



Theater Rüsselsheim Sanierung

Kultur123 Stadt Rüsselsheim
Eigenbetrieb der Stadt Rüsselsheim am Main

Am Treff 1
D-65428 Rüsselsheim am Main
+49 6142 83 26 20
kultur123@kultur123ruesselsheim.de

Egger Burkhardt Hentrich Freie
Architekten PartGmbH

Neue Weinsteige 33
70180 Stuttgart
+49 711 986926-0
info@ebh-architekten.de

INHALTSVERZEICHNIS:

1. VORSTELLUNG BÜRO EBH FREIE ARCHITEKTEN

- 1.1 VORSTELLUNG FACHPLANER
- 1.2 BÜROVORSTELLUNG
- 1.3 REFERENZPROJEKTE - FLORA KÖLN I THEATER HEILBRONN
- 1.4 REFERENZPROJEKTE - HAUS HUGENDUBEL I STAATSTHEATER STUTTGART

2. GESCHICHTE DES HAUSES

- 2.1 VERWIRKLICHUNG DER HEUTIGEN STÄDTEBAULICHEN UND ARCHITEKTONISCHEN SITUATION
- 2.2 GEBÄUDE HAUPTINGRIFFE UND ÄNDERUNGEN

3. DENKMALSCHUTZ

- 3.1 BESCHREIBUNG UND ERHALTUNGSZUSTAND

4. PROJEKT MASSNAHMEN

- 4.1 GRUNDLAGEN UND VORGEHENSWEISE
- 4.2 BASISVARIANTE UND VARIANTE ENERGETISCHE SANIERUNG DENKMAL
- 4.3 TGA PLANUNG
- 4.4 BRANDSCHUTZPLANUNG
- 4.5 ARCHITEKTUR PLANUNG
- 4.6 FOYERBAU FASSADE
- 4.7 BÜHNENHAUS FASSADE
- 4.8 DACHDECKUNG

5. TERMINABLAUF

6. KOSTENDARSTELLUNG

- 6.1 BASISVARIANTE
- 6.2 VARIANTE ENERGETISCHE SANIERUNG DENKMAL + VOLLUMFÄNGLICH MIT NEUEM WÄRMEERZEUGER

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

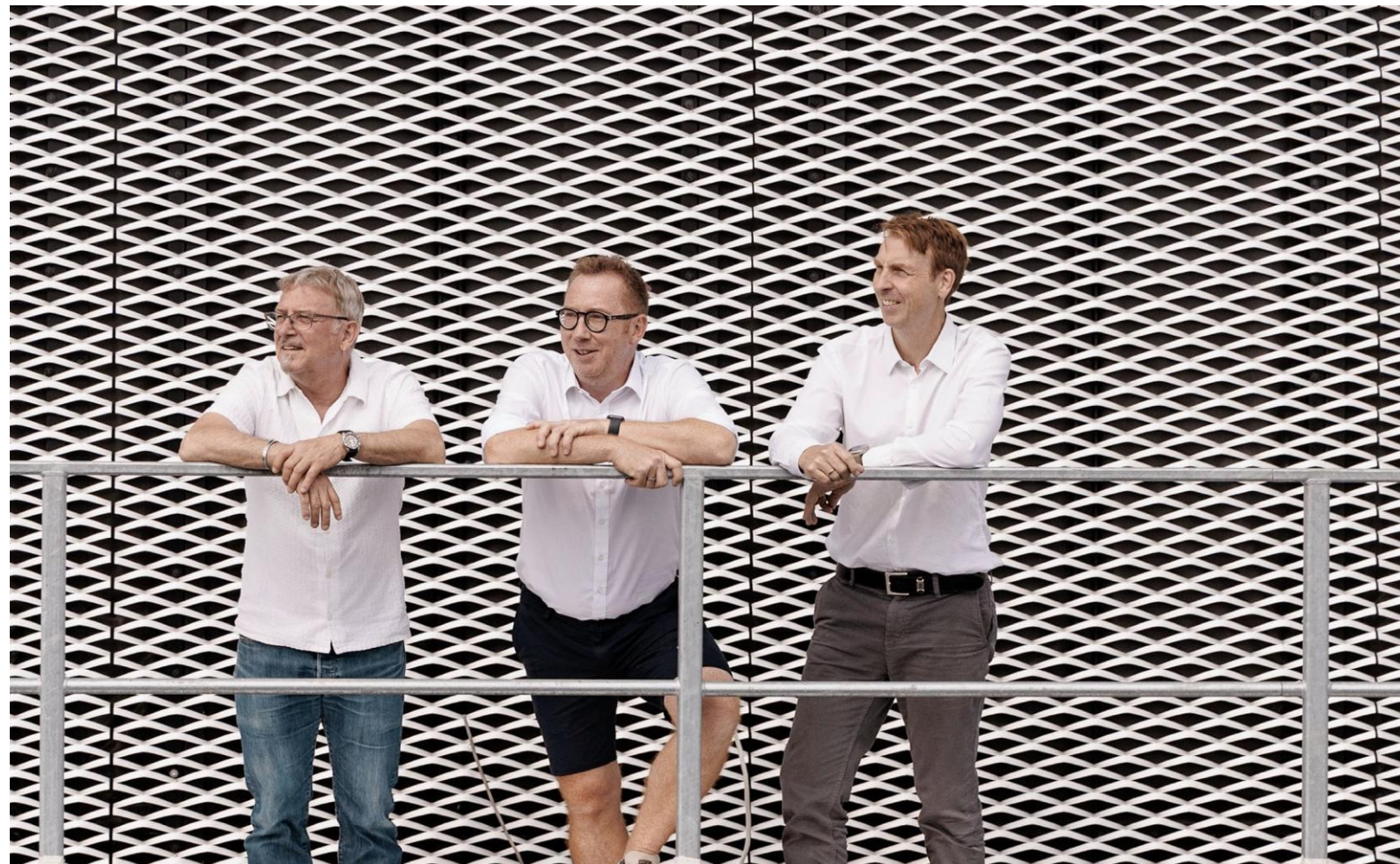
8. FÖRDERMITTEL

9. FAZIT

1. VORSTELLUNG BÜRO EGGER BURKHARDT HENTRICH FREIE ARCHITEKTEN PARTGMBB

1.1. VORSTELLUNG FACHPLANER

- BÜRO EGGER BURKHARDT HENTRICH FREIE ARCHITEKTEN PARTGMBB
NEUE WEINSTEIGE 23 | 70180 STUTTGART | TELEFON: +49 711 986 926 0 | TELEFAX: +49 711 986 926 99
E-MAIL: INFO@EBH-ARCHITEKTEN.DE | WWW.EBH-ARCHITEKTEN.DE
- ARCHITEKTUR IST KEIN SELBSTZWECK. SIE PRÄGT DAS LEBENSUMFELD UND DIENT DEN MENSCHEN.
AUS DIESER HALTUNG HERAUS BETRACHTEN WIR JEDES PROJEKT IM HISTORISCHEN, GESELLSCHAFTLICHEN UND RÄUMLICHEN KONTEXT.
- NACHHALTIGES BAUEN BEGINNT FÜR UNS MIT DEM ERHALT UND DER UMNUTZUNG VORHANDENER BAUSUBSTANZ. WIR STELLEN UNS DER HERAUSFORDERUNG, DAS VORGEFUNDENE IN ZUKUNFTSFÄHIGES ZU VERWANDELN.



1. VORSTELLUNG BÜRO EGGER BURKHARDT HENTRICH FREIE ARCHITEKTEN PARTGMBB

A

1.1. VORSTELLUNG FACHPLANER

- **INGENIEURBÜRO EBERT GMBH - TGA-PLANUNG**

KELTENSTRASSE 18 | 67126 HOCHDORF ASSENHEIM |
TELEFON: +49 6231 83 79 40 | TELEFAX: +49 6231 83 79 420 |
E-MAIL: MAIL@INGENIEURBUERO-EBERT.DE |
WWW.INGENIEURBUERO-EBERT.DE

- GRÜNDUNGSJAHR 1985
- GESCHÄFTSFELDER UMFASST DIE KOSTEGRUPPE 400
- AKTUELL 18 MITARBEITER IN GESCHÄFTSLEITUNG, KAUFMÄNNISCHE ABTEILUNG,
- HLS-/AUTOMATISIERUNGSTECHNIK, ELEKTRO-/FERNMELDETECHNIK, FÖRDERTECHNIK, TECHNISCHE ZEICHENABTEILUNG (CAD)

- **REHLE INGENIEURE GMBH - TRAGWERKSPLANUNG**

REINSBURGSTRASSE 97 | 70197 STUTTGART |
TELEFON: +49 711 93 30 90 10 | TELEFAX: +49 711 93 30 90 20 |
E-MAIL: BUERO@REHLE-ING.DE | WWW.REHLE-ING.DE

- TRAGWERKSPLANUNG VON GEBÄUDEN, INGENIEURWESEN UND FASSADEN
- PLANEN VON UMBAU-, INSTANDSETZUNGS- UND ERTÜCHTIGUNGSMASSNAHMEN
- BAUTEILUNTERSUCHUNGEN BEZÜGLICH TRAGFÄHIGKEIT UND BRANDSCHUTZ
- BAUTECHNISCHE PRÜFUNG (PRÜFINGENIEUR FÜR MASSIVBAU, VPI)
- ERSTELLEN VON GUTACHTEN
- BAUÜBERWACHUNG

- **ERNA ERIK RÖTHELE NACHHALTIGE ARCHITEKTUR**

WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG - ENERGETISCHE SANIERUNG
MARTINSTRASSE 48 | 64285 DARMSTADT |
TELEFON: +49 6151 333
E-MAIL: ER@ERNA.DE | WWW.ERN-A.DE

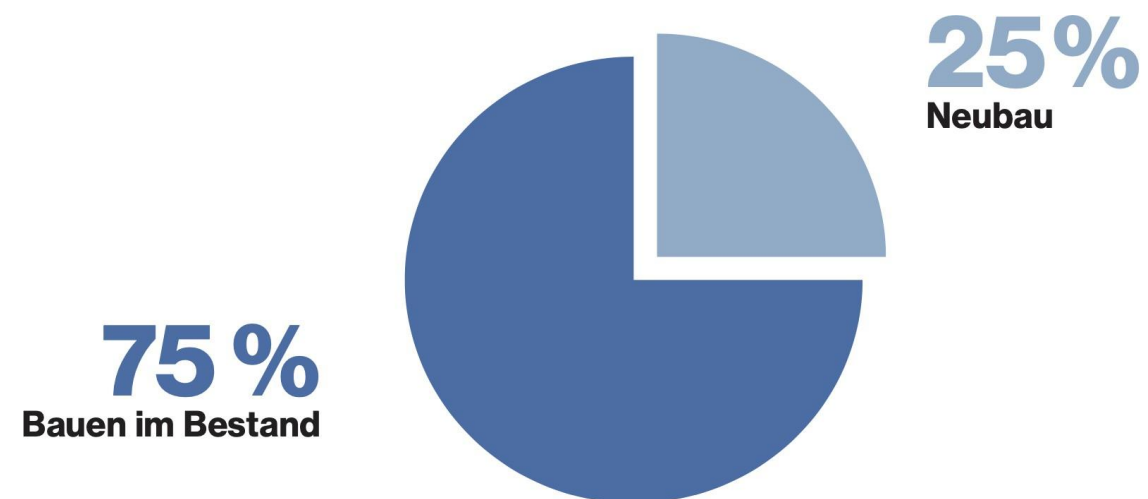
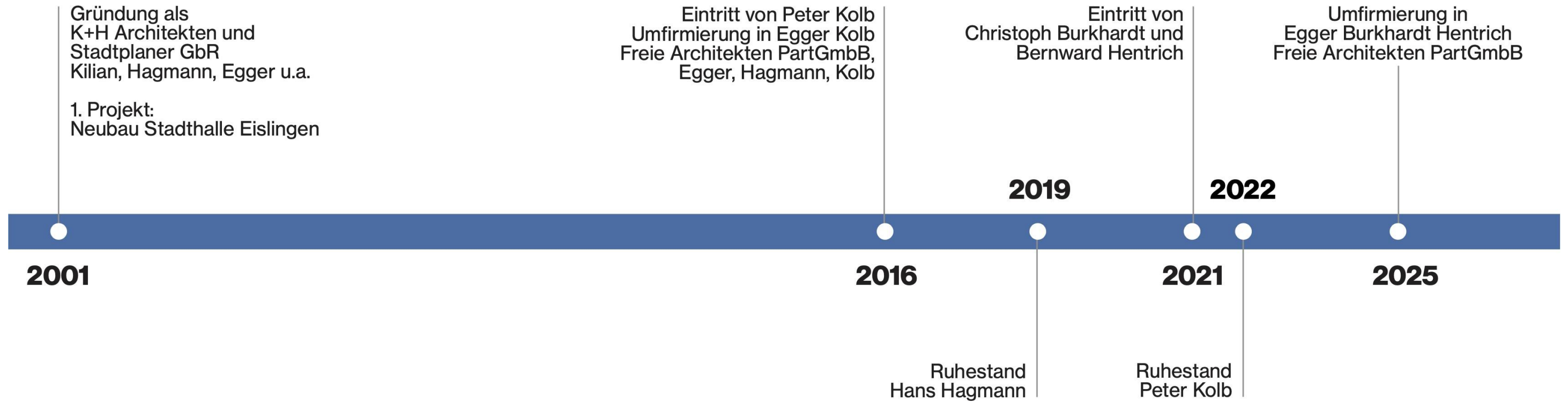
- GANZHEITLICHES PLANEN BERÜCKSICHTIGT DEN EINSATZ SÄMTLICHER RESSOURCEN ÜBER DEN GESAMTEN LEBENSZYKLUS
- WICHTIG IST UNS DAS BEWUSSTSEIN FÜR DIE HINTERGRÜNDE DER SYSTEME UND DIE GENAUE ANALYSE MIT DEM ZIEL DER OPTIMALEN, EFFIZIENTEN NUTZUNG



