

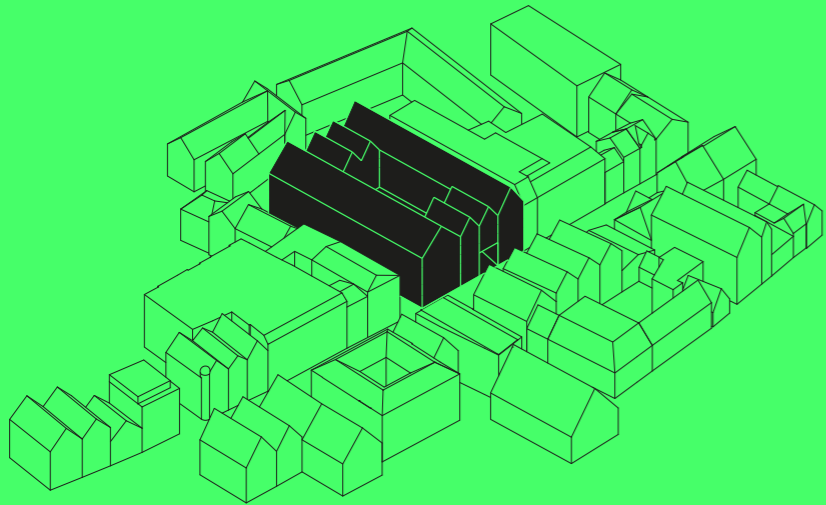
blrm

NEUES KLEINES HAUS
Ludwigstraße 29

Konzeptstudie

02 / 03 / 2023





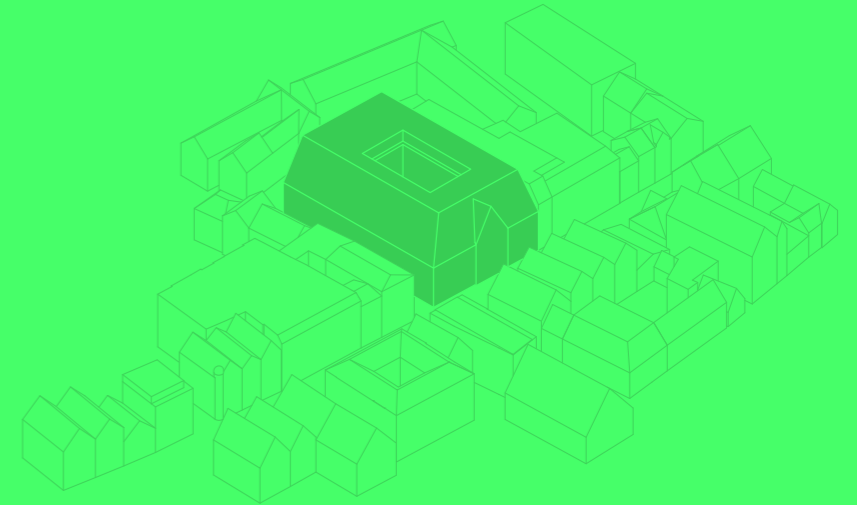
Neubau

Neues kleines Haus / Einzelhandel / Wohnen / Büro



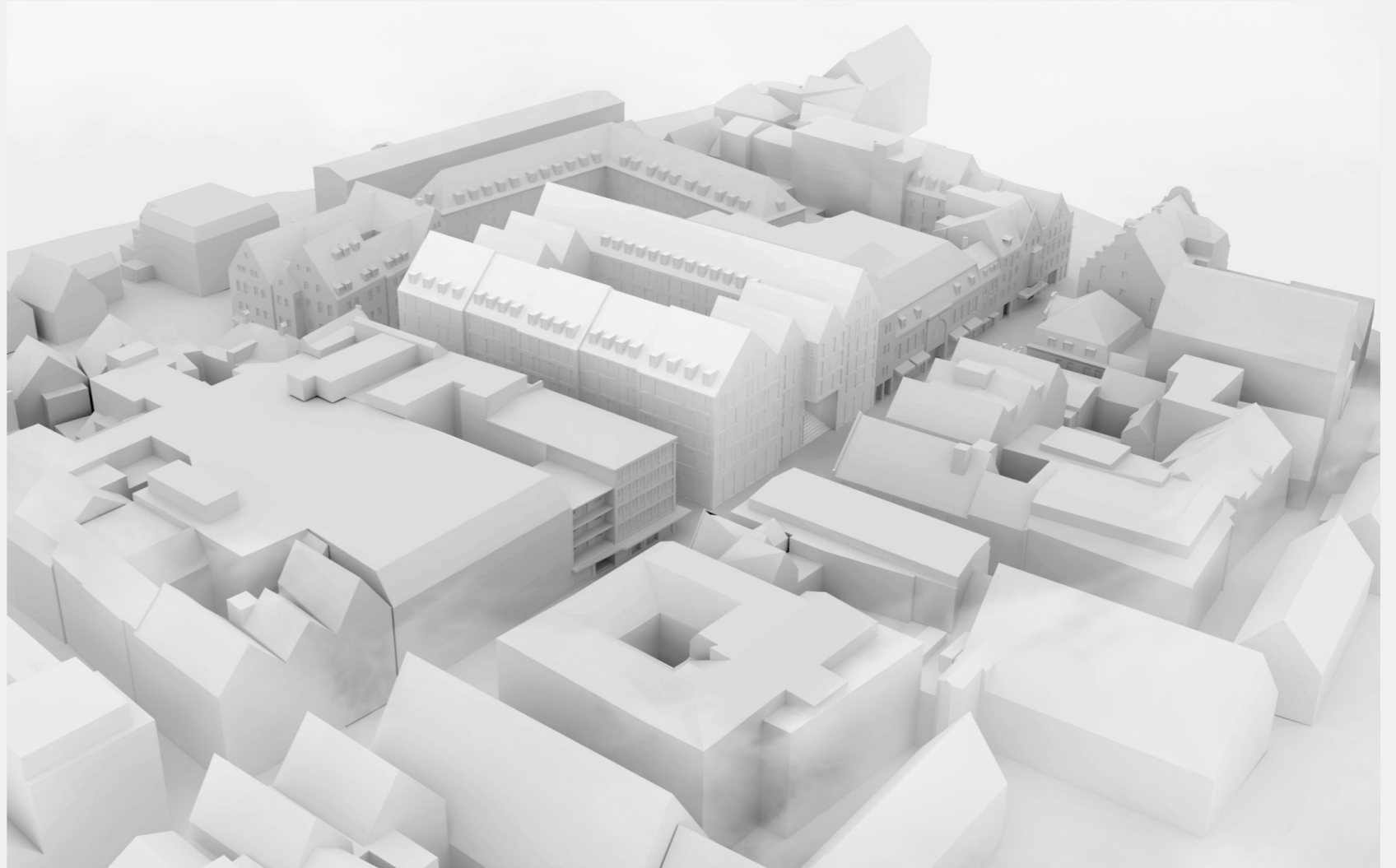
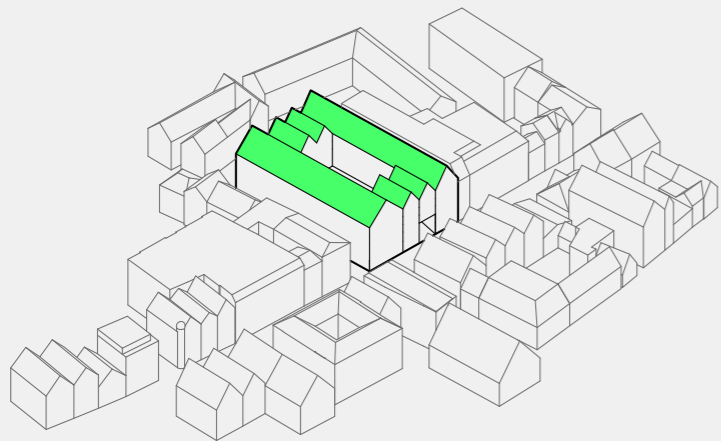
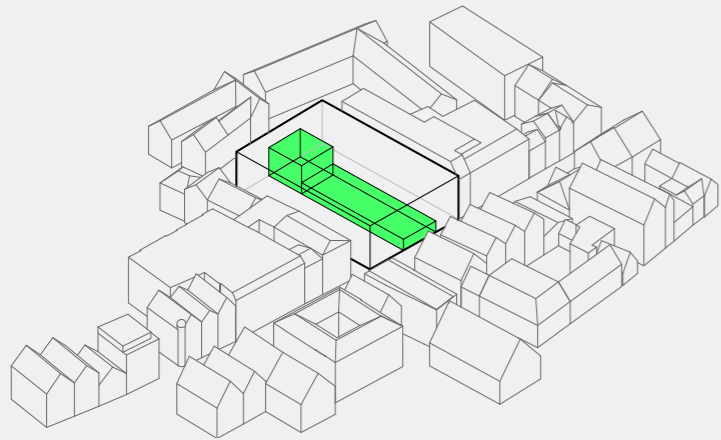
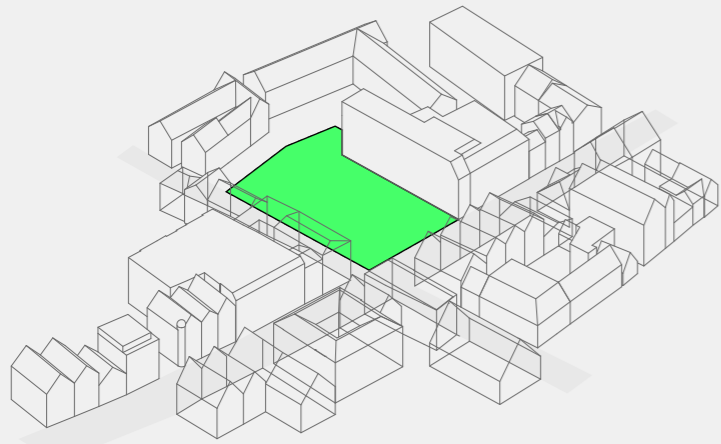
Bestand V1

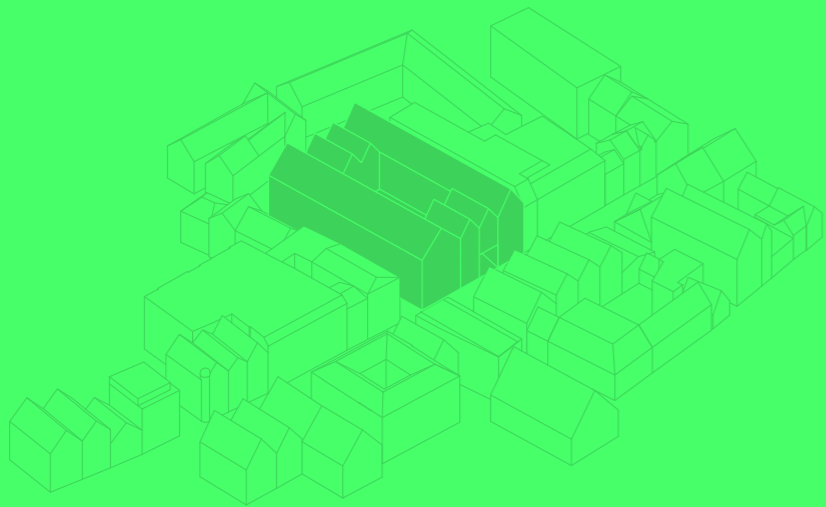
Neues kleines Haus / Einzelhandel / Wohnen



