

**Generalsanierung / Sanierung** - Überblick über den Sanierungsrückstau

**Anmerkung:**

. es liegt aktuell kein Betreiberkonzept vor (evtl. zus. neu  
Nutzungen, Tagungen, etc.)  
. Alle vorhandene Räume wurden bewertet (IST-Zustand  
aktuelles Raumprogramm) und auf den aktuellen  
technischen Stand gebracht.  
. Der Auftrag zur Bewertung des Sanierungsrückstaus  
kam aus der Bürgerschaft und aus dem politischen Raum  
(im Rahmen/Nachgang erste Podiums- diskussion am  
23.07.2019)

.Es können auch Teibereiche saniert werden, ob dies  
sinnhaft und kosten-effizient durchgeführt werden kann,  
muss im Rahmen einer Vorplanung (zu diesem Zeitpunkt  
wird Kostenschätzung erstellt werden), unter  
Berücksichtigung eines zeitgemäßen Betreiberkonzepts  
geprüft werden. Hier die Anmerkung seitens Verwaltung:  
es muss auch geprüft werden, welche Größe / welche  
Sitzplatzzahlen für die Stadt Immenstadt in der aktuellen  
Situation (finanziell, unter dem Gesichtspunkt  
gesellschaftliche Veränderungen, etc.) sinnvoll sind.  
. Grundlage der hier ausgewiesenen Zahlen sind BKI-  
Werte (Stand 2019), Untersuchungen durch einen Planer  
aus dem Jahr 2007 (unter Berücksichtigung  
Baupreissteigerungen), Richtpreisangebote von  
ausführenden Firmen, Gespräche mit Fachplanern,  
fundierte Schätzungen aus dem Bauamt).

**Kosten brutto**

Kostengruppe / Bezeichnung		Kosten
<b>300</b>	<b>Baukonstruktionen</b>	
	<b>Fenster und Außentüren</b>	<b>657.000 €</b>
	Fenster	
	Erneuerung Stahl-Glas-Fassade Südseite Saal	238.000
	Erneuerung Stahl-Glas-Fassade Südseite Foyer	266.000
	Erneuerung Stahl-Glas-Fassade Südseite Gaststätte	87.500
	Erneuerung Fenster Wohnung- KG Nordseite	65.650
	<b>Fassaden</b>	<b>683.000 €</b>
	vorgehängte Hinterlüftete Fassade	
	Südseite	101.875
	Nordseite	170.000
	Westseite	147.750
	Ostseite	170.000
	Gerüst	56.258
	Reinigen	15.002
	Anstrich / Betonsanierung	22.500
	<b>Sonnenschutz</b>	<b>121.000,00 €</b>
	<b>Fassadensanierung</b>	<b>1.461.000 €</b>
	<b>Dachfenster, Dachöffnungen</b>	<b>118.000 €</b>
	Rückbau Lichtkuppel	3.600
	Einbau neue Lichtkuppeln	114.000
	<b>Dachbeläge</b>	<b>981.813 €</b>
	Hauptgebäude	<b>600.875 €</b>
	Rückbau und Entsorgung Flachdachaufbau	203.775
	Aufbringen neue Flachdachdämmung inkl. Abdichtung	397.100
	Foyer - Gaststätte	<b>380.938 €</b>
	Rückbau und Entsorgung Flachdachaufbau	129.188
	Aufbringen neue Flachdachdämmung inkl. Abdichtung	251.750
	<b>Dachtragwerk</b>	<b>975.475</b>
	Erneuerung Spannbetonbinder (neue Schneelast DIN)	500.000
	Erneuerung Bimsdielen	313.500
	Demontage / Montage Installation	141.075
	Flächengerüst Saal / Bühne	20.900
	<b>Dachsanieierung</b>	<b>2.075.288 €</b>
	<b>Deckenerneuerung</b>	<b>325.935 €</b>
	Saalbereich	
-	abgehängte Deckenkonstruktion, Deckenbekleidung, Saal	190.275
-	abgehängte Deckenkonstruktion, Deckenbekleidung, Foyer	57.760
-	abgehängte Deckenkonstruktion, Deckenbekleidung, Garderobe UG	38.000
-	abgehängte Deckenkonstruktion, Deckenbekleidung, Foyer UG	17.860
	abgehängte Decke kleiner Saal UG	22.040
	Gaststättenbereich	<b>112.528</b>
	abgehängte Decke Küche EG	20.140
	abgehängte Decke Restaurant EG	24.178
	abgehängte Decke Nebenzimmer EG	8.360
	Bierstube UG	12.920
	Kegelbahn UG ?	46.930
	<b>abgehängte Decken</b>	<b>438.463 €</b>

