

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung  
Ortsbeirat Derendingen**

---

**Betreff: Modernisierung und Erweiterung Sudhaus Tübingen  
- Planungs- und Baubeschluss -**

Bezug: Vorlagen 136/2012; 175/2011; 39/2011; 567/2010; 561/2010;14/2010

Anlagen: 1 Anlage 1 Expose

---

#### Beschlussantrag:

1. Das Architekturbüro schularchitekten, Tübingen-Pfrondorf wird mit der Planung und baulichen Realisierung der Erweiterung des Sudhauses beauftragt. Die Planung der haustechnischen Gewerke wird bewährten Fachingenieuren übertragen.
2. Die Universitätsstadt Tübingen wird Bauherrin der Baumaßnahme.
3. Die bisher im Auftrag von Sudhaus e.V. erarbeiteten Entwurfspläne (Leistungsphase 1 – 3) von schularchitekten werden von der Stadt übernommen.
4. Der finanzielle Mehrbedarf aus Vorlage 136/2012 in Höhe von 719.000 € wird durch die Stadt vorfinanziert und vom Sudhaus e.V. in Form einer spezifizierten zusätzlichen Miete in monatlichen Raten an die Stadt zurückgezahlt.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Siehe V 136/2012	Jahr: 2012	Folgej.:
Investitionskosten:	3.131.264 €	3.131.264 €	€
bei HHStelle veranschlagt:	2.3400.9400.000	3.131.264 €	
Ertrag/Zuschüsse	2.052.764 €		

#### Ziel:

Modernisierung und Erweiterung des Veranstaltungsbereiches des Sudhauses. Hierzu Übernahme der Bauherrschaft und Durchführung des Projekts durch die Universitätsstadt Tübingen.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Der Grundsatzbeschluss zur Erweiterung des soziokulturellen Zentrums Sudhaus wurde mit Vorlage 136/2012 beraten und vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 16.04.2012 einstimmig gefasst. Der bisherige Planungsprozess, der vom Sudhaus e.V. beauftragt und geführt wurde, muss zur Realisierung des Projekts nun neu organisiert werden. Entsprechende Planungsaufträge sind zu vergeben.

### 2. Sachstand

Nachdem der bisherige Planungsprozess durch Initiative des Sudhaus e.V. geführt und in den letzten Monaten intensiv mit der Verwaltung abgestimmt wurde, liegt ein schlüssiges Gesamtkonzept zur Realisierung der Erweiterung des Veranstaltungsbereiches vor. Zentrales Element der Baumaßnahme ist der Anbau eines Veranstaltungssaales nördlich des bisherigen Veranstaltungsraumes. Dieser dient künftig als Auftaktfläche und Foyer. Für den neuen Veranstaltungssaal wurde im Planungsprozess verschiedenen Varianten untersucht. Die nun vorliegende Variante 350+ bietet die besten Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Veranstaltungsbetrieb. Ergänzt wird der Saal durch einen neuen Eingangsbereich, der in angemessener Weise das Erdgeschoss und die sanitären Anlagen mit dem darüber liegenden Veranstaltungsgeschoss verbindet.

#### 2.1 Bisheriger Planungsprozess

Grundlage der Planungsüberlegungen ist ein jahrelanges Bemühen des Sudhaus e.V., die räumlich-technischen Bedingungen für Veranstaltungen im soziokulturellen Zentrum den sich wandelnden Anforderungen und einer veränderten Konkurrenzsituation im Veranstaltungssektor anzupassen. Bereits 2005 wurden vom Sudhaus e.V. dem Gemeinderat erste Pläne vorgelegt.

Seit 2010 steht das Sudhaus in engem Kontakt mit der Verwaltung. Zahlreiche Varianten einer Verbesserung der Räumlichkeiten wurden entwickelt. Das Sudhaus hat hierfür das Architekturbüro schulzarchitekten in Tübingen Pfrondorf beauftragt.

Parallel zum Planungsprozess wurde die Landesarbeitsgemeinschaft der Kulturinitiativen und soziokulturellen Zentren e.V. (LAKS) eingeschaltet. Von dieser Seite wurde das Vorhaben unterstützend begleitet.

Im November 2011 machte das Sudhaus im Rahmen eines Runden Tisches deutlich, dass die Planungsvariante mit einer Kapazität von 350 Sitzplätzen nicht den gewünschten Fortschritt im Bereich Veranstaltungsqualität und Veranstaltungsquantität bringt. Das Sudhaus favorisierte bis dahin eine Kapazität von 600 Sitzplätzen. Die Verwaltung verwies auf die zur Verfügung stehenden Finanzmittel.

Eine in Aussicht gestellte Erhöhung der Landesförderung zu den Betriebskosten, die zwischenzeitlich zugesagt ist, verbessert die finanziellen Rahmenbedingungen des Sudhaus e.V. und damit die Leistungsfähigkeit auch für die geplante Erweiterung. Die Verwaltung und das Sudhaus haben auf dieser Basis Einigkeit über alle Rahmenbedingungen der geplanten Erweiterung erzielt und in vorliegende Planung eingearbeitet.

## 2.2 Veranstaltungsraum und Nebenräume

Der Veranstaltungsraum ist als nördlicher Anbau an den bisherigen Saal geplant. Die Zuschauerkapazität beträgt nun 464 Sitzplätze bzw. 880 Stehplätze. Durch die damit verbundenen Raummaße ist der Einbau von aufsteigendem Gestühl möglich. Dies bietet die Gewähr für gute Blickbeziehungen und beste Akustik auch für weiter entfernte Plätze. Die Bühne ist mit 6 auf 11 Meter auch für größere musikalische Veranstaltungen geeignet und mit einer Hinterbühne ausgestattet. Die Anlieferung ist unabhängig vom Saal direkt von der Anlieferzone auf die Bühne möglich (Aufzug).

Unter dem Saal sind die notwendigen Räume für Technik und Lager, die Aufenthaltsbereiche für die Künstler und vier neue Probenräume untergebracht. Diese werden in einem bisher baufälligen Keller errichtet und sind barrierefrei erreichbar.

## 2.3 Veranstaltungstechnik

Kulturveranstaltungen brauchen nicht nur eine adäquate räumliche Atmosphäre. Die Veranstaltungen und deren wahrgenommene Qualität hängen in hohem Maße von der technischen Realisierung der jeweiligen Produktion ab. Darauf wird vor allem bei Musikveranstaltungen von Künstlern und Agenturen höchster Wert gelegt. Der neue Saal im Sudhaus wird deshalb mit neuer, zeitgemäßer und hochwertiger Veranstaltungstechnik ausgestattet. Anders als bisher werden die Ton- und Lichtanlage fest installiert und so dimensioniert, dass nur noch in Ausnahmefällen ein Hinzumieten von Fremdtechnik nötig sein wird. Die Medientauglichkeit des neuen Saales eröffnet zudem neue Nutzungsperspektiven. Die neue Technik und die Bühnen- und Hinterbühnensituation ermöglichen effektives und wirtschaftliches Arbeiten. Es werden Möglichkeiten geschaffen für Produktionen, die bisher in Tübingen keinen Raum hatten.

Eine Induktionsschleife trägt den Bedürfnissen von schwerhörigen Menschen Rechnung. Wie weit in der Lichttechnik bei dem vorgegebenen finanziellen Rahmen modernste energiesparende LED- Technik eingesetzt werden kann, wird bei der jetzigen Konkretisierung der Planung ausgearbeitet. Soweit finanzierbar und nach dem jetzigen Entwicklungsstand dieser neuen Generation von Veranstaltungstechnik sinnvoll, wird diesem Bereich besondere Priorität zukommen.

## 2.4 Eingang und Foyer

Der Abbruch der bisherigen Eingangstreppe schafft Platz für einen neuen Zugang, der durch seine Südorientierung die ankommenden Besucher angemessen in Empfang nimmt. Über eine Treppe oder den Aufzug erreicht man im Obergeschoss das neue Foyer. Es ist im bisherigen Veranstaltungssaal untergebracht und bietet Platz für eine Kasse, die Gardarobe und eine Bar. Das Foyer bietet sich für kleinere Veranstaltungen im kulturellen und privaten Bereich an.

## 2.5 Keller

Der vorhandene Keller mit Bar und sanitären Anlagen wird nur leicht an die veränderte Eingangssituation angepasst. Die sanitären Anlagen werden auf das notwendige Maß erweitert.

## 2.6 Barrierefreiheit

Ein wesentliches Ziel der Modernisierungsmaßnahmen ist die Herstellung der Barrierefreiheit aller Flächen. Ein Personenaufzug im neuen Foyer schafft die Verbindung auf die Veranstaltungsebene. Schwellenlose Übergänge zwischen Foyer und Veranstaltungsraum, reservierte Zuschauerplätze und eine Induktionsanlage in Saal und Foyer verbessern die Veranstaltungsqualität für Alte und Menschen mit Behinderung deutlich.

Barrierefreie Zugänge zu den sanitären Anlagen und auf die Bühne ergänzen diese Maßnahmen. Zu prüfen ist, ob das Foyer-Cafe barrierefrei erschlossen werden kann.

#### 2.7 Bauherrschaft

Die bisherigen Planungen wurden durch den Sudhaus e.V. beauftragt. In Vorlage 136/2012 wurde vorgeschlagen, die Bauherrschaft auf die Universitätsstadt Tübingen zu übertragen. Dies soll nun vollzogen werden. Hierzu übernimmt die Stadt die bisherigen Planungsergebnisse und beauftragt Architekten und Fachingenieure mit den weiteren Planungsleistungen.

#### 2.8 Direktvergabe der Planungsleistung

Im bisherigen Planungsprozess wurden nicht nur grundsätzliche Fragen geklärt. Um gerade im Bereich der Kosten, der Barrierefreiheit, der Zuschauerkapazität und der sonstigen Rahmenbedingungen wie Förderantrag, notwendige Stellplätze und Abstimmung mit beteiligten Behörden ein zwischen Stadt und Sudhaus e.V. entscheidungsreifes Planungsergebnis zu erstellen, wurde die Entwurfsplanung nahezu abgeschlossen. Hierfür sind auf Seiten des Sudhaus Planungshonorare in Höhe von ca. 60.000 € angefallen. Um einerseits diese Kosten anrechnen zu können, andererseits die erreichten Ergebnisse voll-umfänglich nutzen zu können ist eine Direktvergabe der Planungsleistung sinnvoll. Es wird nicht davon ausgegangen, dass durch alternative Vergabeverfahren eine höhere Planungsqualität oder sinnvolle Lösungsvarianten erreicht werden können.

