

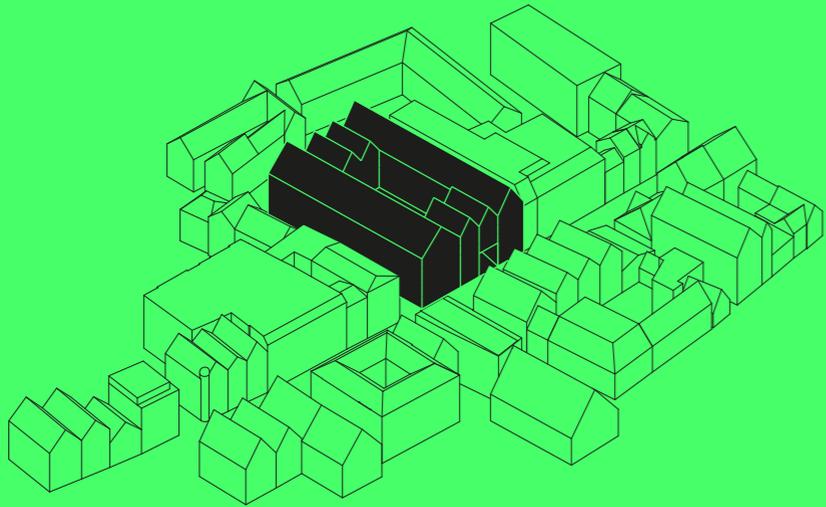
blrm

**NEUES KLEINES HAUS**  
**Ludwigstraße 29**

Konzeptstudie

02 / 03 / 2023





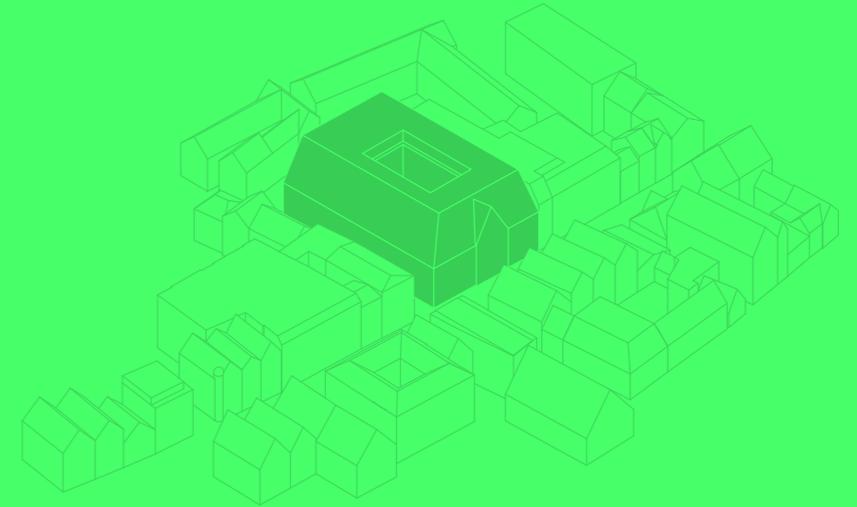
## Neubau

Neues kleines Haus / Einzelhandel / Wohnen / Büro



