten des Nutzers und die Neugestaltung des Theaterplatzes („Vollkosten“). Die Gesamtbaukosten wurden in großen Teilen mit Massengerüsten und Kostenkennwerten ermittelt und von der externen Projektsteuerung geprüft. Zeitlich hinterlegt war eine Bauzeit von 10-12 Jahren mit Baubeginn 2020 für Modul 1, außerdem ein Risikopuffer von 10 %.

Durch den aus fachlichen Gründen notwendigen Wechsel des Haustechnikplaners musste die Vorplanung wiederholt werden. Der Baubeginn für Modul 1 ist nun 2022 geplant.

- 1.2 **Auf welchem Planungs- und Kostenermittlungsstand beruhen die aktuell genannten 500 Mio. € für die Sanierung?**

Die genannte Summe beruht auf der Fortschreibung der Vorwegmaßnahmen (derzeit in Ausführung), höher angesetzten Baunebenkosten und Baupreissteigerungen sowie der Wiederholung bzw. Überarbeitung der Leistungsphase 2.

Die Risikovorsorge wurde auf 25 % erhöht, der Baupreisindex aktualisiert.

Die Grundlagen der Planung haben sich nicht verändert.

- 2. Ist von Risiken in der Bausubstanz des Badischen Staatstheaters auszugehen und sind diese eingeplant? Wurde eine detaillierte Baubestandsaufnahme durchgeführt (mit Schadstoffuntersuchung und Überprüfung des baulichen Brandschutzes)? Falls nicht, warum nicht?**
- 2.1 Welche Risiken sind jetzt schon ersichtlich und wieviel Risikozuschlag wurde prozentual mit in die Kostenermittlung einberechnet?**

Der Bestand des Badischen Staatstheaters wurde neu aufgemessen, die Pläne digitalisiert. Zum baulichen Brandschutz gibt es ein Gutachten für den Bestand, dessen Maßnahmen größtenteils umgesetzt sind oder noch umgesetzt werden müssen, um den Betrieb zu gewährleisten.

Für die „Sanierung und Erweiterung“ liegt ein Brandschutzkonzept vor, das planungsbegleitend mit der Feuerwehr abgestimmt und Grundlage für die aktuelle Planung ist. Die Bestandsstatik wurde vom Tragwerksplaner überprüft. Eine Schadstoffuntersuchung ist, soweit zerstörungsfrei möglich, erfolgt, die nächste Stufe beauftragt.

Zur Pufferung der noch unbekanntem Risiken aus dem Bestand und weiterer Risiken aus dem Prozess (z. B. Planungsrisiko, Vergaberisiko, Bauablauf, ...) wird ein Risikozuschlag von 25 % veranschlagt.

- 3. Handelt es sich bei den Angaben um Brutto- oder Netto-Kosten?**

Bei den Kosten ist die aktuell gültige Mehrwertsteuer von 19% enthalten.

- 4. Handelt es sich bei den ermittelten Kosten um Gesamtherstellungskosten, Gesamtbaukosten oder lediglich um Bauwerkskosten (KG 300+400)? Bitte geben Sie die ermittelten Kostengruppen nach DIN276 an (KG 100-700).**
- 4.1 Sind in der Kostenermittlung Einrichtungsgegenstände bzw. die Ausstattung mitberücksichtigt (Bestuhlung, Videoleinwand, Vorhänge, nicht mit dem Bau fest verbundene technische Ausstattung etc. gemäß KG 600 nach DIN 276)?**

Siehe 1.

- 5. Wurden Sparpotentiale ermittelt? Wenn ja, wie hoch sind diese und an welcher Stelle?**

Die Sparpotentiale, die bereits 2017 ermittelt wurden, sind in die Planung eingeflossen.

Durch die Wiederholung der Haustechnikplanung konnten Energiebedarfe und technische Anlagen reduziert werden, wodurch vor allem die künftigen Betriebskosten optimiert werden.

Die höheren Kosten resultieren nur zu einem kleinen Teil aus der Vertiefung der Planung. Sie sind wesentlich bestimmt durch die Verschiebung des Baubeginns, Berücksichtigung einer höheren Baupreissteigerung, Erhöhung der Ansätze für die Baunebenkosten und die Erhöhung des Risikopuffers auf 25 %.

- 6. Welche Kosten würden bei dem Projekt entstehen, wenn man ein Planungs- und Baustopp**

der Sanierung verfügen würde (Sperrvermerk und Neubeschluss der Sanierung) um eine entsprechende Prüfungstiefe zu schaffen?

Inzwischen liegt für Modul 1 (Schauspielhaus) die Entwurfsplanung vor, die Vorwegmaßnahmen (Verlegung Tiefgaragenzu- und Ausfahrten, Interimsgebäude) befinden sich im Bau. Der Bauantrag für Modul 1 soll zum Jahresende beim Bauordnungsamt eingereicht werden. Grob geschätzt sind mit den beauftragten Bauleistungen der Vorwegmaßnahmen und den Planungs- und Projektsteuerungshonoraren ca. 35 Mio. Euro gebunden bzw. bezahlt.

Ein Baustopp würde zu einer weiteren Verzögerung der Hauptmaßnahme führen, was rein über die derzeitige Baupreisentwicklung betrachtet rund 12 Mio. Euro Mehrkosten pro Jahr bedeuten würden.

6.1 Wäre ein Neubau im Vergleich zu einer Sanierung unter den nun bekannten Umständen günstiger?

Die Frage, ob ein Neubau günstiger wäre als eine Sanierung, müsste neu geprüft werden.

In der Betrachtung 2017 wurde eine Sanierung rund 10% günstiger eingestuft als ein Neubau. Da davon auszugehen ist, dass seinerzeit auch die Parameter für einen Neubau zu niedrig angesetzt waren, würde sich auch mit der aktuellen Kostensituation ein Neubau nicht wesentlich günstiger darstellen. Neben der Grundstücksfrage, Interimsunterbringung des kompletten Spiel- und Theaterbetriebs (falls man am selben Standort bauen würde), neuem Wettbewerb, ... würde der Abbruch auch den Verlust großer Mengen „grauer Energie“ bedeuten.