Die Direktvergabe ist förderunschädlich, konform mit der VOF und wird vom städtischen Rechnungsprüfungsamt unterstützt.

#### 2.9 Anpassung der Verträge

Der bestehende Pachtvertrag zwischen der Universitätsstadt Tübingen und dem Verein Sudhaus e.V. aus dem Jahr 1998 wird ebenso geändert wie die Vereinbarung zur Gewährung eines Zuschusses. Die Verwaltung erarbeitet beide Verträge neu.

- Die Kopplung des Zuschussbetrags an die Pachthöhe wird aufgehoben.
- Statt wie bisher die Pacht alle drei um 10% zu erhöhen erfolgt die Anpassung jedes Jahr um 1,5%.
- Die Pacht wird auf Basis des städtischen Finanzierungsanteils am Saalanbau erhöht.
- Die Rückzahlung des finanziellen Mehrbetrages (719.000 €) wird vertraglich zwischen Sudhaus e.V. und Stadt gesichert (Beschlussantrag 4).
- Die Vereinbarung zur Gewährung eines städtischen Zuschusses wird auf Höhe des bisherigen Zuschusses geschlossen. Über eine Erhöhung des Zuschusses wird in regelmäßigen Abständen zwischen Stadt und Sudhaus e.V. verhandelt.
- Die Vertragsänderungen werden nach Abschluss der Baumaßnahme wirksam.

#### 2.10 Förderzusage

Am 5. Mai 2012 wurde der Landeszuschuss von der LAKS Baden-Württemberg bestätigt.

#### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung beauftragt das Architekturbüro schularchitekten, Tübingen-Pfrondorf mit der weiteren Planung. Die Planung der haustechnischen Gewerke wird bewährten Fachingenieuren übertragen.

Die Verwaltung übernimmt die erarbeiteten Planungsergebnisse vom Sudhaus e.V.. Die Baugesuchplanung und die Leistungsphasen der baulichen Umsetzung werden umgehend begonnen. Die Genehmigung wird beantragt.

Der „Runde Tisch Gartenstadt“ wird im Rahmen von Ortsbeiratssitzungen und einem Beteiligungsgespräch über die Gesamtmaßnahme und auch die Lösungsansätze zu Stellplatzfragen in die Planung einbezogen. Insbesondere werden Lösungen gesucht für die von den Veranstaltungen ausgehenden Belästigungen.

Bevor die weiteren Planungsschritte eingeleitet werden, werden die bestehenden Verträge zwischen Sudhaus e.V. und der Universitätsstadt Tübingen wie unter Absatz 2.9 beschrieben angepasst. Dadurch wird einerseits die Refinanzierung des finanziellen Mehrbedarfs sichergestellt, andererseits die Kopplung von Zuschuss und Mietkosten aufgehoben.

Die heutige Planung geht davon aus, dass ein Baubeginn im Winter 2012/2013 möglich ist und die Einweihung des neuen Saals ein Jahr später gefeiert werden kann.

#### 4. Lösungsvarianten

4.1 Es erfolgt keine Modernisierung und Erweiterung des Sudhauses.

4.2 Die Vergabe der Planungsleistungen erfolgt nicht direkt sondern auf Grundlage einer Mehrfachbeauftragung bzw. eines Architektenwettbewerbs. Dies würde dem grundsätzlichen Anspruch gerecht, relevante Planungsaufträge einer größeren Zahl von Architekten zugänglich zu machen und die Vergabe nach Qualitäts- und Leistungskriterien zu tätigen. Die Planungsleistung eignet sich grundsätzlich für eine kompetitive Vergabe. Allerdings ist die Zahl der zu erwartenden Planungsalternativen ausgesprochen klein, da eine Erweiterung nur auf der nördlichen Fläche in Frage kommt, da andere Flächen nicht zur Verfügung stehen. Auch sind die zwischenzeitlich vorliegenden Planungen das Ergebnis eines aufwändigen Prozesses der Abstimmung zwischen Sudhaus e.V., der fördernden Landesstelle und der Stadtverwaltung. Auch die zeitliche Verzögerung durch eine andere als die direkte Vergabe unter Verwendung der bisherigen Planungsergebnisse ist nicht zu verantworten, da ein Baubeginn im von der Förderstelle vorgeschriebenen Zeitfenster nicht möglich wäre.

Zusammenfassend ist eine kompetitive Planungsvergabe aufgrund der geschilderten negativen Auswirkungen nicht möglich.

#### 5. Finanzielle Auswirkungen

In Vorlage 136/2012 wurden die finanziellen Auswirkungen detailliert dargestellt. Die Gesamtkosten in Höhe von 3.131.264 € sind im Haushalt 2012 auf der Haushaltsstelle 2.3400.9400.000-1000 finanziert. Im Rahmen der Anpassung der Verträge (s. o. Abs. 2.9) wird mit dem Sudhaus e.V. die Rückzahlung des zusätzlichen Finanzierungsbedarfs in Höhe von 719.000 € in monatlichen Raten vereinbart. Ebenso werden die Zahlungen auf das Treuhandkonto für die Instandhaltungsrücklage auf den neuen Gebäudewert angepasst. Diese Erhöhung wird nach Ablauf der Gewährleistung der bauausführenden Gewerke wirksam.

#### 6. Anlagen

Anlage 1: Exposee mit Plänen und Kostenberechnung

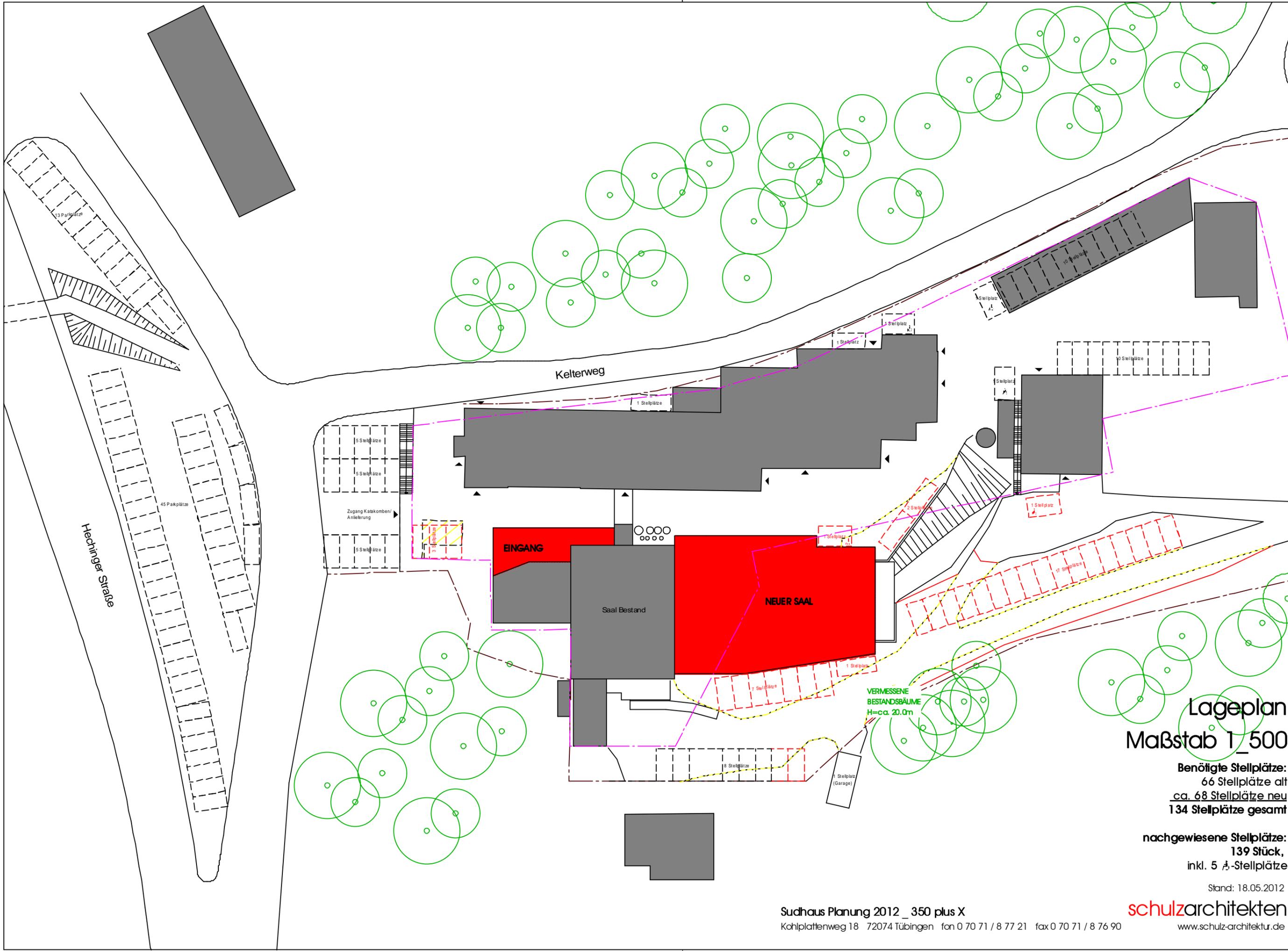


ANLAGE 1 ZUR VORLAGE 230/2012

**Bauvorhaben**  
Modernisierung und Erweiterung  
Sudhaus Tübingen  
Hechinger Straße 203  
72072 Tübingen

**Bauherr**  
Sudhaus e.V.  
Adalbert Sedlmeier  
Hechinger Straße 203  
72072 Tübingen

**Inhalt**  
Lageplan und Stellplatznachweis vom 18.05.2012  
Architektenpläne vom 07.03.2012  
Kostenberechnung vom 09.03.2012  
Baubeschreibung vom 18.05.2012  
Bauzeitenplan vom 18.05.2012