**Bemerkungen**

Preise Königseggsschule

Preise Königseggsschule

Preise Königseggsschule

Preise Königseggsschule

BKI

BKI

BKI

BKI

BKI

BKI

BKI

<b>Bodenbeläge</b>		
	Saalbereich	<b>394.292 €</b>
-	Bodenbelag Foyer (Fliesen ) EG	57.760
-	Bodenbelag Saal ( Parkett ) EG	120.508
-	Bühnenboden ( Holzboden ) EG	31.350
-	Bodenbelag Foyer UG	17.917
-	Bodenbelag Garderobe UG	38.000
-	Bodenbelag Künstlergarderoben UG	41.230
-	Bodenbelag kleiner Saal UG	22.040
-	Bodenbelag Windfang mit Fußabstreifer	19.800
-	Bodenbelag Galerieebene	45.688
	Gaststättenbereich	<b>113.953</b>
	Bodenbelag Küche EG	20.140
	Bodenbelag Restaurant EG	24.178
	Bodenbelag Nebenzimmer EG	8.360
	Bodenbelag Büro EG	1.425
	Bierstube UG	12.920
	Kegelebahn UG ? 247 m²	46.930
<b>Bodenbeläge</b>		<b>508.245 €</b>
<b>WC- Sanierung</b>		
	Sanierung WC-Duschen UG Künftlergarderoben	26.400
	Sanierung WC Gaststätte KG	59.280
<b>WC- Sanierung</b>		<b>85.680 €</b>
<b>Wohnung</b>		
	Sanierung Wohnung einschl. Bad ,WC ,Türen , Böden usw.	<b>205.406,25 €</b>
<b>Generalsanierung Wohnung</b>		<b>205.406 €</b>

BKI  
BKI

pauschal  
Pauschal

pauschal

<b>Innenwände</b>		<b>499.000 €</b>
-	Trennwand Saal - Foyer	19.800
	Türen Saal - Foyer	75.000
	sonstige Innenwandbekleidungen	404.495
<b>Innenwände</b>		<b>499.000 €</b>
<b>Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen</b>		<b>250.000 €</b>
	Abbruchmaßnahmen	250.000
<b>Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen</b>		<b>250.000 €</b>
<b>300 Baukonstruktionen</b>		<b>5.520.000 €</b>

BKI  
BKI

Pauschale Annahme

<b>400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>		
<b>410 Abwasser , Wasser, Gasanlagen</b>		<b>235.950 €</b>
-	Abwasserinstallation	55.000 €
-	Abwasserleitungen	3.300 €
-	Bodeneinlauf, mit Geruchsverschluss	1.375 €
-	Öl-/Fettabscheider	11.000 €
-	Fäkalien-Hebeanlage	16.500 €
-	Wasserinstallation	27.500 €
-	Wasserinstallation, Zulage Be-/Entlüftung oberstes Geschoss	11.000 €
-	Handwaschbecken, gehobene Qualität	27.500 €
-	WC-Anlage, gehobene Qualität	16.500 €
-	Duschwanne, gehobene Qualität	13.200 €
-	Stahl-Ausgussbecken	3.575 €
-	Duschabtrennungen	13.200 €
-	Waschmaschinenanschluss	1.650 €
-	Wasserzähler, auf Putz	1.650 €
-	Gas-WWW-Boiler, zentrale Bereitung	33.000 €
<b>420 Wärmeversorgungsanlagen</b>		<b>1.111.435 €</b>
-	Brenner erneuern	66.000 €
-	Feuerfeste Auskleidung von Heizkesseln erneuern	4.400 €
-	Heizungsleitungen für Zentralheizung, auf Putz	280.035 €

**Richtpreisangebot**

alld. Sanitäranlagen Bereich Garderobe 2006 saniert  
Grundleitungen wurden nicht saniert  
betrifft Wohnung und Bereich Treppenhaus

alld. Sanitäranlagen Bereich Garderobe 2006 saniert  
Grundleitungen werden nicht saniert

betrifft Wohnung und Bereich Treppenhaus  
betrifft Wohnung und Bereich Treppenhaus  
betrifft Wohnung und Bereich Treppenhaus

betrifft Wohnung und Bereich Treppenhaus  
pauschal  
aus Gründen der Eichfristen  
momentan mit Wärmepumpe und Boiler realisiert,  
sollte energetisch umgebaut und saniert werden

**Richtpreisangebot**

Brenner sind Baujahr 1997 und 2002,  
Heizkessel muss nicht erneuert werden,  
alld. im Zuge einer Generalsanierung auf SdT angepasst  
werden  
s.o.  
Fläche ca.-Angabe,  
aktuelle 50 Jahre alte Heizleitungen verlaufen in  
Betonstäben und sind nicht einsehbar,  
auftretende Leckaden sind nicht detektierbar.