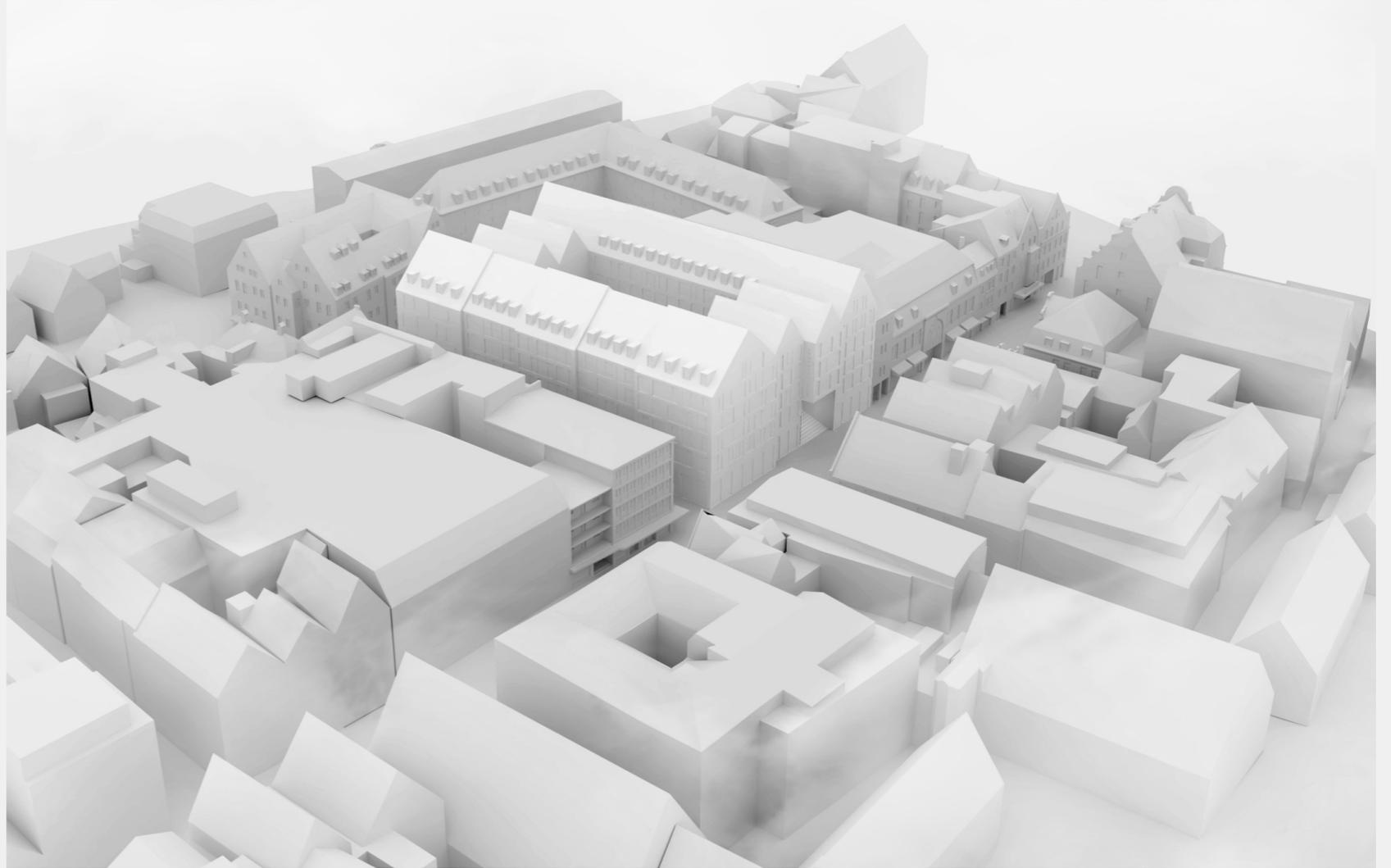
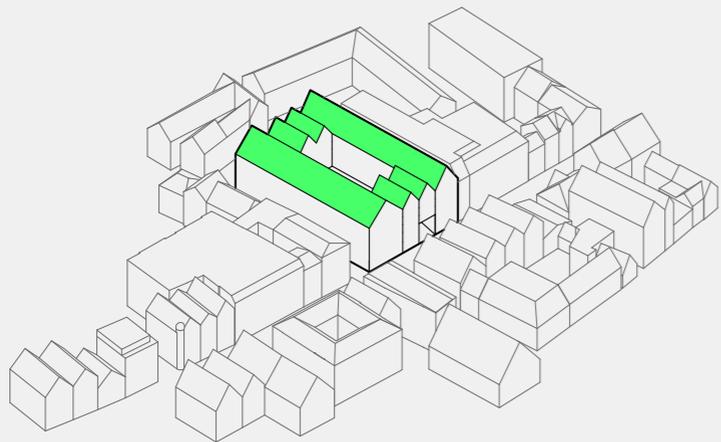
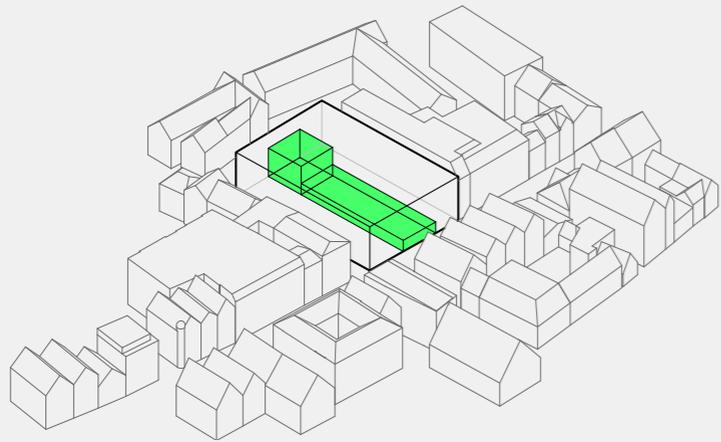
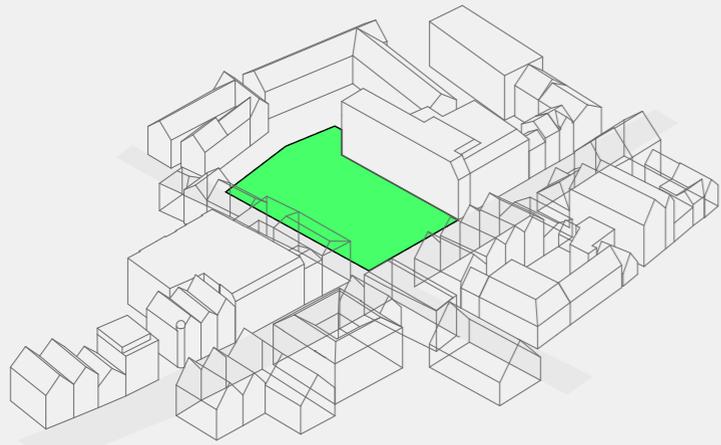
## Bestand V1

