

Sanierung
Bauherr: Kultur 123 Stadt Rüsselsheim
Am Treff 1
65428 Rüsselsheim

Stand 02.07.2025

Ermittlung über 300+400 Getrennt, Differenziert Betrachtet - BASISVARIANTE							
KB 2. Ebene	KB 3. Ebene	Bereich	Messen	Einhalt	€/Einhalt	Brutto EP	Summe in € brutto
100		Grundstück	12776 m2 BGF		0 €		0,00 €
110		Grundstückswert					0,00 €
120		Grundstücknebenkosten					0,00 €
130		Freimachen					0,00 €
200		Herrichten und Erschließen	12776 m2 BGF		0 €		0,00 €
210		noch keine Ansätze ermittelt					0,00 €
300		Baukonstruktion	12776 m2 BGF	894 €			1.142.810,00 €
310		Baugrube					0,00 €
320		Gründung					598.888,00 €
		Baugrunderbesserung / Technik / Unterschuss unter Bühne, Bodenplatte / Ergänzung Stahlblech aufgehende Bauteile / Bodenbeschäftigungen Bohrungen entlang der Bestandsmaße als 30 cm 2m Tief / Grundstüben, Bodenkante verfüllen / neue Bodenplatte, Entlüftung Restständerbodenplatte / Abdichtungsmaßnahmen Bodenplatte, Verpressarbeiten, Sanierung Zufahrtkanal					BKI 2024/2Q
330		Außenwände					1.381.520,00 €
		Wiederherstellen Elementfassade Foyer / OG Rückhaus Fassade mit elementen Böhrenmuster / Herstellen Tore Bühnenanfertigung / Wiederherstellen Fenster / Wiederherstellen EG assade Foyer / Klinkerfassade ohne Dämmung / Betonfassade / Wiederherstellen Antriebsversenpel / Neues Innenerelement + Bestandfassade überarbeiten / Rissrepar und Entörung / Gefälle / im / Besondere Gehrlicht / Landstein / Neues Innenerelement vor Fenster / Mechanik überarbeiten / Überarbeitung und Austausch Gläser / Austausch beschädigte Stäbe und Fugeneinbeulung					BKI 2024/2Q
340		Innenwände					2.675.542,00 €
		Betonstreichenarbeiten, Rückbau Beton + Mauerwerk / lufttrockige Türe / zweiflügelige Stahl-Glas-Türe / 1-Türe Technik / lufttrockige Türe / zweiflügelige Türe / Dämmen Altschereisen + Dämmung / Innenwände / Baustoffe / Oberflächen überarbeiten / Bühnenwände / streichen / Zuluge Wasserschäden / Acoustics Wand / Decke / Unterarbeiten Wt + Duschern / Wände nachputzen, streichen / Reinigen der Technikschächte und Verriegelung / Anschluss an Decke herstellen					BKI 2024/2Q
350		Decken					3.672.015,00 €
		Unterstützung Decke / Rückbau Wände HEB 400 / Schlitzfen + Reinigung Treppenhoden / Aufarbeitung Natursteinboden / Zuluge Wasserschäden, Zuluge / Zuluge Estrichbau und Herstellen Estrich / Zuluge Estrichbau und Herstellen Estrich / Dämmung Geschossschächte (D0m) / Decke streichen / Zuluge Brandschutz / Zuluge Brandschutz + Hygiene					BKI 2024/2Q
360		Dächer					978.374,00 €
		minimale Dämmstärke ohne Veränderung der Dachgeneigte (B0m) / Überarbeitung Dachplatten / UK umsetzen / Dachentwässerung umsetzen / Flachdachsanierung Hohlverkleidung / Untersicht umsetzen					BKI 2024/2Q
380		Baukonstruktive Einbauten					41.500,00 €
390		Sonstige Baukonstruktion					2.073.973,00 €
		Bauwerkverminderung, Baueingrenzung / Schallschutze					BKI 2024/2Q
400		Technische Anlagen	12776 m2 BGF	1.459 €			18.634.065,00 €
410		Abwasser- Wasser-, Gasanlagen					2.101.614,00 €
		• Erneuerung des mattenen Schmutzwassernetzes • Erneuerung und Trennung des Regenwasseretzes um Schmutzwassernetz • Erneuerung sämtlicher Trinkwasserleitungen nach Anforderungen an die Trinkwasserhygiene sowie geltenden Normen und dem Stand der Technik • Stilllegung der mattenen Grundleitungen, um den Grundwasserantrag in das Schmutzwassernetz zu verhindern. Aufbau mehrerer kleinen Netze, dem tatsächlichen Bedarf entsprechend.					Ingenieurbüro Ebert GmbH