Bestand V2

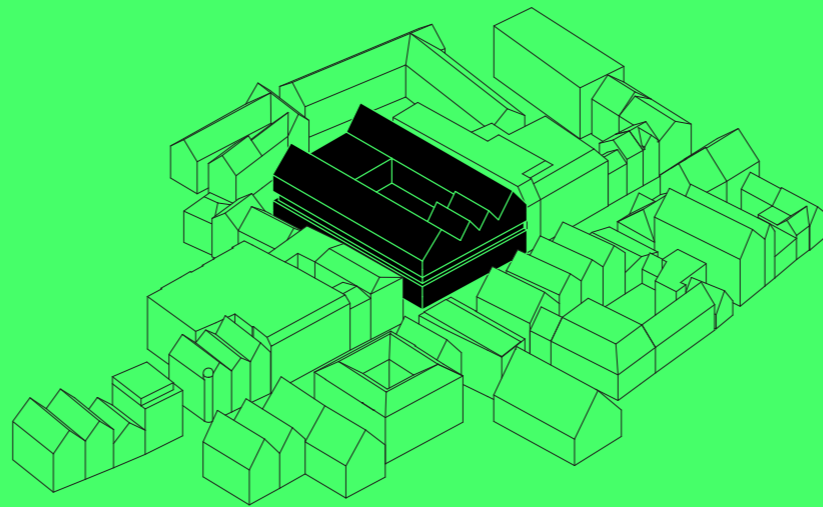
Neues kleines Haus / Einzelhandel / Büro





Neubau

Neues kleines Haus / Einzelhandel / Wohnen / Büro



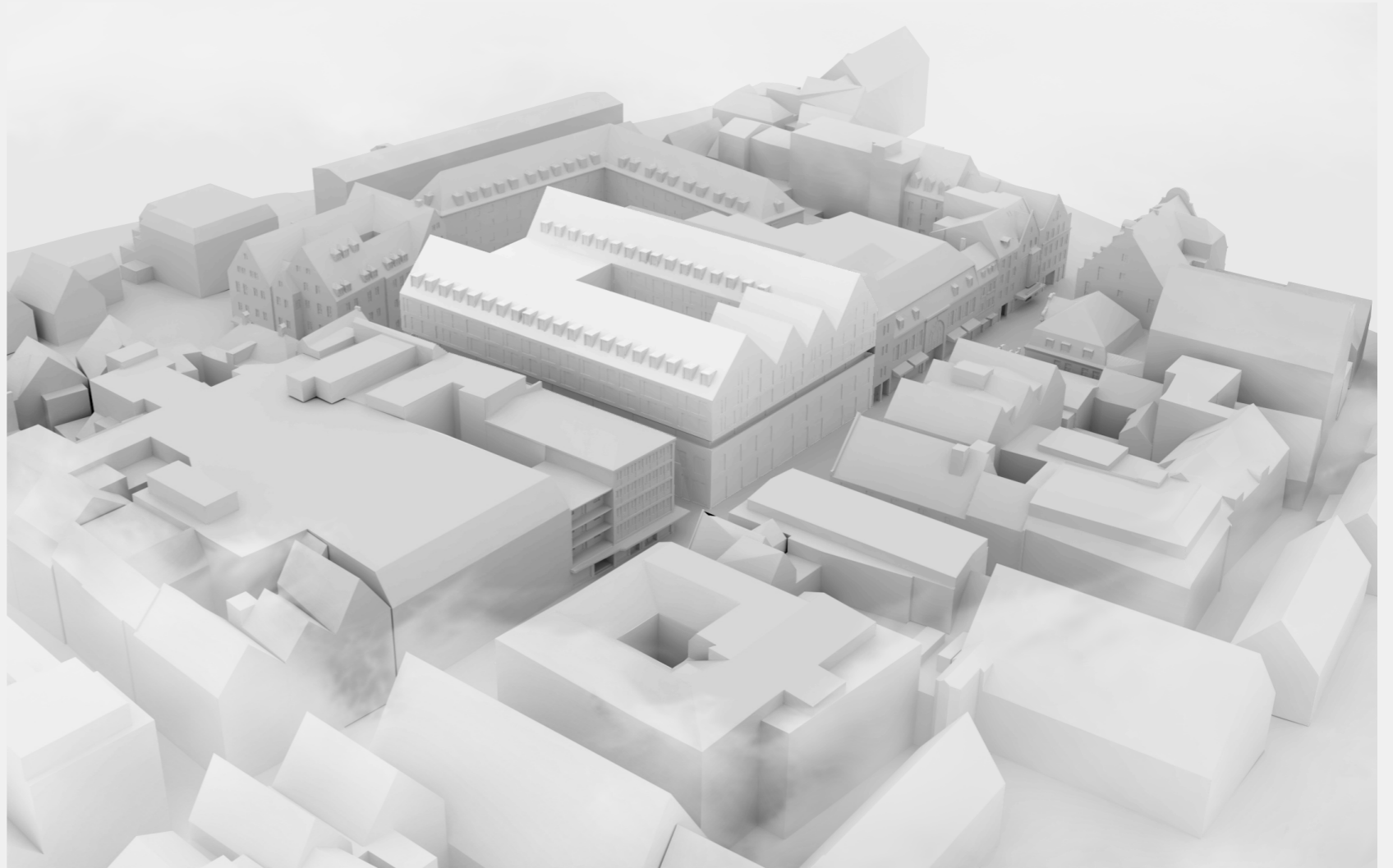
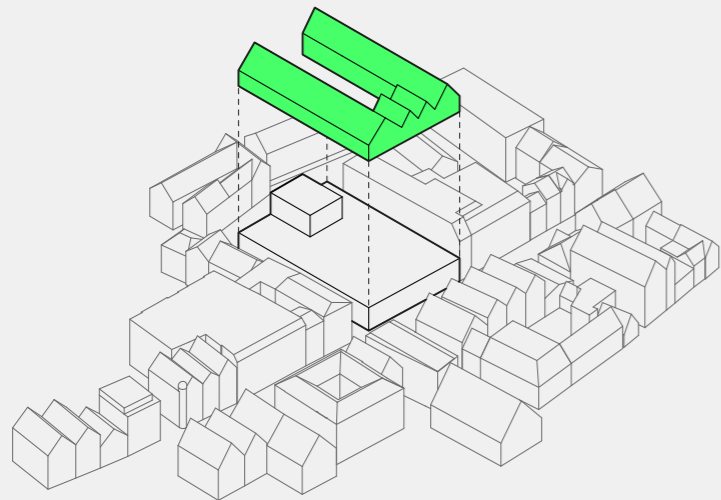
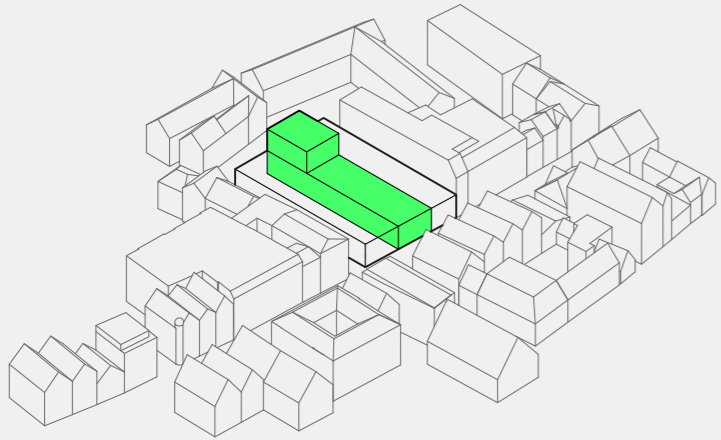
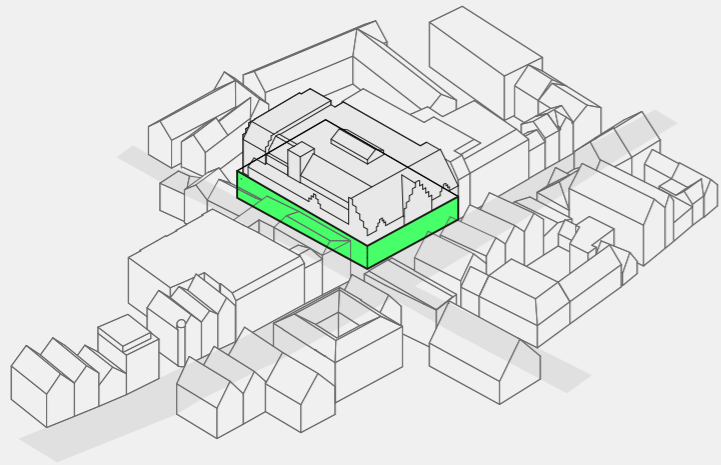
Bestand V1

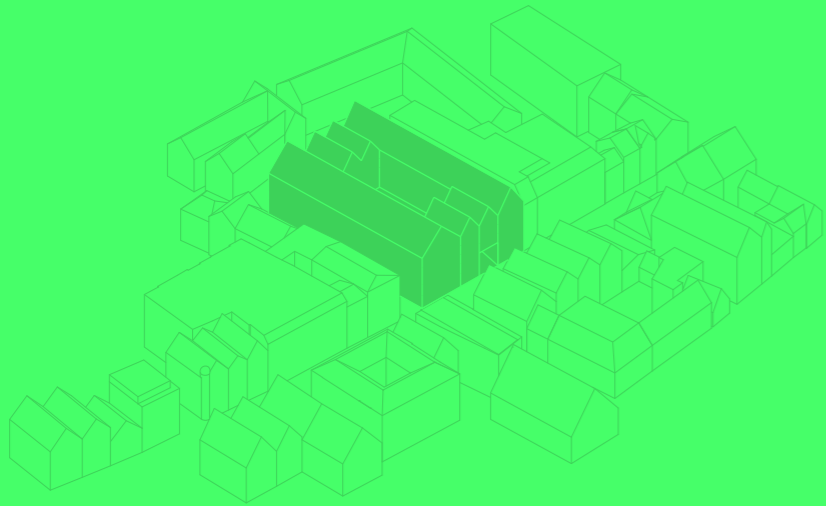
Neues kleines Haus / Einzelhandel / Wohnen



Bestand V2

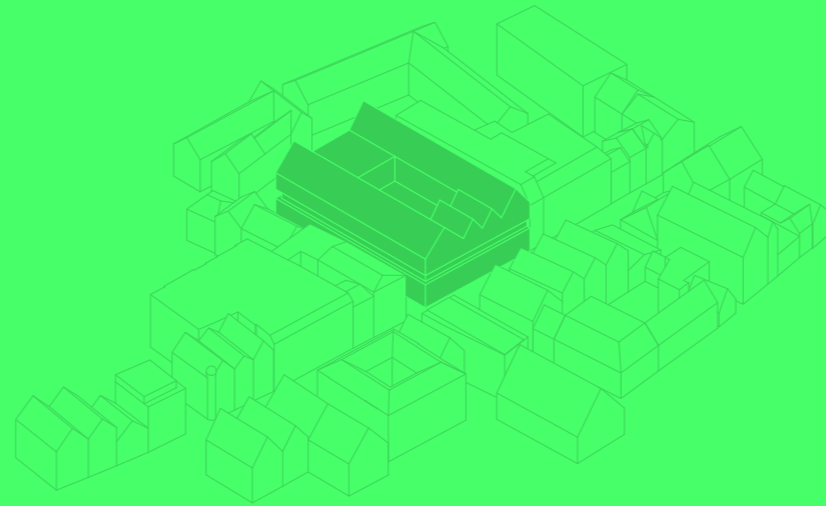
Neues kleines Haus / Einzelhandel / Büro





