



BÜRGERHAUS HARBURG

KULTURPALAST RIECKHOFFSTRAÙE


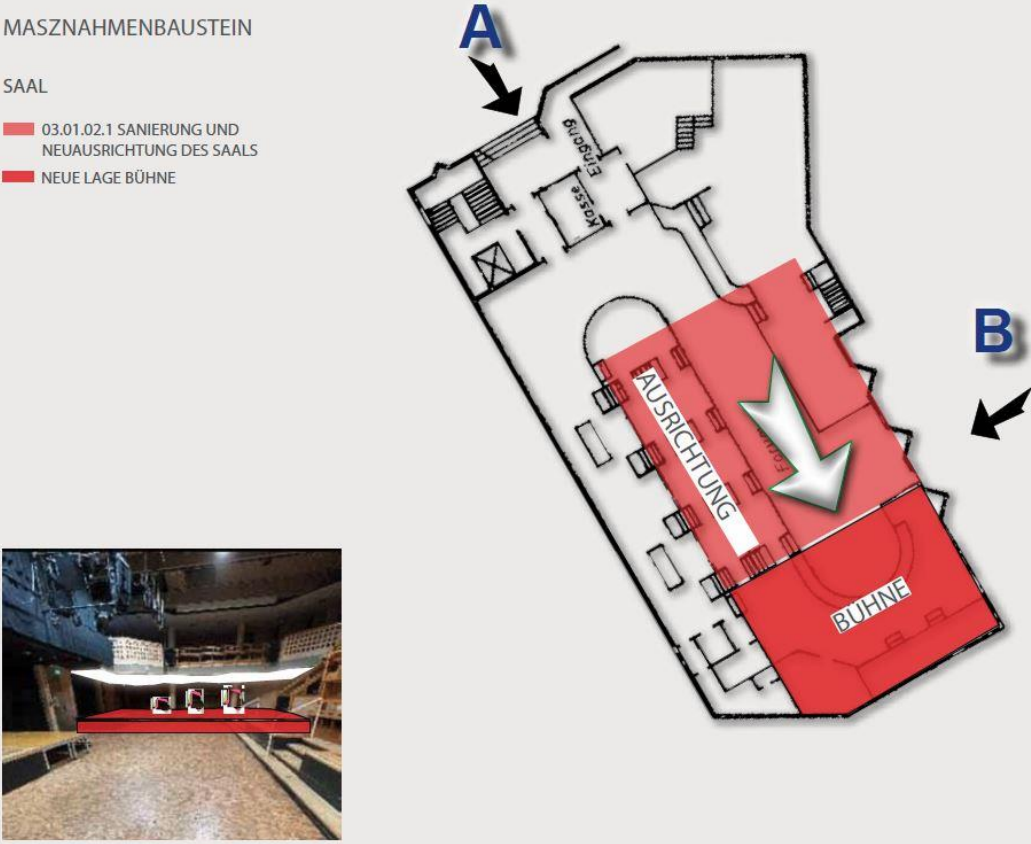
PROJEKTSTAND MAI 2023

Projektkosten:	7,6 Mio €
Baubeginn:	Ende 3/2024
Gep. Projektabschluss:	03/2025
Projektrisiken:	Brandschutz (gering), Bestand (gering) Denkmalschutz / Urheber (gering)
Projektfortschritt:	Abschluss LPH 4
Nächste Schritte:	Ausführungsplanung (LP5), Gewerkeausschreibungen (LP6-7)
Meilensteine:	Baubeginn, Abnahme, Inbetriebnahme