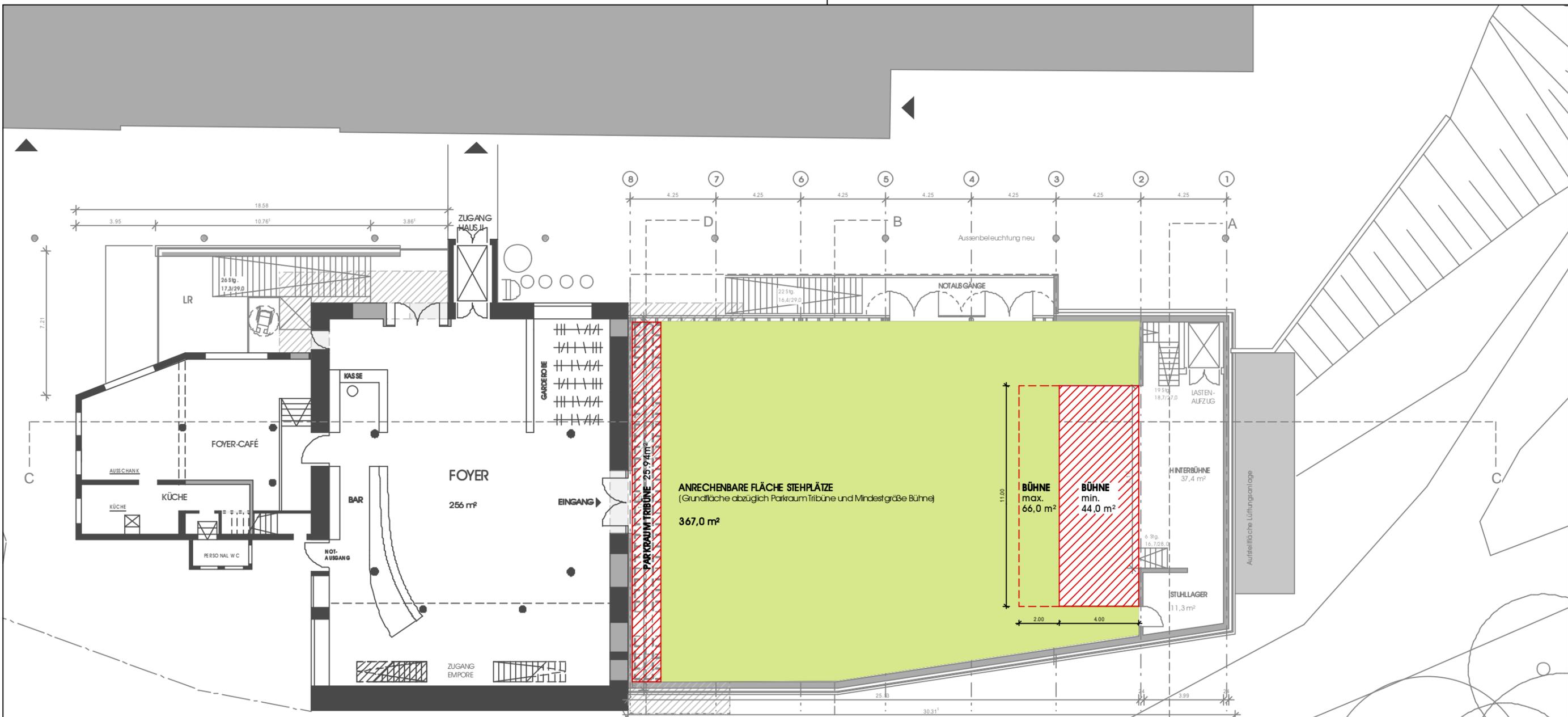


**Lageplan**  
**Maßstab 1\_500**

**Benötigte Stellplätze:**  
 66 Stellplätze alt  
 ca. 68 Stellplätze neu  
 134 Stellplätze gesamt

**nachgewiesene Stellplätze:**  
 139 Stück,  
 inkl. 5 ♿-Stellplätze

Stand: 18.05.2012



**STELLPLATZBERECHNUNG**

Baugenehmigung von 1989:

**66 Stellplätze** gefordert

neu:

734 Stehplätze : 6 = 122,33 Stellplätze

≈ 123 Stellplätze

- 39 Stellplätze alter Saal

84 Stellplätze x 0,8 (ÖNPV) = 67,2 Stellplätze

≈ **68 Stellplätze neu**

**Gesamt:**

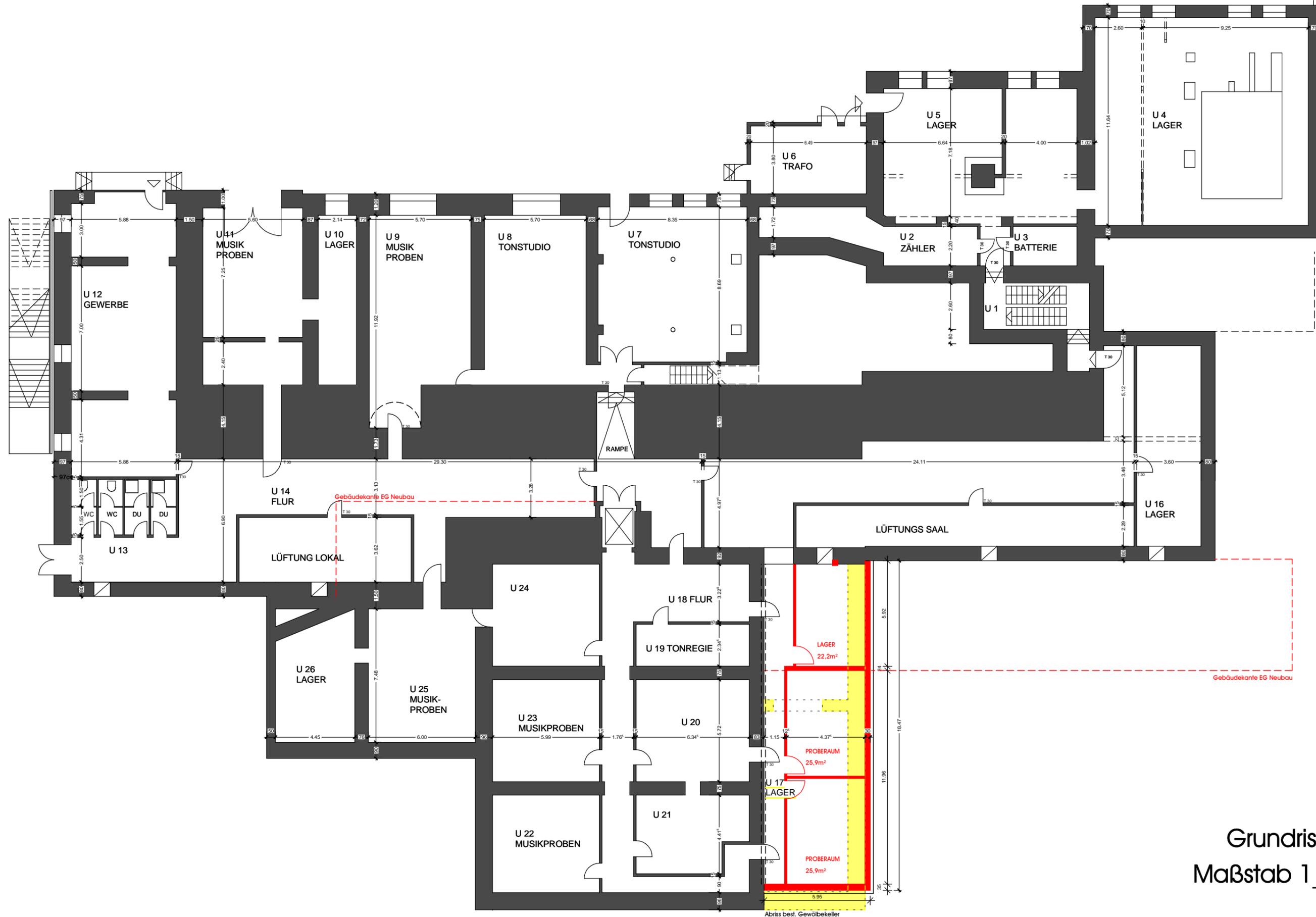
66 Stellplätze alt

+ 68 Stellplätze neu

**134 Stellplätze**

Stellplatzberechnung\_Grundriss OG

Maßstab 1\_200



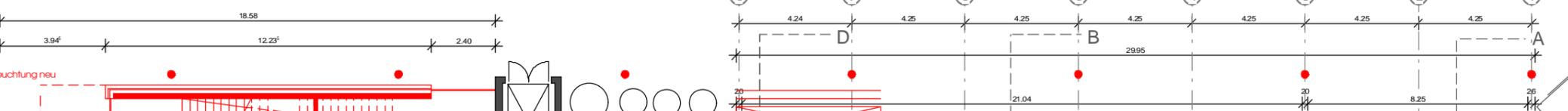
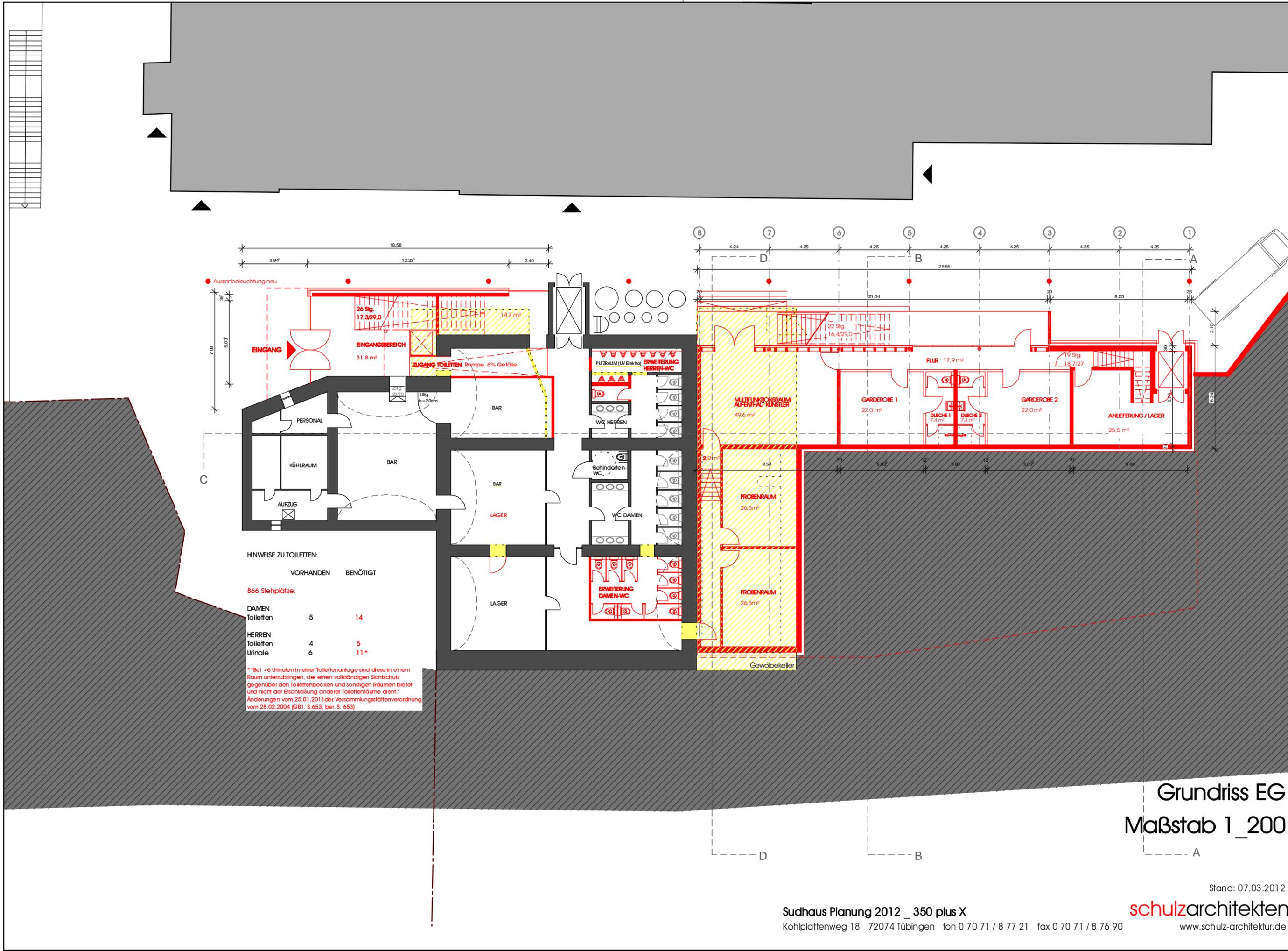
Grundriss UG  
 Maßstab 1\_200