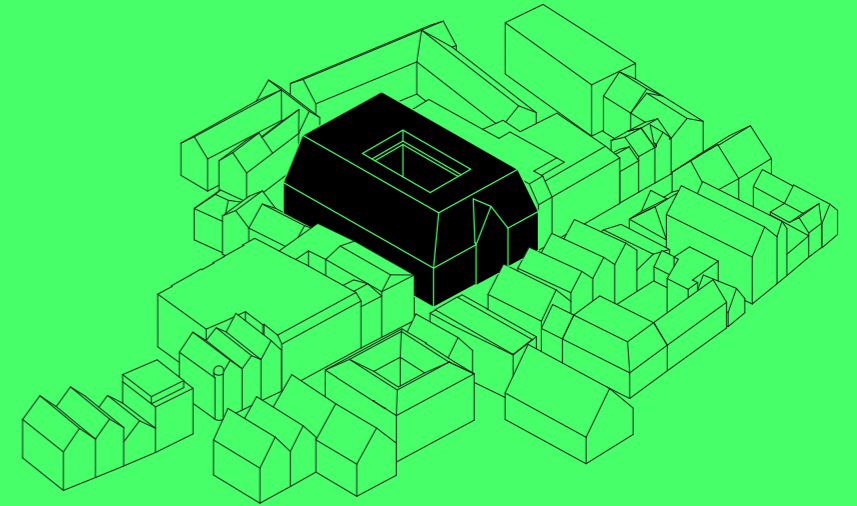
Neubau

Neues kleines Haus / Einzelhandel / Wohnen / Büro



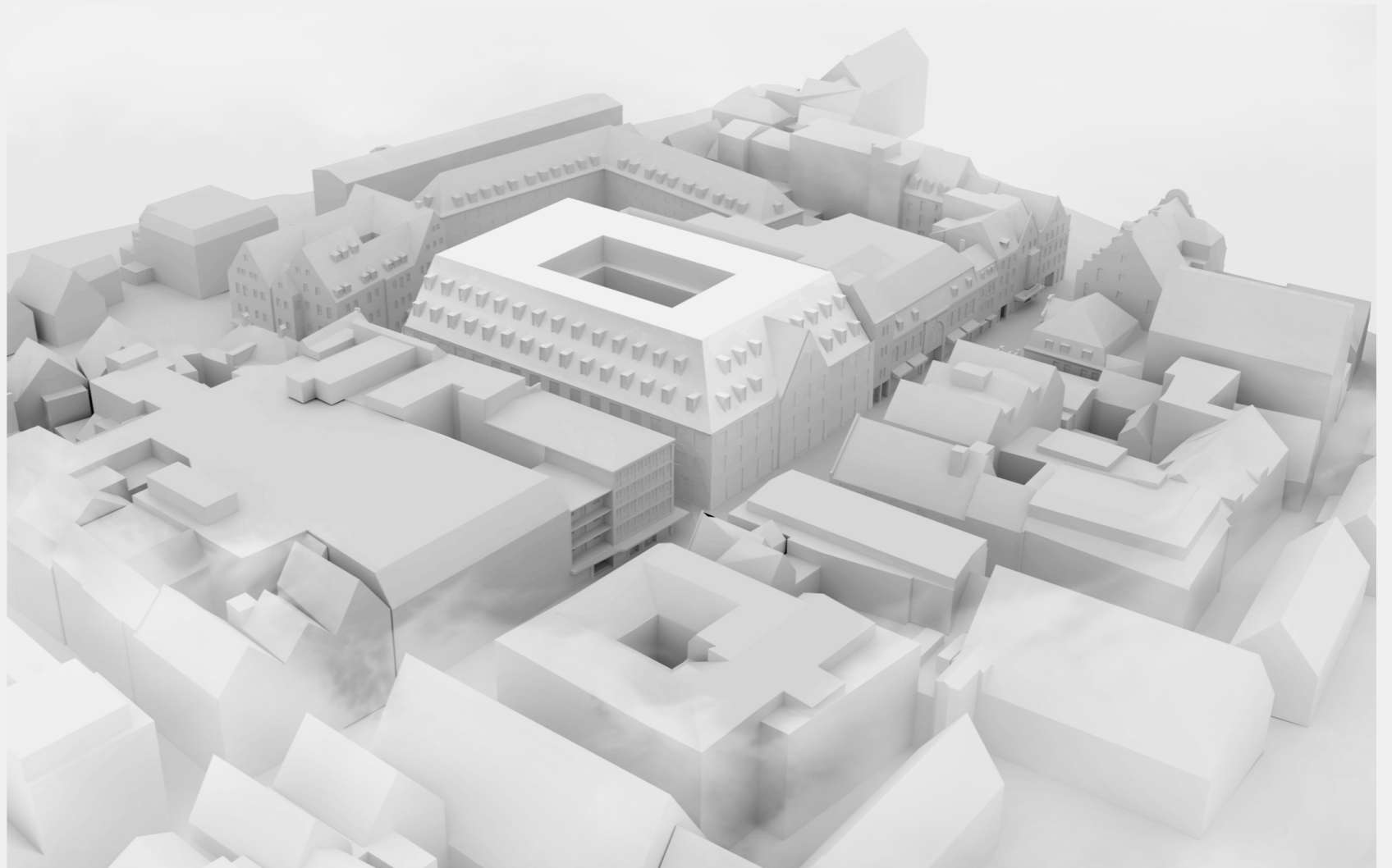
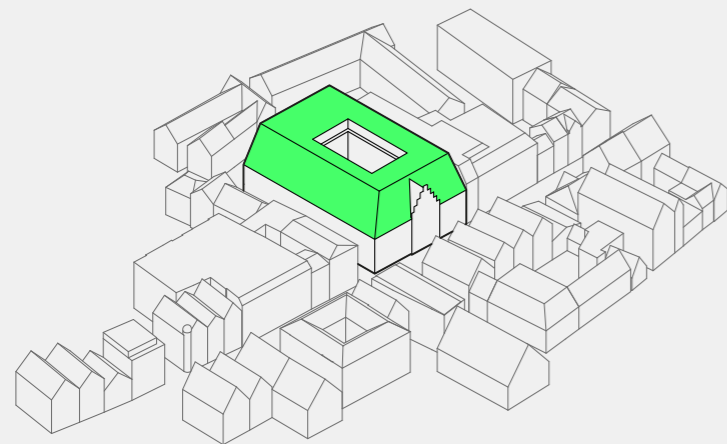
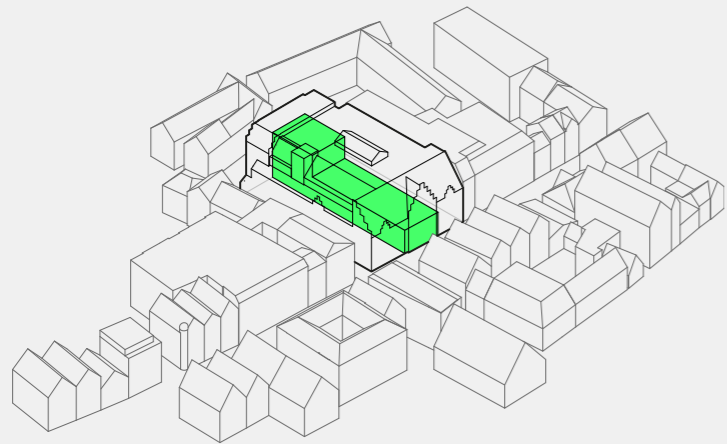
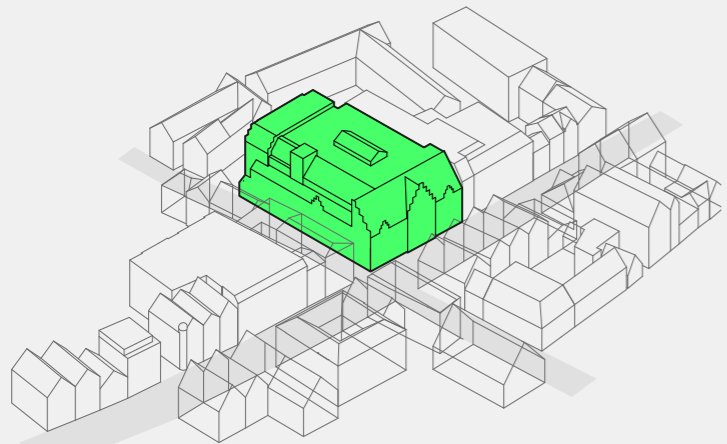
Bestand V1

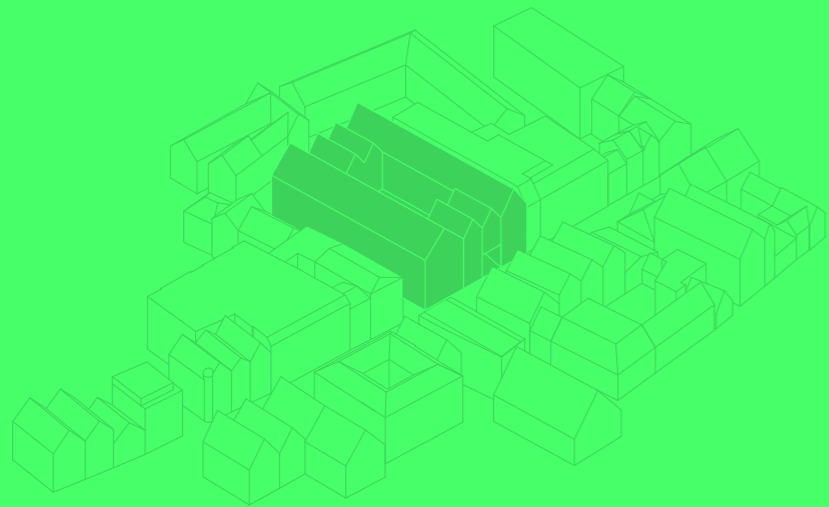
Neues kleines Haus / Einzelhandel / Wohnen



Bestand V2

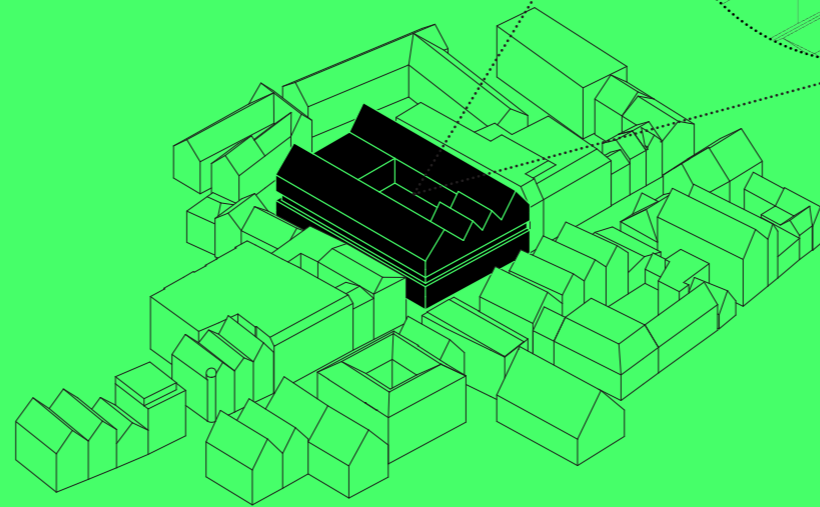
Neues kleines Haus / Einzelhandel / Büro