MASZNAHMENBAUSTEIN

SAAL

- 03.01.02.1 SANIERUNG UND NEUAUSRICHTUNG DES SAALS
- NEUE LAGE BÜHNE

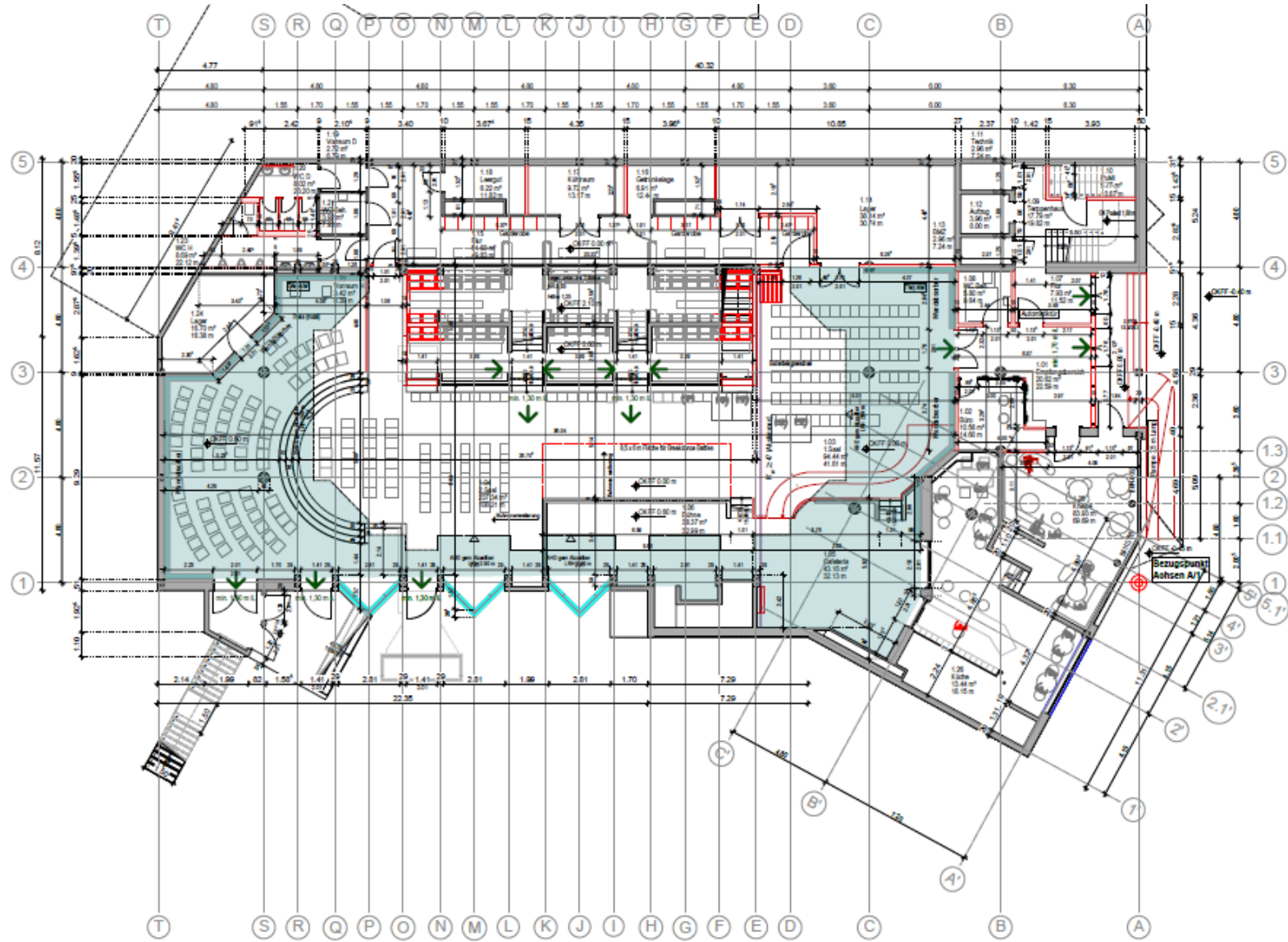