Stand: 07.03.2012

Sudhaus Planung 2012\_350 plus X  
 Kohlplattenweg 18 72074 Tübingen fon 0 70 71 / 8 77 21 fax 0 70 71 / 8 76 90

schulzarchitekten  
 www.schulz-architektur.de

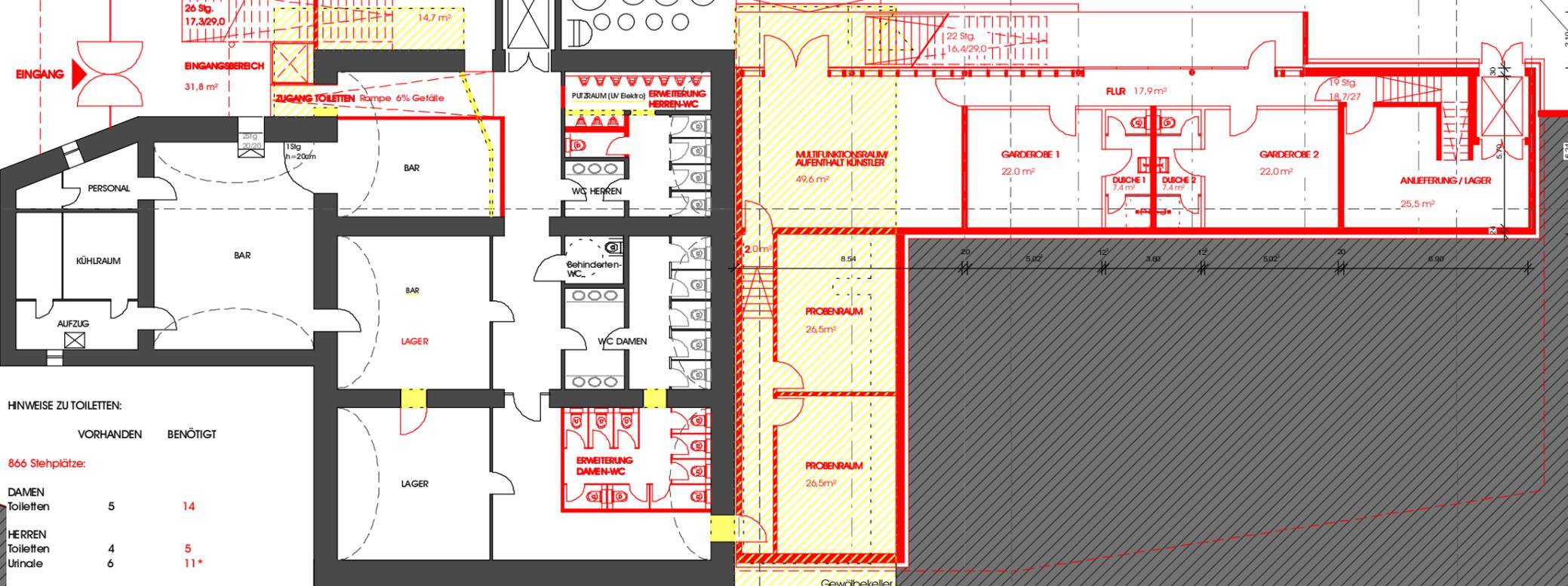
Abriss best. Gewölbekeller



● Außenbeleuchtung neu

7.08  
5.03

C

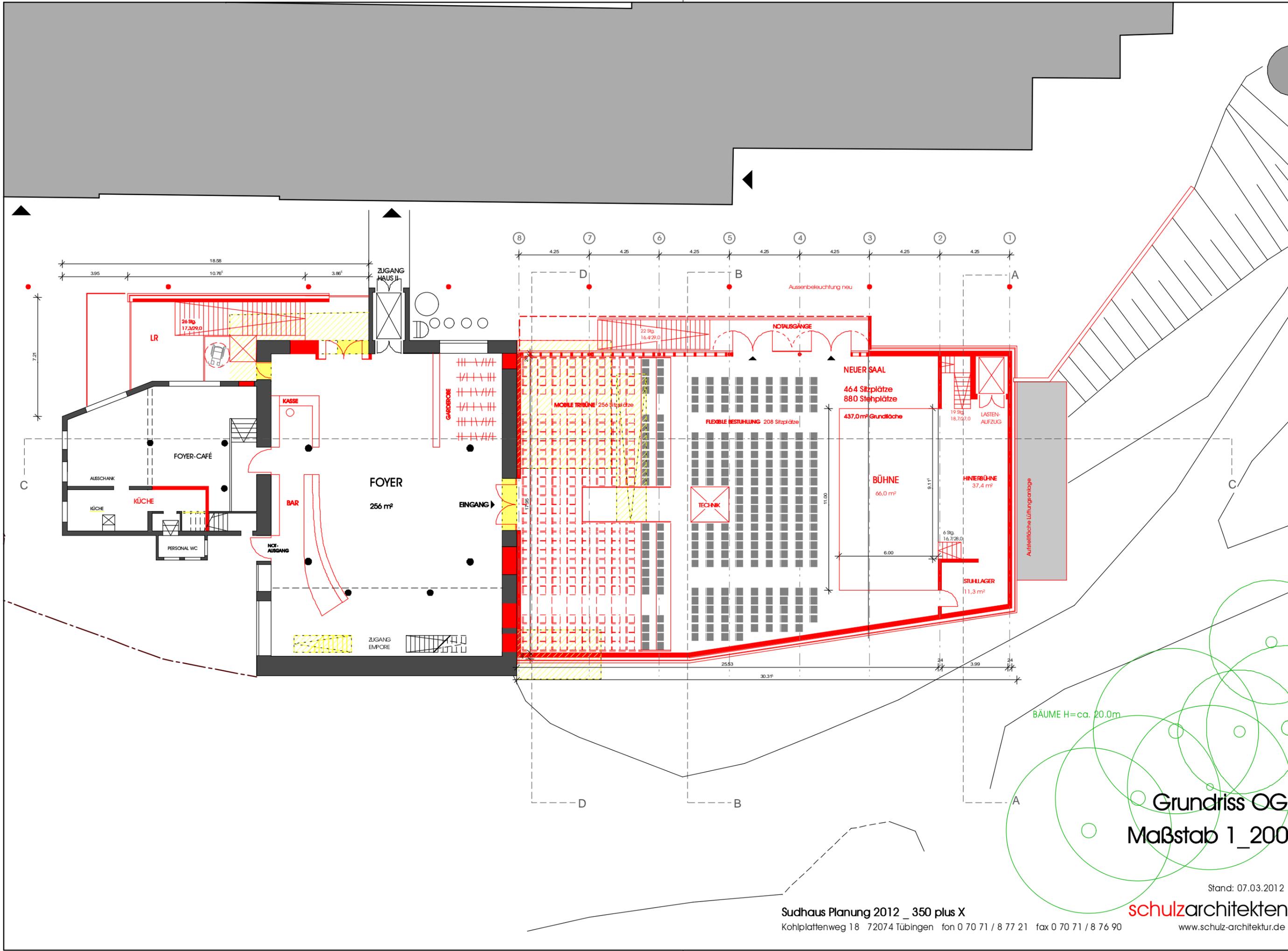


HINWEISE ZU TOILETTEN:

	VORHANDEN	BENÖTIGT
<b>866 Stehplätze:</b>		
DAMEN Toiletten	5	14
HERREN Toiletten	4	5
Urinale	6	11*

\* Bei >6 Urinalen in einer Toilettenanlage sind diese in einem Raum unterzubringen, der einen vollständigen Sichtschutz gegenüber den Toilettenbecken und sonstigen Räumen bietet und nicht der Erschließung anderer Toilettenräume dient.  
Änderungen vom 25.01.2011 der Versammlungsstättenverordnung vom 28.02.2004 (S. 653, ber. S. 653)