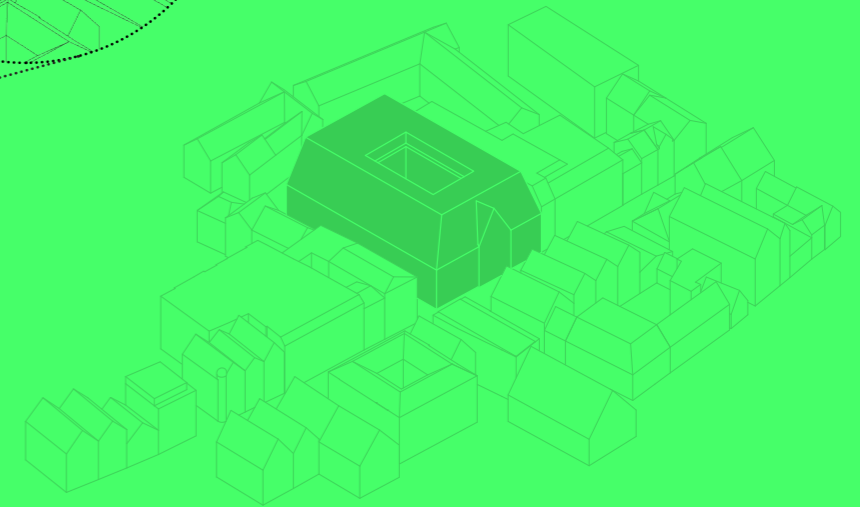
Neubau

Neues kleines Haus / Einzelhandel / Wohnen / Büro



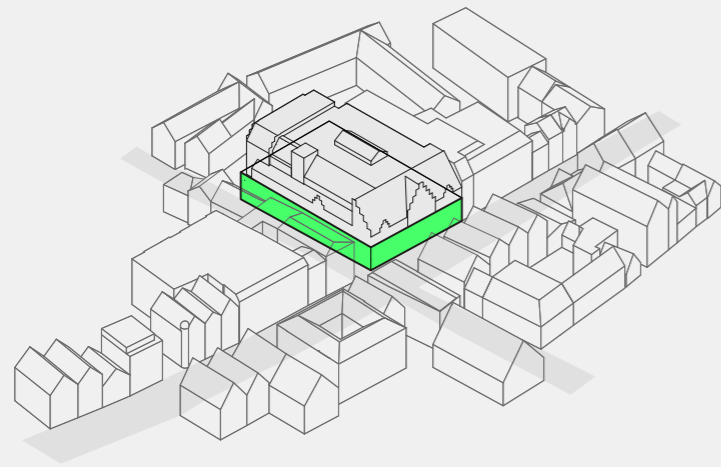
Bestand V1a

Neues kleines Haus / Einzelhandel / **BÜRO?**
Wohnen

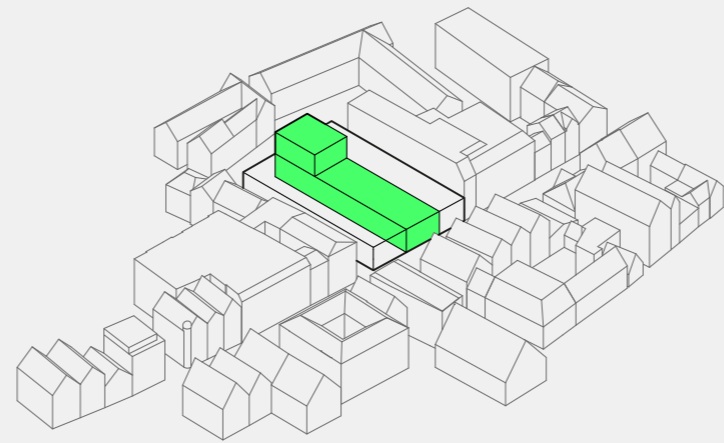


Bestand V2

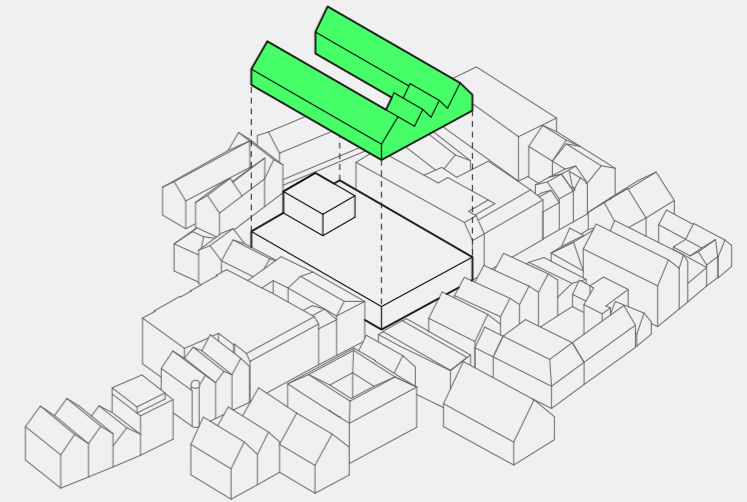
Neues kleines Haus / Einzelhandel / Büro



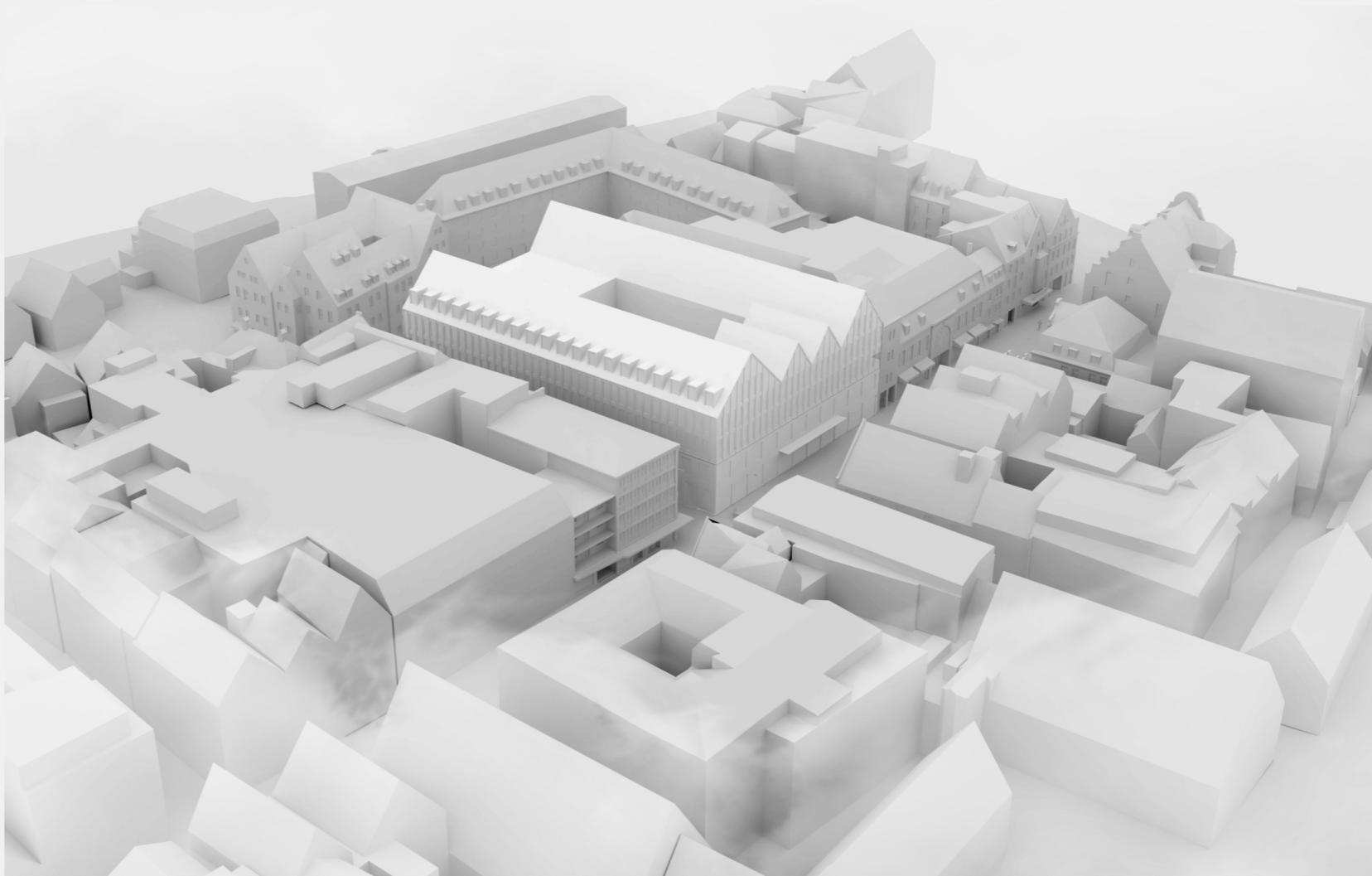
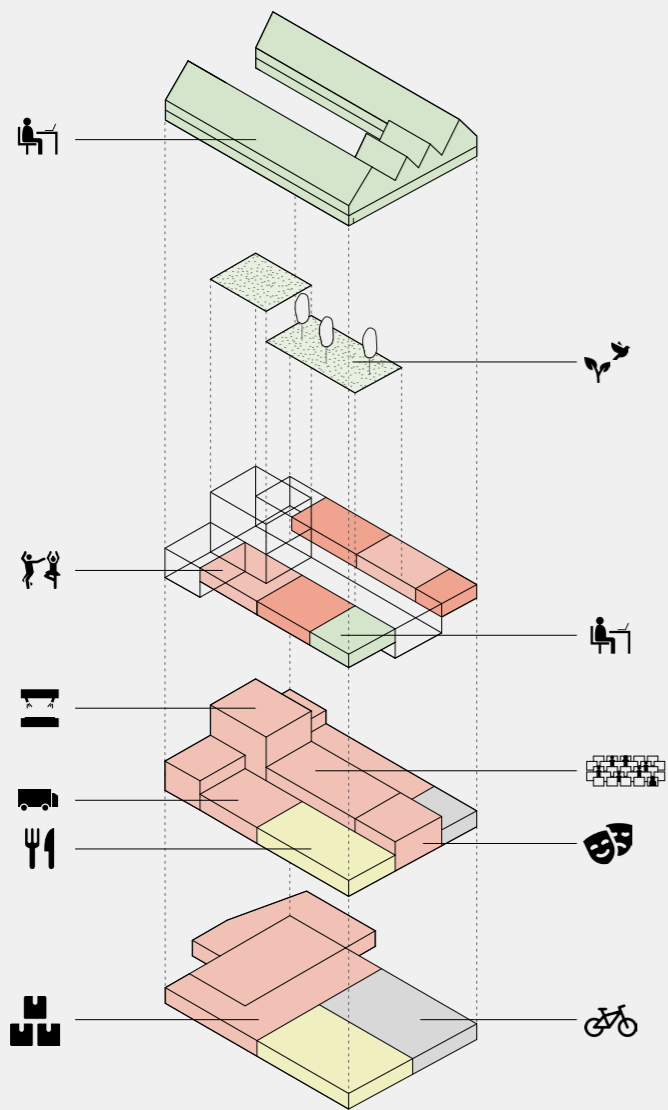
1. BESTAND ERHALTEN