elbsand architekten
möller+heibel partmbb

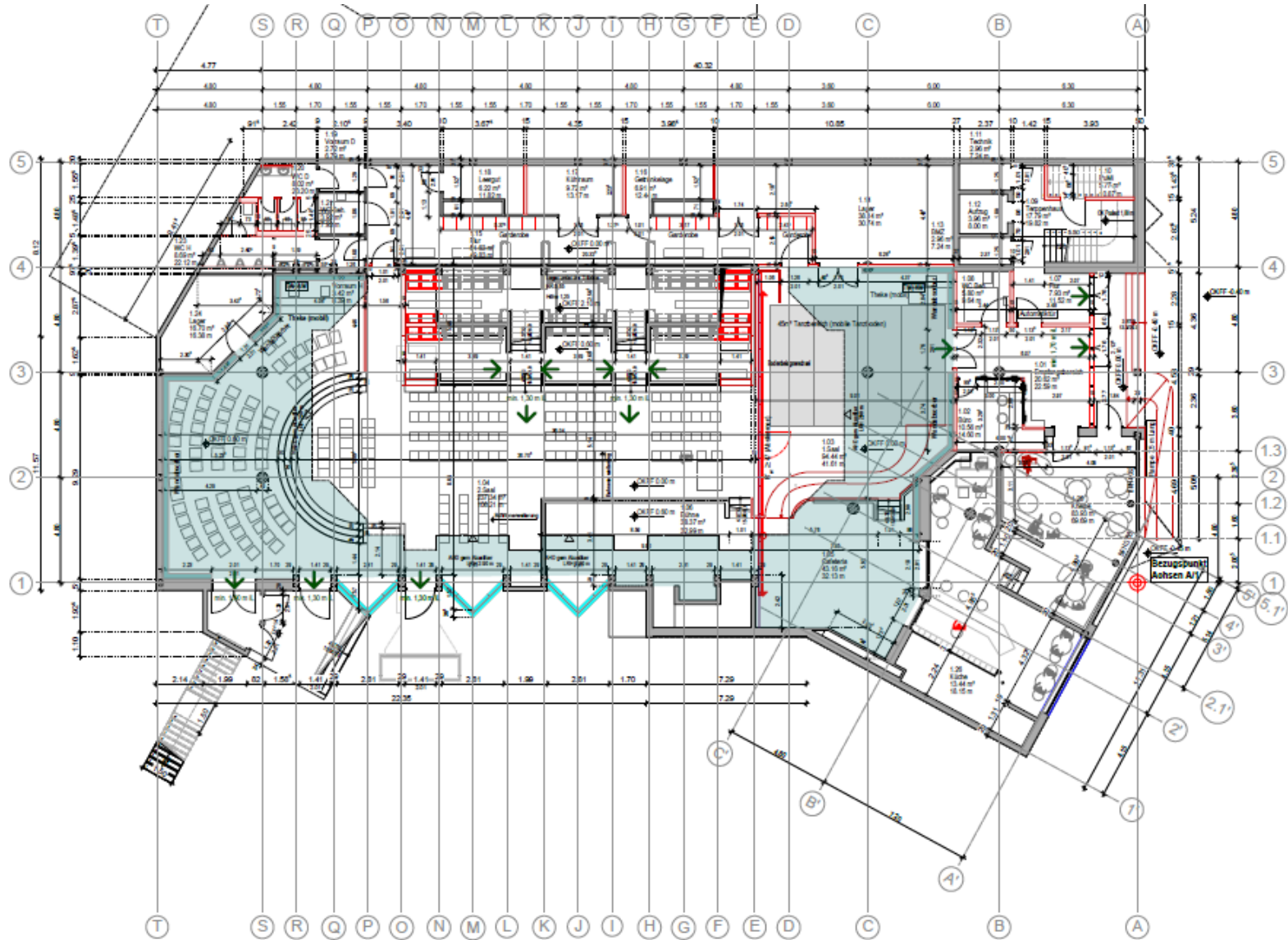
Kulturzentrum Rieckhof
Machbarkeitsstudie