Grundriss EG  
Maßstab 1\_200

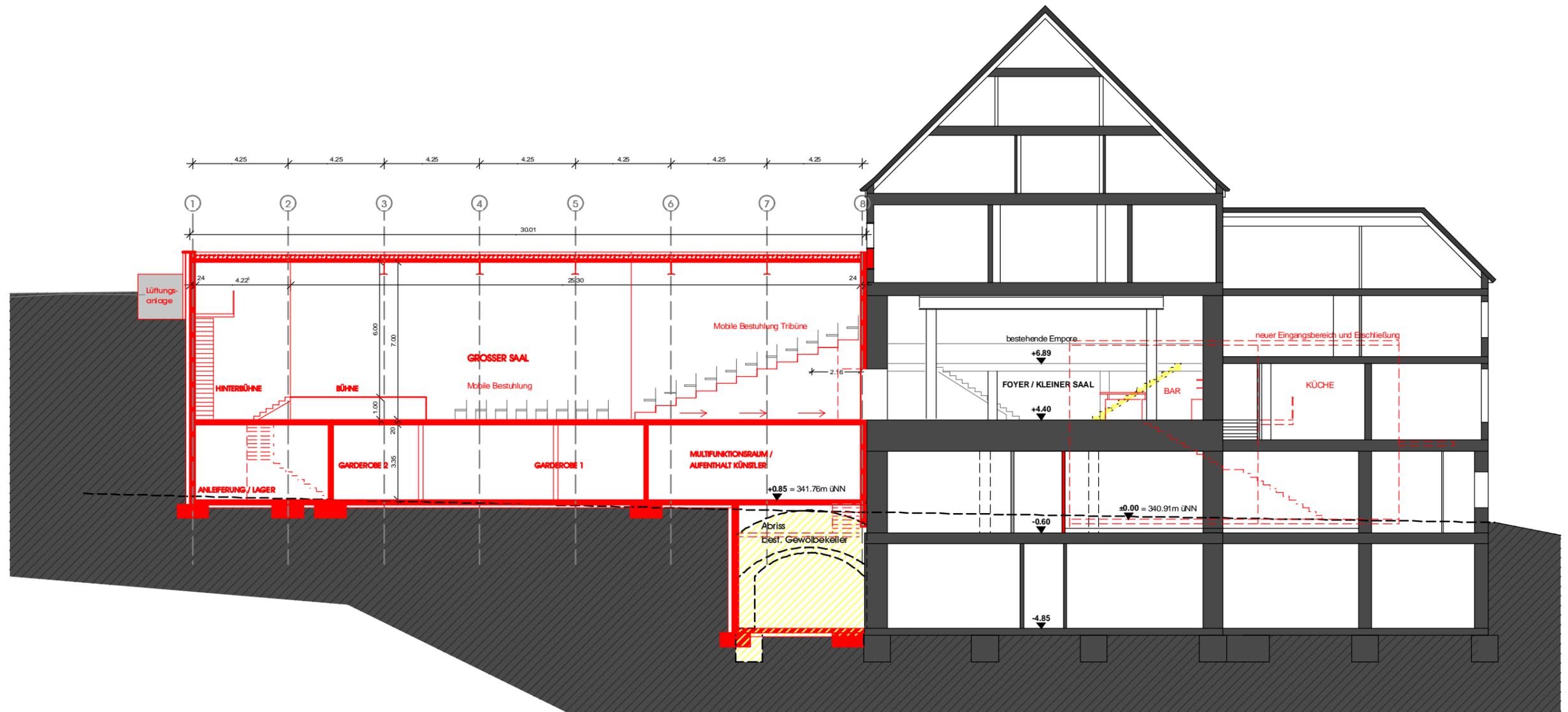


Grundriss OG  
 Maßstab 1\_200

BÄUME H=ca. 20.0m

Sudhaus Planung 2012\_ 350 plus X  
 Kohlplattenweg 18 72074 Tübingen fon 0 70 71 / 8 77 21 fax 0 70 71 / 8 76 90

Stand: 07.03.2012  
 schulzarchitekten  
 www.schulz-architektur.de



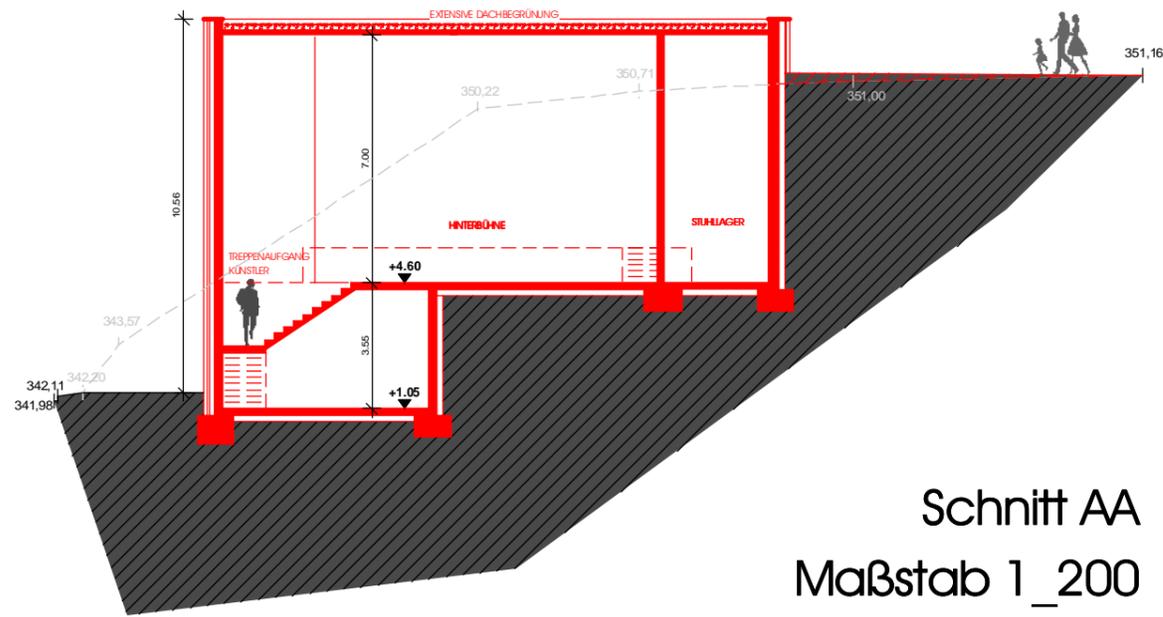
Schnitt C-C  
 Maßstab 1\_200

Stand: 07.03.2012

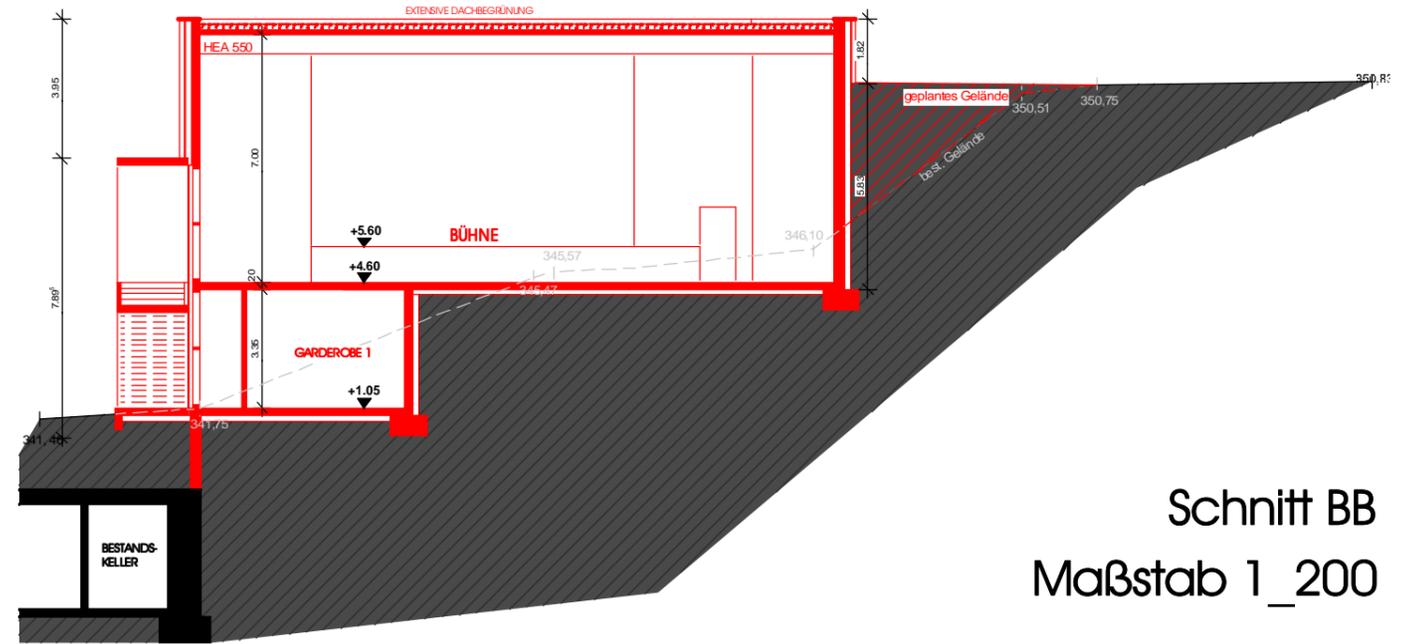
Sudhaus Planung 2012\_350 plus X

Kohlplattenweg 18 72074 Tübingen fon 0 70 71 / 8 77 21 fax 0 70 71 / 8 76 90

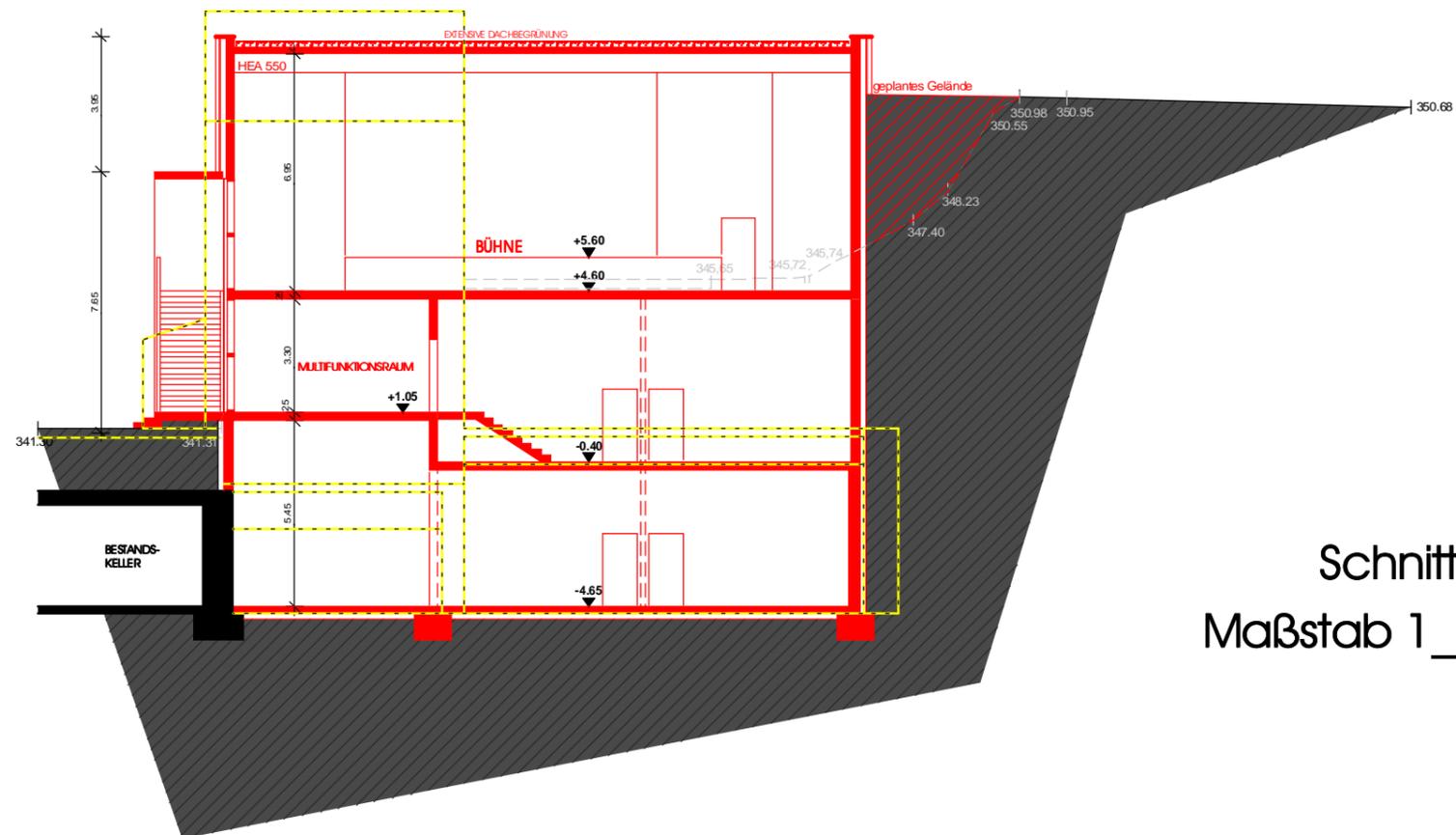
schulzarchitekten  
 www.schulz-architektur.de