1. VORSTELLUNG BÜRO EGGER BURKHARDT HENTRICH FREIE ARCHITEKTEN PARTGMBB

A

1.2. BÜROVORSTELLUNG



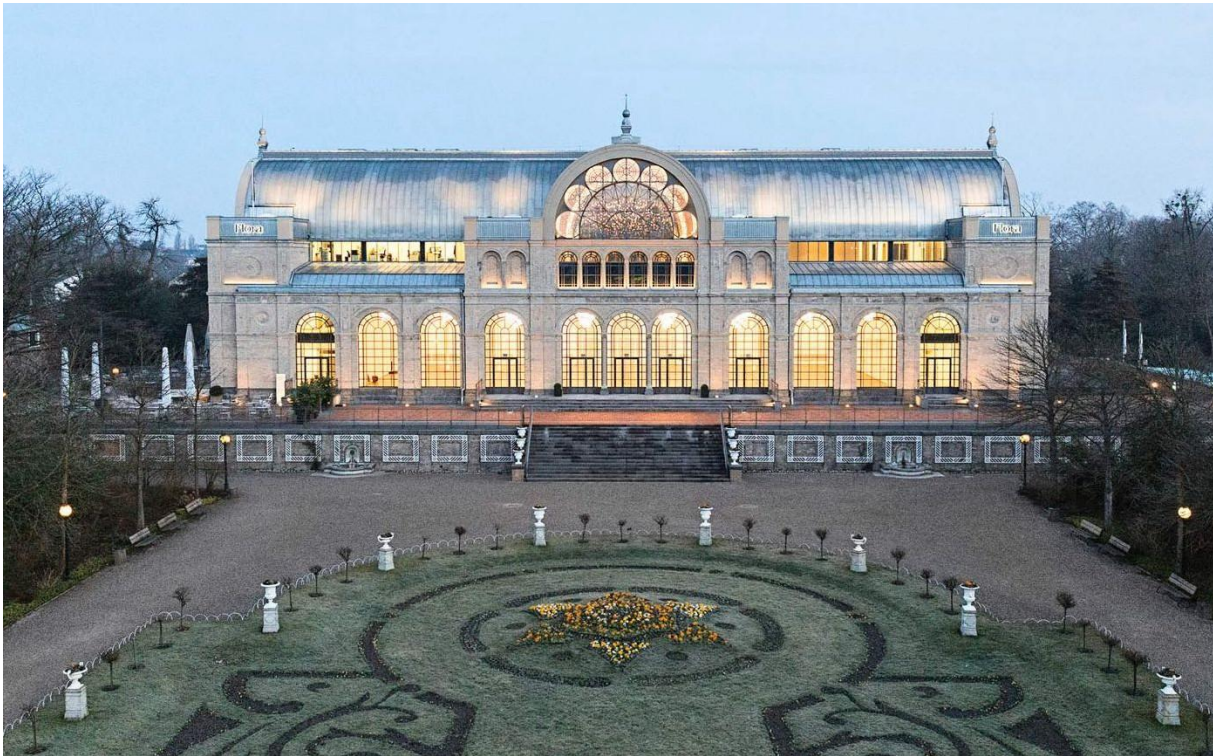
In den letzten 10 Jahren haben wir über 40 Projekte für öffentliche Auftraggeber bearbeitet

27 Mitarbeitende

Zu unserem Team gehören
18 ArchitektInnen, 2 Innenarchitektinnen,
1 Landschaftsarchitektin,
1 Assistentin der Bauleitung, 5 WerkstudentInnen

1. VORSTELLUNG BÜRO EGGER BURKHARDT HENTRICH FREIE ARCHITEKTEN PARTGMBB

1.3. REFERENZPROJEKTE



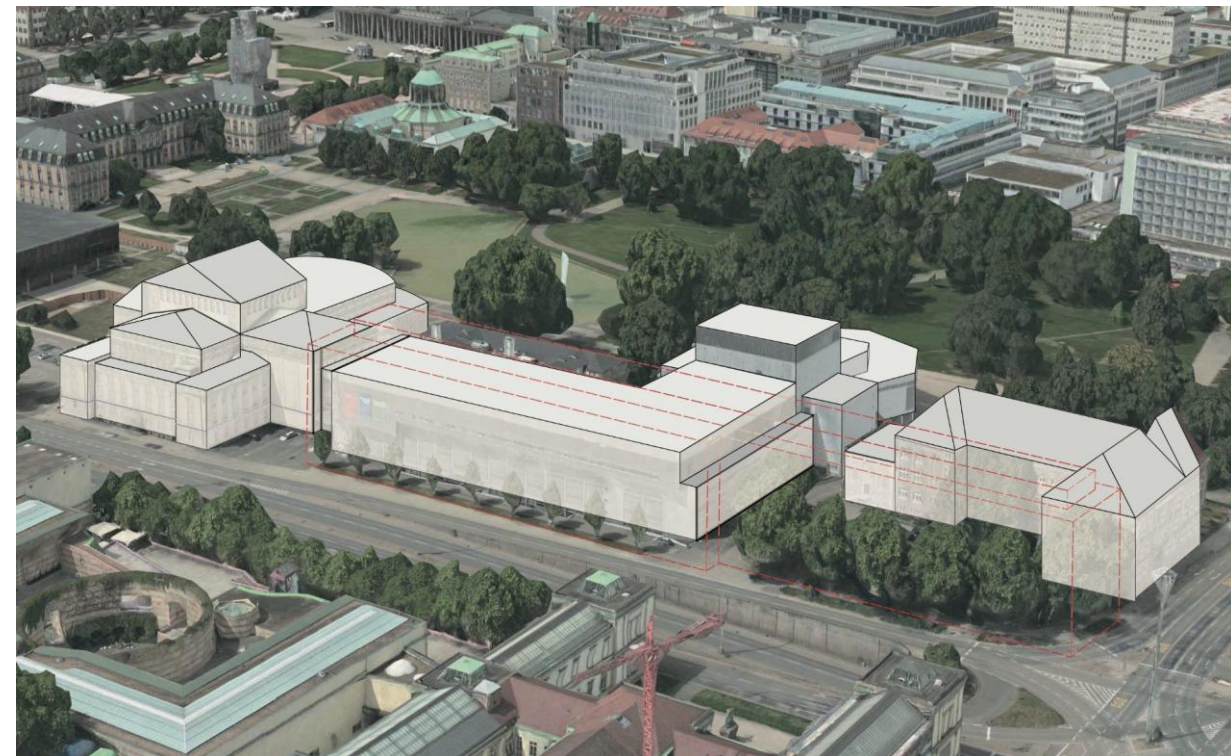
Generalsanierung Veranstaltungszentrum Flora, Köln



Sanierung Theater Heilbronn



Sanierung Haus Hugendubel, Stuttgart

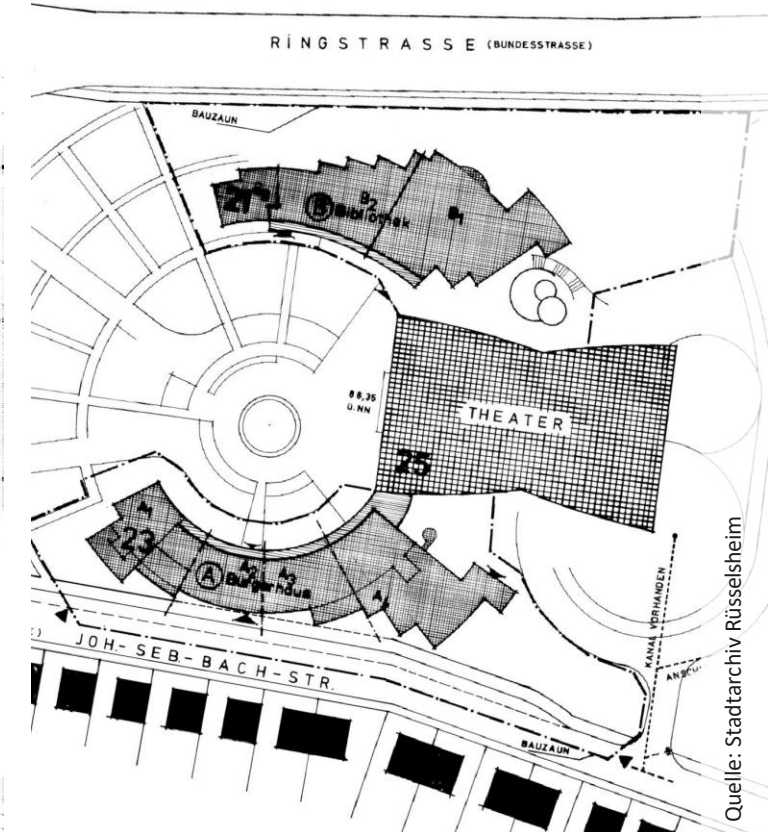
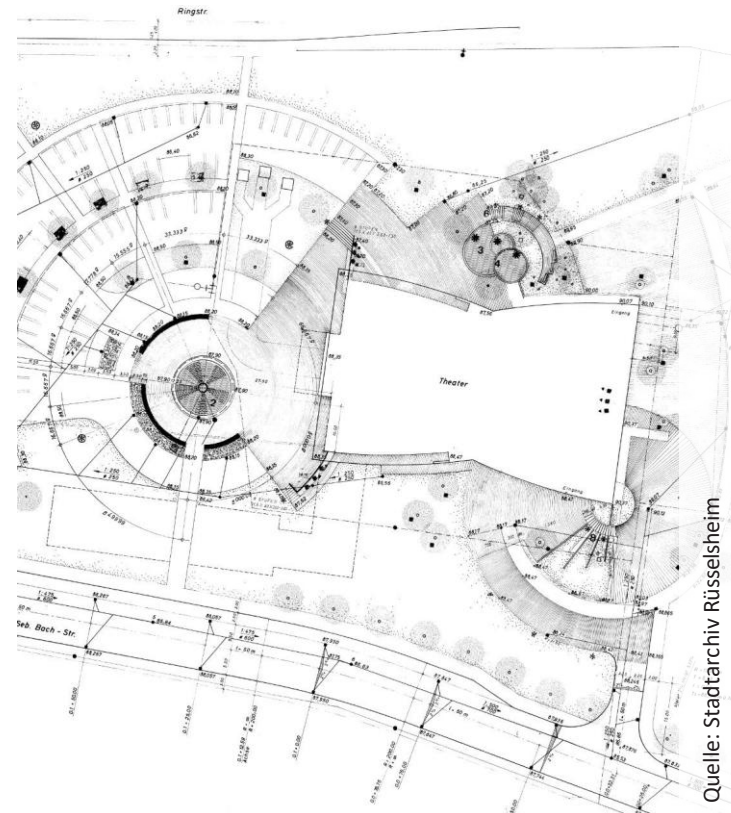


Machbarkeitsstudie und Kostenschätzung Sanierung Staatstheater, Stuttgart

2.GESCHICHTE DES HAUSES

2.1 VERWIRKLICHUNG DER HEUTIGEN STÄDTEBAULICHEN UND ARCHITEKTONISCHEN SITUATION

- Stadtverordnetenversammlung beschließt Neubau eines Theaters - Vermeidung von Abwandern des Kulturangebots
 - Neubau soll alte Stadthalle ersetzen
 - geplantes Grundstück umfasst 40.000 m², ursprünglich als Stadtforum konzipiert (Vereinigung von Rathaus, Verwaltung und Kultur) ¹.
- 1962**
- Wettbewerb „Theater für eine Industriestadt“ wurde vorbereitet
 - Dietrich Hirsch (1925–2017), Schüler von Hans Scharoun, liefert überzeugende Vorentwürfe. Die Stadt verzichtet auf Wettbewerb und beauftragt Hirsch mit der Weiterentwicklung seines Entwurfs.
 - Bau des Theaters dauert vier Jahre; Eröffnung am 6. 09.1969
 - Nutzung: Gastspielhaus, Kongresse, Vorträge, Konzerte.
 - Zuschauerraum: Platz für 865 Personen; Bühnenbereich ausgestattet mit: variabel nutzbarem Orchestergraben, zwei Hubpodien, 37 Handkonterzügen (für Kulissen)
- 1965-69**
- Der Platz vor dem Theater wird durch ein Kulturzentrum mit angrenzenden Rundbauten ergänzt.
- 1978-84**



¹ Otto, Rudolf: Baukräne über Rüsselsheim. 25 Jahre Stadtentwicklung (1950-75), Darmstadt, 1981.

2. GESCHICHTE DES HAUSES

2.2. GEBÄUDE HAUPT EINGRIFFE UND ÄNDERUNGEN (*)

1991

Fassadengutachten TH-Darmstadt

Neue Theke und neue Rampe in Eingang-Foyer

Austausch Deckenstrahler Foyer

Stützen Foyer: hellerer Farbton

1994

Brand durch Schweißarbeiten am Dach

Reparatur von beschädigten Teilen im Dach und im Foyer

Die Mess-, Regelungs- und Steuerungstechnik
der Technischen Ausrüstung,
sowie die Gebäudeleittechnik (GLT) wurde erneuert

1999

Lüftungsanlage brandschutztechnisch saniert

2005

Kältemaschinen erneuert

2015

Neue Theke Foyer

2019

Sanierung Foyer:

Neue Teppichboden / Malerarbeiten / Elektroarbeiten
/ Verschiedene Kleinaufträge

(*) An der Fassade des Bühnenhauses zeigt die unterschiedliche Struktur und Farbe der Klinker und des Fugenmörtels, dass die Klinker der Fassade in erheblichem Umfang ersetzt wurden. Das Datum dieser Arbeiten scheint nicht bekannt zu sein.