2. THEATERVOLUMEN



3. NEUBAU

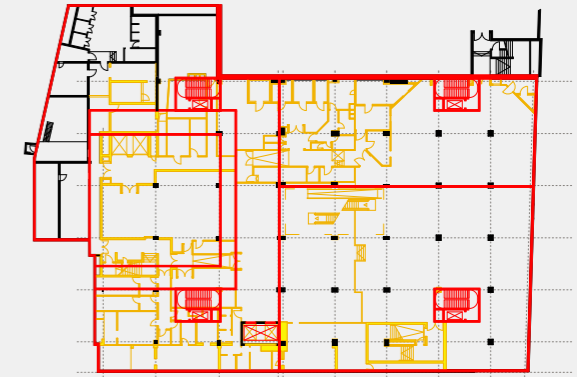
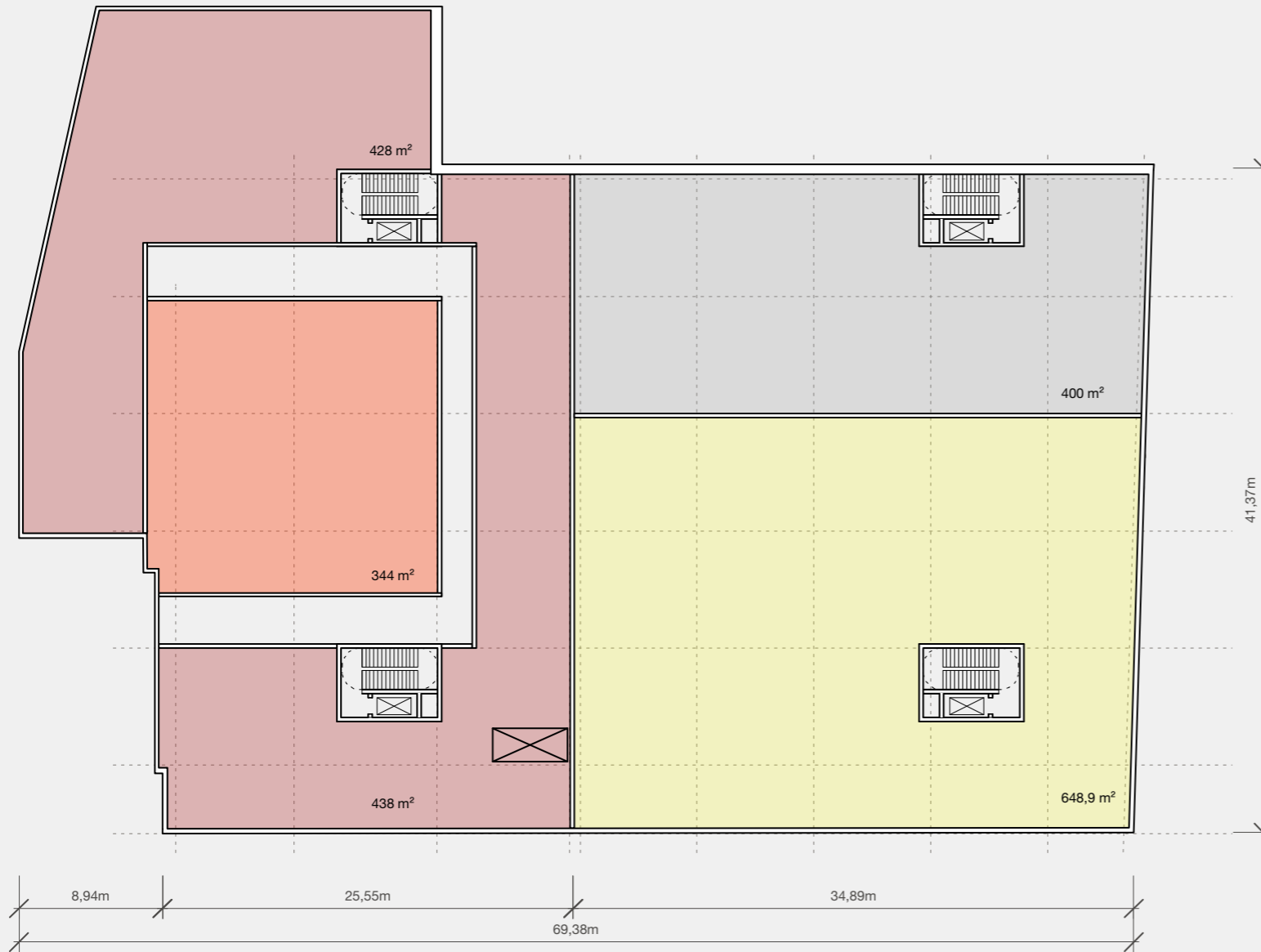




NEUES KLEINES HAUS



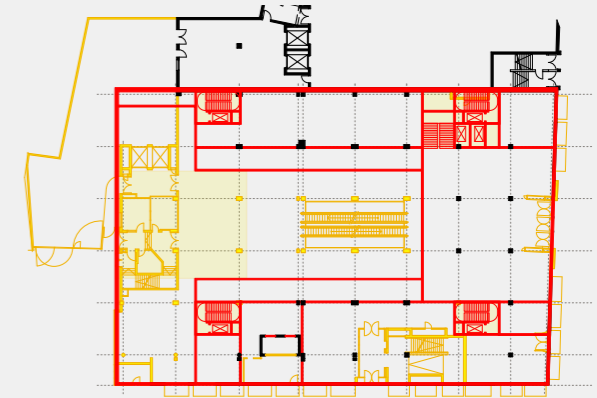
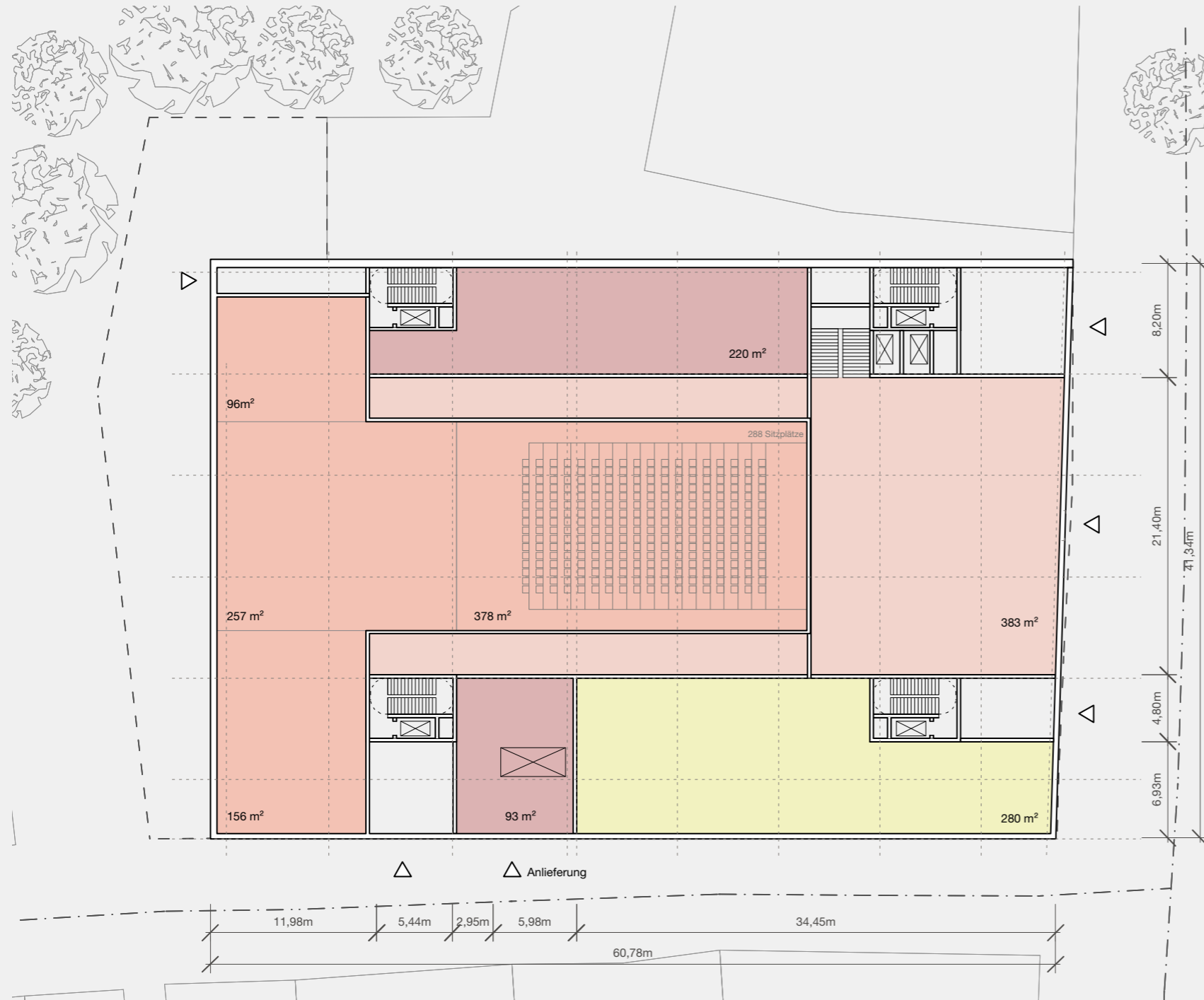




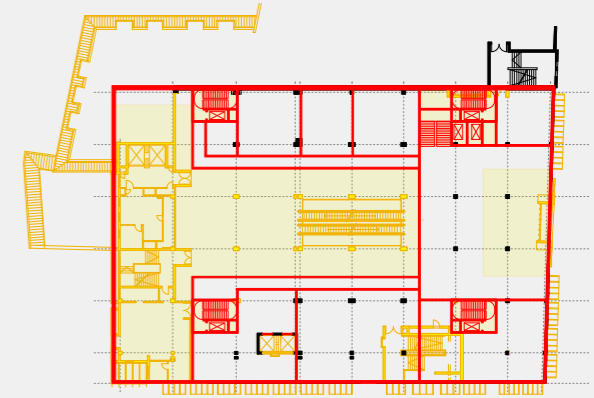
- Zuschauerraum, Bühnenräume
- Foyer
- Proberäume
- Lager- / Technikräume

- Einzelhandel / Gastro
- Büroflächen "Neues Kleines Haus"
- Büroflächen
- Keller-, Serviceräume