Schnitt AA  
Maßstab 1\_200



Schnitt BB  
Maßstab 1\_200



Schnitt DD  
Maßstab 1\_200



Hofansicht  
Maßstab 1\_200

Stand: 07.03.2012

Sudhaus Planung 2012 \_ 350 plus X  
Kohlplattenweg 18 72074 Tübingen fon 0 70 71 / 8 77 21 fax 0 70 71 / 8 76 90

**schulzarchitekten**  
www.schulz-architektur.de

**Bauvorhaben:** Modernisierung und Erweiterung  
Sudhaus Tübingen  
Hechinger Straße 203  
72072 Tübingen

**Bauherr:** Sudhaus e.V.  
Adalbert Sedlmeier  
Hechinger Straße 203  
72072 Tübingen

**Kostenberechnung vom 09.03.12 nach DIN 276  
nach den Statikplänen vom 20.02.12 sowie den Architektenplänen vom 07.03.12**

**KG 200 - Herrichten und Erschließen**

	Menge	Einh.	EP incl. MwSt.	Gesamtpreis	Bemerkung
<b>212 Abbruchmaßnahmen</b>					
Abbruch best. Anbau, Garage u. Aussentreppe (rotes Haus)	200,0 m <sup>3</sup>		35,00 €	7.000,00 €	
Abbruch best. Anbauten und Aussentreppe (Saal)	640,0 m <sup>3</sup>		25,00 €	16.000,00 €	
Handabbruch Saal u WCs (neue Türen, WC-Erweiter.)	80,0 m <sup>2</sup>		120,00 €	9.600,00 €	
Abbruch Betondecke Hof, inkl. Abfuhr und Entsorgung	196,0 m <sup>2</sup>		40,00 €	7.840,00 €	
<b>SUMME</b>				<b>40.440,00 €</b>	

**214 Herrichten der Geländeoberfläche**

Roden von Sträuchern, Büschen und Bäumen (Stamm bis 10cm), einschl. Wurzeln, Entsorgung	900,0 m <sup>3</sup>		5,20 €	4.680,00 €	
Freimachen des Geländes, zerkleinern u. Abfuhr inkl. Parkplatzflächen	40,0 Stück		210,00 €	8.400,00 €	
<b>SUMME</b>				<b>13.080,00 €</b>	

**GESAMTSUMME KG200**

**inkl. MwSt. 53.520,00 €**

**KG 300 - Bauwerk / Baukonstruktion**

	Menge	Einh.	EP incl. MwSt.	Gesamtpreis	Bemerkung
<b>311 Baugrubenherstellung</b>					
Teils Mutterbodenabtrag, Baugrubenaushub	3500,0 m <sup>3</sup>		2,90 €	10.150,00 €	
Abtransport des gesamten Aushubs	3500,0 m <sup>3</sup>		15,20 €	53.200,00 €	
Hinterfüllen der Arbeitsräume mit Recyclingmaterial	900,0 m <sup>3</sup>		30,00 €	27.000,00 €	
<b>SUMME</b>				<b>90.350,00 €</b>	

**312 Baugrubenumschließung**

Böschungssicherung durch Spritzbetonwände, Bewehrung, Erdnägel; Böschungswinkel 80° bzw 85°, inkl. Stützwand	250,0 m <sup>2</sup>	180,00 €	45.000,00 €	
<b>SUMME</b>			<b>45.000,00 €</b>	

**322 Flachgründung-Fundamente gesamt inkl. Stützmauer Anlieferung und Frostschrürze Ausgang Saal**

Einzel- u- Streifenfundamente, Beton, Aushub, Schalung, Bewehrung	128,0 m <sup>3</sup>	300,00 €	38.400,00 €	unterer Preis BKI
Aushub, laden, abfahren	128,0 m <sup>3</sup>	48,00 €	6.144,00 €	
Beton lt. Statik	142,0 m <sup>3</sup>	120,00 €	17.040,00 €	
Beton-Stahl lt. Statik	1875,0 kg	1,42 €	2.662,50 €	
Schalung	150,0 m <sup>2</sup>	24,00 €	3.600,00 €	
Fundamenteerder	350,0 lfm	6,00 €	2.100,00 €	
<b>SUMME</b>			<b>31.546,50 €</b>	

**323 Tiefengründung**

Pfahlgründung mit Kleinbohrpfählen mit Pfahlgurt, Schalung, Bewehrung, Baustelleneinrichtung	25,0 lfm	355,00 €	8.875,00 €	Mittelpreis BKI
<b>SUMME</b>			<b>8.875,00 €</b>	

**324 Unterböden und Bodenplatte - Bodenplatten gesamt**

Bodenplatte, Ortbeton, Schalung, Bewehrung	645,0 m <sup>2</sup>	80,00 €	51.600,00 €	Mittelpreis BKI
Beton lt. Satik	130,0 m <sup>3</sup>	125,00 €	16.250,00 €	
Beton-Stahl lt. Statik	10400,0 kg	1,42 €	14.768,00 €	
Schalung, h=20cm	163,0 lfm	8,00 €	1.304,00 €	
Treppe (Eingang ins Foyer)	20,0 m <sup>2</sup>	310,00 €	6.200,00 €	
Treppengeländer	24,0 lfm	300,00 €	7.200,00 €	inkl. Geländer Emporen
<b>SUMME</b>			<b>45.722,00 €</b>	

**325 Bodenbeläge - aller  
Bodenplatten (Foyer EG,  
Künstler u. Anlieferung EG,  
teil Saal OG)**

Parkett, Estrich, Dämmung, Abdichtung	300,0 m <sup>2</sup>	130,00 €	39.000,00 €	Mittelpreis BKI
Anstrich, Estrich, Dämmung, Abdichtung	120,0 m <sup>2</sup>	55,00 €	6.600,00 €	Mittelpreis BKI
Fliesen (inkl Sockel), Estrich, Dämmung, Abdichtung	70,0 m <sup>2</sup>	90,00 €	6.300,00 €	Mittelpreis BKI
Abdichtung und Vorarbeiten	490,0 m <sup>2</sup>	4,20 €	2.058,00 €	
Estrich	490,0 m <sup>2</sup>	16,00 €	7.840,00 €	
PU-Wärmedämmung d=8cm, Trittschall	490,0 m <sup>2</sup>	21,50 €	10.535,00 €	
Bodenfliesen	70,0 m <sup>2</sup>	90,00 €	6.300,00 €	
Anstrich (Estrich)	120,0 m <sup>2</sup>	12,00 €	1.440,00 €	
Belag (Industrieparkett)	300,0 m <sup>2</sup>	65,00 €	19.500,00 €	
<b>SUMME</b>			<b>47.673,00 €</b>	

**326 Bauwerksabdichtung**

Filtervlies	550,0 m <sup>2</sup>	3,00 €	1.650,00 €	
Dämmung unter Bodenplatte, d=10cm	550,0 m <sup>2</sup>	26,00 €	14.300,00 €	
Kiesfilter, Folie, Flächendrän.	550,0 m <sup>2</sup>	15,00 €	8.250,00 €	
Sauberkeitsschicht aus unbewehrtem Beton, 5cm	570,0 m <sup>2</sup>	8,00 €	4.560,00 €	
<b>SUMME</b>			<b>28.760,00 €</b>	

**327 Dränagen**

Dränageleitungen	116,0 m	22,00 €	2.552,00 €	
Dränageschächte	30,0 m	110,00 €	3.300,00 €	
Dränageschacht, Betonfertigteile DN 1000	10,0 m	230,00 €	2.300,00 €	
<b>SUMME</b>			<b>8.152,00 €</b>	

**331 Tragende Aussenwände**

Stahlbetonwände, Ortbeton, Schalung, Bewehrung	915,0 m <sup>2</sup>	150,00 €	137.250,00 €	unterer Wert BKI
Holz wand, Rahmenkonstr. KSV, Dämmung, Beplankung	80,0 m <sup>2</sup>	115,00 €	9.200,00 €	
Beton lt. Statik	235,0 m <sup>3</sup>	125,00 €	29.375,00 €	
Bewehrungsstahl, lt. Statik	23407,0 kg	1,42 €	33.237,94 €	
Schalung zweihäufig	1830,0 m <sup>2</sup>	24,00 €	43.920,00 €	
Schalung innen, Betonplan Zuschlag	915,0 m <sup>2</sup>	22,00 €	20.130,00 €	
<b>SUMME</b>			<b>135.862,94 €</b>	

**334 Außentüren u. -fenster**

Pauschal bemessen nach Außentüren bzw. -glasfläche	105,0 m <sup>2</sup>	750,00 €	78.750,00 €	
Außentüren, Metall	25,0 m <sup>2</sup>	800,00 €	20.000,00 €	
<b>SUMME</b>			<b>98.750,00 €</b>	