Quelle: Stadtarchiv Rüsselsheim



Quelle: Stadtarchiv Rüsselsheim

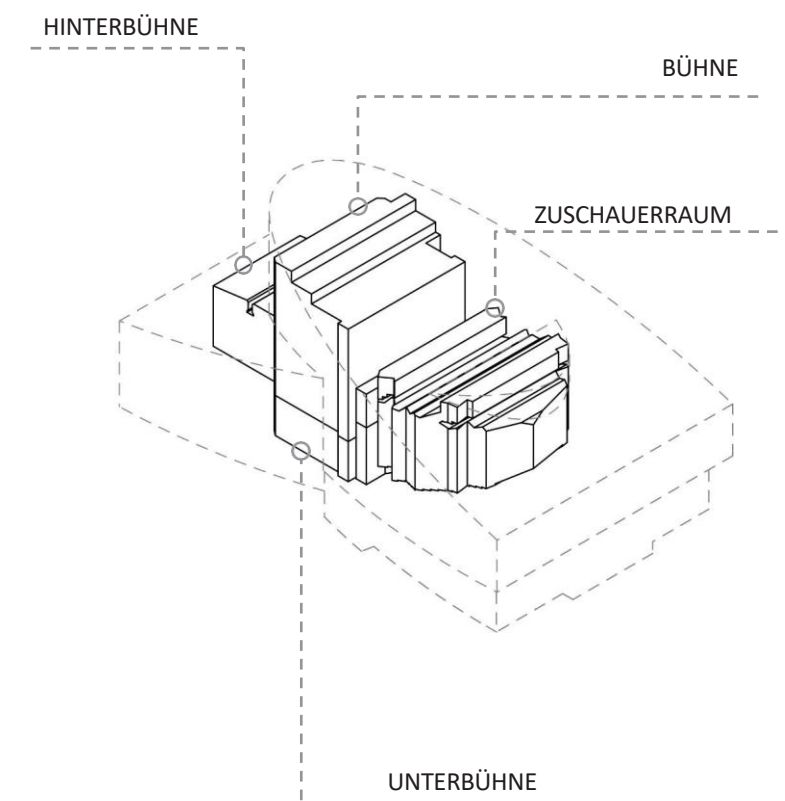
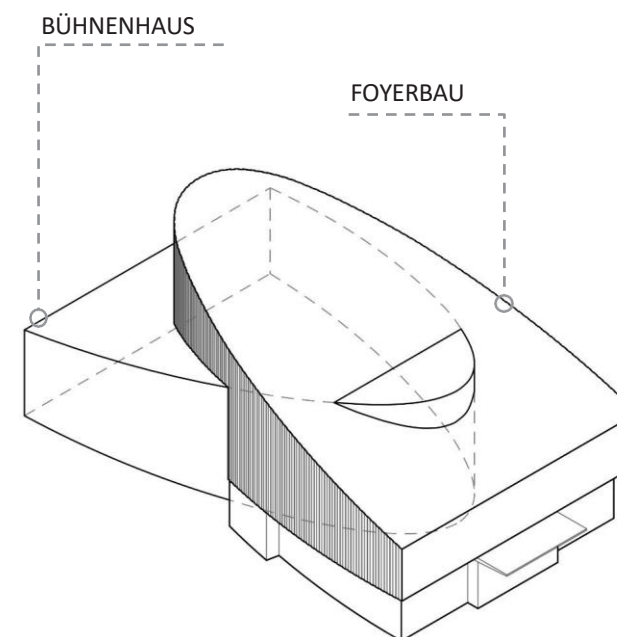
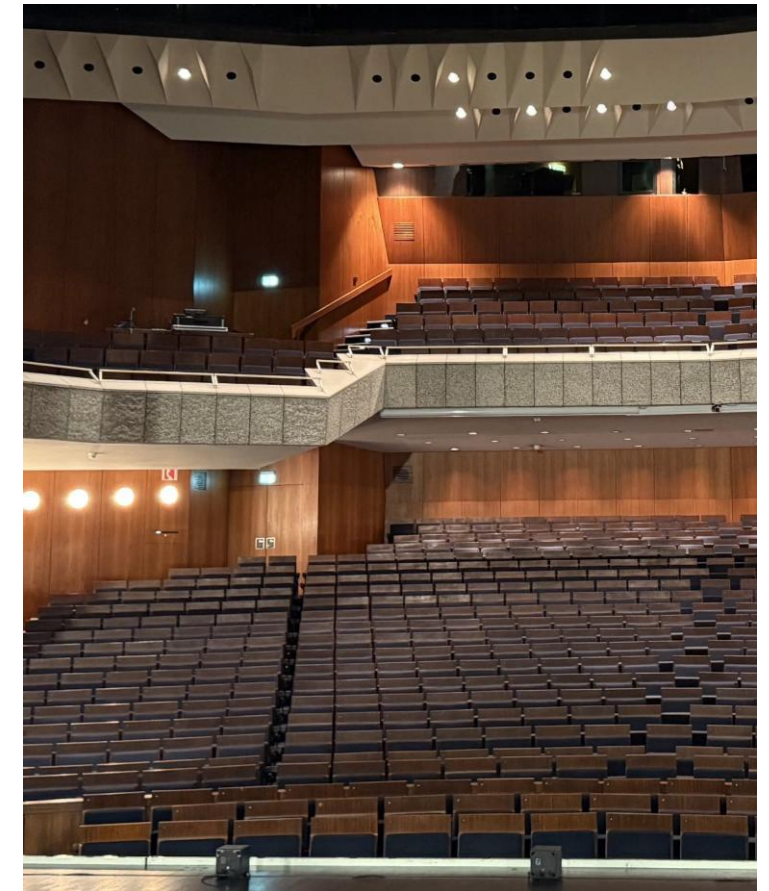


Quelle: Kultur123 Stadt Rüsselsheim

3. DENKMALSCHUTZ

3.1 BESCHREIBUNG UND ERHALTUNGSZUSTAND

- Stadttheater aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen als **Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG geschützt¹**.
- Beispiel für neue Theaterarchitektur in der Bundesrepublik und prägend für die städtebauliche Identität Rüsselsheims.
- Skulpturale und individuelle Gestaltung mit zwei ineinandergeschobenen Parabeln.
- Hoher Bühnenaufbau wird geschickt kaschiert.
- **Foyerbau** und **Bühnenhaus** kontrastieren durch unterschiedliche Farbigkeit und Materialität
- Foyerbau: äußere Oberfläche aus hellem profiliertem Sichtbeton. Beherbergt Zuschauerraum.
- Bühnenhaus: Verkleidung aus dunkelrotem Klinker. Enthält Künstlergarderoben und Verwaltungsräume.
- Dächer Belegt mit Rautenschindeln aus Aluminium.
- prismatische Form des **Zuschauerraums** wiederholt sich in Brüstung des Rangs.
- Gezielte Gestaltung der Wände und Decke zur Akustikverbesserung.
- Bauzeitliche Bestuhlung mit erneuerten Stoffbezügen.
- Bühnenbereich ist auf Funktionalität angelegt
- variabel nutzbarer Orchestergraben
- zwei Hubpodien und 37 Handkonterzügen für das Ablassen und Hochziehen von Kulissen.
- Bühnentechnik von Adolf Zotzmann, größtenteils heute noch in Nutzung.

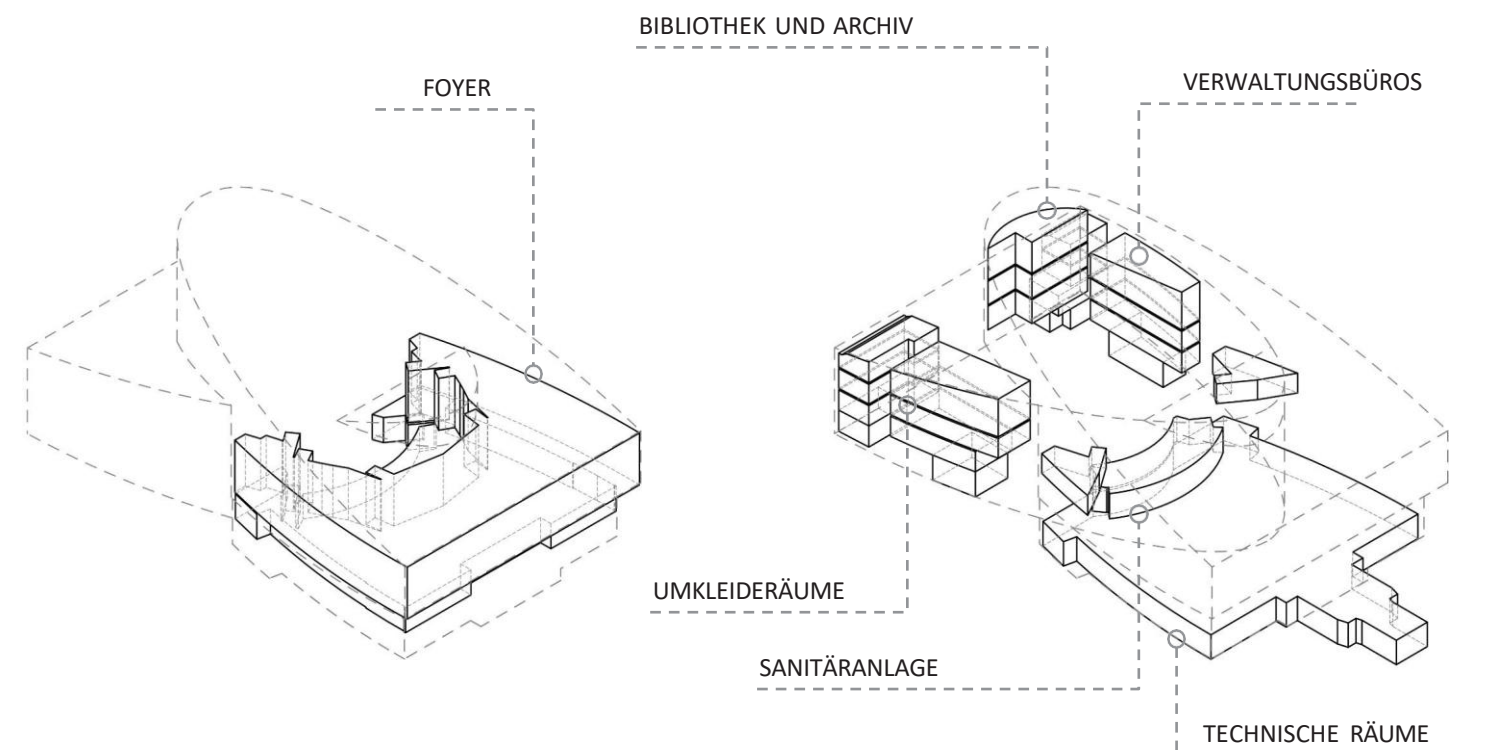
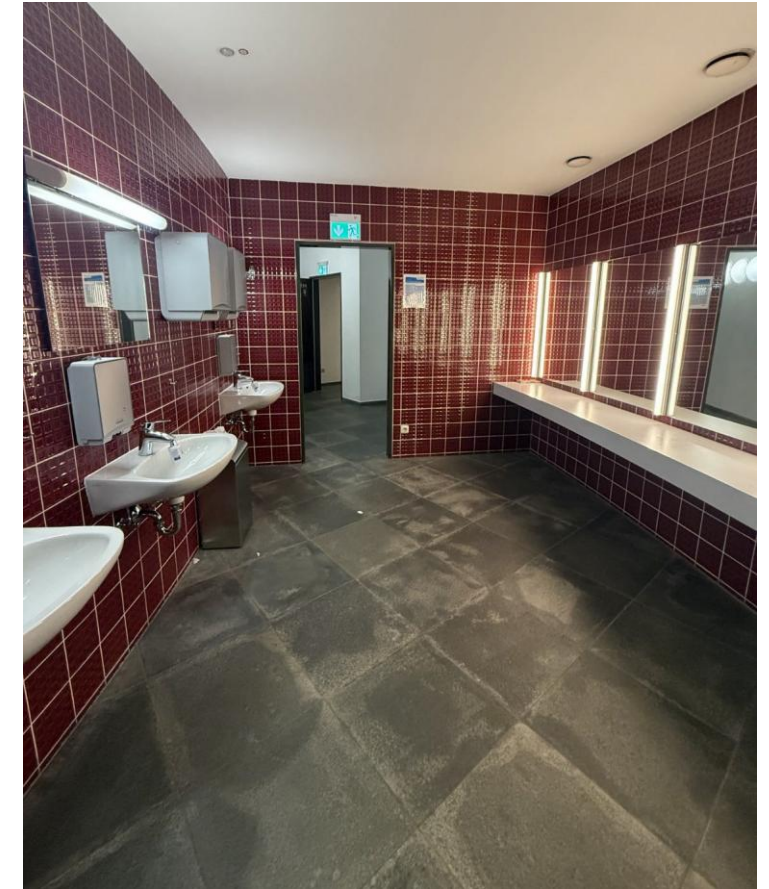
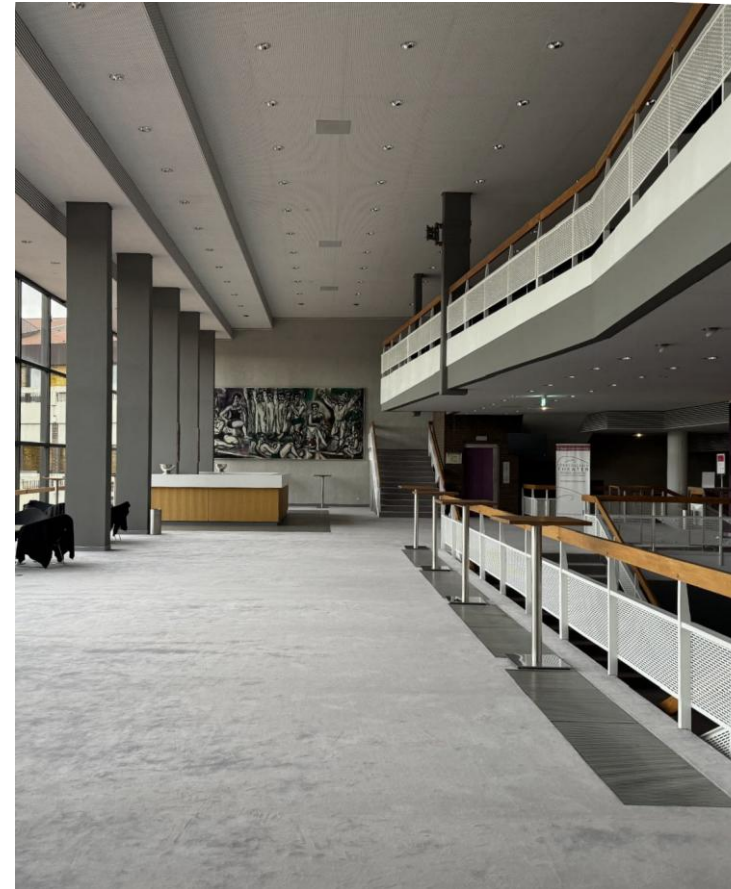


¹ Diese zusammenfassende denkmalpflegerische Beschreibung und Zustandserfassung basiert auf dem „Auszug aus der Hessischen Arbeitsliste“ (13.03.2024 - 10:44 Uhr) - Hessisches Landesamt für Denkmalschutz.