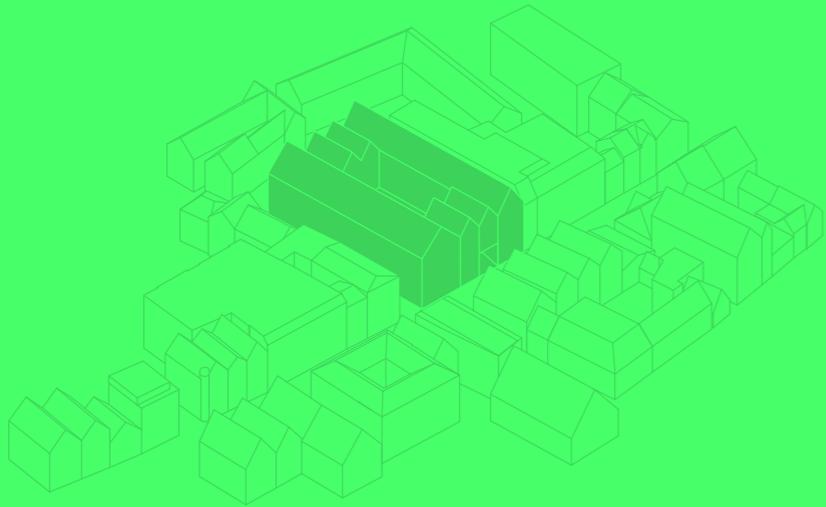
Neues kleines Haus / Einzelhandel / Wohnen



## Bestand V2

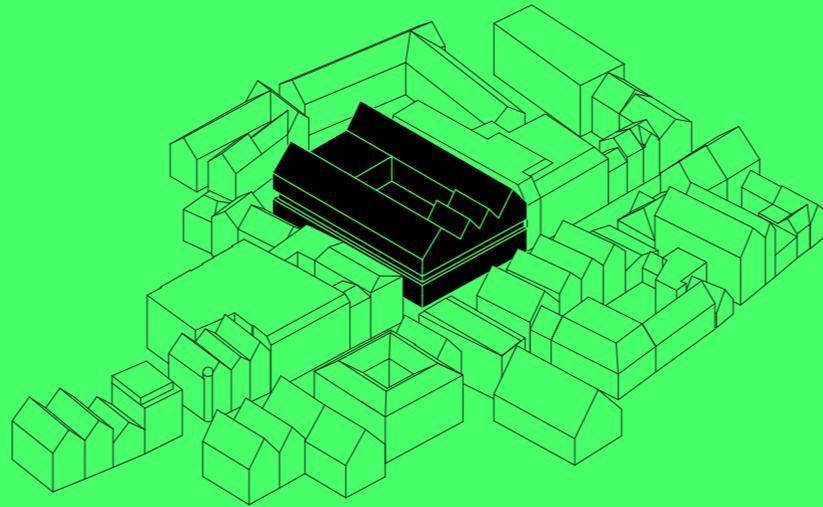
Neues kleines Haus / Einzelhandel / Büro