420		Wärmeversorgungsanlagen					1.467.346,16 €
		• Wärmeversorgung über Beheizungsanlage • Erneuerung des Heizungsnetzes bestehend aus Heizungsverleitungen, Pumpen und dem Leitungsnetz, Erhalt der Wärmedämmung (Hitzepöpel), • Hydraulische Systemumstellung zu beschriebenen Netzen des Triffs, zur Verhinderung des Leckaufbaus des Systems bei Leckagen.					Ingenieurbüro Ebert GmbH
430		Raumlufttechnische Anlagen					5.702.867,94 €
		• Die Be- und Entlüftung der Sanitärräume muss sichergestellt werden und durch eigene RL-Anlagen realisiert. Aktuell ist die Be- und Entlüftung nicht konform mit den Vorgaben des Brandschutzkonzept. Hier wurden Rauchschuttschürzen und dichtschließende Türen mit Lüftungseinheiten versehen, die angebotene Funktion der Türen ist nicht mehr gegeben. • Die Unterdrückung der Kaminabgasen konnten keine Schadstoffe im Kaminnetz nachgewiesen werden, sodass ein Teilentlast des Kaminnetzes möglich ist. • Eine Wärmerückgewinnung existiert nicht und muss im Zuge der Erneuerung integriert werden. • Ein Teiltausch der Brandschutzklappen ist notwendig, durch den nachgewiesenen Einbau der Brandschutzklappen sowie der Aufbaus der Lüftungsbzss gemäß Muster Lüftungsbzss (Richtlinie RL, D0ff) und dem Stand der Technik wird der ordnungsgemäße Betrieb sichergestellt. Die Maßnahmen sind notwendig, um die Wk-Prinzip-Prüfung gem. Technischer Prüfverordnung durch einen anerkannten Sachverständigen nachzuweisen.					Ingenieurbüro Ebert GmbH
440		Elektrische Anlagen					3.954.170,08 €
		• Erneuerung und Aufbau des Leitungsnetzes gem. Muster-Lösungsanlagen (Richtlinie M.LAR), • Erneuerung und Austausch der Sicherheits- und Allgemeinbeleuchtung (LED-Technik) • Erweiterung Sicherheitsbeleuchtung an besonders hervorzuhebenden Stellen, wie z.B. an Handaufzügen der Brandminderanlage, Feuerlöschein, Verbinderknoten/Erste-Hilfe- Stellen. • Die Allgemeinbeleuchtung mit Kompaktleuchtstoffröhren sowie Halogenstrahlern ausgetauscht. Im Zuge der Sanierung ist die Umstellung auf effiziente LED-Technik unbedingt, da die Aus- und Einfuhr sowie die Herstellung dieser Leuchtstoffe innerhalb der EU seit Anfang 2023 untersagt sind. • Erneuerung der Elektroinstallatzen, bestehend aus Unternehmungen, Schaltern, Steckdosen usw., nach dem aktuellen Stand der Technik. • Naturalienanlage die Bestandslage der im Prüfbericht des TÜV-Hessens aufgeführten Hinweise und Mängel • Blitzschutzanlage ist funktionsfähig, weist jedoch geringfügige Mängel auf, welche beheben werden müssen. Eine Anpassung bzw. Erweiterung der Anlage ist nur bei Sanierung der Fassade erforderlich.					Ingenieurbüro Ebert GmbH
450		Kommunikations- sicherheits- und informationstechnische Anlagen					963.607,74 €
		• Die Brandminderanlage (BMA) muss in Teilen erweitert werden, die im Prüfbericht des TÜV-Hessens aufgeführten Hinweise und Mängel müssen behoben werden. Das Brandschutzkonzept fordert die Nachrüstung eines intelligenten Rauchmelders für das Foyer. • Elektrische Anlage (EA) Da im Prüfbericht des TÜV-Hessens aufgeführten Hinweise und Mängel müssen behoben werden. Die akustische Alarmierung ist in Teilbereichen zu lösen, die Anlage muss erweitert werden. Die Störmelddung weiterleitung bei Ausfall der Netz- und SV-Versorgung (UEV) wurde nicht umgesetzt und müssen nachgestellt werden.					Ingenieurbüro Ebert GmbH
460		Förderanlagen					216.104,00 €