**335 Außenwandbekleidung außen**

Außenwandfläche gegen Erdreich - Abdichtungsanstrich, Perimeterdämmung	550,0 m <sup>2</sup>	45,00 €	24.750,00 €	
Filterschicht, Sickerwand	550,0 m <sup>2</sup>	19,00 €	10.450,00 €	
Wärmedämmung Mineralwolle, WLG035, d=16cm	435,0 m <sup>2</sup>	18,00 €	7.830,00 €	
Klinkerfassade	435,0 m <sup>2</sup>	182,00 €	79.170,00 €	
Fassadenbekleidung mit Faserzementplatten, inkl. UK	80,0 m <sup>2</sup>	140,00 €	11.200,00 €	
<b>SUMME</b>			<b>133.400,00 €</b>	

**336 Außenwandbekleidung innen**

Lasur für Sichtbetonflächen	540,0 m <sup>2</sup>	8,00 €	4.320,00 €	
Akustik Außenwandfläche (innen) Saal 30% der WFl.	120,0 m <sup>2</sup>	150,00 €	18.000,00 €	
Herrichten, Verputzen, Streichen alter Saal u. (Gesamtwandfläche)	500,0 m <sup>2</sup>	50,00 €	25.000,00 €	Instandsetzung Bestandsgebäude
Sanierung Bestandsküche	1,0 Psch		30.000,00 €	
<b>SUMME</b>			<b>77.320,00 €</b>	

**341 Tragende Innenwände - überwiegend d=24cm**

Stahlbetonwände, Ortbeton, Schalung, Bewehrung	405,0 m <sup>2</sup>	150,00 €	60.750,00 €	Mittelpreis BKI
Mauerwerk, KSV d=17,5cm, verputzt	60,0 m <sup>2</sup>	90,00 €	5.400,00 €	
Beton lt. Statik	85,0 m <sup>3</sup>	120,00 €	10.200,00 €	
Beton-Stahl lt. Statik	7425,0 kg	1,42 €	10.543,50 €	
Schalung, Zweihäuptig	810,0 m <sup>2</sup>	24,00 €	19.440,00 €	
Zuschlag Betonplan	405,0 m <sup>2</sup>	22,00 €	8.910,00 €	
<b>SUMME</b>			<b>54.493,50 €</b>	

### 342 Nichttragende Innenwände

Gipskarton-Metallständerwände doppelbeplankt, d=12,5cm	376,0 m <sup>2</sup>	55,00 €	20.680,00 €	
Toiletentrennwände, Vollkernverbundplatten; d=30mm, inkl. Türen und 15cm Bodenfreiheit	45,0 m <sup>2</sup>	195,00 €	8.775,00 €	
<b>SUMME</b>			<b>29.455,00 €</b>	

### 343 Innenstützen

Pauschal angenommen nach Innenstützenlänge	43,3 lfm	190,00 €	8.219,40 €	
<b>SUMME</b>			<b>8.219,40 €</b>	

### 344 Innentüren u. -fenster

Pauschal bemessen nach Innentürenfläche	45,0 m <sup>2</sup>	400,00 €	18.000,00 €	
Innentür- und Fensterflächen bestehendes Gebäude, TD	21,0 m <sup>2</sup>	800,00 €	16.800,00 €	Instandsetzung Bestandsgebäude
<b>SUMME</b>			<b>34.800,00 €</b>	

### 345 Innenwandbekleidung

Lasur für Sichtbetonbauteile Foyer, Garderoben, Anlieferung	590,0 m <sup>2</sup>	8,00 €	4.720,00 €	
Fliesen im Sanitärbereich	414,0 m <sup>2</sup>	95,00 €	39.330,00 €	
Akustik Innenwandfläche (innen) Saal, Rückwand	130,0 m <sup>2</sup>	120,00 €	15.600,00 €	
<b>SUMME</b>			<b>59.650,00 €</b>	

### 351 Deckenkonstruktion

Pauschal bemessen nach Deckenflächen	550,0 m <sup>2</sup>	150,00 €	82.500,00 €	BKI Mittelpreis
Beton lt. Statik	110,0 m <sup>3</sup>	120,00 €	13.200,00 €	
Beton-Stahl lt. Statik	10100,0 kg	1,42 €	14.342,00 €	
Schalung	550,0 m <sup>2</sup>	30,00 €	16.500,00 €	
Zuschlag auskragende Bauteile	110,0 m <sup>2</sup>	17,00 €	1.870,00 €	
Treppen (Aussen- u. Innentr.)	27,0 m <sup>2</sup>	310,00 €	8.370,00 €	
Treppengeländer	50,0 lfm	300,00 €	15.000,00 €	inkl. Geländer Emporen
Schöck Isokorb	34,0 lfm	290,00 €	9.860,00 €	
<b>SUMME</b>			<b>79.142,00 €</b>	

### 352 Deckenbeläge (=Böden OG)

Pauschal bemessen nach Deckenflächen	560,0 m <sup>2</sup>	127,00 €	71.120,00 €	Mittelpreis BKI
Erhöhung Boden h=20cm	30,0 m <sup>2</sup>	0,00 €	0,00 €	
Erhöhung Boden h=40cm	30,0 m <sup>2</sup>	0,00 €	0,00 €	
Herstellung Rampe, 6% Gef.	15,0 m <sup>2</sup>	350,00 €	5.250,00 €	
Estrich, Abdichtung (nur WC)	560,0 m <sup>2</sup>	18,00 €	10.080,00 €	
Wärme- / Trittschalldämmung	560,0 m <sup>2</sup>	9,00 €	5.040,00 €	
Anstrich (Estrich)	0,0 m <sup>2</sup>	12,00 €	0,00 €	
Belag (Industrieparkett)	430,0 m <sup>2</sup>	65,00 €	27.950,00 €	
Fliesen, (inkl. WC Erweiterung UG)	130,0 m <sup>2</sup>	120,00 €	15.600,00 €	
<b>SUMME</b>			<b>63.920,00 €</b>	

### 353 Deckenbekleidung

Lasur- Anstrich (Sichtbeton)	560,0 m <sup>2</sup>	8,00 €	4.480,00 €	
<b>SUMME</b>			<b>4.480,00 €</b>	

### 361 Dachkonstruktion

Pauschal bemessen nach Dachflächen	687,0 m <sup>2</sup>	162,00 €	111.294,00 €	Mittelpreis BKI
Stahlträger HEA 550 u. HEA 140, inkl. Kopfbolzen	22500,0 kg	2,45 €	55.125,00 €	
Brandschutzbeschichtung F30 Stahlträger	112,0 lfm	75,00 €	8.400,00 €	
Absprießen Stahlträger während Betoniervorgang	1,0 psch	1.000,00 €	1.000,00 €	
Beton lt. Statik	112,0 m <sup>3</sup>	125,00 €	14.000,00 €	
Beton-Stahl lt. Statik	12560,0 kg	1,42 €	17.835,20 €	
Schalung (Filigrandecke)	687,0 m <sup>2</sup>	30,00 €	20.610,00 €	
Randaufkantungen	165,0 lfm	39,00 €	6.435,00 €	
<b>SUMME</b>			<b>123.405,20 €</b>	

### 363 Dachbeläge

Abdichtung, Wärmedämmung, extensive Dachbegrünung incl. Blecharbeiten	687,0 m <sup>2</sup>	120,00 €	82.440,00 €	
Dachentwässerung, Titanzink komplett mit Haltern, Endstücken, Formstücken	80,0 lfm	48,00 €	3.840,00 €	
<b>SUMME</b>			<b>86.280,00 €</b>	

**364 Dachbekleidung**

Lasur- Anstrich auf Sichtbeton	132,0 m <sup>2</sup>	8,00 €	1.056,00 €	
Putz, Anstrich (Akustik 65% d. Dachfläche Saal+Eingang) bestehender Saal	400,0 m <sup>2</sup>	80,00 €	32.000,00 €	
Saal- und Galeriedecke Putz, Anstrich, inkl. Gerüst	325,0 m <sup>2</sup>	75,00 €	24.375,00 €	Instandsetzung Bestandsgebäude
<b>SUMME</b>			<b>57.431,00 €</b>	

**391 Baustelleneinrichtung**

pauschal für einrichten, vorhalten und räumen, mit allen notwendigen Räumlichkeiten und Sicherheitseinrichtungen	900,0 m <sup>2</sup>	40,00 €	36.000,00 €	
<b>SUMME</b>			<b>36.000,00 €</b>	

**392 Gerüste**

Arbeitsgerüste aussen	1200,0 m <sup>2</sup>	12,00 €	14.400,00 €	
Arbeitsgerüste innen, Raumgerüste Fahrgerüste	2,0 psch	1.500,00 €	3.000,00 €	
<b>SUMME</b>			<b>17.400,00 €</b>	

**SUMME KG300 inkl. MwSt.****1.406.087,54 €****KG 400 - Technische Anlagen**

	Menge	Einh.	EP	Preis	Bemerkung
<b>Heizung, Lüftung, Sanitär</b>	Details siehe Kostenaufstellung projekt ing.23.02.2012				
Heizung				70.000,00 €	
Sanitär				101.000,00 €	incl. Dachentwässerung
Lüftung				288.000,00 €	
Demontage u. Wiederherst. Versorgungsleitungen					
Gewölbekeller				20.000,00 €	
<b>GESAMTSUMME</b>				<b>479.000,00 €</b>	

**Elektroinstallationen**

Details siehe Kostenschätzung Zeeb + Frisch 21.02.2012

Elektro				218.000,00 €	
<b>GESAMTSUMME</b>				<b>218.000,00 €</b>	

**SUMME KG400****697.000,00 €****GESAMTSUMME****KG300+400 inkl. MwSt.****2.103.087,54 €**

**KG 500 - Aussenanlagen**

	Menge	Einh.	EP	Preis Neubau	Bemerkung
Hofffläche	850,0 m <sup>2</sup>		80,00 €	68.000,00 €	
Stützwand Hang (Anlieferung) incl. Bewehrung, Fundamente in KG 300 enthalten	100,0 m <sup>2</sup>		155,00 €	15.500,00 €	
Umverlegung Kontrollschacht	1,0 psch		5.000,00 €	5.000,00 €	
Herstellung Stellplätze, Mauern und eingeschottert	900,0 m <sup>2</sup>		80,00 €	72.000,00 €	

**GESAMTSUMME KG500**

inkl. MwSt.