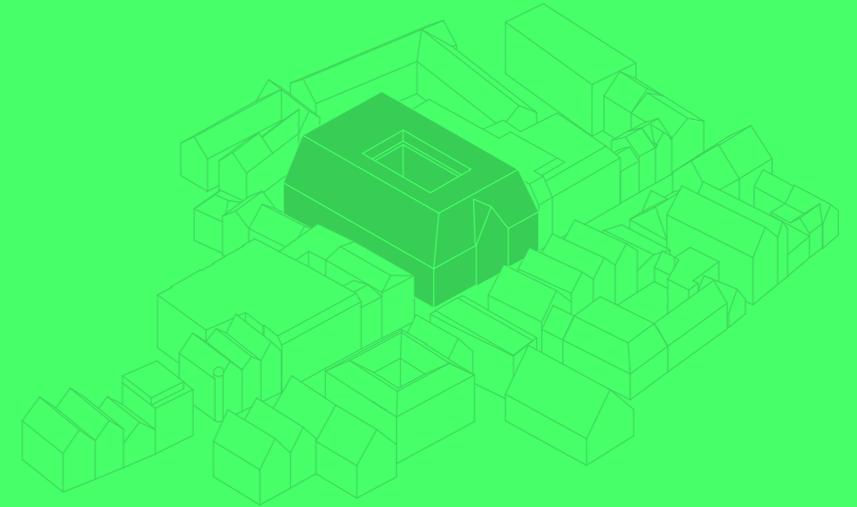
## Neubau

Neues kleines Haus / Einzelhandel / Wohnen / Büro



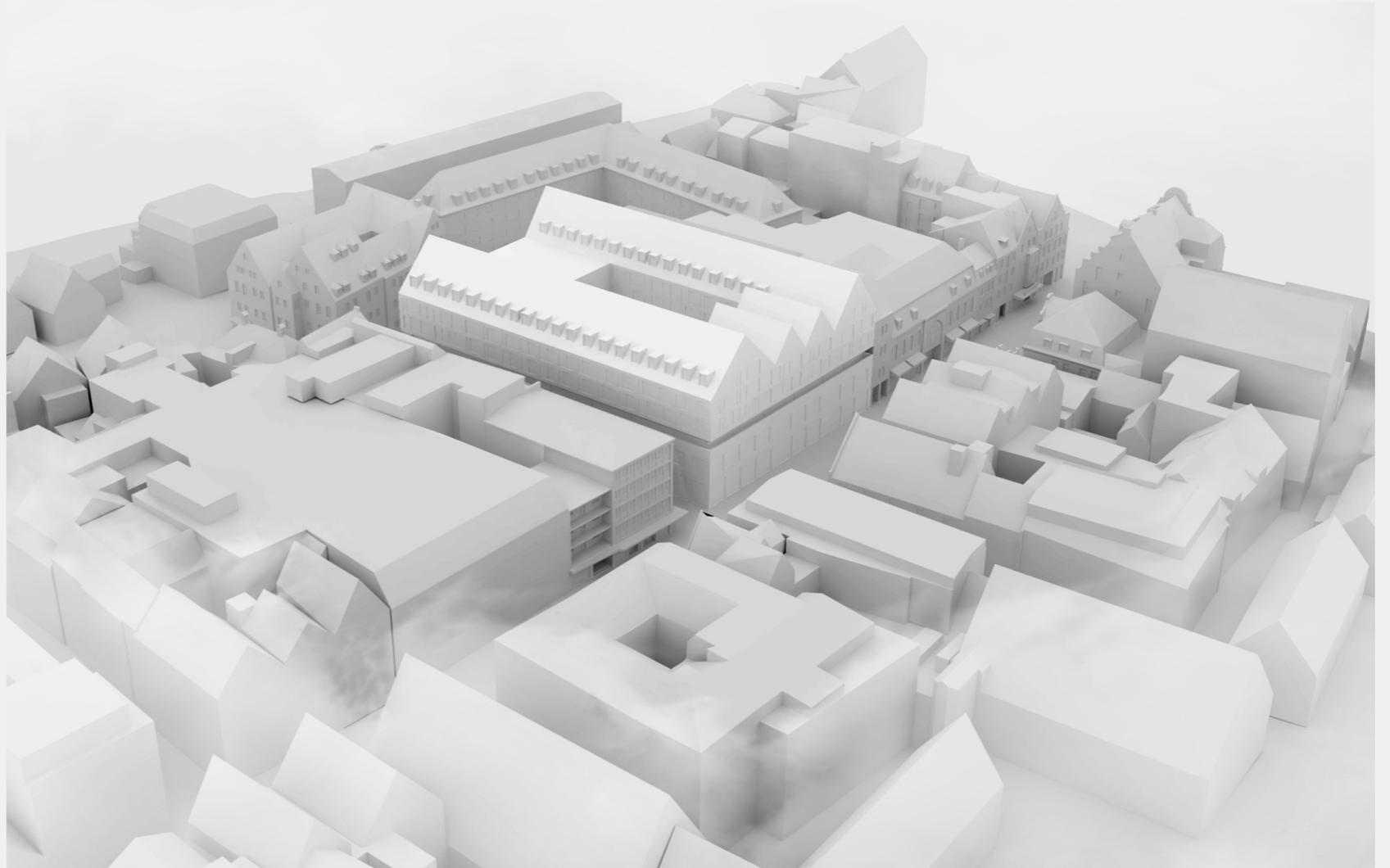
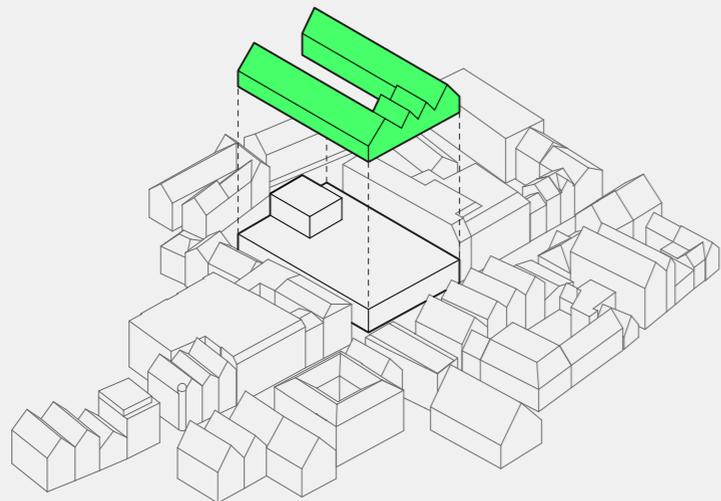
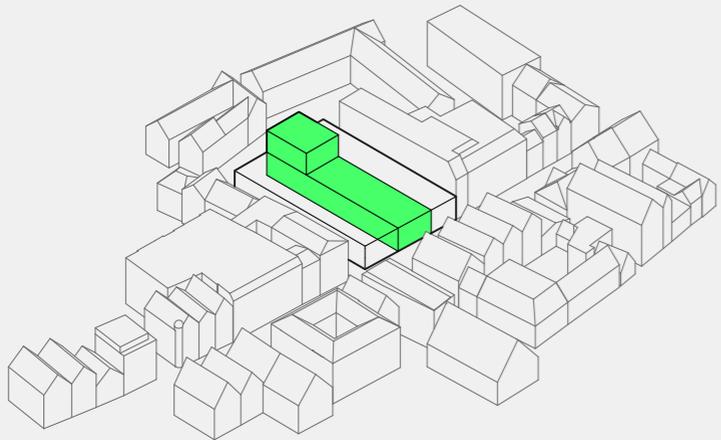
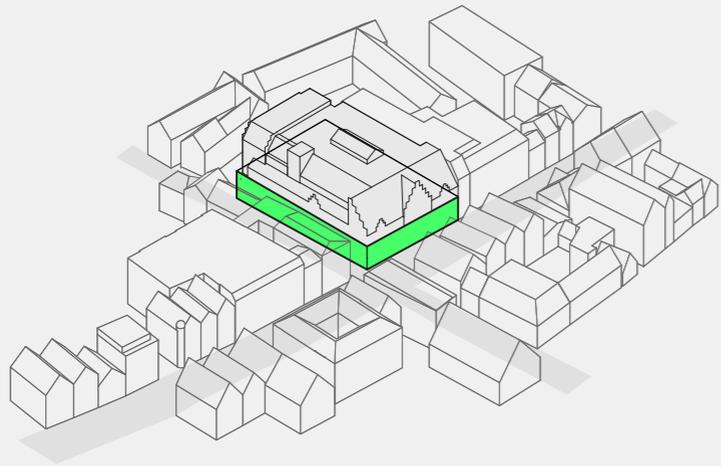
## Bestand V1