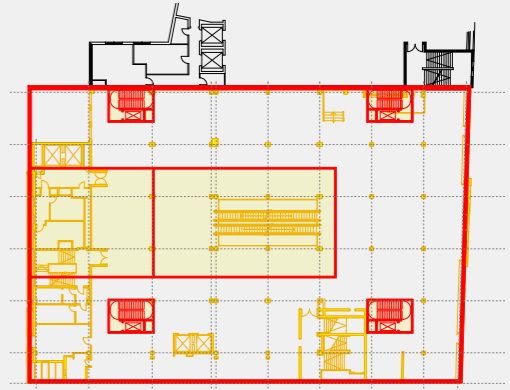
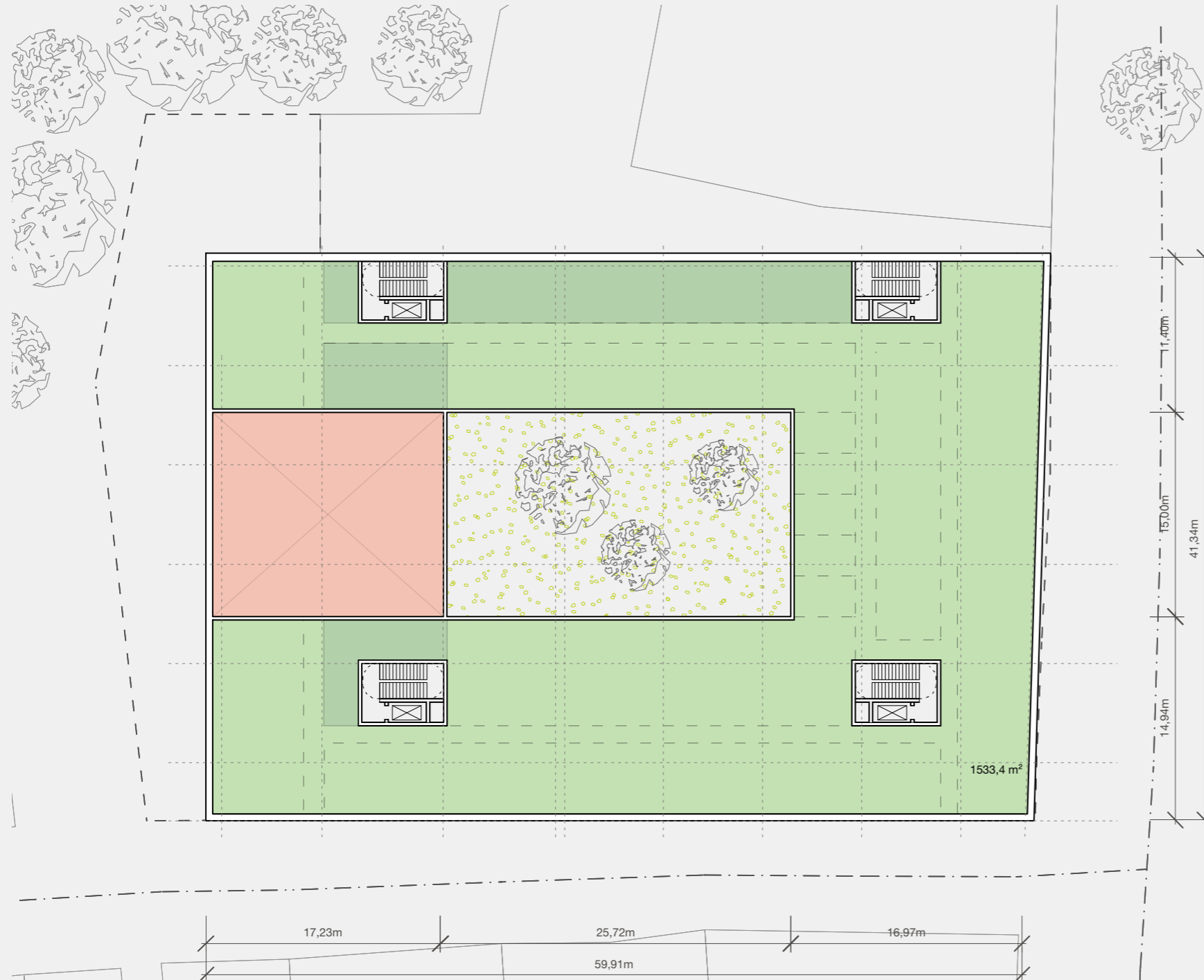


- Zuschauerraum, Bühnenräume
- Foyer
- Proberäume
- Lager- / Technikräume
- Einzelhandel / Gastro
- Büroflächen "Neues Kleines Haus"
- Büroflächen
- Keller-, Serviceräume



- Zuschauerraum, Bühnenräume
- Foyer
- Proberäume
- Lager- / Technikräume

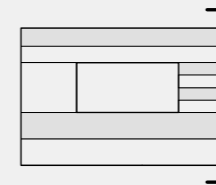
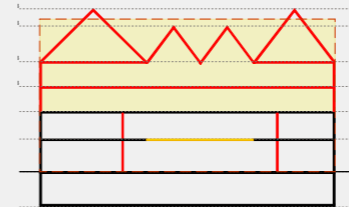
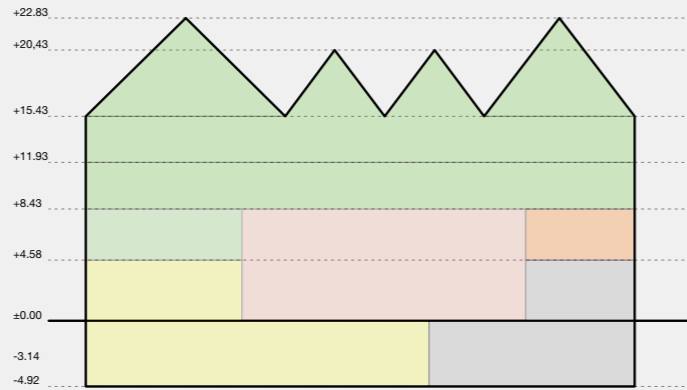
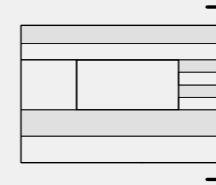
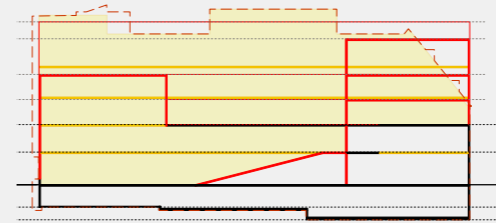
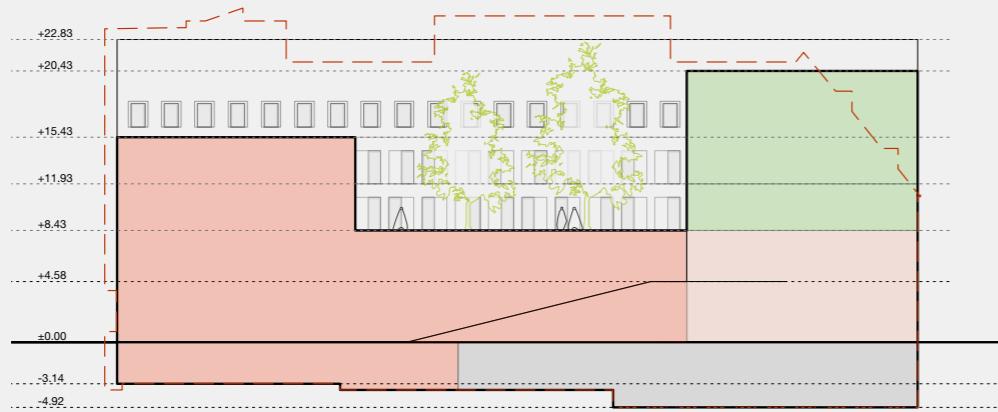
- Einzelhandel / Gastro
- Büroflächen "Neues Kleines Haus"
- Büroflächen
- Keller-, Serviceräume



- Zuschauerraum, Bühnenräume
- Foyer
- Proberäume
- Lager- / Technikräume

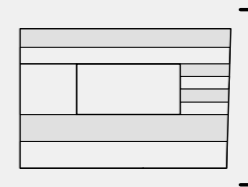
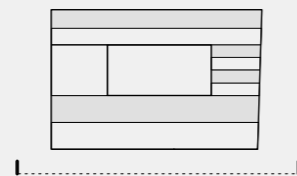
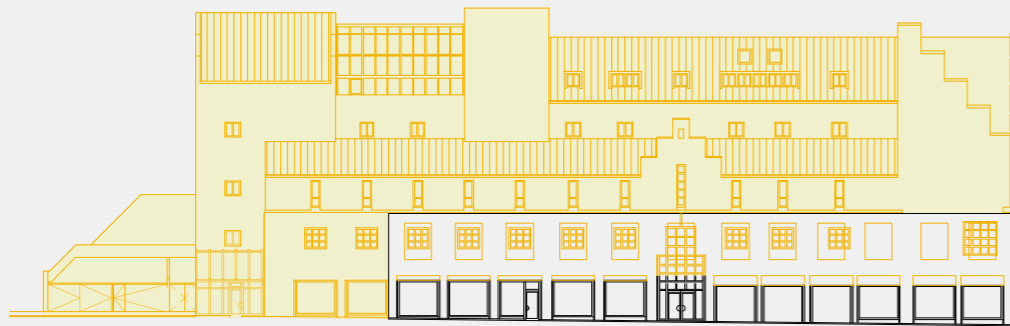
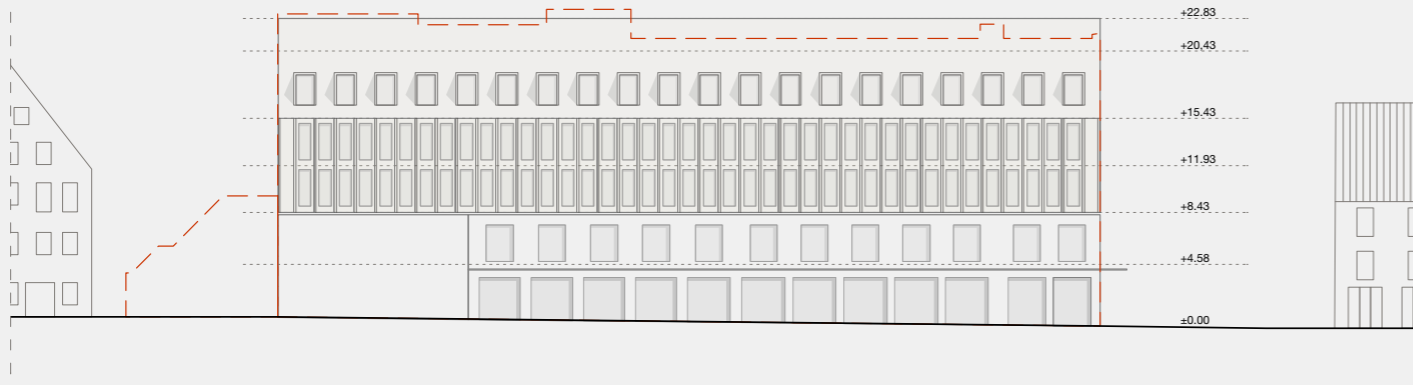
- Einzelhandel / Gastro
- Büroflächen "Neues Kleines Haus"
- Büroflächen
- Keller-, Serviceräume