3. DENKMALSCHUTZ

3.2 BESCHREIBUNG UND ERHALTUNGSZUSTAND

- Niedriges Erdgeschoss mit schlichtem Eingang und kurzem Flugdach.
- Obergeschoss dominiert von einer raumhohen, fassadenbreiten Glasfront.
- Hell verputzte Wände kontrastieren mit braunem Klinker der Funktionsräume.
- Treppen und Geländer erinnern an Scharouns Designs für die Berliner Philharmonie.
- Großformatige Ölgemälde “Allegorie” und “Ballett” von Diether Ritzert (1968) seit Eröffnung.
- Fassade und Form nahezu unverändert, bewahrt ursprünglichen Charakter.
- Raumprogramm und Innenausstattung weitgehend erhalten, inklusive originaler Möbelstücke und Wandverkleidungen.
- Bauzeitliche Bühnentechnik ist ebenfalls erhalten geblieben.
- Einige Oberflächen im oberen Foyer, wie Teppichboden und Wandfarbe, wurden erneuert.
- In technischen Räumen, Künstlerumkleide, Aufenthaltsräumen sowie Sanitäranlagen und Verwaltungsbüros sind Teile der Oberflächenmaterialien original.
- Größte Verfalls- und Gebrauchsspuren in diesen Räumen, bedingt durch veränderte Nutzung und technische Anforderungen.
- Begehung mit dem Landesamt für Denkmalschutz Hessen
- enge Abstimmung mit dem Denkmalamt



4. PROJEKT MASSNAHMEN

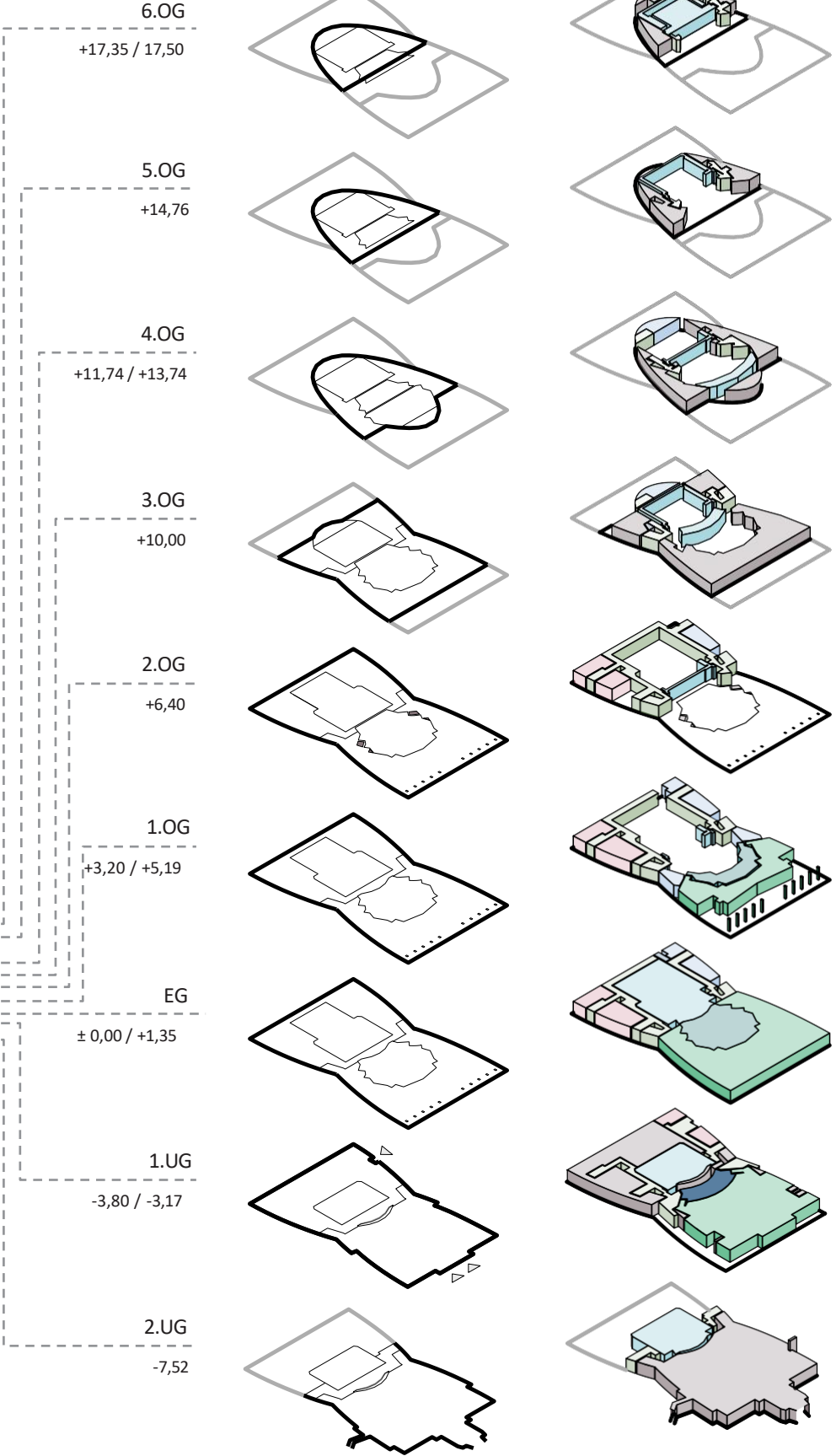
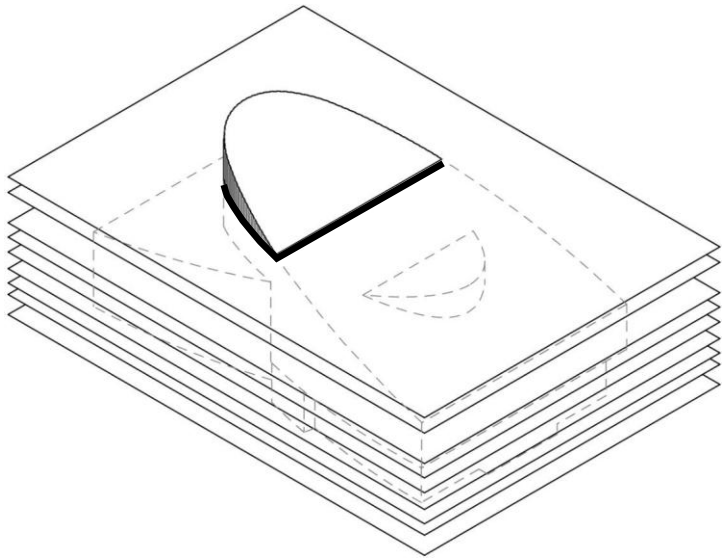
4.1 GRUNDLAGEN UND VORGEHENSWEISE

Das Gebäude hat **eine Etage untergeschossig** und **acht Etagen obergeschossig**:

- 2.UG – 2. Geschoss unter Bühne
- 1.UG – 1. Geschoss unter Bühne Eingang Foyer
- EG – Bühnengeschoss Parkett Foyer
- 2.OG – 1. Geschoss über Bühne Rang Foyer
- 3.OG – 2. Geschoss über Bühne
- 4.OG – 3. Geschoss über Bühne Beleuchtung u. Ton
- 5.OG – 4. Geschoss über Bühne
- 6.OG – 5. Geschoss über Bühne 2. Galerie
- 7.OG – Schnürboden

Die Projekt Maßnahmen werden hier dargestellt und gegliedert nach **Funktionsbereichen**:

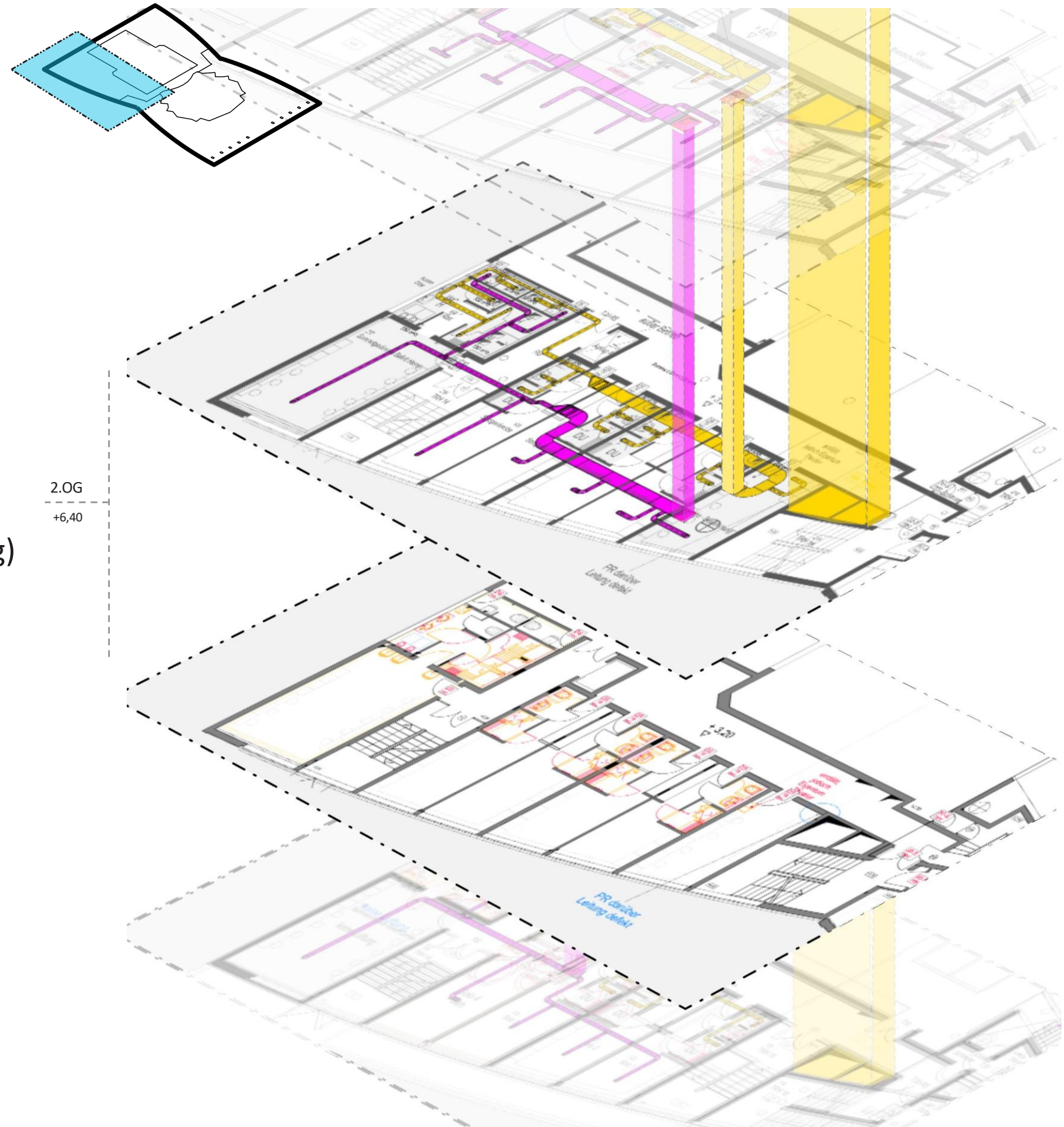
- Foyer
- Zuschauerraum
- Bühne
- Technische Räume und Schächte Sanitäranlagen
- Umkleide / Sanitär / Aufenthalt der Künstler Verwaltung
- Notwendige Flure / Treppenhäuser Foyerbau
- Fassade (3.F) Bühnenhaus
- Fassade (3.G) Dachdeckung (3.H)



4. PROJEKT MASSNAHMEN

4.1 GRUNDLAGEN UND VORGEHENSWEISE

- Alter des Theaters: 60 Jahre
- Sanierungsstatus:
Umfassende Sanierungen bislang nicht erfolgt Laufende Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.
Insgesamt guter Zustand in Bezug auf Anlagentechnik
- Machbarkeitsstudie 2023:
Identifikation von Wasserschäden
Sanierung in 3 Bauabschnitten festgelegt:
 1. Beseitigung von Wasserschäden
 2. Behebung von Sicherheitsmängeln (Brandschutz, technische Sicherheitsmängel) mit Priorität
 3. Gesamte bauliche und technische Mängel (mittelfristig)
- Planer: EBH Architekten & Ingenieurbüro Ebert
- Fokus der ersten Maßnahme:
Dringlichkeit bei der Beseitigung der Wasserschäden (Baubewilligung bis Ende 2026)
Umfaßt nur Sanitätserneuerung in Künstlerbereichen und Erneuerung der Lüftungsanlage in Bauabschnitt 3
Notwendigkeit von Rückbauarbeiten in bereits sanierten Bereichen im Bauabschnitt 1 aufgrund der Lüftungsanlage
Rückbauarbeiten könnten förderschädlich sein und sind somit problematisch.