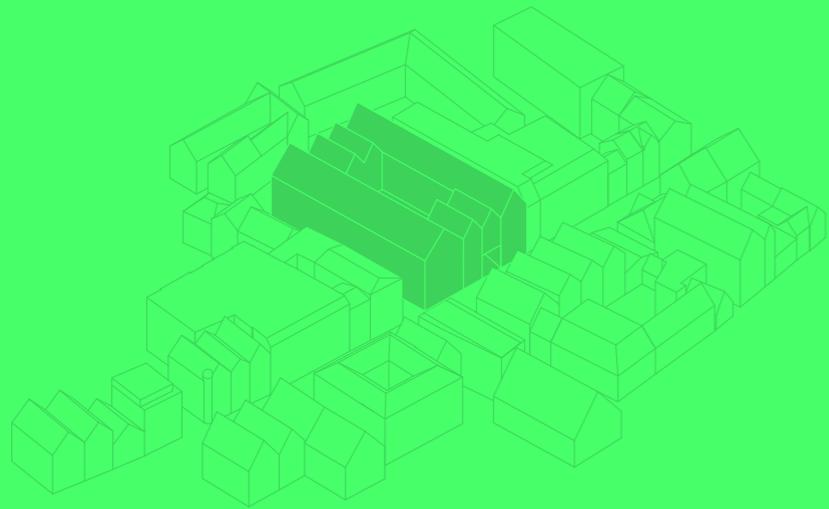
Neues kleines Haus / Einzelhandel / Wohnen