-	Heizflächen Fußboden- oder Deckenheizung	750.000 €
-	Durchfluss-Wärmemengenzähler	11.000 €
<b>430</b>	<b>Raumlufttechnische Anlagen</b>	<b>1.375.000 €</b>
-	Lüftungsanlagen plus einer Klimaanlage Geräte inkl. Installation	1.375.000 €
<b>440</b>	<b>Elektrische Anlagen</b>	<b>1.196.664 €</b>
-	Niederspannungsinstallationsanlagen	591.176 €
-	Blitzschutzanlagen	26.758
-	Beleuchtung	360.928
-	Bühnentechnik	217.802
<b>450</b>	<b>Fernmelde- und Informationstechn. Anlagen</b>	<b>279.000 €</b>
-	Brandmeldeanlagen	87.121
-	Elektroakustische Anlagen	99.566
-	RWA-Anlage Südseite	31.115
-	EDV-/Internetverkabelung - Telefon	61.607
<b>460</b>	<b>Förderanlagen</b>	<b>710.000 €</b>
-	Lastenaufzug Küche	90.000 €
-	Personenaufzug	20.000 €
-	Hydraulikanlage Orchesterbühne	200.000 €
-	Hydraulikanlage Zuschauertribüne	200.000 €
-	Hydraulikanlage Trennwand	200.000 €
<b>470</b>	<b>Nutzungsspezifische Anlagen</b>	<b>1.277.913 €</b>
-	Feuerlöschanlagen	192.913,00 €
-	Bühnentechnik	400.000,00 €
-	Industrieküche	410.000,00 €
-	Installation Industrieküche	55.000,00 €
-	Kühlräume Kühltechnik UG	220.000,00 €
<b>480</b>	<b>Gebäude- und Anlagenautomation</b>	<b>330.000 €</b>
-	Aufschaltung auf vorhandene GLT inkl. notwendige Erweiterungen und Kabelzug	330.000 €
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>	<b>6.515.962 €</b>
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunst</b>	<b>700.000 €</b>
	Ausstattung Gaststätte	300.000
	Ausstattung Veranstaltungsgebäude	400.000
	<b>KG 300-600</b>	<b>12.735.962 €</b>
	<b>Unvorhergesehenes 20%</b>	<b>2.547.192 €</b>
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten (30%)</b>	<b>4.584.946 €</b>
<b>Summe Gesamtkosten ( Kostenannahme, Unschärfe 30% )</b>		<b>19.900.000 €</b>

Beheizung Saal momentan nur über Lüftungsanlage, nicht energieeffizient, eine grundlastfähige Beheizungsmöglichkeit sollte geschaffen werden, Alternativen müssen geprüft werden aus Gründen der Eichfristen

**Richtpreisangebot**

Saal sollte mit einer Klimaanlage (inkl. Kühlung) ausgestattet werden, restliche Räumlichkeiten mit Lüftungsanlagen

BKI - Rücksprache Fachplaner  
BKI  
BKI  
BKI

BKI - Rücksprache Fachplaner  
BKI  
BKI  
BKI

muss im Zuge einer Generalsanierung erneuert werden  
Baujahr 2006, auf SdT bringen  
Annahme  
Annahme  
Annahme

BKI  
BKI pauschal

Richtpreisangebot

Pauschale Annahme  
Pauschale Annahme

Bruttogeschossfläche BGF = 6.223 m<sup>2</sup>  
Bruttorauminhalt BRI = 20.732 m<sup>3</sup>

**Nicht enthalten:**

Besucher WC Saal bleibt bestehen, wurde bereits 2006 saniert  
Personenaufzug 2006 neu gebaut  
Kegelbahnbetrieb /-technik nicht enthalten  
Technik Bierstube Ausschank nicht enthalten  
Aussenanlagen (KG 500)