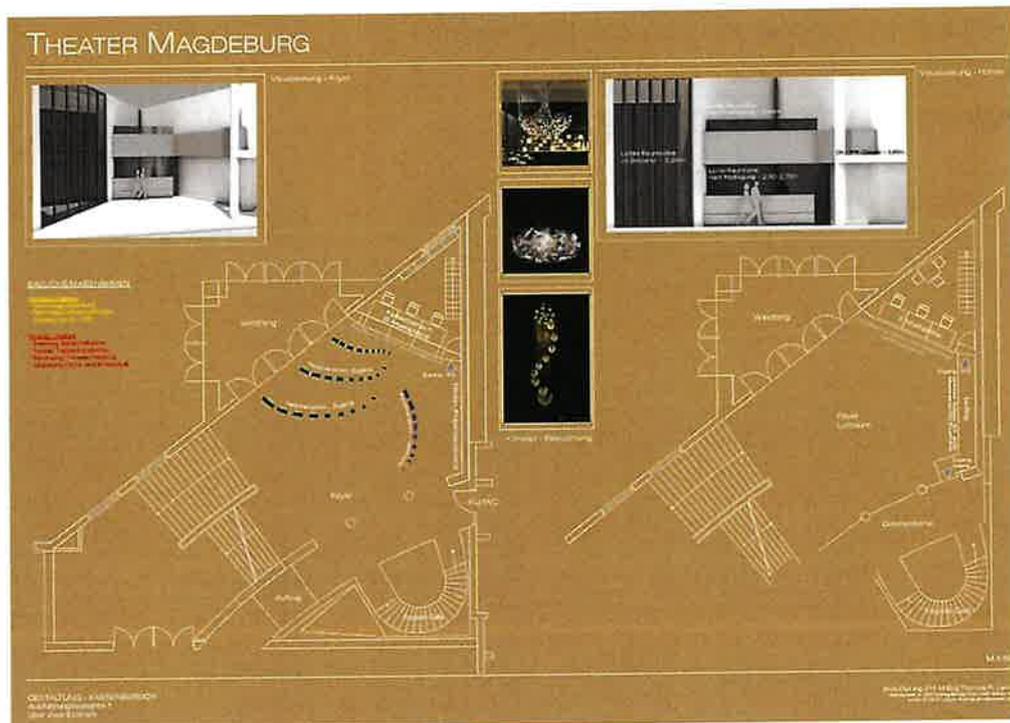


ENTWURFSPLANUNG

- THEATERKASSE | OPERNHAUS -

Entwurfsplanung
Gestaltung Kassenbereich
Theater Magdeburg



b2ingenieure | 2023

BAUHERR

Theater Magdeburg

ENTWURFSVERFASSER

M.Eng. Architekt Dipl.-Ing (FH) Thomas R. Jahn
Humboldtstr.6
39112 Magdeburg

INDEX | DATUM

Stand der Entwurfsplanung
21.06.2023

Index - 0

Inhaltsverzeichnis

A I AUFGABENSTELLUNG I GRUNDLAGEN	3
A Aufgabenstellung und Grundlagen	4
A 1 Grundlagen	4
A 2 Erläuterung der Planung	4
A 3 Verwendete Unterlagen / Vorschriften / Bauherrenberatung	4
ZWEIFGESCHOSSIGE VARIANTE	5
P Variantenplanung	6
P 1 Entwurfsplanung des Kassenbereiches mit zwei ebenen	6
B I ANLAGENTECHNISCHE / BAULICHE MASSNAHMEN	8
B Anlagentechnische und bauliche Maßnahmen	9
T I BAUKOSTEN UND TERMINPLANUNG	11
T BAUKOSTEN UND TERMINPLANUNG	12
T 1 Baukosten	12
T 2 Terminplanung	12



A | AUFGABENSTELLUNG | GRUNDLAGEN

A Aufgabenstellung und Grundlagen

A 1 Grundlagen

Die Entwurfsplanung stellt abschließend die Ergebnisse und im Rahmen der Vorplanung erarbeiteten Variantenvergleiche zusammen. Durch den Auftraggeber wurde entsprechend den Ergebnissen der Vorplanung die Weiterführung der Planung der zweigeschossige Variante festgelegt.

