

Machbarkeitsstudie Tanzhaus Donauwörth



➔ Schaffung einer belastbaren Erkenntnislage, als Grundlage für eine sachgerechte Abwägungsentscheidung

➔ Ergebnisoffene und neutrale Prüfung und Ergänzung und zusätzliche Erkenntnisse zur Risikoermittlung

Die Stadt Donauwörth hat die Sanierungsbetreuung „die Städtebau GmbH“ beauftragt, die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Kandler sowie die Gutachten dazu zu überprüfen.

Gegenstand der Prüfung waren:

- Einschätzung der Erkenntnislage aus den vorhandenen Unterlagen
- Prüfung der zentralen Aussagen der MBS
- Belastbarkeit der zugrunde gelegten Untersuchungen
- Prüfung nicht erkannter Risiken der Maßnahme
- Prüfung der notwendigen Durchführungszeitraums
- Validierung der Kostenberechnung

Mögliche Risiken

- Kostenrisiko beim Auftreten von Altlasten
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Tiefbaumaßnahmen auf Kampfmitteln gestoßen wird

„In weiten Teilen der Altstadt waren Gebäude aufgerissen, von Bränden beschädigt oder bis auf die Grundmauern zerstört. An der Reichsstraße stand zwischen Stadtpfarrkirche und Stadtkommandantenhaus auf beiden Seiten kaum ein Haus mehr. Für den Neuanfang in Donauwörth nach dem Kriegsende eine schwere Hypothek.“ (Quelle: Stadt Donauwörth 2021)

Produkt	Herstellungs- und Verwendungs- verbot
Spritzasbest	1979
Asbesthaltige Klebstoffe	1984
PCP	1989
PCB	1989
Asbesthaltige Isolierprodukte	1990
Asbesthaltige Tiefbauprodukte	1994

Tabelle 1: Herstellungs- und Verwendungsverbote

[DONAUWÖRTH](#)

29.03.2020

Spaziergänger finden alte Kampfmittel

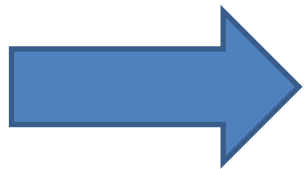


Entschärfte Granaten in Donauwörth

Bild: Martin Wiemann

Mögliche Risiken

- Beurteilung archäologischer Maßnahmen sind nicht möglich
 - Archäologische Befunde im Boden unterhalb des Tanzhauses lassen sich nicht ausschließen. Beim Neubau 1972 wurden hierzu keine Erkundungen durchgeführt.
- Tiefbautechnische Konsequenzen
 - Keine Aussagen bzgl. Baugrundverhältnisse & Wasserhaltungsmaßnahmen möglich
 - Möglicherweise Sondergründungsmaßnahmen
 - Durch die Gründungen sowie die Nähe zu anderen Gebäuden ist im Vorfeld ein umfangreiches Beweissicherungsverfahren notwendig



prognostizierte Bauzeiten bei Neubau
risikobehaftet, keine abschließende
Aussage möglich