## Bestand V2

Neues kleines Haus / Einzelhandel / Büro





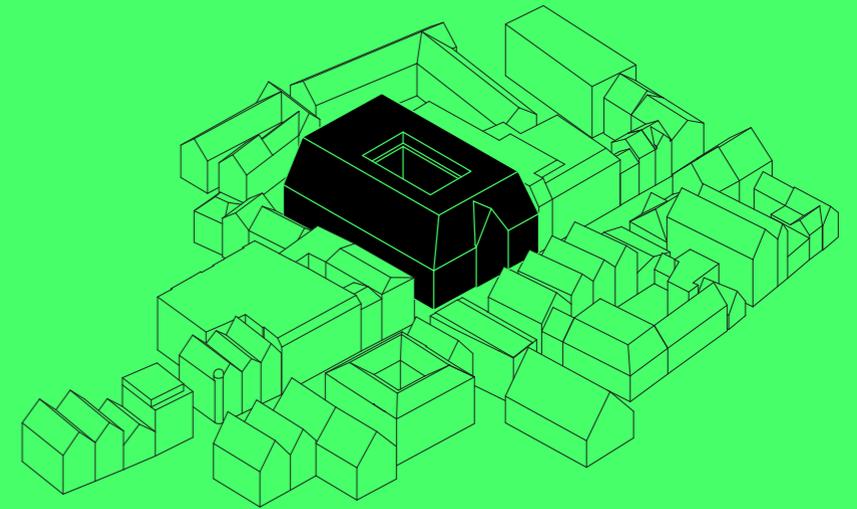
## Neubau

Neues kleines Haus / Einzelhandel / Wohnen / Büro



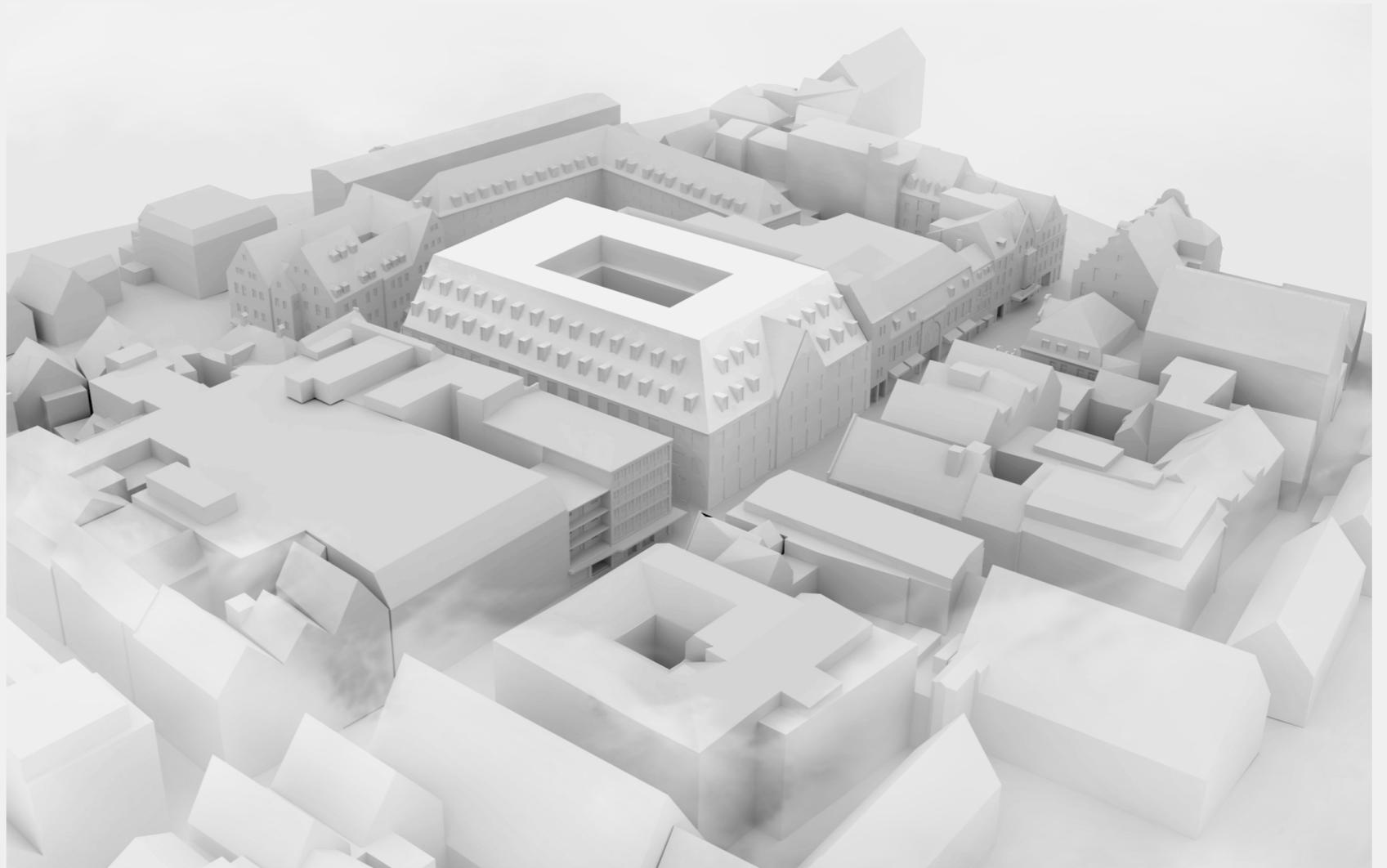
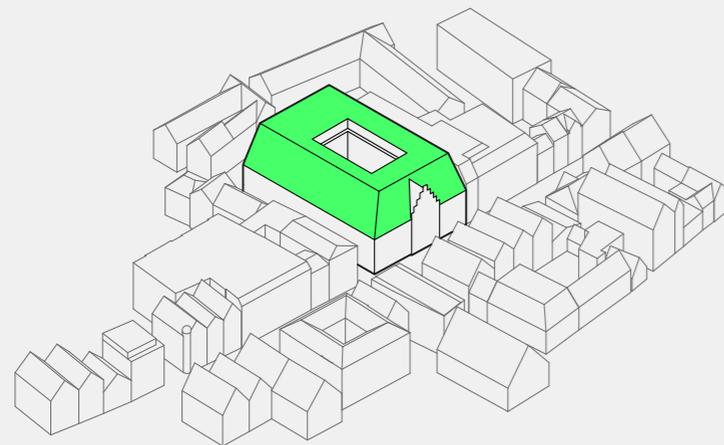
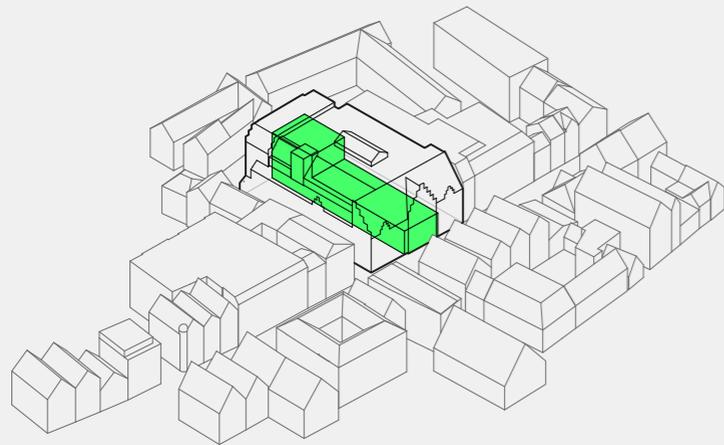
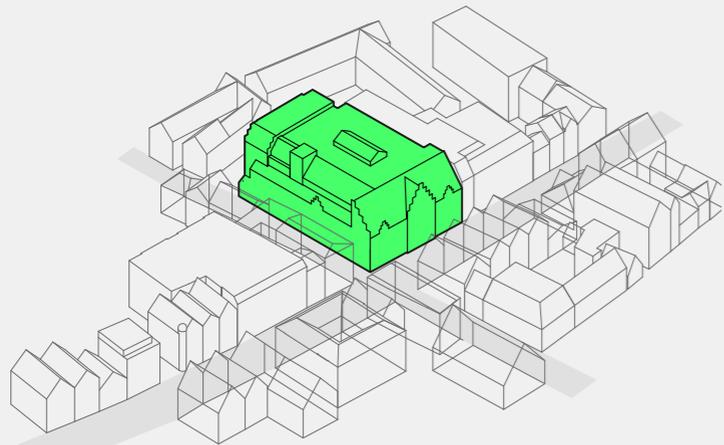
## Bestand V1