A 2 Erläuterung der Planung

Mit der zweigeschossigen Ausführung werden die Mindestanforderungen an die Einrichtung und Ausstattung von Arbeitsplätzen wesentlich, soweit im Bestand und den vorhandenen Raumgeometrien möglich, optimiert.

Die Beschäftigten erhalten zukünftig ggü. der bisherigen Situation zum einen ausreichend Arbeits- und Bewegungsflächen am eigenen Arbeitsplatz, sowie vor Schränken, Schreibtischen, dem Tresor und können sich ohne Einschränkungen zum und vom Arbeitsplatz bewegen. Bisher war dies nicht möglich, da die freie Grundfläche insgesamt nur ca. 14m² betrug, die nach ASR A 1.2 notwendigen Bewegungsflächen wurden um mehr als 50% unterschritten.

Mit der zweigeschossigen Ausführung entsteht zum einen mehr Grundfläche, die Arbeitsplätze können orientierend den Anforderungen der ASR A 1.2 (Flächen, Schallschutz, Belichtung) gestaltet werden. Weiterhin besteht ein höheres Sicherheitsniveau, da eine weitere Ausgangsmöglichkeit für die Angestellten über die obere Ebene hergestellt wird. Bisher bestand eine „gefangene“ Situation, was ungünstig für Abrechnungen mit Bargeld und dem Umgang mit dem Tresor betraf.

Mit der der Schaffung zusätzlicher, erforderlicher Flächen können zukünftig die Arbeitsbedingungen im Kassenbereich wesentlich (vorher ca. 17m²/3P, neu ca. 35m²/3P verbessert werden.

A 3 Verwendete Unterlagen / Vorschriften / Bauherrenberatung

Für die Erstellung der Entwurfsplanung wurden die Ergebnisse aus gemeinsamen Beratungen und der Variantenuntersuchung zusammengefasst. Die eingeschossige Variante wird daher nicht weiter betrachtet.

Bestandsunterlagen, wie folgt:

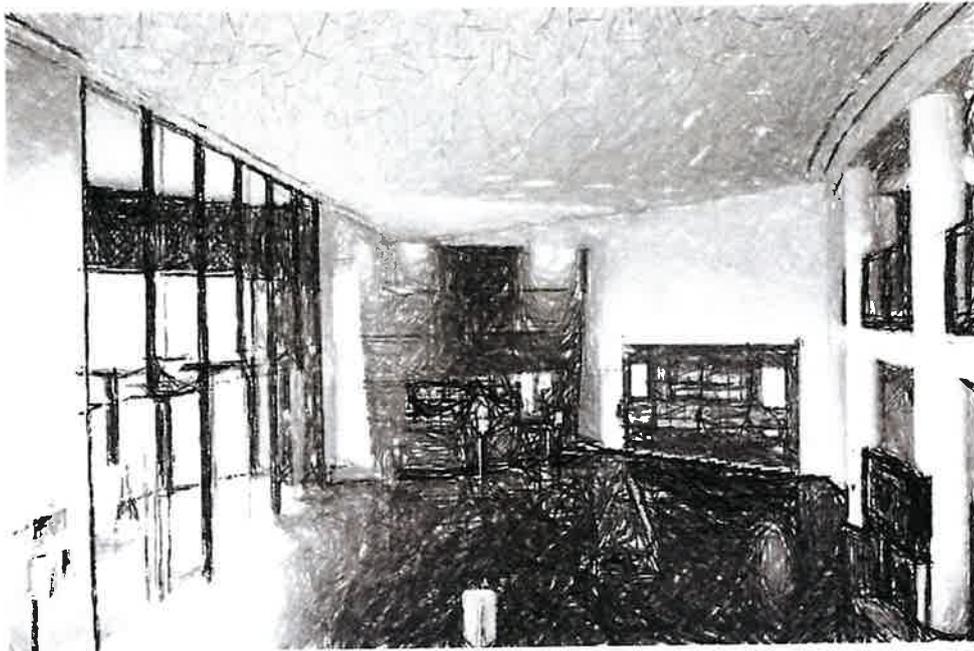
- (1) Kurzerläuterungen – Bestand 1991/1992