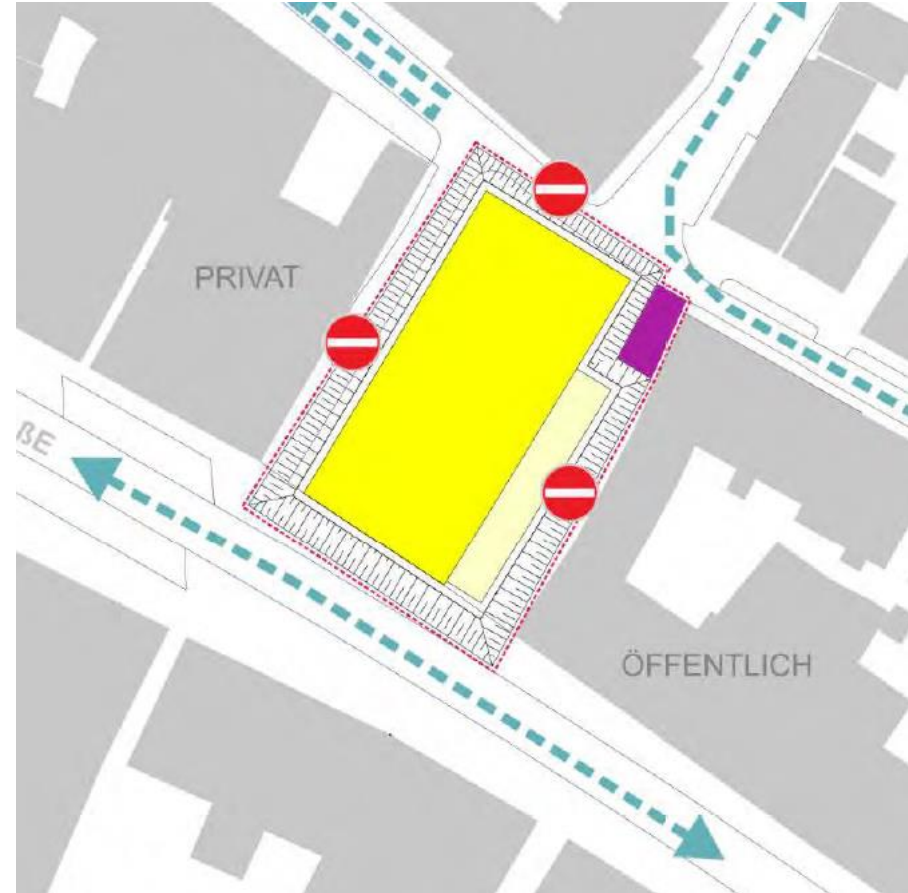
Gegenüberstellung Sanierung / Neubau

Neubau	Sanierung
Risiken durch Altlasten	Risiken durch Altlasten
Risiken durch archäologische Fund	Keine Risiken
Risiken durch tiefbautechnische Mehraufwendungen	Keine Risiken
Risiken durch Kampfmittelfunde	Keine Risiken
Starke Verkehrsbeeinträchtigung während der Bauzeit	Mittlere Verkehrsbeeinträchtigung während der Bauzeit

Weitere Erschwernisse

Urbane Lage in der Ortsmitte bringt Erschwernisse mit sich:

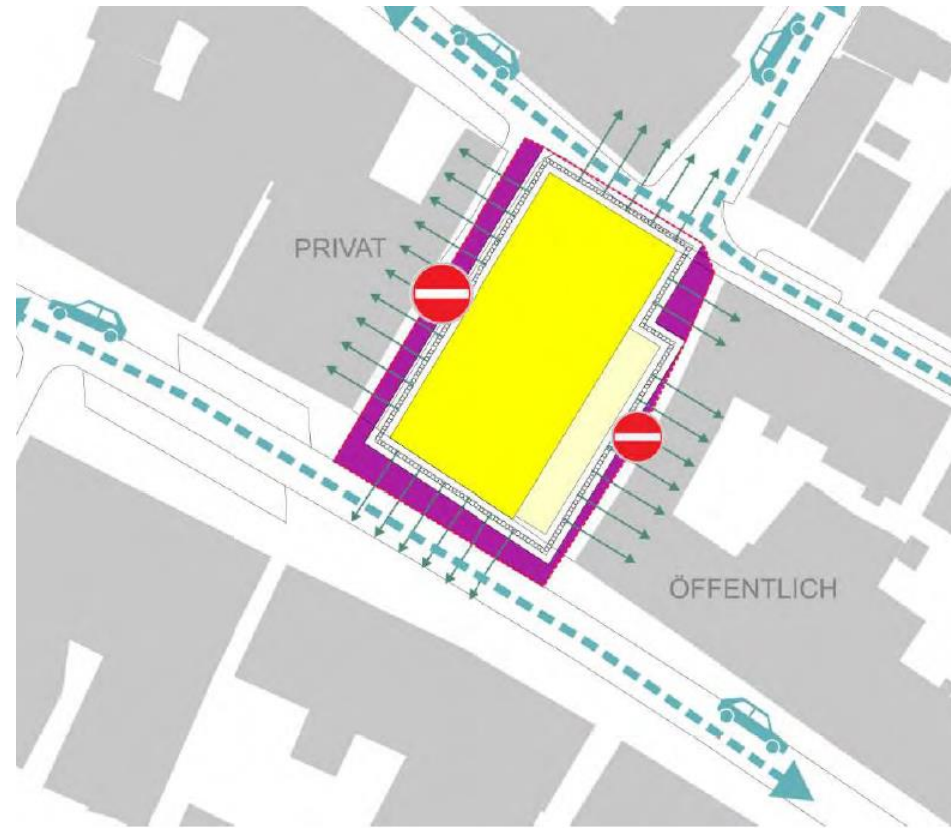
- Baustellenorganisation ist erschwert
 - Lagerflächen
 - Einrichtung
 - Container
 - Baustellenverkehr



Weitere Erschwernisse

Urbane Lage in der Ortsmitte bringen Erschwernisse mit sich:

- Organisation des Verkehrs während der Bauarbeiten
 - Sperrung Merkurplatz, Klostergasse, Mangoldstraße
 - Eingeschränkte Erschließung der Mangoldschule, VHS, Kinderhort, Hotel Promenade
 - Reichsstraße
 - Einschränkungen in Breite
 - Durchfahrt Klostergasse nur bei Sanierung eingeschränkt möglich