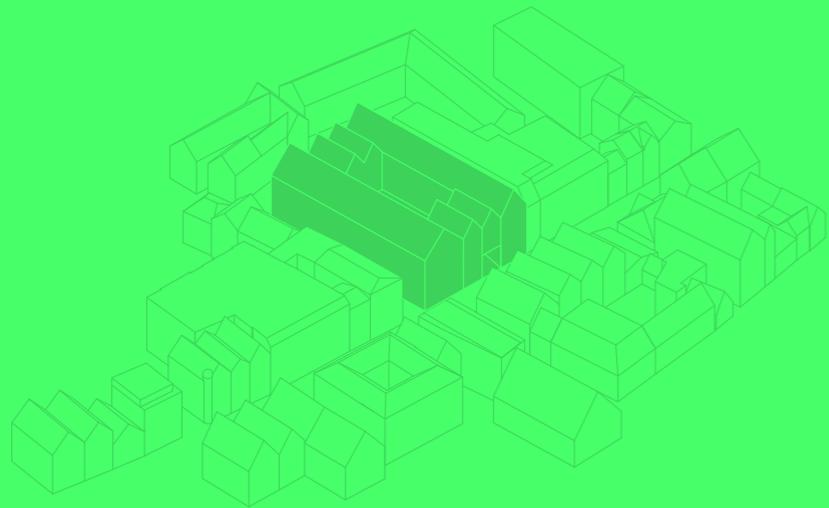
Neues kleines Haus / Einzelhandel / Wohnen



## Bestand V2

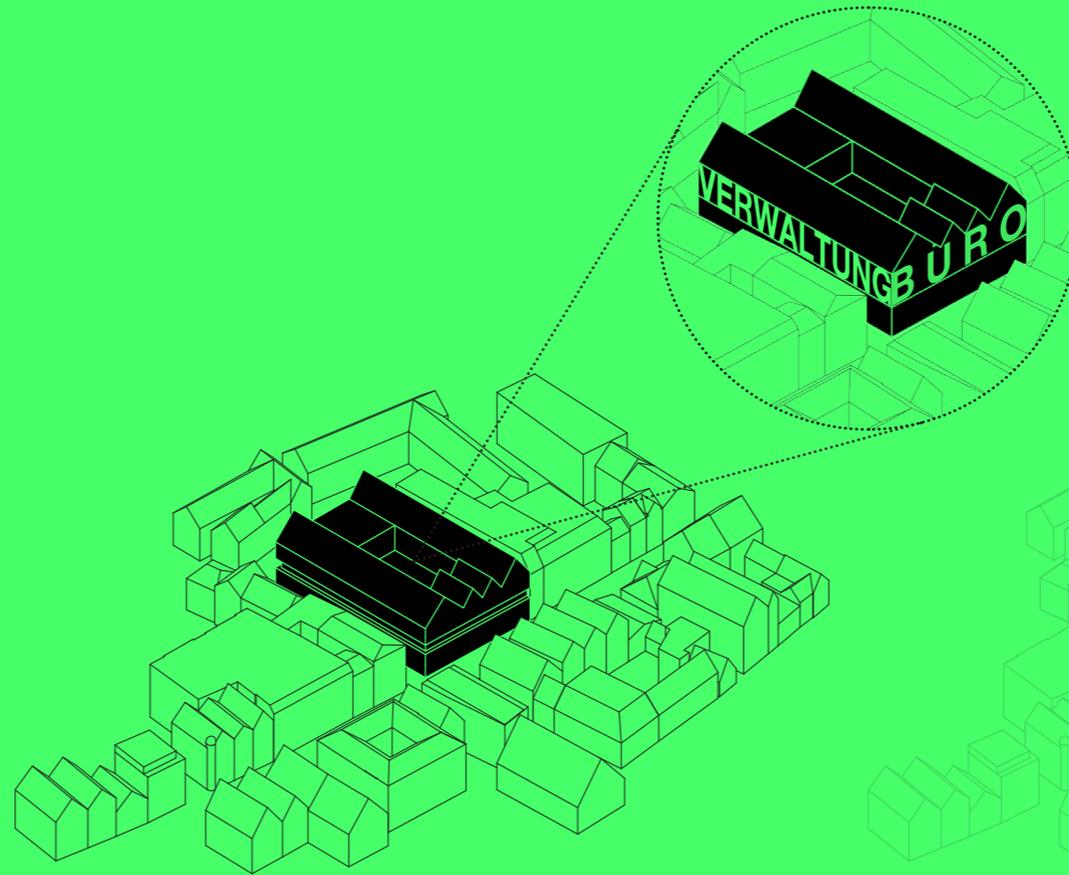
Neues kleines Haus / Einzelhandel / Büro