Planunterlagen, wie folgt:

- (2) Vorplanung Stand 16.06.2023 – Ergebnisse der Beratung vom 20.06.2024

Weiterführende Vorschriften / Normen

- DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude Ausgabe: 2010-10
- Arbeitsstättenverordnung und Technische Regeln für Arbeitsstätten ASR

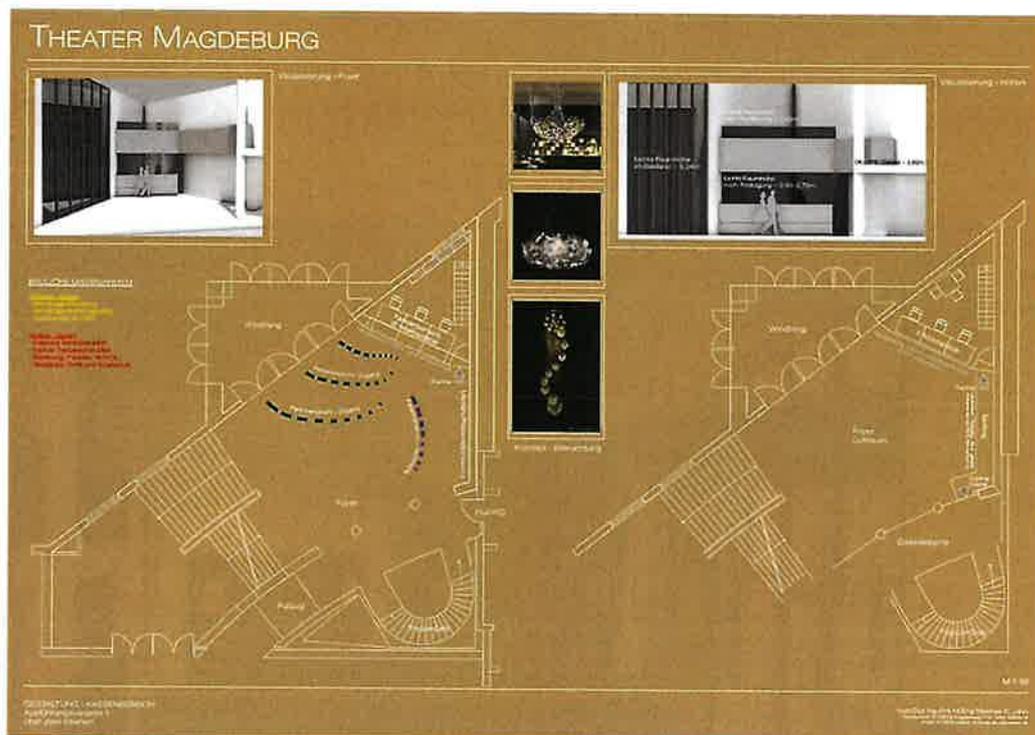


ZWEIGESCHOSSIGE VARIANTE

P Variantenplanung

P 1 Entwurfsplanung des Kassenbereiches mit zwei ebenen

Entsprechend der Bearbeitung und Abstimmung im Rahmen der Grundlagenermittlung und Vorplanung ergaben sich für die Umgestaltung grundsätzlich zwei Ausführungsvarianten. Nach Auswertung und Beratung mit dem Bauherrn, Vertretern des KGM und der Stadt wurde die Fortführung der Planung der Variante über zwei Ebenen festgelegt.



Die Ausführungsvariante eines Kassenbereiches über zwei Ebenen erfüllt die gestellten Nutzeranforderungen vollumfänglich. Die Variante weist einen wesentlich geringeren Flächenbedarf ggü. der ebenerdigen Variante auf.

Die notwendigen Maßnahmen zum Schallschutz- und Sichtschutz sind in jeder Ebene Bestandteil der Planung. Die notwendige Arbeitsplatzbeleuchtung kann unabhängig vom Foyer und ohne negative Beeinflussung sowohl für den Kassenbereich wie auch die in der oberen Ebene geplanten Arbeitsplätze realisiert werden.

In diesem Zusammenhang wäre ebenfalls ein Beleuchtungskonzept für das Foyer anzuregen, um dem repräsentativen Charakter eines Theaters bzw. Opernhauses Genüge zu tun.