4. PROJEKT MASSNAHMEN

4.1 GRUNDLAGEN UND VORGEHENSWEISE

- Zustand der technischen Anlagen:
Anlagen aus der Entstehungszeit weitgehend abgängig und erneuerungsbedürftig (Trinkwassernetz, Elektrik, Lüftungstechnik)
- Bauabschnittsbildung:
Innerhalb des Gebäudes nicht sinnvoll umsetzbar.
Führt zu erheblichen Mehrkosten durch Mehrfach- und Wiederholungsleistungen.
Schwierigkeit, sinnvolle Schnittstellen für die Erneuerung der Leitungsführung zu finden.
Neue Technik kann oft nicht an Bestandstechnik angeschlossen werden (technische, sicherheitstechnische Gründe, keine Gewährleistung).
- Empfehlung der Planer:
Sanierung sollte in einem einzigen Bauabschnitt erfolgen.
- Vorplanungsergebnisse (LPH 1-2):
Zwei mögliche Varianten für Sanierungsmaßnahmen:
 1. Basisvariante:
Beinhaltet nur technische Notwendigkeiten und Sicherheitsanforderungen (Brandschutz, behördliche Auflagen).
 2. Energetische Sanierung Denkmal:
Umfasst zusätzlich energetische und anlagentechnische Verbesserungen.
- Ziel: Förderfähigkeit für energetische Maßnahmen erreichen und Investitionskosten im Vergleich zu laufenden Betriebskosten über den Lebenszyklus darstellen.
- Dient als Entscheidungsgrundlage für Auftraggeber und Politik.



4. PROJEKT MASSNAHMEN

4.2 BASISVARIANTE UND ENERGETISCHE SANIERUNG DENKMAL

Die **Basisvariante** beinhaltet alle notwendigen Maßnahmen:

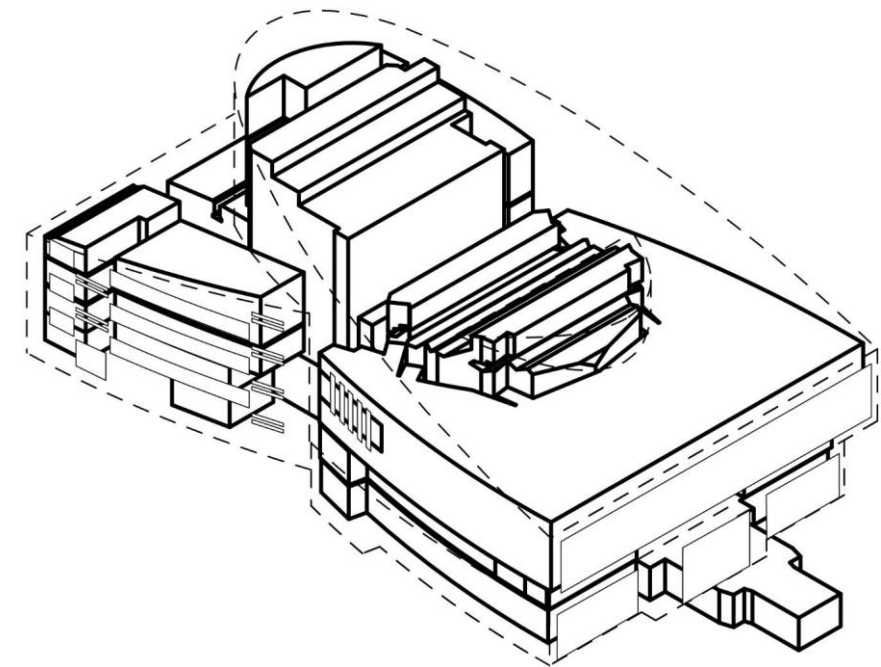
- die aus der Erneuerung der Technischen Anlagen
- der sicherheitsrelevanten Forderungen des vorbeugenden Brandschutzes
- der Barrierefreiheit
- den Forderungen der Versammlungsstätte, (Erweiterung der Besucher WC-Anlage)
- den Anforderungen aus dem Denkmalschutz (Erhalt, Instandsetzung und Verbesserung Fenster)
- der Reorganisation der Umkleide und Sanitärbereiche der Künstlerbereiche (Wasserschaden)
- der Instandsetzung und Überarbeitung aller Oberflächen in Bereichen resultieren.

Die Variante **Energetische Sanierung Denkmal** beinhaltet darüber hinaus alle Maßnahmen:

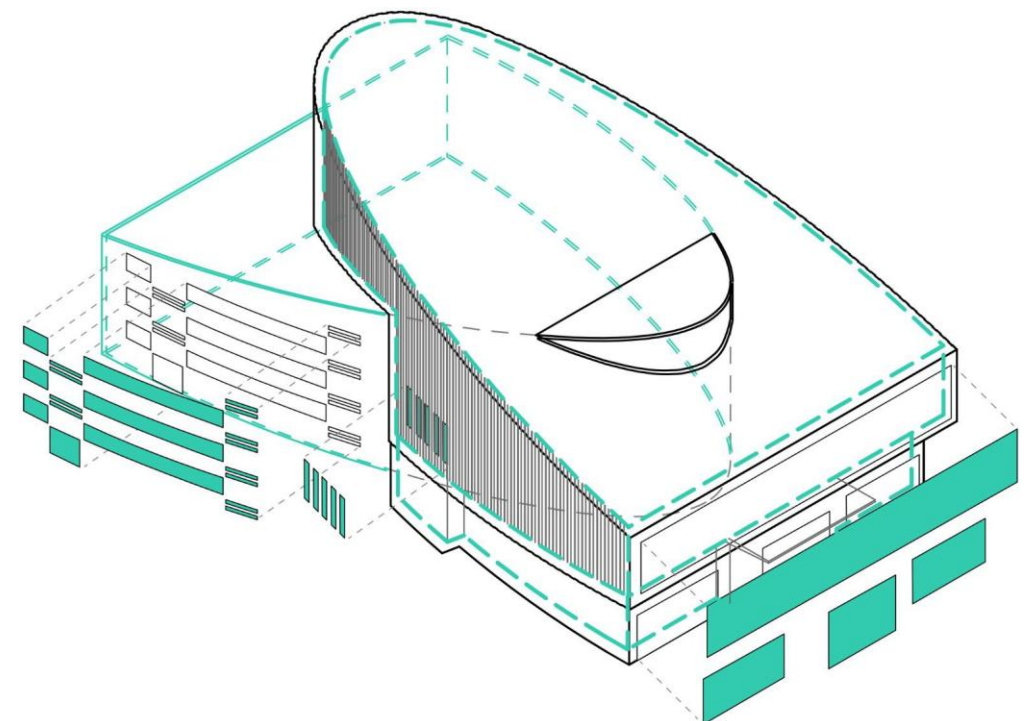
- die aus einer Erneuerung der Heizungsanlage (Niedrigtemperatur / Geothermie / Wärmepumpe)
- die aus der erweiterten energetischen Ertüchtigung der Hülle resultieren (Erneuerung Fenster, Dämmung Aussenwände, Innenwände, Dach)
- **Ertüchtigung der Gebäudehülle auf KfW 40-Standard** (Klimaaktionsplan der Stadt Rüsselsheim von 2022, Förderung für Sanierungsmaßnahmen mind. KfW40)

A

BASISVARIANTE



ENERGETISCHE SANIERUNG DENKMAL

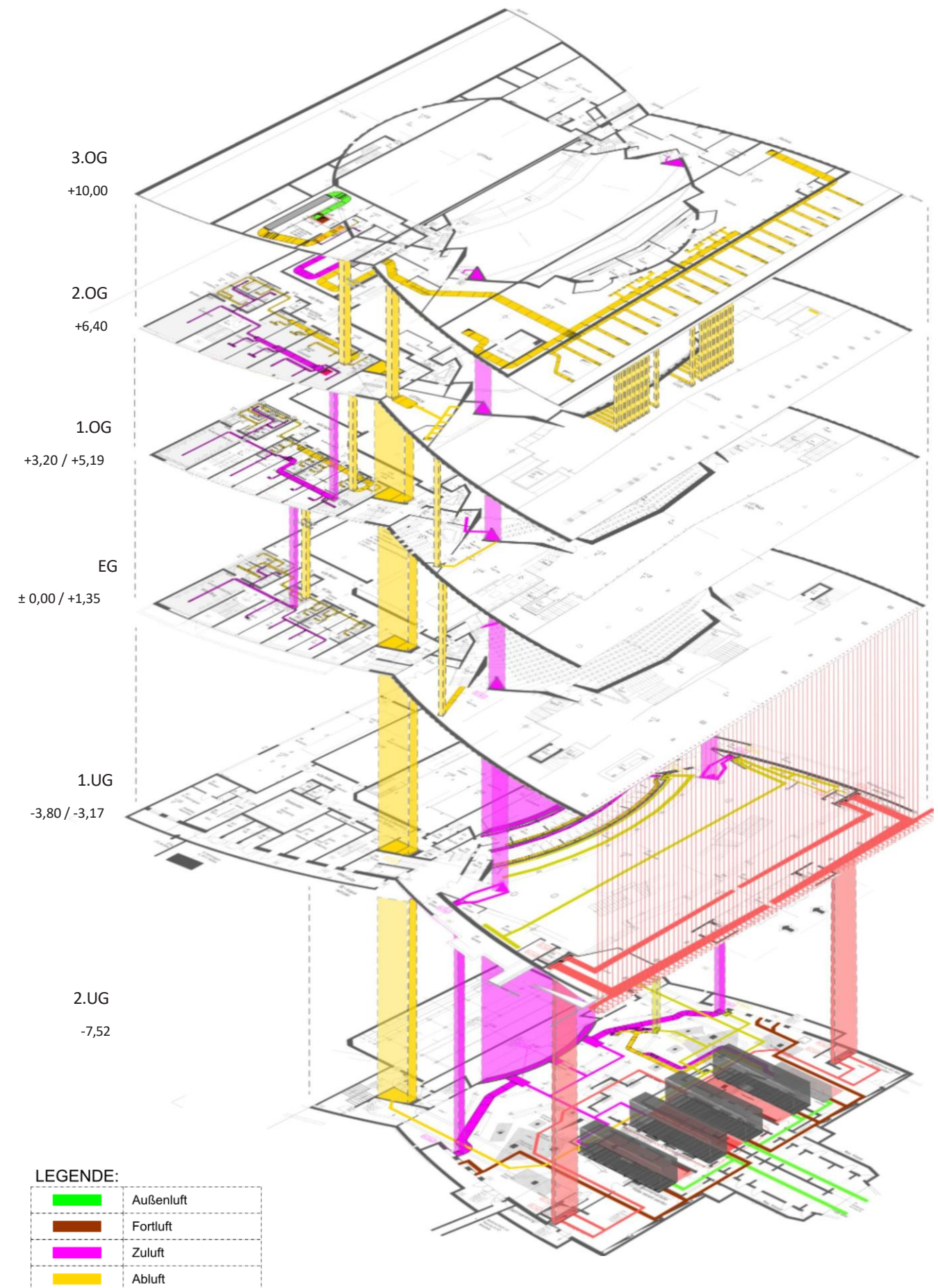


4. PROJEKT MASSNAHMEN

4.3 TGA PLANUNG [Ingenierbüro Ebert]

Stellungnahme zur technischen Gebäudeausstattung – Zustand und Sanierungserfordernisse

- Alter des Gebäudes: Nahezu 60 Jahre alt.
- Zustand:
Trotz regelmäßiger Wartung technisch überaltert.
Viele Anlagenkomponenten entsprechen nicht dem aktuellen Stand der Technik.
Erhaltungszustand einzelner Installationen als bemerkenswert, jedoch deutliche Sanierungsbedarf vorhanden.
- Lebenszyklus technischer Anlagen:
Übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer: 15 bis maximal 40 Jahre.
Viele Systeme bereits über die Nutzungsdauer hinaus.
- Sanierungsbedarf:
Umfassende Sanierung erforderlich: zahlreiche Systeme müssen überarbeitet oder vollständig ersetzt werden.
Anlagenteile im Bestandsnetz entsprechen nicht mehr aktuellen gesetzlichen, technischen oder hygienischen Anforderungen.
Teilerneuerung in sicherheits- und hygienerelevanten Bereichen nicht zielführend.
- Relevante Richtlinien und Vorschriften:
Musterbauordnung (MBO)
Hessische Bauordnung (HBO)
Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie (MLAR)
Muster-Lüftungsanlagen-Richtlinie (MLÜAR)
Technische Prüfordnung Versammlungsstättenrichtlinie des Landes Hessen (HVStättR)
Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR)
- Aktuelle Nutzungseinschränkungen:
Bereiche aufgrund von Wasserschäden nicht nutzbar.