Grundriss Regelgeschoss

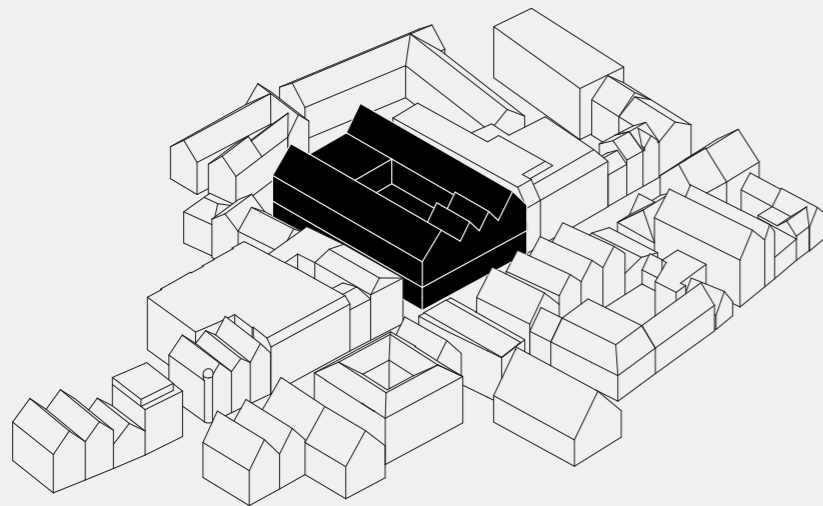


- Zuschauerraum, Bühnenräume
- Foyer
- Proberäume
- Lager- / Technikräume

- Einzelhandel / Gastro
- Büroflächen "Neues Kleines Haus"
- Büroflächen
- Keller-, Serviceräume



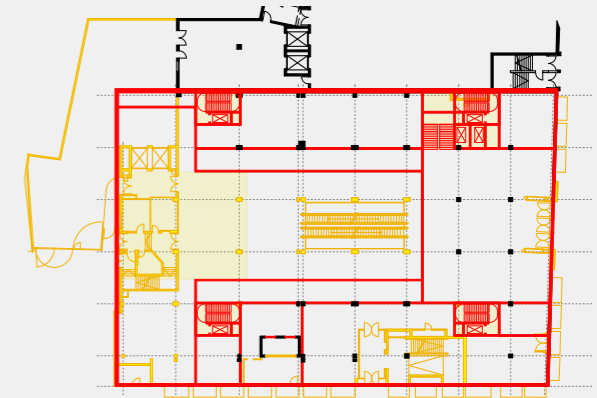
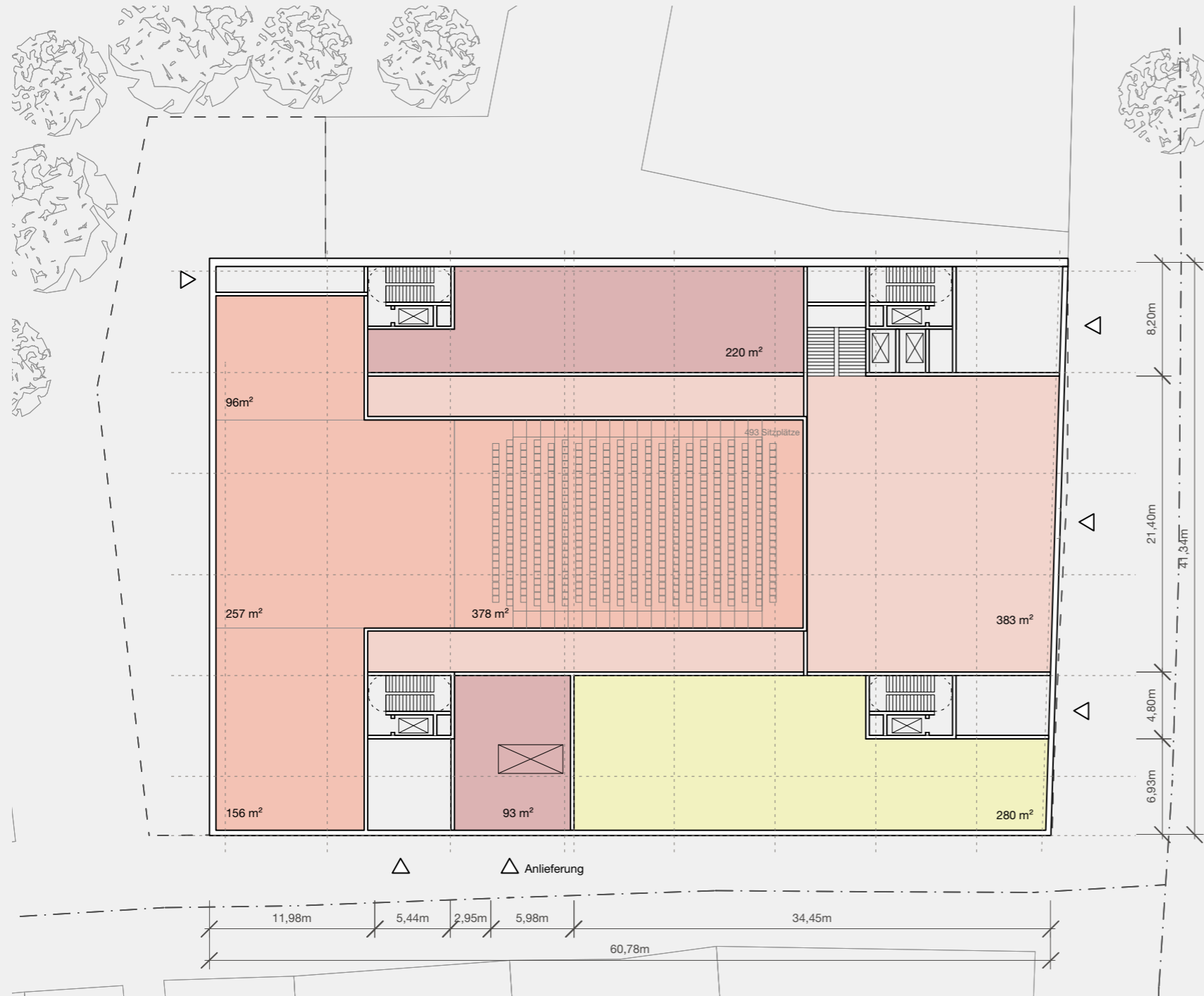
Bestand V1a



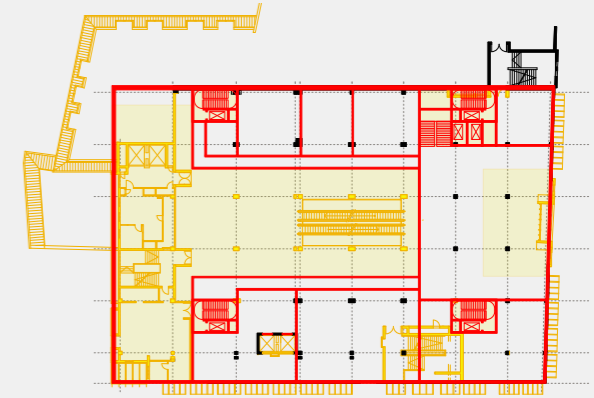
Geschoße	BGF unterirdisch	BGF oberirdisch		BGF Rohbau erhalten
		BGF R	BGF S	
UG	2.966,70			2.966,70
EG		2.560,90		2.127,20
1.OG		1.456,00		1.330,90
2.OG		1.916,70	378,80	1.767,50
3.OG		1.916,70		
4.OG		1.269,20	237,70	
BGF	2.966,70	9.119,50	616,50	8.192,30
BGF gesamt	12.702,70			

Geschoße	GIF	Theater	Gastro
	Faktor 0,8	Faktor 0,7	Faktor 0,7
UG	400,00	1.034,54	648,90
EG		1.513,12	280,00
1.OG		1.019,20	
2.OG	1.533,40		
3.OG	1.533,40		
4.OG	1.015,20		
NF	4.482,00	3.566,86	928,90
NF gesamt	8.977,76		

INTERIMSNUTZUNG STADTTHEATER



- Zuschauerraum, Bühnenräume
- Foyer
- Proberäume
- Lager- / Technikräume
- Einzelhandel / Gastro
- Büroflächen "Neues Kleines Haus"
- Büroflächen
- Keller-, Serviceräume



- Zuschauerraum, Bühnenräume
- Foyer
- Proberäume
- Lager- / Technikräume

- Einzelhandel / Gastro
- Büroflächen "Neues Kleines Haus"
- Büroflächen
- Keller-, Serviceräume

KOSTEN + TERMINE

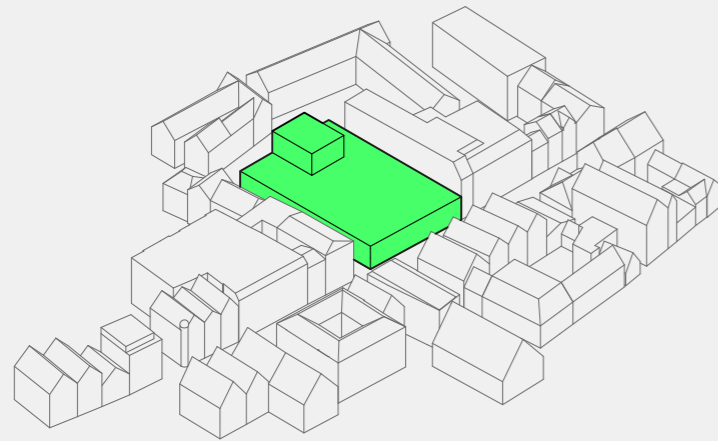
Neues Kleines Haus + Büro Grobkostenindikation								
			Masse	Einheit	EP netto	Kosten netto	Gesamt Netto	Gesamt Brutto
KG 200	2.1	Entkernung	63.870 m³	BRI	15 €	958.050 €		
	2.2	Abbruch 2. - 5. OG	29.690 m³	BRI	25 €	742.250 €		
Summe KG 200							1.700.300 €	2.023.357 €
KG 300	3.1	Baustelleneinrichtung/Baulogistik			psch.	800.000 €		
	3.2	Rohbau/Holzhybrid neu	17.990 m³	BRI	175 €	3.148.250 €		
	3.3	Ertüchtigung/Anpassung Bestandskonstruktion	34.190 m³	BRI	80 €	2.735.200 €		
	3.4	Flachdächer, inkl. Begrünung	670 m²	BGF	550 €	368.500 €		
	3.5	Satteldächer	2.300 m²	Dachfläche	350 €	805.000 €		
	3.6	Fassade	3.580 m²	Fassadenfläche	900 €	3.222.000 €		
	3.7	Ausbau Büro	4.480 m²	NF	950 €	4.256.000 €		
	3.8	Ausbau Theater, Besucher- und Bühnenbereich	2.580 m²	NF	1.200 €	3.096.000 €		
	3.9	Ausbau Theater, Hydraulikbühnen			psch.	1.000.000 €		
	3.10	Ausbau Theater, Nebenflächen	980 m²	NF	700 €	686.000 €		
	3.11	Ausbau Gastro (veredelter Rohbau)	930 m²	NF	550 €	511.500 €		
Summe KG 300							20.628.450 €	24.547.856 €
KG 400	4.1	TGA Büro	5.600 m²	BGF	750 €	4.200.000 €		
	4.2	TGA Theater	5.100 m²	BGF	900 €	4.590.000 €		
	4.3	TGA Gastro (Zentraltechnik mit Fettluft)	1.330 m²	BGF	600 €	798.000 €		
Summe KG 400							9.588.000 €	11.409.720 €
KG 500	5.1	Außenanlagen	740 m²		550 €	407.000 €		
Summe KG 500							407.000 €	484.330 €
KG 600	6.1	Bühnentechnik (Annahme INKoBau)			psch.	3.250.000 €		
Summe KG 600							3.250.000 €	3.867.500 €
KG 700	7.1	Baunebenkosten			psch.	22% auf Kosten der KG 300-600	7.452.000 €	
Summe KG 700							7.452.000 €	8.867.880 €
Indikative Baukosten KG 200 - 700							43.025.750 €	51.200.643 €