Das Gestaltungskonzept des neu geplanten Kassenbereiches sieht eine indirekte Beleuchtung vor, mit der zum Beispiel je nach Thema/Vorführung bestimmte Lichtszenarien und Farben dargestellt werden können.

Die barrierefreie Erschließung ist über die untere Ebene wie auch die obere Ebene (Aufzug, Steg mit Anbindung an oberen Gangbereich) realisierbar. Ungeachtet dessen wären bei Erfordernis eines barrierefreien Arbeitsplatzes ohnehin die spezifischen Anforderungen des jeweiligen Angestellten zu prüfen und anzupassen, da aus unterschiedlichen Profilen von Menschen mit Handicaps unterschiedliche Arbeitsplatzbedingungen (Bewegungsflächen, Beleuchtung) die Folge sind.



B | ANLAGENTECHNISCHE / BAULICHE MASSNAHMEN

B Anlagentechnische und bauliche Maßnahmen

Entsprechend der Aufgabenstellung, den Nutzeranforderungen, dem vorhandenen baulichen Bestand und den bereits beschriebenen Schwerpunkten sind folgend aufgeführte anlagentechnische und bauliche Maßnahmen im Foyer notwendig.

Die Auflistung ist mit Stand der Vorplanung ist nicht abschließend. Im Verlauf der Planung können sich Minder- oder Mehrleistungen abzeichnen.

Variante – Zwei Ebenen

1) ABBRUCH / ENTSORGUNG

- Bodenbeläge / Wandbeläge (auch im Rahmen Erneuerung Elektroinstallation/Daten)
- Vorhandene Einbauten / leichte Trennwände / Glaselemente / Ablagesysteme
- Jalousien
- Vorhandene Beleuchtung
- Elektroinstallation – alt
- Dateninstallation – alt

2) SCHUTZMASSNAHMEN FÜR BAUMASSNAHME

- Schutz/Bodenbelag Foyer, Staubschutzwände etc.

3) ROHBAU

- Korpus/Tragkonstruktion (Sahl/Holz) für Theaterkasse/Arbeitsbereich – zwei Ebenen
- Bekleidung (bspw. HPL) nach Bemusterung, Farbauswahl, Oberflächenstruktur
- Verglasung Kassen-/Arbeitsbereiche
- Deckenkonstruktion
- Treppenanlage
- Übergang / Steg zur Anbindung an obere Ebene – Theater
- Geländer/Absturzsicherungen

4) AUSSTATTUNG

- Höhenverstellbare Arbeitsplätze / Individualmöbelbau
- Jalousien/Blick- und Sichtschutz - Kassenbereich
- Gegeben falls Unterdecken i.V.m. Wärmedämmung zum Obergeschoss
- Schallschutzpaneele
- Leuchten für Arbeitsplätze und Kassenbereich
- Ablage-/Regalsysteme, Spinde, Regale für Unterlagen
- Schreibtischstühle – neu
- Schreibtische normal, ohne Höhenverstellung
- Kassen-/Monitorsystem
- (ggf. Tresor versetzen oder Einbau neuer Tresor)

5) MALERARBEITEN / BODEN-/WANDBELÄGE/ FLIESENLEGERARBEITEN

- Vorbereiten Untergrund / Rohdecke / UK für Textil-/Vinylböden
- Neue Bodenbeläge (Vinyl/Nadelvlies)
- Neue Wandbeläge
- Sonstige Malerarbeiten im Foyer / Anpassung Bestand

6) TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

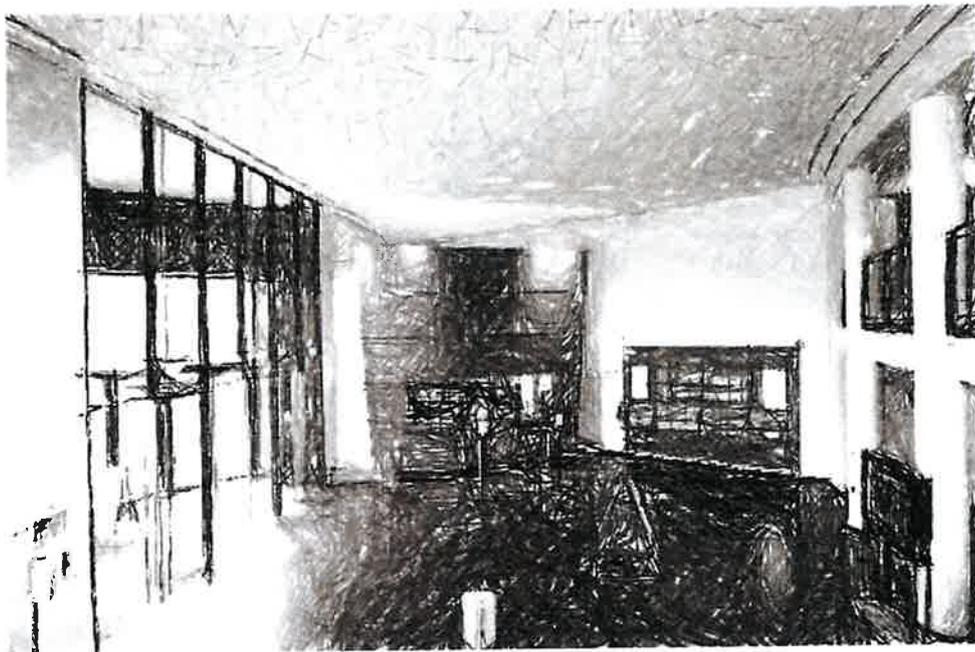
- Anpassung der Ausstattung Heizkörper entsprechend Raumaufteilung, ggf. elektrische Zusatzheizkörper
- Elektro-/Dateninstallation
- Installation für Beleuchtung neu
- Anpassung Brandmeldetechnik
- Brandschutzabschottungen bei Leitungsführungen durch Decke zum KG

7) SONSTIGES

- Bauschutt / Container / Zusätzlich erforderliche Arbeiten

8) PLANUNGSLEISTUNGEN

- Hochbau-/Ausbau-/Architektur-/Raum- und Ausbauplanung, Angebotsabfragen (Ausschreibung im verringerten Umfang), Vergabe, Terminplanung, Bauüberwachung, Begleitung Abnahmen, Erstellung Dokumentationsordner, Brandschutz-Stellungnahme
- Statik für Tragkonstruktion, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung, Abnahmen, Dokumentation



T | BAUKOSTEN UND TERMINPLANUNG

T BAUKOSTEN UND TERMINPLANUNG**T 1 Baukosten**

Die nachfolgend aufgeführte Kostenberechnung beruht auf dem Stand der aktuellen Entwurfsplanung.

Mit vorliegendem Kostenrahmen empfehlen wir 5% der Bausumme für nicht erkennbare und unvorhersehbare Leistungen als Rücklage zu tätigen)

Variante – Zwei Ebenen

1) ABBRUCH -	7.500,00 €
2) SCHUTZMASSNAHMEN -	7.800,00 €
3) ROHBAU / UD / BEKLEID.	135.800,00 €
4) AUSSTATTUNG	45.600,00 €
5) MALER/BÖDEN -	11.500,00 €
6) TGA Eit./Daten	13.500,00 €
7) SONSTIGES -	10.000,00 €
8) PLANUNG (tlw. beauftragt)	27.500,00 €

Σ Bau/TGA netto 259.200,00 €

Σ Bau/TGA brutto 308.448,00 €

T 2 Terminplanung

Entsprechend dem Stand des vorliegenden Konzeptes wurde eine Grob-Terminplanung erarbeitet. Diese gliedert sich wie folgt:

2023

- Oktober – Fortsetzung der Planung

2024

- Februar/März - Beginn mit Vorbereitung der Vergabe
- Ab Juni – vorbereitende Maßnahmen am und im Gebäude
- Beginn der Spielpause im Sommer – Umsetzung der Maßnahme

Magdeburg, den 21.06.2023

Thomas R. Jahn
Architekt Dipl.-Ing.(FH) M.Eng.
Ingenieur für Brandschutz
Nachweisberechtigter – Brandschutz (AK LSA)
Handwerksmeister