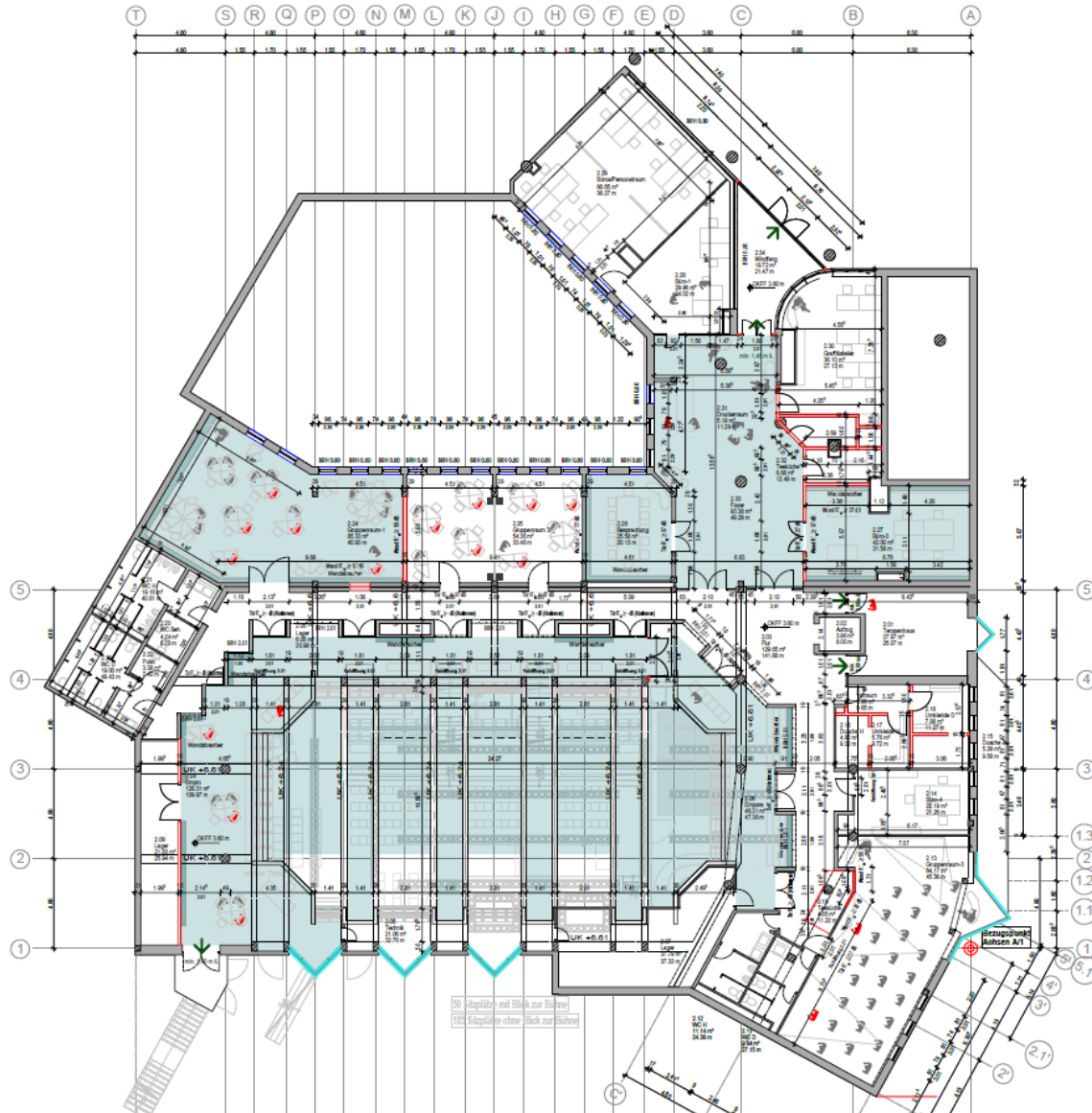
Saal drehen, Abbruch Tribüne

Bestandsmodernisierung / EG Saalnutzung - Stand 10/2023

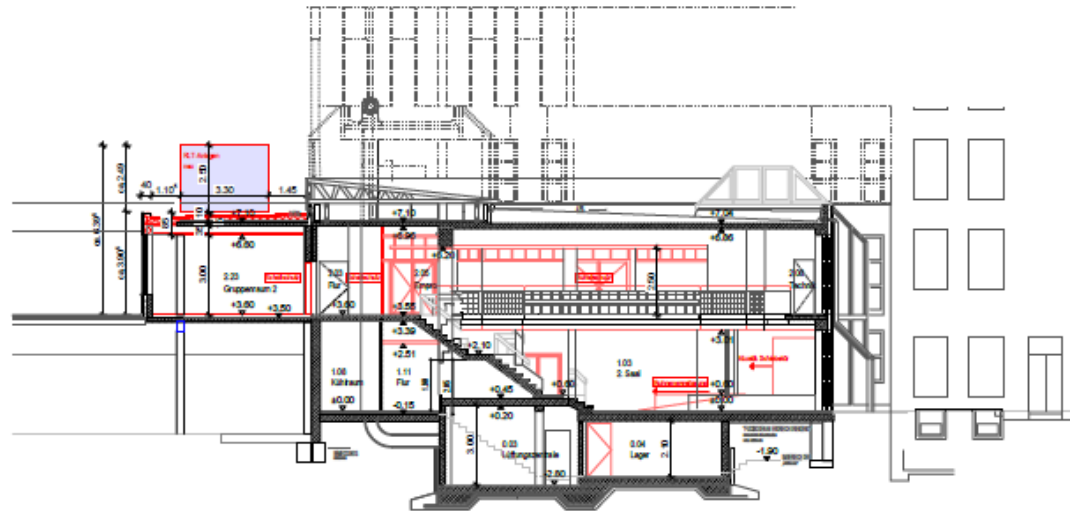


Bestandsmodernisierung / EG geteilte Nutzung - Stand 10/2023

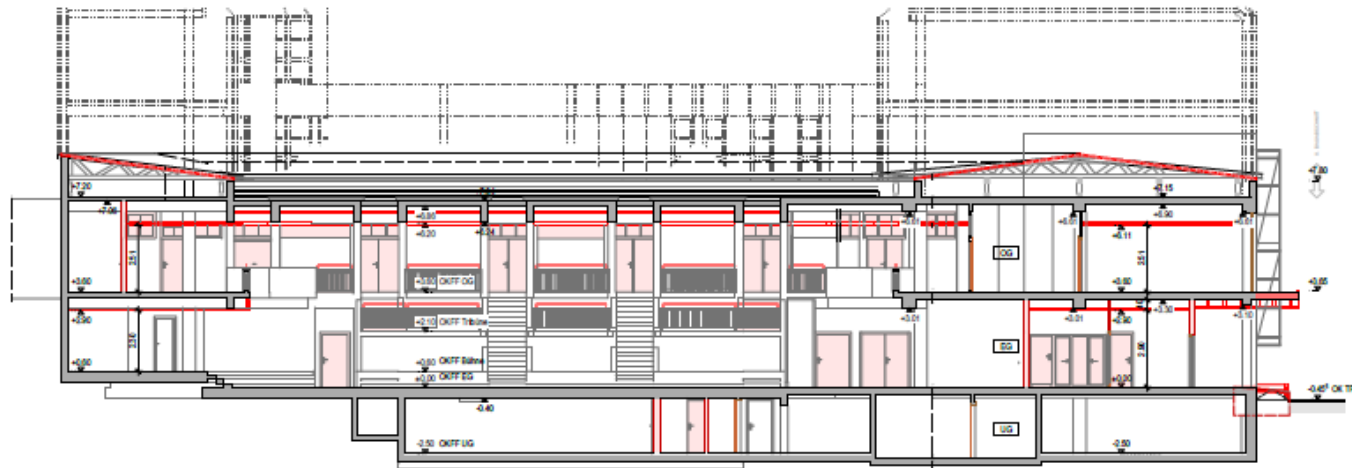




Bestandsmodernisierung / Schnitte A-A / B-B - Stand 10/2023



Schnitt B-B



Schnitt A-A

Maßnahmenübersicht nach Studie 2021

- Anpassung Tribüne für bessere Auslastung und Nutzbarkeit sowie Barrierefreiheit
- Barrierefreie Zugänge
- Teilbarkeit des Saals für Multifunktionsnutzung
- Bodenbelagsarbeiten für Verkehrssicherheit
- Herstellung Barrierefreier WCs
- Sanierung der Grundleitungen
- Sanierung der Sanitäranlagen
- Sanierung der Oberflächen an Decken und Wänden
- Verbesserung des Schall- und Brandschutz

Zusätzliche Maßnahmen nach Sondierungen

- Veranstaltungstechnik
- Neues Datennetz
- Prüfung und Ertüchtigung Stromnetz
- Herstellung neuer Sanitäranlagen
- Austausch der Lüftungsanlage inkl. Wärmerückgewinnung
- Sanierung der Denkmalgeschützten Einbauten
- Umgestaltung der Gruppenräume (große und kleine Räume für verschiedene Nutzungen)
- Partielle Ertüchtigung der Räume mit Schwingböden
- Dachsanierung
- Schadstoffsanierung

PASD Architekten

Kostenschätzung gem. DIN 276 für die
Variantenbetrachtung vom 08.11.2022
Kennwerte (min.) 2. Ebene nach BKI - brutto KG300+400*