Weitere Erschwernisse

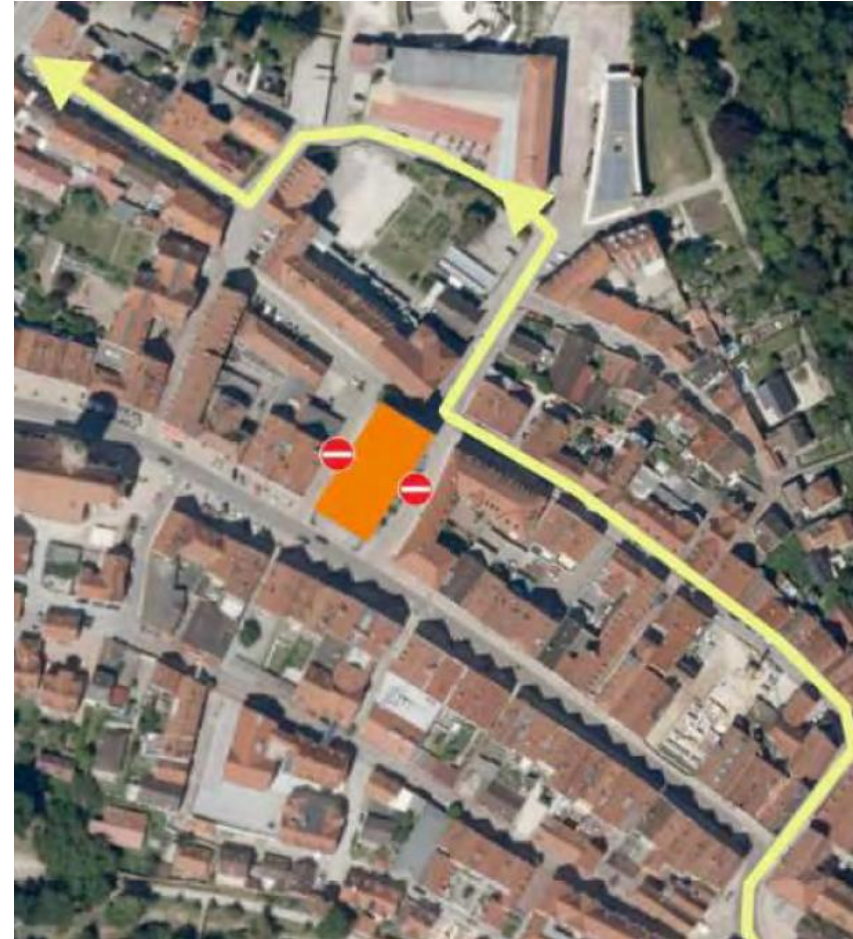
Schulbus- und Verkehrssituation:

Sanierung:

- Halbseitige Sperrung der Reichsstraße während Rückbau
- Mangoldstraße komplett Sperrung, außer Zugang WHG
- Merkurplatz, Durchfahrt für Busse möglich
- Klostergasse ist nur für PKW's möglich

Neubau:

- Halbseitige Sperrung der Reichsstraße während Abbruchs
- Mangoldstraße komplett Sperrung, außer Zugang WHG
- Merkurplatz, Durchfahrt für Busse nach dem Rohbau möglich (ca. 1,5 Jahre)
- Klostergasse ist erst nach dem Rohbau für PKW's befahrbar



Weitere Nutzung der Tiefgarage

- Bei der künftigen Nutzung der Tiefgarage ist zu prüfen, in wie weit die Aufgabe der Stellplätze im 2 UG die Wirtschaftlichkeit des Projekts verbessert.

Vorteile:

- Keine Großgarage, daher geringere techn. Anforderungen (statische Ertüchtigung, Sprinkleranlage)
 - Die notwendigen barrierefreien Stellplätze können vollständig im 1 UG angeordnet werden
-
- Die im 2 UG möglichen Stellplätze reichen bei weitem nicht aus um den Bedarf für das Tanzhaus zu decken