Nutzungsbezogene Kostenzuordnung								
Zuordnung	Theater			32.160 m³				
	Büro			15.540 m³				
	Gastro			4.480 m³				
	Umbauter Raum gesamt			52.180 m³				
Kostenanteile Theater							netto	brutto
KG 200	2.1 und 2.2 anteilig						1.047.930 €	
KG 300	3.1 bis 3.6 anteilig						6.828.183 €	
	3.8 bis 3.10						4.782.000 €	
KG 400	4.2						4.590.000 €	
KG 500	5.1 anteilig						250.842 €	
KG 600	6.1						3.250.000 €	
KG 700	7.1 anteilig						4.592.820 €	
Indikativer Baukostenanteil Theater							25.341.775 €	30.156.712 €
Kostenanteile Büro							netto	brutto
KG 200	2.1 und 2.2 anteilig						506.375 €	
KG 300	3.1 bis 3.6 anteilig						3.299.480 €	
	3.7						4.256.000 €	
KG 400	4.1						4.200.000 €	
KG 500	5.1 anteilig						121.211 €	
KG 700	7.1 anteilig						2.219.319 €	
Indikativer Baukostenanteil Büro							14.602.386 €	17.376.839 €
Kostenanteile Gastro							netto	brutto
KG 200	2.1 und 2.2 anteilig						145.995 €	
KG 300	3.1 bis 3.6 anteilig						951.286 €	
	3.11						511.500 €	
KG 400	4.3						798.000 €	
KG 500	5.1 anteilig						34.947 €	
KG 700	7.1 anteilig						639.861 €	
Indikativer Baukostenanteil Gastro							3.081.589 €	3.667.091 €

Neues Kleines Haus + Büro | Grobterminplan

1.	Planungs- und Genehmigungsphase	2022		2023				2024				2025				2026				2027			
		Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
1.1	Konzeptentwicklung			■	■																		
1.2	Grundstückskauf				◆																		
1.3	Vorplanung (LP 2)				■	■	■	■															
1.4	Bauvoranfrage + Bauvorbescheid						◆	◆															
1.5	Entwurfs- und Genehmigungsplanung (LP 3 + 4)						■	■	■	■	■												
1.6	Abbruchartrag + Abbruchgenehmigung								◆	◆													
1.7	Bauantrag + Baugenehmigung									◆	◆												
1.8	Ausführungsplanung (LP 5)								■	■	■	■	■	■	■	■							
1.9	Ausschreibung/Vergabe (LP 6 - 7)						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
2.	Ausführungsphase	2022		2023				2024				2025				2026				2027			
		Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
2.1	Entkernung								■	■	■												
2.2	Abbruch 2. - 5. OG									■	■	■	■	■									
2.3	Rohbau/Holzhybridkonstruktion											■	■	■	■	■							
2.4	Fassade + Dach													■	■	■	■	■					
2.5	TGA															■	■	■	■	■			
2.6	Ausbau																■	■	■	■	■	■	
2.7	Außenanlagen																			■	■	■	
2.8	Inbetriebnahme																				■	■	
2.9	Fertigstellung																						◆

OPTION PHASENWEISE REALISIERUNG

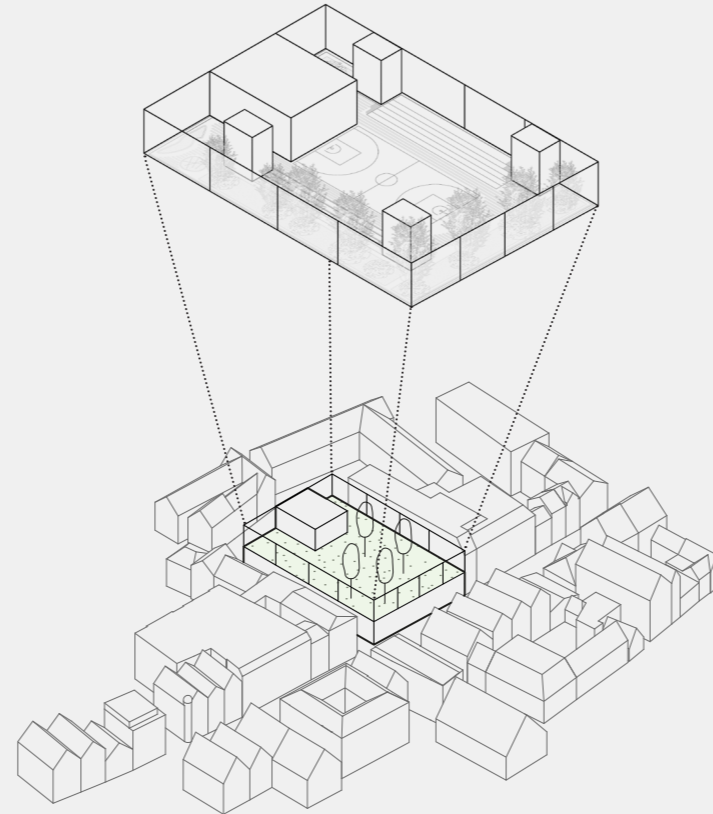


BAUPHASE 1

2024-2026

FERTIGSTELLUNG

INTERIMSLÖSUNG STADTTHEATER

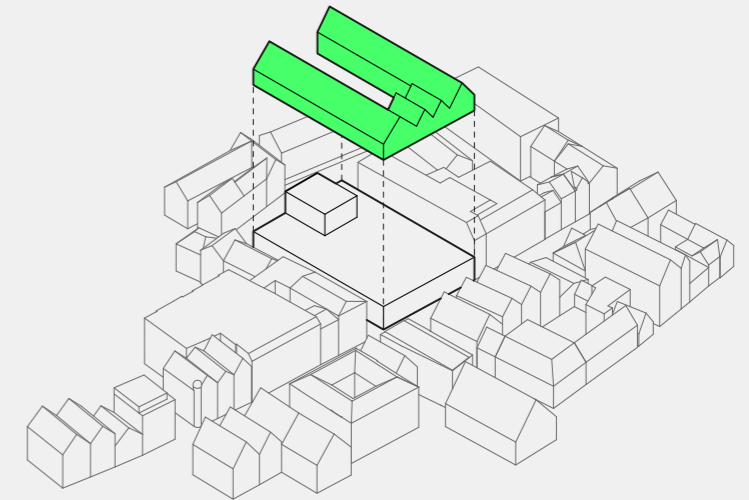


EINZUG STADTTHEATER

2026-2029

INTERIMSNUTZUNG

STADTTHEATER + STADTRAUM

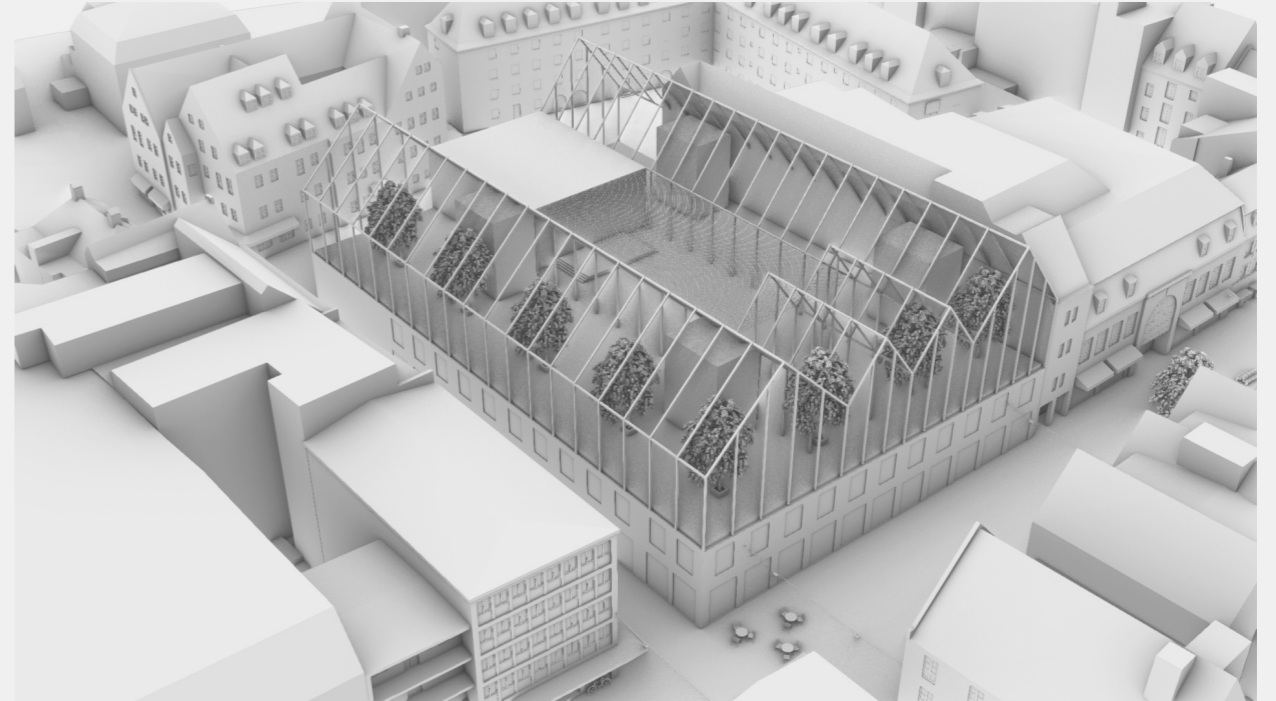


BAUPHASE 2

2029-2031

FERTIGSTELLUNG

NEUES KLEINES HAUS + BÜRO



blrm

**LUDWIGSTRASSE 29
INGOLSTADT**

IMPRESSUM

Bauherr:

Kaufhof Ingolstadt S.à r.l.
5, rue Heienhaff
1736 Senningerberg
Luxemburg

Ansprechpartner*innen:

Markus Walter
ma.walter@signa.de

Bearbeiter*innen:

blrm Architekt*innen GmbH
Brunnenhofstraße 2
22767 Hamburg

Ansprechpartner*innen:

Professor Volker Halbach
v.halbach@blrm.eu

Planungsteam:

Frederic Czaplenski / B.A. Architektur
Anastasiia Stiekhina / M.A. Architektur

blrm Architekt*innen GmbH

Brunnenhofstraße 2
22767 Hamburg
T +49 (0) 40 4191669-10
office@blrm.eu
www.blrm.eu