Kostenberechnung gem. DIN 276 LPH 3
10/2023

Sanierung Bürgerhaus - Saalsanierung

KG	Kosten netto	Kosten brutto	Kosten netto	Kosten brutto	Delta Variantenbetrachtung / LP3 brutto
Gesamtkosten Saalsanierung	4.562.929,54 €	5.429.886,15 €	6.424.398,73 €	7.645.034,49 €	2.198.380,92

Elbsand Architekten

Kostenschätzung gem. DIN 276 für die
Machbarkeitsstudie 20.05.21
2. Ebene nach BKI - brutto KG300+400*

Kosten netto	Kosten brutto
3.012.030,00 €	3.584.315,70 €

Delta Machbarkeitsstudie / LP3 brutto
4.043.951,37

Kostendelta zwischen Kostenschätzung 20.05.21 aus der Machbarkeitsstudie zu Kostenschätzung vom 8.11.22 LPH 1 beträgt ca. 1,9 Mio €

- Krisenbedingte Kostensteigerungen
- Unter-Denkmal-Stellung seit Machbarkeitsstudie
- erneute Bedarfsermittlung mit dem neuen Betreiber

Nach Untersuchung am Bestand und Präzisierung Planung erhöht sich das Kostendelta zur LP 3 auf 4.04 Mio € Grund dafür sind notwendige Maßnahmen an der Gebäudestruktur und der Gebäudetechnik:

- Dachsanierung
- Lüftung/Heizung
- BMA/SiBe
- Schadstoffe
- Verkehrssicherheit

Bestandsmodernisierung

PASD Architekten

Kostenschätzung gem. DIN 276 für die
Variantenbetrachtung vom 08.11.2022
Kennwerte (min.) 2. Ebene nach BKI - brutto KG300+400*

Kostenschätzung gem. DIN 276 LPH 2
5/2023

Kostenberechnung gem. DIN 276 LPH 3
10/2023

Sanierung Bürgerhaus - Saalsanierung

KG	Kosten netto	Kosten brutto	Kosten netto	Kosten brutto	Kosten netto	Kosten brutto	Delta Variantenbetrachtung / LP3 brutto	Delta Machbarkeitsstudie / LP3 brutto
KG 200 Herrichten u. Erschliessen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00
KG 300 Bauwerk - Baukonstruktion gesamt	1.932.500,00 €	2.299.675,00 €	2.102.500,00 €	2.501.975,00 €	2.315.033,50 €	2.754.889,87 €	455.214,87	621.368,62
KG 400 Bauwerk-Technische Anlagen	1.258.359,82 €	1.497.448,18 €	1.842.305,21 €	2.192.343,19 €	1.872.970,89 €	2.228.835,36 €	731.387,18	1.517.661,61
KG 500 Freianlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00
Summe KG 300+400	3.190.859,82 €	3.797.123,18 €	3.944.805,21 €	4.694.318,19 €	4.188.004,39 €	4.983.725,22 €	1.186.602,04	2.139.030,22
Basiskosten Gesamt	3.190.859,82 €	3.797.123,18 €	3.944.805,21 €	4.694.318,19 €	4.188.004,39 €	4.983.725,22 €	1.186.602,04	2.139.030,22
Besondere Kostenrisiken	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00
Kostenvarianz 10%	319.085,98 €	379.712,32 €	394.480,52 €	469.431,82 €	418.800,44 €	498.372,52 €	118.660,20	213.903,02
Preisteigerung 2023 15%	0,00 €	0,00 €	591.720,78 €	704.147,73 €	335.040,35 €	398.698,02 €	0,00	0,00
Preisteigerung 2024 8%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00
KG 700 Baunebenkosten	1.052.983,74 €	1.253.050,65 €	1.479.301,95 €	1.760.369,32 €	1.482.553,55 €	1.764.238,73 €	134.583,65	1.823.946,38
Gesamtkosten Saalsanierung	4.562.929,54 €	5.429.886,15 €	6.410.308,46 €	7.628.267,07 €	6.424.398,73 €	7.645.034,49 €	2.198.380,92	4.043.951,37





**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT**

20.05.2021



Finanzbehörde
Schulbau Hamburg



GMH | Gebäudemanagement
Hamburg GmbH