4. PROJEKT MASSNAHMEN

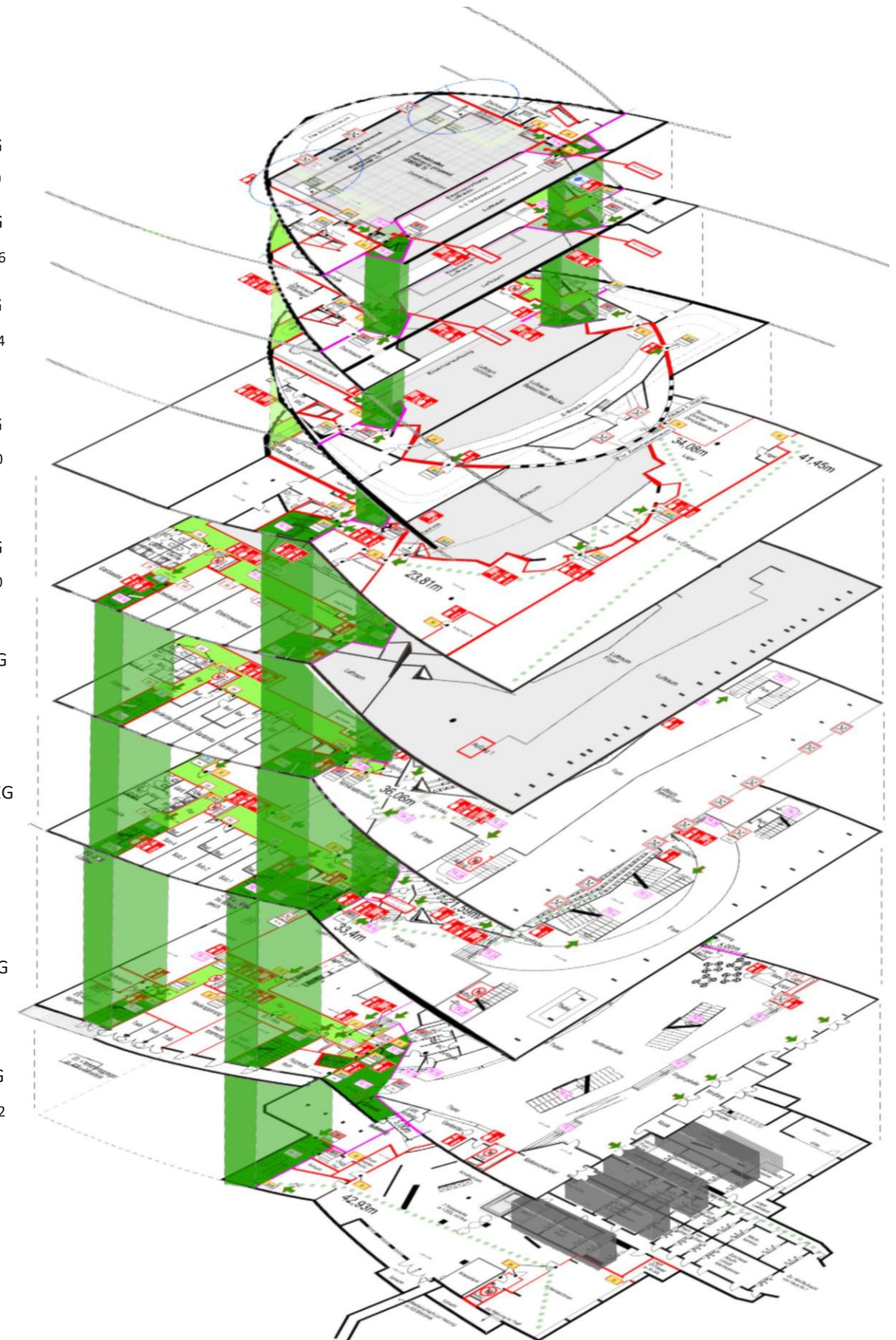
4.4 BRANDSCHUTZPLANUNG

- Erstellung eines Brandschutzkonzepts:
Umfasst Sofortmaßnahmen und langfristige Maßnahmen bei Gesamtsanierung.
Grundlage für Umfang der Sanierungsmaßnahmen.
- Fokus der Maßnahmen:
Brandabschlüsse in notwendigen Fluren, Fluchttreppenhäusern und gesicherten Brandabschnitten.
- Sanierungsanteile:
Erheblicher Anteil in nicht sichtbaren Anschlüssen der Baukonstruktion.
- Bauliche Gegebenheiten:
Künstler- und Verwaltungsbereiche mit Rippendecken.
Wände schließen teilweise nicht an Decken an, was Brandüberschläge nicht verhindert.
Fehlende qualifizierte Raumabschlüsse.
- Einsicht in Schadensbereiche:
Abgehängte Decken teilweise geöffnet aufgrund von Wasserschäden.
Sichtbar, dass Wände nicht in die Kammern der Rippendecken geführt werden, sondern darunter enden.
- Notwendigkeit in der Sanierung:
Fehlstellen müssen brandschutztechnisch qualifiziert angeschlossen werden.
Die Brandschutzmassnahmen greifen umfassend in die Baukonstruktion und Oberflächen des Hauses ein.

LEGENDE:

	Brandabschnittsbildung feuerbeständig
	Wand feuerbeständig
	Notwendiger Flur
	Notwendiger Treppenraum
	Vorraum, brandlastfrei
	baulicher Rettungsweg
	Brandschutztür mit Angabe der Feuerwiderstandsdauer
	Brandschutztür mit Angabe der Feuerwiderstandsdauer und Rauchschutz
	Brandschutztür mit Angabe der Feuerwiderstandsdauer und Rauchschutz
	Rauchschutztür
	Dicht- und selbstschließende Tür
	Dichtschließende Tür
	Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung, Bedienstelle
	Öffnung zur Rauchableitung
	Aufzug im Brandfall nicht benutzen
	Handfeuermelder
	Feuerlöscher
	Wandhydrant
	Brandmeldezentrale
	Feuerwehr-Anzeigetableau
	Feuerwehr-Bedienfeld
	Feuerwehr-Schlüsseldepot
	Freischaltelement
	Blitzleuchte
	Sprinkleranlage
	Bedienstelle Sprinkleranlage
	Bei Austausch "30-S"

6.OG
+17,35 / 17,50
5.OG
+14,76
4.OG
+11,74 / +13,74
3.OG
+10,00
2.OG
+6,40
1.OG
+3,20 / +5,19
EG
± 0,00 / +1,35
1.UG
-3,80 / -3,17
2.UG
-7,52

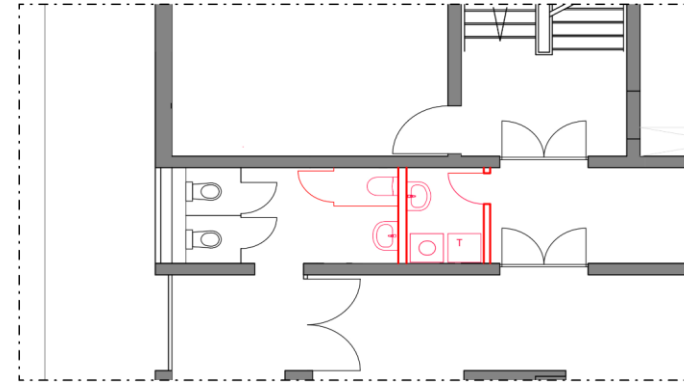


4. PROJEKT MASSNAHMEN

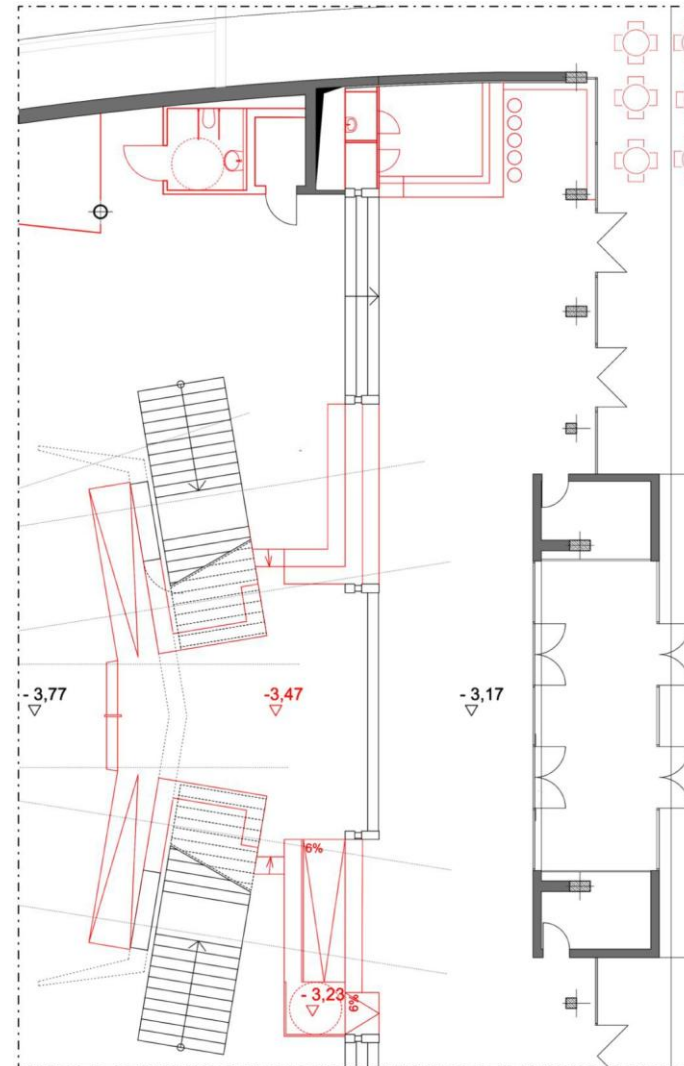
4.5 ARCHITEKTUR PLANUNG [EBH Architekten]

- **Grundstruktur:**
Bleibt weitestgehend erhalten, Funktionen im Haus werden nicht verändert.
- **Denkmalanforderungen:**
Untersuchung und Umsetzung von Lösungen zur Erhaltung der Substanz.
- **Besucherbereiche:**
Erweiterung der Damentoiletten gemäß Anforderungen der Versammlungsstätte.
Ergänzung eines Behinderten-WCs im Foyer.
- **Barrierefreiheit:**
Barrierefreier Zugang am Haupteingang wird hergestellt.
Bestehende Rampe ist nicht behindertengerecht und zu steil; mehrere Varianten zur Verbesserung der Zugänglichkeit wurden untersucht.
- **Platzierung:**
Neue Behindertenplätze auf Parkettebene im Saal.
- **Künstlergarderoben:**
Erneuerung und teilweise Reorganisation der Umkleide- und Sanitärbereiche, mit behindertengerechtem Umkleidebereich. Erweiterung der internen WC-Anlage auf der Bühnenebene.
- **Technikererneuerung:**
Rückbau und Erneuerung nahezu aller abgehängten Decken.
Berücksichtigung von Beleuchtung und raumakustischen Belangen bei neuen Decken.
- **Oberflächen:**
Denkmalgerechte Reinigung und Überarbeitung der Oberflächen in öffentlichen Bereichen, einschließlich Saal und Foyer.
- **Bereichsunterteilung:**
Architektur unterteilt das Haus in öffentliche, interne, Sicherheitsbereiche, Fluchtwege, Treppenhäuser und Technikbereiche. Unterschiedliche Qualitätsanforderungen pro Bereich:
Technikbereiche: einfacher Anstrich. Holzsaalwand im Saal: hochwertige Brandschutz-Oberflächenversiegelung.
- **Kostenansätze:**
Sanierungsmaßnahmen wurden entsprechend den unterschiedlichen Bereichen und Kostenansätzen angepasst und bewertet.