		• Erneuerung / Realisierung der Aufzüge und Aufzugschächte.					Ingenieurbüro Ebert GmbH
470		Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen					1.131.520,54 €
		• Keine spezifischen Anmerkungen.					Ingenieurbüro Ebert GmbH
480		Gebäude- und Anlagenautomation					2.539.222,00 €
		• Aufbau der Gebäudetechnik zum effizienten Betrieb des Theaters.					Ingenieurbüro Ebert GmbH
490		Sonstige Maßnahmen zum technischen Anlagen					558.545,54 €
		Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung eine umfassende Schutzabschließung (Dämmung Rohrleitungen) erforderlich ist • Begradigte Räume weisen Bedarf bedingt Brandschutzmängel auf. Deckendurchführungen wurden nicht nachgerecht durchgeführt und Brandschutzungen fehlen teilweise. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten (Dacherschälle, veraltete Schallung) ist eine Nachrüstung nur mit erheblichen Engpässen möglich. • Stahl- Der Rückbau der horizontal verlaufenden Schutzabschließungen, welche in Massivwänden verlaufen, könnte zu statischen Problemen führen. Hier muss die Erhaltung der Wände untersucht werden.					Ingenieurbüro Ebert GmbH
500		Außenanlagen	12776 m2 BGF	24 €			302.540,00 €
510		Technische Anlagen					302.540,00 €
520		Ausstattung und Kernbereiche	12776 m2 BGF	0 €			0,00 €
		Zwischensumme 300-600					50.359.362,00 €
		Zwischensumme 200-600					5.824.793,00 €
700		Baukosten aus KB 300+400+450	30,00%				5.907.804,00 €
		Baukosten brutto 2025					59.467.166,00 €
***		• Baukostenindex (BIM) 1Q 28	115,0%				5.838.226,00 €
		Baukosten brutto Gesamt					44.005.881,00 €
		• anrechnung Vorsteuer	2,28%				1.008.384,00 €
		Baukosten nach Vorsteuerabzug					43.002.547,00 €
***		• Förderung energetische Maßnahmen					1.201.105,00 €
		• Förderung Denkmalschutz	offen				möglicher Förderanteil bei Einsparungen
		• Förderung projektbezogen	offen				
		Baukosten nach Absatz Förderung					41.801.442,00 €
		zusätzliche Kosten - Interimsmassnahmen und Unvorhergesehenes					
		Herrichten Ersatzspielflätte 2006-2029 810.000,00 Euro separate Betrachtung					210.000,00 €
		Ersatztribün 2027-2030					60.000,00 €
		Ausparkkosten 2027					140.000,00 €
		Lagerkosten 2027-2030					75.000,00 €
		Wiederherstellungskosten 2030					485.000,00 €
		Summe Interimsmassnahmen KG 200					
**		+ Unvorhergesehenes (200-400) auf die brutto Baukosten 300-50	17,00%				5.161.090,00 €
		Gesamtbudget Projekt					47.447.832,00 \$
*		keine Kosten ermittelt für Arbeiten an den Außen					
**		nicht enthalten Unvorhergesehenes / Risiken wie Altablatten, Schadstoffe, über das zu erwartende Maß hinauszugehende statische Einrichtungen, erhöhte Kosten auf Grund der Grundwasserunsatuation, Bauverzögerung durch nicht vorhersehbare Umstände, Kampfmittelbeseitigung					
***		Um den Baupreisindex hochzurechnen, benötigt man den aktuellen Indexstand und den Indexstand des Basisjahres. Die Formel lautet: Index (neu) / Index (alt) * 100 - 100. Wenn man die Kosten eines Basisjahres auf Basis des aktuellen Baupreisindex hochrechnen möchte, multipliziert man die ursprünglichen Kosten mit dem aktuellen Indexstand und teilt das Ergebnis durch den Indexstand des Basisjahres.					
****		Fördermöglichkeiten auf förderfähige Bauteile - ermittelt durch ERNA Hinweis: Kosten Kraft-Wärme-Kopplung wurden geprüft und durch die Fachplanung im Vergleich zur Geothermie als unwirtschaftlicher Lösung eingestuft - daher keine Weiterverfolgung					