**160.500,00 €****KG 600 - Betriebliche Einbauten**

	Menge	Einh.	EP	Preis Neubau	Bemerkung
Aufzug Foyer, hydraulisch behindertengerecht	1,0 Stk		34.000,00 €	34.000,00 €	
Lastenaufzug Hinterbühne, ohne Personenverkehr	1,0 Stk		30.000,00 €	30.000,00 €	ohne Umrüstung
Bühnenpodeste neu	1,0 Stk		11.520,00 €	11.520,00 €	Bestandsaufzug, Unterh. s. gesonderte Aufstellung
Hängesysteme für Bühnen- vorhänge, Bühnenzüge	1,0 psch		11.000,00 €	11.000,00 €	
Hängepunkte, Traversen	1,0 psch		16.000,00 €	16.000,00 €	
Innenausbau Garderoben, Einbauschränke	1,0 psch		12.000,00 €	12.000,00 €	
Bestuhlung Saal: Tribüne	216,0 Sitze			148.000,00 €	s. Angebot Jezet 22.02.12
Küchenerweiterung, Einbau Theke Foyer	1,0 psch		35.000,00 €	35.000,00 €	
Dimmeranlage, Stromversor- gung, Versorgungsleitungen	1,0 Stk		17.084,12 €	17.084,12 €	s. gesonderte Aufstellung
Amping PA, Stromversorgung	1,0 Stk		37.004,43 €	37.004,43 €	s. gesonderte Aufstellung

**SUMME KG600-Einbauten**

inkl. MwSt.

**351.608,55 €****KG 600 - Betriebliche Ausstattung**

	Menge	Einh.	EP	Preis Neubau	Bemerkung
Bühnenvorhänge	1,0 Stk		4.000,00 €	4.000,00 €	
Bestuhl. Saal: Stapelstühle	1,0 psch		19.000,00 €	19.000,00 €	
Lichttechnik, Pult, Scheinwerfer	1,0 Stk		66.442,60 €	66.442,60 €	s. gesonderte Aufstellung
Tonanlage Acoustic Line	1,0 Stk		100.477,83 €	100.477,83 €	s. gesonderte Aufstellung
Tonpult digit., Soundcraft Vi4	1,0 Stk		57.483,78 €	57.483,78 €	s. gesonderte Aufstellung
Microphone, Di's, Stative	1,0 Stk		18.507,24 €	18.507,24 €	s. gesonderte Aufstellung

**SUMME KG600-Ausstattung**

inkl. MwSt.

**265.911,45 €****GESAMTSUMME KG600**

inkl. MwSt.

**617.520,00 €**

**KG 700 - Baunebenkosten**

	Menge	Einh.	EP	Preis Neubau	Bemerkung
Genehmigungsgebühren				14.000,00 €	
Zone III mitte 5% NK Architekt				315.000,00 €	
HLS				53.000,00 €	
Statik				62.000,00 €	
Elektro				31.500,00 €	
Bauphysik				8.000,00 €	
Prüfstatik				17.000,00 €	
Geologe				6.000,00 €	
Vermessung				6.000,00 €	

---

**GESAMTSUMME KG700** **512.500,00 €**

---

---

**SUMME KG200-700 inkl. MwSt. gerundet** **3.447.128 €**

---

**Unvorhergesehenes 7%** **241.298,93 €****Summe Gesamt brutto gerundet** **3.688.426 €**

Gesamtsumme netto 3.099.518,04 €

**Anmerkung:**

Bei einigen Bauteilen (z.B. Flachgründung) sind die BKI Mittelkosten (graue Schrift) im Vergleich zu den örtlichen Einzelkosten mitaufgeführt. Grundlage der Kosten sind Preise aus dem Jahr 2009. Diese sind mit Berücksichtigung der Preissteigerung aktuell angepasst.

**Bauvorhaben:** Modernisierung und Erweiterung  
Sudhaus Tübingen  
Hechinger Straße 203  
72072 Tübingen

**Bauherr:** Sudhaus e.V.  
Adalbert Sedlmeier  
Hechinger Straße 203  
72072 Tübingen

---

## **Gebäudebeschreibung und Erläuterungen zur Kostenberechnung nach DIN 276**

### **Konzept und Gebäudeorganisation**

Dem Entwurf liegt die Überlegung zugrunde, den Bestand weitestgehend unangetastet zu lassen und den neuen Saal sowie die Haupteinschließung klar abzusetzen.

Der Zugang zum neuen Saal wird über einen neuen Eingangsbereich erfolgen, der dem Bestandsgebäude in Form eines geschlossenen Anbaus vorgelagert ist.

Über den Treppenaufgang oder dem behindertengerechten Aufzug gelangt man direkt ins Foyer im 1. Obergeschoss, welches bisher als Veranstaltungsraum diente.

Neben der Hauptfunktion als Erschließung des neuen Saals, befinden sich im Foyer alle für den Besucher wichtigen Nebenfunktionen wie Kasse, Garderobe und Bar.

Die sanitären Anlagen befinden sich weiterhin im Erdgeschoß des Bestandsgebäudes. Eine Erweiterung der WC- Anlage ist vorgesehen.

Die zentrale Anordnung aller öffentlichen Bereiche bietet den Besuchern sowie den Veranstaltern gleichermaßen eine gute Zugänglichkeit, kurze Wege und einen schnellen Überblick.

Vom Foyer im Obergeschoss aus erreicht der Besucher den neuen Saal. Je nach Veranstaltung ist der Saal flexibel nutzbar. Er bietet 464 sitzenden oder maximal 880 stehenden Besuchern (734 bei feststehender Bühne) Platz.

Über die Notausgänge gelangt man direkt in den Hof des Sudhauses.

Die bestehende Küche des bisherigen Foyercafés wird erweitert, so dass Catering möglich ist. Zusätzlich versorgt die neue Bar im Foyer die Besucher mit Getränken und Snacks.

Die nicht öffentlichen Funktionen wie Anlieferung und Künstlergarderoben befinden sich im Erdgeschoß des neuen Gebäudes direkt unter dem Saal bzw. der Hinterbühne. Abseits des Hauptbetriebes ist es hier möglich den Bühnenauf- und -abbau zu bewerkstelligen, ohne die Saalbesucher zu stören. Die Künstler können ihre Garderoben über einen separaten Eingang erreichen und müssen somit nicht durch den Haupteingang. Der Bereich für die Künstler hat einen direkten Zugang zur Hinterbühne.

Der Saalanbau gräbt sich nur geringfügig in den Hang ein. Die Topographie wird berücksichtigt, indem das Erdgeschoß nur teilweise den Hang schneidet.

Der bestehende Gewölbekeller ist nicht zu halten. Er wird abgerissen und durch neue Kellerräume ersetzt. Hier entstehen auf zwei Geschossen insgesamt vier zusätzliche Proberäume für Bands.

Der geplante Eingangsbereich soll sich wie selbstverständlich aus der Wegeführung heraus ergeben und die bestehende Gebäudestruktur respektieren.

Durch die komplette Verglasung der Eingangsseite öffnet sich das erweiterte Sudhaus Richtung Hechinger Straße und ermöglicht neue Ein- und Ausblicke.

Mit den Ziegelfassaden greift der Entwurf ein Material auf, welches das Sudhausareal am meisten prägt und wenig unterhaltende Maßnahmen erwarten lässt. Die Gebäudeteile fügen sich auf diese Weise gut in den Bestand ein.

In sämtlichen, für die Öffentlichkeit zugänglichen Bereichen ist ein barrierefreier Zugang gewährleistet. Dieser wird zum Einen durch den Einbau eines neuen behindertengerechten Aufzugs und zum Anderen durch die neu einzubauende Rampe ermöglicht, welche den Eingangsbereich mit den WC-Anlagen verbindet. Alle Ein- und Ausgangstüren, sowie die Verbindungstür zum Foyer im 1. Obergeschoss werden mit elektrischen Türöffnern ausgestattet.

## **Erläuterungen zur Kostenberechnung**

### **KG 300 – Bauwerk**

Das gesamte Gebäude ist aus Stahlbeton konstruiert und wird durch eine Stahlbeton-Verbund-Konstruktion des Saaldachs ausgesteift. Die geringen Spannweiten und der einfache Baukörper lassen eine wirtschaftliche Bauweise zu. Die Umfassungswände sind wärme gedämmt und mit einer Ziegelvorsatzschale versehen.

Die Decken und Treppen sind als Sichtbetonflächen geplant.

Als Dachbekleidung ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Auch im Innenbereich wird das Erscheinungsbild durch eine reduzierte Auswahl an Materialien bestimmt. Für die Innenwände ist eine Ausführung in lasiertem Beton vorgesehen.

Als Bodenbelag ist überwiegend Industrieparkett auf schwimmendem Estrich (siehe Kostenschätzung) geplant.

Der Umfang von akustischen Maßnahmen für den neuen Saal und den Eingangsbereich ist durch die Beauftragung eines Bauphysikers genau zu bestimmen.

### **KG 400 – Technische Anlage**

Es soll eine Be- u. Entlüftung ohne Wärmerückgewinnung im neuen Saal installiert werden. Die Lüftungsanlage ist hangseits außen neben dem Veranstaltungssaal platziert. Eine dezentrale Zu- und Abluftanlage inklusive Wärmerückgewinnung für den Künstlerbereich unter dem Saal ist vorgesehen. Die Lüftungsanlage für das Foyer und die sanitären Anlagen im Erdgeschoss ist Bestand.

Die Grundheizlast in den Anbauten wird durch Plattenheizkörper abgedeckt. Das RTL-Zentralgerät wird ebenfalls an die Fernwärmeverteilung angeschlossen.

Zu Grundausrüstung für Saal u. Bühnenbeleuchtung gehören:

Verkabelung der Bühnenbeleuchtung, Saalbeleuchtung, Heizung- Lüftung- Sanitäranschlüsse, Haupt- u. Unterverteilung, Daten- bzw. Telefonanlage, Sicherheitsbeleuchtung, Blitzschutz, RWA, Taglohnarbeiten. Teilweise kann der Bestand übernommen werden.

Im gesamten Hofbereich einschließlich des bestehenden Aufgangs ist ein neues Beleuchtungskonzept vorgesehen.

### **KG 500 – Außenanlagen**

Zusätzlich zu den 66 genehmigten Stellplätzen sind 68 neue Stellplätze notwendig. Die benötigten 134 Stellplätze sind im Lageplan dargestellt.

### **Allgemeine Anmerkung**

Die Kostenberechnung bezieht sich auf örtliche Einzelpreise inklusive Mehrwertsteuer. In einigen Bauteilen sind die Kosten nach BKI Baukosten mit aufgeführt.

## Modernisierung und Erweiterung Sudhaus Tübingen, Hechinger Straße 203, 72072 Tübingen - VORLÄUFIGER BAUZEITENPLAN