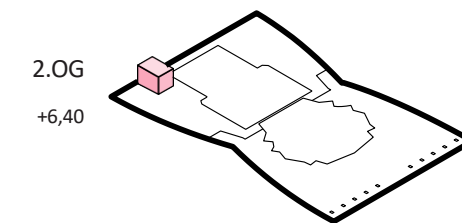
SANITÄRANLAGE VERWALTUNG EG - VARIANTE 1 EBH-A



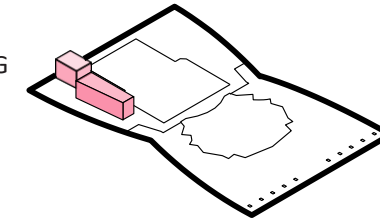
BARRIEREFREI FOYER-EINGANG - VARIANTE 2A EBH-A



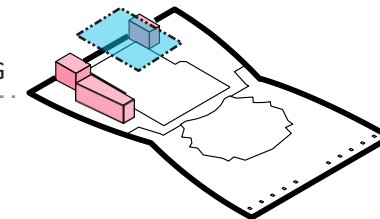
NEU GESTALTETE
BEREICHE



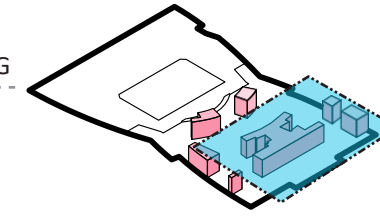
1.OG
+3,20 / +5,19



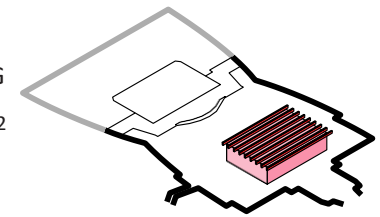
EG
± 0,00 / +1,35



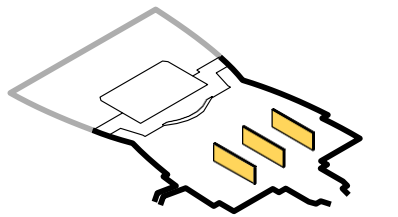
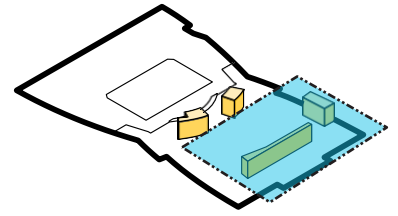
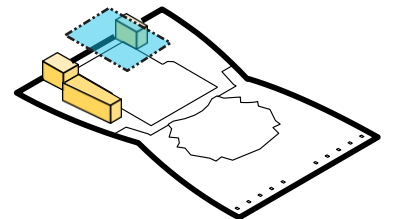
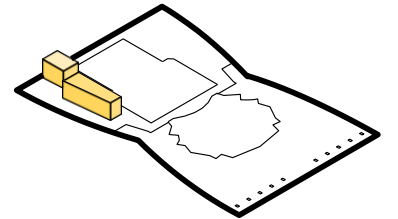
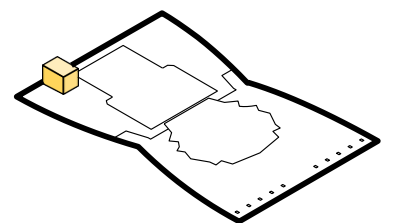
1.UG
-3,80 / -3,17



2.UG
-7,52



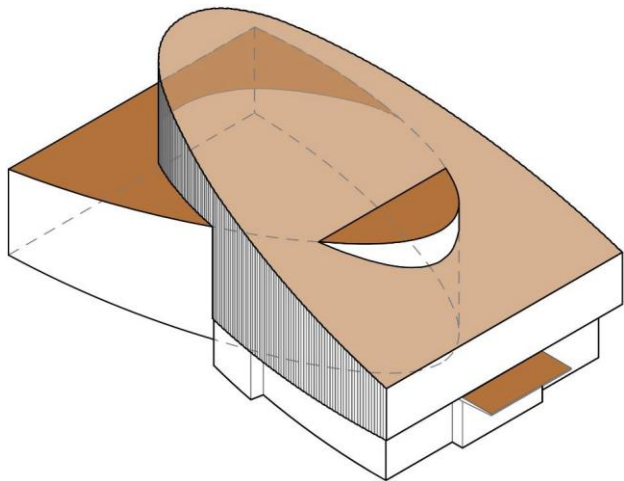
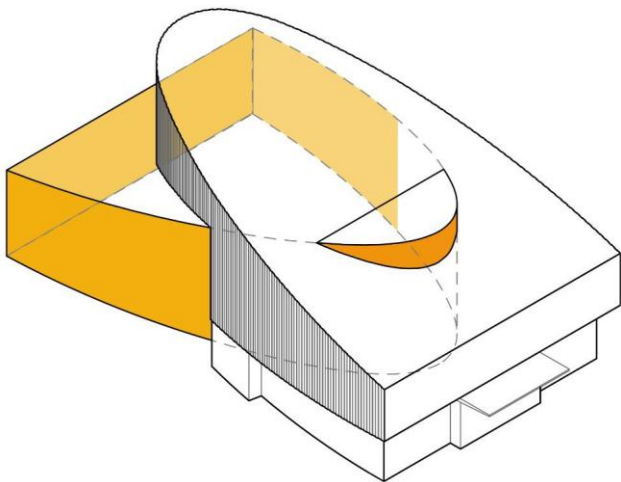
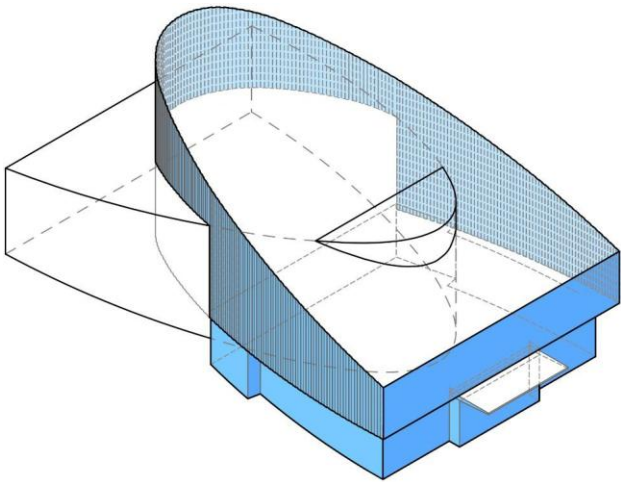
ABRISS BEREICHE



4. PROJEKT MASSNAHMEN

A

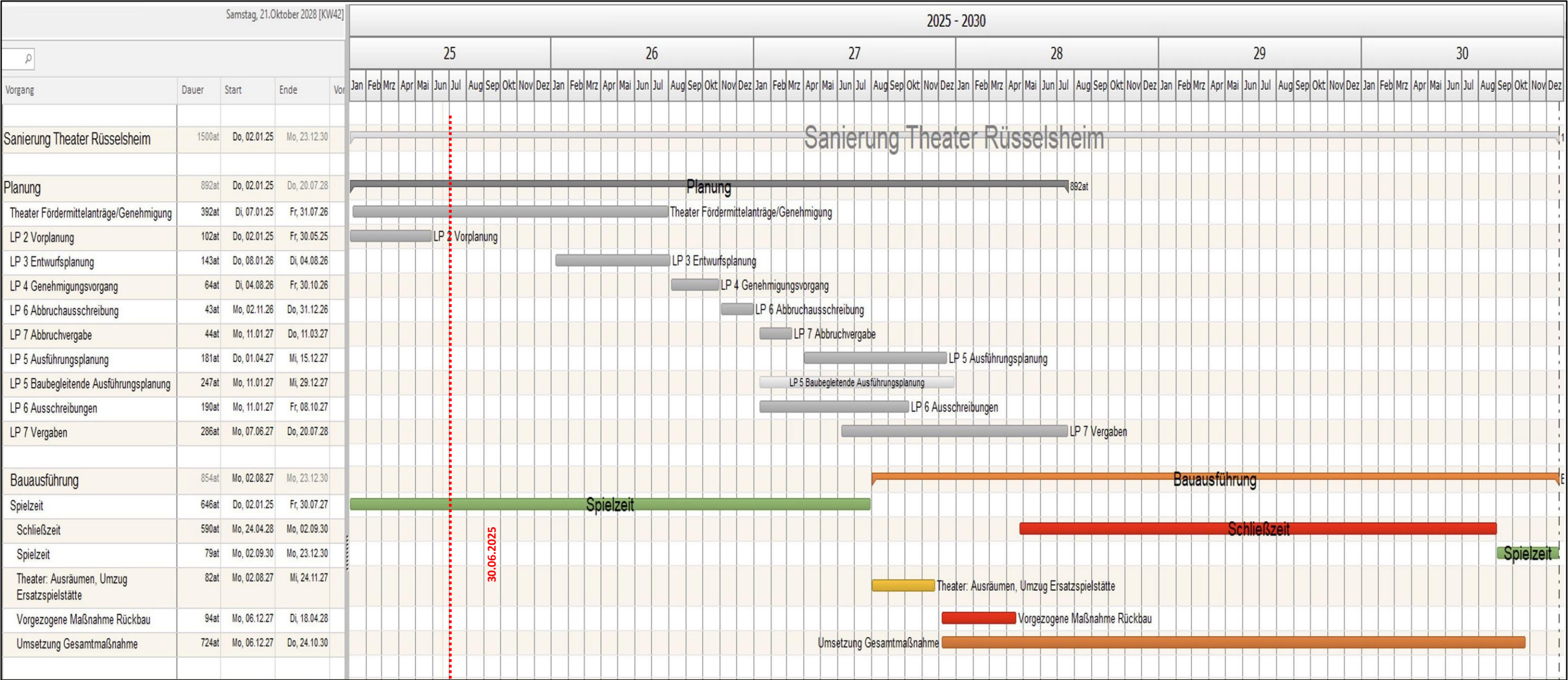
4.6	FOYERBAU FASSADE
BASISVARIANTE	
• Wiederherstellen der Betonfassade • Überarbeitung Glasfassade inkl. Sonnenschutz	
ENERGETISCHE SANIERUNG DENKMAL	
• Erneuerung der Glasfassade + • Ertüchtigung der Gebäudehülle auf KfW 40-Standard (Klimaaktionsplan der Stadt Rüsselsheim von 2022, Förderung für Sanierungsmaßnahmen mind. KfW40) • Innenwanddämmung im Bereich der Fassade --> Verbesserung sommerlicher Wärmeschutz, Behaglichkeit im Foyer	
4.7	BÜHNENHAUS FASSADE
BASISVARIANTE	
• Wiederherstellen und Überarbeiten der Klinkerfassade	
ENERGETISCHE SANIERUNG DENKMAL	
• Rückbau der Klinkerfassade, dämmen und Herstellen neue Klinkerfassade mit Hinterlüftung + • Ertüchtigung der Gebäudehülle auf KfW 40-Standard (Klimaaktionsplan der Stadt Rüsselsheim von 2022, Förderung für Sanierungsmaßnahmen mind. KfW40) --> Energieeinsparung, Heizkosten	
4.8	DACHDECKUNG
BASISVARIANTE	
• Herstellen neue Entwässerungsleitungen Dachentwässerung • Dachdämmung minimal ohne Geometrieänderung; Erneuerung der Unterkonstruktion; Reinigen und Überarbeiten der Dachdeckung	
ENERGETISCHE SANIERUNG DENKMAL	
• Dachdämmung optimal Einhaltung GEG. + • Konsequenz: Geometrische Erhöhung der Dachhaut --> Energieeinsparung, Heizkosten	



5. TERMINABLAUF

A

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6
Sanierung Theater Rüsselsheim						
Planung						
Genehmigung Fördermittelanträge						
Bauausführung						



6. KOSTENDARSTELLUNG

6.1 BASISVARIANTE

BASISVARIANTE				
KG 2.	Bereich	Massen	Einheit	Summe in € brutto
300	Baukonstruktion	12776	m2 BGF	11.421.811,00 €
320	Gründung			598.886,00 €
330	Außenwände			1.381.521,00 €
340	Innenwände			2.675.542,00 €
350	Decken			3.672.015,00 €
360	Dächer			978.374,00 €
380	Baukonstruktive Einbauten			41.500,00 €
390	Sonstige Baukonstruktion			2.073.973,00 €
400	Technische Anlagen	12776	m2 BGF	18.634.995,00 €
410	Abwasser- Wasser-, Gasanlagen			2.101.611,40 €
420	Wärmeversorgungsanlagen			1.467.346,16 €
430	Raumlufttechnische Anlagen			5.702.867,94 €
440	Elektrische Anlagen			3.954.170,08 €
450	Kommunikations- sicherheits- und informationstechnische Anlagen			963.607,74 €
460	Förderanlagen			216.104,00 €
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen			1.131.520,54 €
480	Gebäude- und Anlagenautomation			2.539.222,00 €
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen			558.545,54 €
500	Aussenanlagen	12776	m2 BGF	302.546,00 €
550	Technische Anlagen			302.546,00 €
	Zwischensumme 300-600			30.359.352,00 €
700	Baunebenkosten aus KG 300+400+500	30,00%		9.107.806,00 €
	Baukosten brutto 2025			39.467.158,00 €
	+ Baukostensteigerung mittlere Bauzeit 1Q 28	11,50%		4.538.723,00 €
	Baukosten brutto Gesamt			44.005.881,00 €
	- anrechenbare Vorsteuer	2,28%		1.003.334,00 €
	Baukosten nach Vorsteuerabzug			43.002.547,00 €
	- Förderung energetische Massnahmen			1.201.105,00 €
	- Förderung Denkmalpflege	offen		
	- Förderung projektbezogen	offen		
	Baukosten nach Abzug Förderung			41.801.442,00 €
	zusätzliche Kosten - Interrimsmassnahmen und Unvorhergesehenes			
	Summe Interrimsmassnahmen KG 200			485.000,00 €
	Unvorhergesehenes auf die brutto Baukosten KG 300-600	17,00%		5.161.090,00 €
	Gesamtbudget Projekt			47.447.532,00 €

6. KOSTENDARSTELLUNG

6.2. VARIANTE ENERGETISCHE SANIERUNG DENKMAL + VOLLUMFÄNGLICH (MIT NEUEM WÄRMEERZEUGER)

A

ENERGETISCHE SANIERUNG DENKMAL - Vollumfänglich (mit neuem Wärmeerzeuger)				
KG 2. Ebene	Bereich	Massen	Einheit	Summe in € brutto
300	Baukonstruktion	12776	m2 BGF	13.523.600,00 €
320	Gründung			598.886,00 €
330	Außenwände			2.107.074,00 €
340	Innenwände			2.769.831,00 €
350	Decken			4.768.287,00 €
360	Dächer			1.164.049,00 €
380	Baukonstruktive Einbauten			41.500,00 €
390	Sonstige Baukonstruktion			2.073.973,00 €
400	Technische Anlagen	12776	m2 BGF	20.525.841,00 €
410	Abwasser- Wasser-, Gasanlagen			2.101.611,40 €
420	Wärmeversorgungsanlagen			3.061.589,16 €
430	Raumlufttechnische Anlagen			5.702.867,94 €
440	Elektrische Anlagen			4.050.336,36 €
450	Kommunikations- sicherheits- und informationstechnische Anlagen			963.607,74 €
460	Förderanlagen			356.571,60 €
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen			1.131.520,54 €
480	Gebäude- und Anlagenautomation			2.539.222,00 €
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen			618.514,40 €
500	Aussenanlagen	12776	m2 BGF	302.546,00 €
550	Technische Anlagen			302.546,00 €
	Zwischensumme 300-600			34.351.987,00 €
700	Baunebenkosten aus KG 300+400+500	30,00%		10.305.596,00 €
	Baukosten brutto 2025			44.657.583,00 €
	+ Baukostensteigerung mittlere Bauzeit 1Q 28	11,50%		5.135.622,00 €
	Baukosten brutto Gesamt			49.793.205,00 €
	- anrechenbare Vorsteuer	2,28%		1.135.285,00 €
	Baukosten nach Vorsteuerabzug			48.657.920,00 €
	- Förderung energetische Massnahmen			6.235.728,00 €
	- Förderung Denkmalpflege	offen		
	- Förderung projektbezogen	offen		
	Baukosten nach Abzug Förderung			42.422.192,00 €
	zusätzliche Kosten - Interrimsmassnahmen und Unvorhergesehenes			
	Summe Interrimsmassnahmen KG 200			485.000,00 €
	Unvorhergesehenes auf die brutto Baukosten KG 300-600	17,00%		5.839.838,00 €
	Gesamtbudget Projekt			48.747.030,00 €

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

7.1.