Kostenüberprüfung

Gegenüberstellung mit Variante 2A

			Bettina Kandler		die Städtebau	
Sanierung Variante 2a						
KG 200	Herrichten	Abbruchmaßnahmen	257.400,00 €		0,00 €	(in KG 300/400 enthalten)
		Baugrubenverbau/ Umlegung Energieträger	0,00 €	>	0,00 €	*
KG 300/400	Baukosten/ Installationen	bauliche Anlagen	9.346.680,00 €		12.236.449,00 €	BKI 2020
		TG-Betonsanierung+ -Instandsetzung + bauliche Verbesserung	1.731.000,00 €		0,00 €	(in KG 300/400 enthalten)
KG 600	Ausstattung	Vollautomatisch Hubtribüne inkl. Verfahrbaren Sitzreihen	1.856.490,00 €	>	1.856.490,00 €	*
		Bühne zum Unterfahren der Sitzreihen	37.440,00 €	>	37.440,00 €	*
		Mobile Trennwände	89.840,00 €	>	89.840,00 €	*
KG 700	Baunebenkosten 25 % aus KG 200-600		3.329.712,00 €	>	3.555.054,75 €	
			16.648.562,00 €		17.775.273,75 €	Abweichung 6 %
Neubau Variante 2a						
KG 200	Herrichten	Abbruchmaßnahmen	773.500,00 €	>	773.500,00 €	*
		Baugrubenverbau/ Umlegung Energieträger	622.000,00 €	>	622.000,00 €	*
KG 300/400	Baukosten/ Installationen	bauliche Anlagen	12.725.590,00 €		12.324.882,00 €	BKI 2020
		TG-Betonsanierung+ -Instandsetzung + bauliche Verbesserung	0,00 €	>	0,00 €	
KG 600	Ausstattung	Vollautomatisch Hubtribüne inkl. verfahrbaren Sitzreihen	1.696.390,00 €	>	1.696.390,00 €	*
		Bühne zum Unterfahren der Sitzreihen	37.440,00 €	>	37.440,00 €	*
			69.000,00 €	>	69.000,00 €	*
KG 700	Baunebenkosten 25 % aus KG 200-600		3.980.980,00 €	>	3.880.803,00 €	
			19.904.900,00 €		19.404.015,00 €	Abweichung 3 %
					* übernommen von Kandler, Architektin	

Kostenüberprüfung

Gegenüberstellung mit Variante 2B

			Bettina Kandler		die Städtebau	
Sanierung Variante 2b						
KG 200	Herrichten	Abbruchmaßnahmen	257.400,00 €		0,00 € (in KG 300/400 enthalten)	
		Baugrubenverbau/ Umlegung Energieträger	0,00 €	>	0,00 € *	
KG 300/400	Baukosten/ Installationen	bauliche Anlagen	9.505.950,00 €		12.236.449,00 € BKI 2020	
		TG-Betonsanierung+ -Instandsetzung + bauliche Verbesserung	1.731.000,00 €		0,00 € (in KG 300/400 enthalten)	
KG 600	Ausstattung	Vollautomatisch Hubtribüne inkl. Verfahrbaren Sitzreihen	1.856.490,00 €	>	1.856.490,00 € *	
		Bühne zum Unterfahren der Sitzreihen	37.440,00 €	>	37.440,00 € *	
		Mobile Trennwände	89.840,00 €	>	89.840,00 € *	
KG 700	Baunebenkosten 25 % aus KG 200-600		3.369.530,00 €	>	3.555.054,75 €	
			16.847.650,00 €		17.775.273,75 €	Abweichung 5,5 %
Neubau Variante 2b						
KG 200	Herrichten	Abbruchmaßnahmen	773.500,00 €	>	773.500,00 € *	
		Baugrubenverbau/ Umlegung Energieträger	622.000,00 €	>	622.000,00 € *	
KG 300/400	Baukosten/ Installationen	bauliche Anlagen	13.077.325,00 €		12.324.882,00 € BKI 2020	
		TG-Betonsanierung+ -Instandsetzung + bauliche Verbesserung	0,00 €	>	0,00 €	
KG 600	Ausstattung	Vollautomatisch Hubtribüne inkl. verfahrbaren Sitzreihen	1.696.390,00 €	>	1.696.390,00 € *	
		Bühne zum Unterfahren der Sitzreihen	37.440,00 €	>	37.440,00 € *	
			69.000,00 €	>	69.000,00 € *	
KG 700	Baunebenkosten 25 % aus KG 200-600		4.068.914,00 €	>	3.880.803,00 €	
			20.344.569,00 €		19.404.015,00 €	Abweichung 4,8 %
					* übernommen von Kandler, Architektin	

Gegenüberstellung Neubau & Sanierung

Kosten Neubau & Sanierung inkl. Fördermittel

	Variante 2 B			
	Neubau		Sanierung	
	KG 200	1.395.500,00 €	KG 200	257.400,00 €
	KG 300/400	13.077.325,00 €	KG 300/400	11.236.950,00 €
	KG 600	1.802.830,00 €	KG 600	1.983.770,00 €
	KG 700	4.068.914,00 €	KG 700	3.369.530,00 €
	Summe	20.344.569,00 €		16.847.650,00 €
	Förderung	0,00 €	vsl. förderfähige Kosten	2.000.000,00 € 3.000.000,00 €
			Stadt (40%)	800.000,00 € 1.200.000,00 €
			Bund/Land (60%)	1.200.000,00 € 1.800.000,00 €
Büro Kandler	vsl. kommunale Investitionen	20.344.569,00 €	vsl. Kommunale Investitionen	15.647.650,00 € 15.047.650,00 €
Büro die Städtebau	vsl. kommunale Investitionen	19.404.015,00 €	vsl. kommunale Investitionen	16.575.273,75 € 15.975.273,75 €