Wirtschaftlichkeitsberechnung Basisvariante



ERIK RÖTHELE
NACHHALTIGE ARCHITEKTUR

**E
B
H**

Grobkostenschätzung - Vollkosten für die Energiebedingen M

Lebenszeit 50a		
Gebäudehülle	1.480.679 €	
Gebäudetechnik	4.200.000 €	
Baunebenkosten	1.704.204 €	
Summe netto	7.384.883 €	
Umsatzsteuer 19%	1.403.128 €	
Summe Herstellungskosten 50a brutto	8.788.010 €	
Restwert nach 20 a	3.515.204 €	
Kosten im Betrachtungszeitraum	5.272.806 €	
Lebenszeit 20a		
Gebäudehülle	50.000 €	
Gebäudetechnik	4.240.000 €	
Baunebenkosten	1.287.000 €	
Summe netto	5.577.000 €	
Umsatzsteuer 19%	1.059.630 €	
Summe Herstellungskosten 20a brutto	6.636.630 €	
Restwert nach 20 a	0 €	
Kosten im Betrachtungszeitraum	6.636.630 €	
Summe Herstellungskosten brutto	11.909.436 €	
Förderung KfW	0 €	
Förderung Kommunalrichtlinie	-1.201.105 €	
Herstellung inkl. Förderung	10.708.332 €	
Kapitalbedingte Kosten	535.417 €/a	

Energiebedarfe

Endenergiebedarf Erdgas	662.812 kWh/a
Endenergiebedarf Elektrizität	62.610 kWh/a
Summe Endenergie	725.422 kWh/a
Primärenergiebedarf	841.791 kWh/a
CO2	155,1 T/a

Verbrauchsbedingte Kosten

Erdgas	66.281 €/a
Elektrizität	21.913 €/a

CO2 Bepreisung	31.028 €/a
----------------	------------

Verbrauchsbedingte Kosten	119.222 €/a
----------------------------------	--------------------

Wiederkehrende Kosten

Instandhaltung Gebäude	21.492 €
Instandhaltung Technik	126.600 €
Rauchfangkehrer	€/a
Wartung, Service	€/a
Sonstige Kosten	€/a
Summe	148.092 €/a

Annuität brutto	802.731 €/a
------------------------	--------------------

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

7.1.



A

E
B
H

Wirtschaftlichkeitsberechnung Energetische Sanierung Denkmal

Grobkostenschätzung - Vollkosten für die Energiebedingen		
Lebenszeit 50a		
Gebäudehülle	2.461.970 €	
Gebäudetechnik	6.560.000 €	
Baunebenkosten	2.706.591 €	
Summe netto	11.728.561 €	
Umsatzsteuer 19%	2.228.427 €	
Summe Herstellungskosten 50a brutto	13.956.988 €	
Restwert nach 20 a	5.582.795 €	
Kosten im Betrachtungszeitraum	8.374.193 €	
Lebenszeit 20a		
Gebäudehülle	50.000 €	
Gebäudetechnik	4.680.000 €	
Baunebenkosten	1.419.000 €	
Summe netto	6.149.000 €	
Umsatzsteuer 19%	1.168.310 €	
Summe Herstellungskosten 20a brutto	7.317.310 €	
Restwert nach 20 a	0 €	
Kosten im Betrachtungszeitraum	7.317.310 €	
Summe Herstellungskosten brutto	15.691.503 €	
Förderung KfW	-3.500.000 €	
Förderung Kommunalrichtlinie	-2.735.728 €	
Herstellung inkl. Förderung	9.455.774 €	
Kapitalbedingte Kosten	472.789 €/a	

Energiebedarfe		
Endenergiebedarf Erdgas	0 kWh/a	
Endenergiebedarf Elektrizität	269.010 kWh/a	
Summe Endenergie	269.010 kWh/a	
Primärenergiebedarf	484.218 kWh/a	
CO2	94,2 T/a	
Verbrauchsbedingte Kosten		
Erdgas	0 €/a	
Elektrizität	94.153 €/a	
CO2 Bepreisung	18.831 €/a	
Summe	112.984 €/a	

Wiederkehrende Kosten		
Instandhaltung Gebäude	21.492 €	
Instandhaltung Technik	116.600 €	
PV Wartung, Service, Versicherung	€/a	
Wartung, Service	€/a	
Sonstige Kosten	€/a	
Summe	138.092 €/a	

Annuität brutto	723.865 €/a
-----------------	-------------

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

7.2.

Matrix der Varianten und Fazit

Basisvariante	
förderfähige Baukosten €	11.909.436
Förderung €	-1.201.105
Baukosten inkl. Förderung €	10.708.332
Verbrauchsbedingte Kosten	119.222
Wartungs- und Instandhaltungskosten	148.092
Annuität in €/a	802.731
Endenergiebedarf kWh/a	725.422
CO2 Ausstoß in Tonnen/a	155

Basisvariante mit KWK	
Baukosten €	13.418.071
Förderung €	-1.201.105
Baukosten inkl. Förderung €	12.216.966
Verbrauchsbedingte Kosten	100.463
Wartungs- und Instandhaltungskosten	155.592
Annuität in €/a	866.903
Endenergiebedarf kWh/a	984.783
CO2 Ausstoß in Tonnen/a	135

Die Variante mit einer Kraft- Wärme-Kopplung wurde geprüft, erzielte jedoch die schlechtesten Ergebnisse, weshalb diese nicht weiter verfolgt wird.

Energetische Sanierung Denkmal	
förderfähige Baukosten €	15.691.503
Förderung €	-6.235.728
Baukosten inkl. Förderung €	9.455.774
Verbrauchsbedingte Kosten	112.984
Wartungs- und Instandhaltungskosten	138.092
Annuität in €/a	723.865
Endenergiebedarf kWh/a	269.010
CO2 Ausstoß in Tonnen/a	94

Ergebnisse:

Die energetische Sanierung Denkmal hat:

- die geringsten Baukosten (-1.250.000 €)
- die geringste Annuität (-79.000 €/Jahr)
- den geringsten Endenergiebedarf (-900.000 kWh/a)
- den geringsten CO2-Ausstoß (-176 T/a)

Bestand	
Endenergiebedarf kWh/a	1.171.869
CO2 Ausstoß in Tonnen/a	271

8. FÖRDERMITTEL

A

Förderprogramme LAND HESSEN	Ministerium / Amt	Förderhöhe
1. Erhalt hessischer Kulturdenkmäler Städtebaulicher Denkmalschutz	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Frau Britta Schack, 0611 6906195, 0151 16581620	individuelle Förderung
Denkmalschutz-Sonderprogramme Bund / Land / Kommune	BKM - kulturstaatsminister.de/denkmal-und-kulturgutschutz/denkmalschutz/denkmalschutz-sonderprogramme	50% Bund (BKM), Rest Land / Kommune gefördert wird nur Restaurierung im Sinne der Denkmalpflege!
Energetische Sanierung – Antrag erfolgt über Kultur123 - ERNA, Herr Röthele erstellt die erforderlichen Nachweise		
2. Zuschuss Nr. 464 Kommunen-Zuschuss Nichtwohngebäude Eff-Geb. Denkmal ohne Einzelmaßnahmen	KfW	Siehe Bilanz Herr Röthele 35% der förderfähigen Kosten (2.000 € / m² BGF, max. 10 Mio.)
- Förderung der Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien in den Kommunen, Einzelmaßnahmen	Hessische Kommunalrichtlinie Energie (WI-Bank)Hess. Minist. für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen	Bei Erreichen eines Bundeseffizienzgebäude Denkmal, mit EE und WPB: 30% - 50% pro Maßnahme gem. Richtlinien § 3 HEG
Förderprogramme BUND 2025 noch nicht aktiv	Ministerium	Förderhöhe
3.1 KulturInvest Bund / Land	Der Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM) Bundestagsabgeordnete werben mit dem Programm. Evtl. Kontakt über Hr. Burghardt	bis zu 50% der Projektausgaben vom Bund + 50% Land + Antragsteller - Antrag über LfDH z.B. Mannheimer Nationaltheater (50-er Jahre Bau) Mit bis zu 80 Mio. € gefördert
3.2 Investitionen in national bedeutsame Kultureinrichtungen in Deutschland (INK)	Der Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM)	bis zu 50-80% der Projektausgaben, max. 2,5 Mio. € pro Maßnahme. Keine Übertragung ins Folgejahr! Auch 4-jährige Projekte möglich
4. Sanierung kommunaler Einrichtungen Bereich „Sport, Medien, Kultur“	Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) / Bundesinstitut für Bau-, Stadt-Raumforschung	Aktuelles Förderprogramm (ptj): Evtl. neu beantragen – seit 2024 nicht aktiv
5. Städtebauförderung Nationale Projekte des Städtebaus Maßnahmen mit städtebaubaulichem Bezug. Projekte mit deutlichen Impulsen für die jew. Stadt	Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Telefonat mit Herrn Ulrich am 24.06.25: Einzelmaßnahme wird durch das Programm nicht gefördert.	Individuell, bis 6 Mio./Maßnahme Der Eigenanteil = 1/3 der von Bund und Kommune zu tragenden Projektkosten. Bei Haushaltsnotlage kommunale Eigenanteil auf 10% reduziert. Bewerbung Stadt Rüsselsheim Opelareal erfolgt.
Stiftungen		Förderhöhe
6. Deutsche Stiftung Denkmal	Kontakt Hessen: Anette Mittring 030-626406-362, anette.mittring@denkmalschutz.de	Individuelle Förderung. Bewerbung jew. bis 31.08.
Allgemein – Beratung Förderprogramme Hessen: Hessisches Ministerium des Inneren	Förderlotse Hessen: Herr Andreas Weuffen (WICHTIGER ANSPRECHPARTNER!!) Kontakt durch Kultur123 erfolgt (0611 353 5000)	Vom Bund sind die Programme aufgrund der momentanen Regierungssituation noch nicht aktiv. Es werden hohe Fördermöglichkeiten erwartet.
	LEA – LandesEnergieAgentur Kontakt durch Kultur123 erfolgt	

Übereinstimmend möchten EBH Architekten und Ingenieurbüro Ebert folgende Punkte zur Entscheidungsfindung darlegen:

A

Zielsetzung ist, das Haus für die Gegenwart und Zukunft umfassend betriebsfähig zu machen und der Stadtgesellschaft Rüsselsheim in einem überschaubaren Zeitrahmen wieder zur Nutzung zu übergeben.

Maßnahmen:

- Erneuerung und Austausch der technischen Anlagen zur Einhaltung der technischen, gesetzlichen, Hygiene, und energetischen Richtlinien und damit Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten.
- Umfassende Brandschutz- und Sicherheitsmaßnahmen zur Erlangung der geforderten Sachverständigen Maßnahmen
- Instandsetzung der Wasserschäden mit Erneuerung aller wasserführenden Leitungen in einem Zug zur Vermeidung weiterer Bauschäden. Dabei die Problematik hoher Wasserstand UG und Ableitung Entwässerung in Alternativen denken.
- Bei Ertüchtigung der Außenhülle die Möglichkeit später Betriebskosten zu senken, und Förderung in Anspruch nehmen zu können.
- Das Haus barrierefrei unter Einhaltung aller Richtlinien den Bürgern in einem besseren Standard zu übergeben.

Diese Maßnahmen, (*des Brandschutzes, des Austausches von Lüftungsleitungen, der Erneuerung von Elektrik, der Oberflächenbehandlung*) berühren immer wieder **gleiche Bauteile**, so dass hier eine Unterteilung in gestaffelte Einzelmaßnahmen zu Doppelplanungen-Ausschreibungen und Doppel Umsetzung führt.

Damit ist das Aufteilen in **Bauabschnitte** und das Rückstellen von notwendigen Eingriffen, wirtschaftlich und zeitlich, nicht zielführend.

Bei einer ausbleibenden Behebung der sicherheitsrelevanten Mängel ist die **Betriebsfähigkeit** des Theatergebäudes nicht mehr gegeben und damit wäre das Theater zu schließen.

Der angesetzte **Kostenrahmen** wird in der nächsten Leistungsphase verifiziert und angepasst – Alternativen herausgearbeitet.

Die Kosten fallen verteilt über **mehrere Jahre** an – Planerkosten ab 2025 – Baukosten von Mitte 2027- Ende 2030