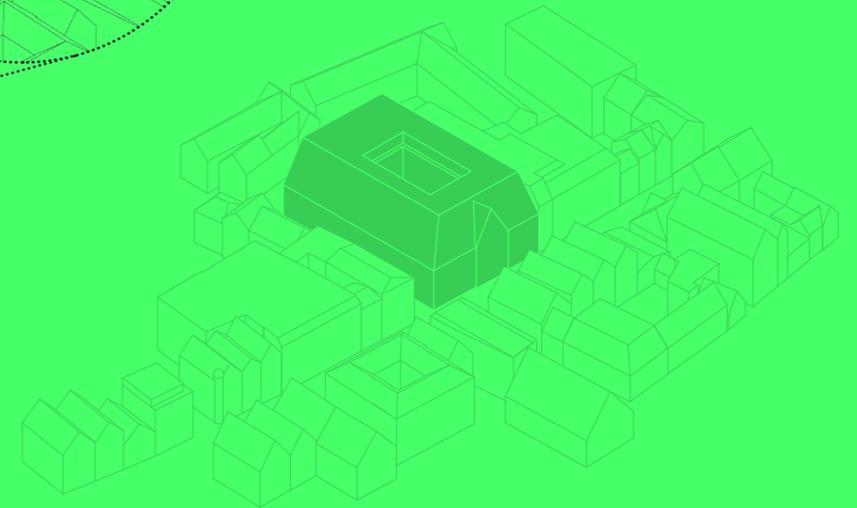
**Neubau**

Neues kleines Haus / Einzelhandel / Wohnen / Büro



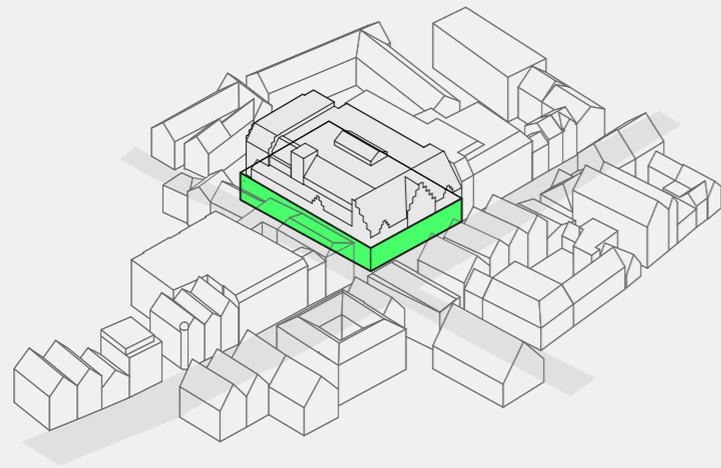
**Bestand V1a**

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

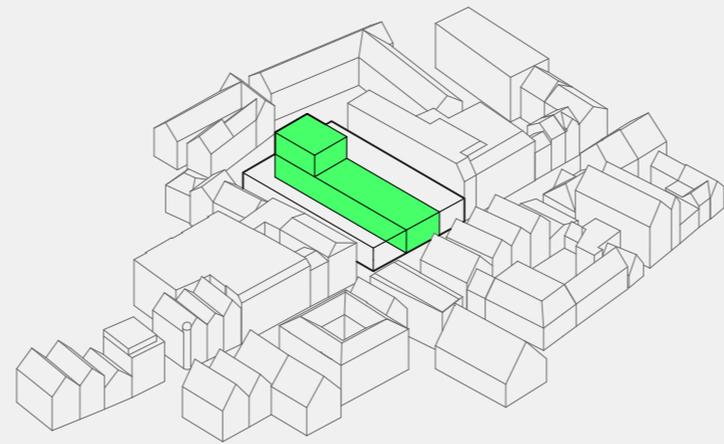


**Bestand V2**

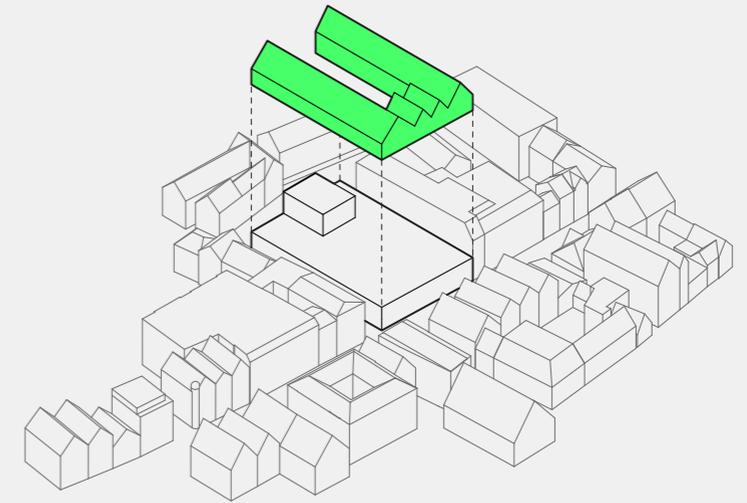
Neues kleines Haus / Einzelhandel / Büro



**1. BESTAND ERHALTEN**



**2. THEATERVOLUMEN**



**3. NEUBAU**

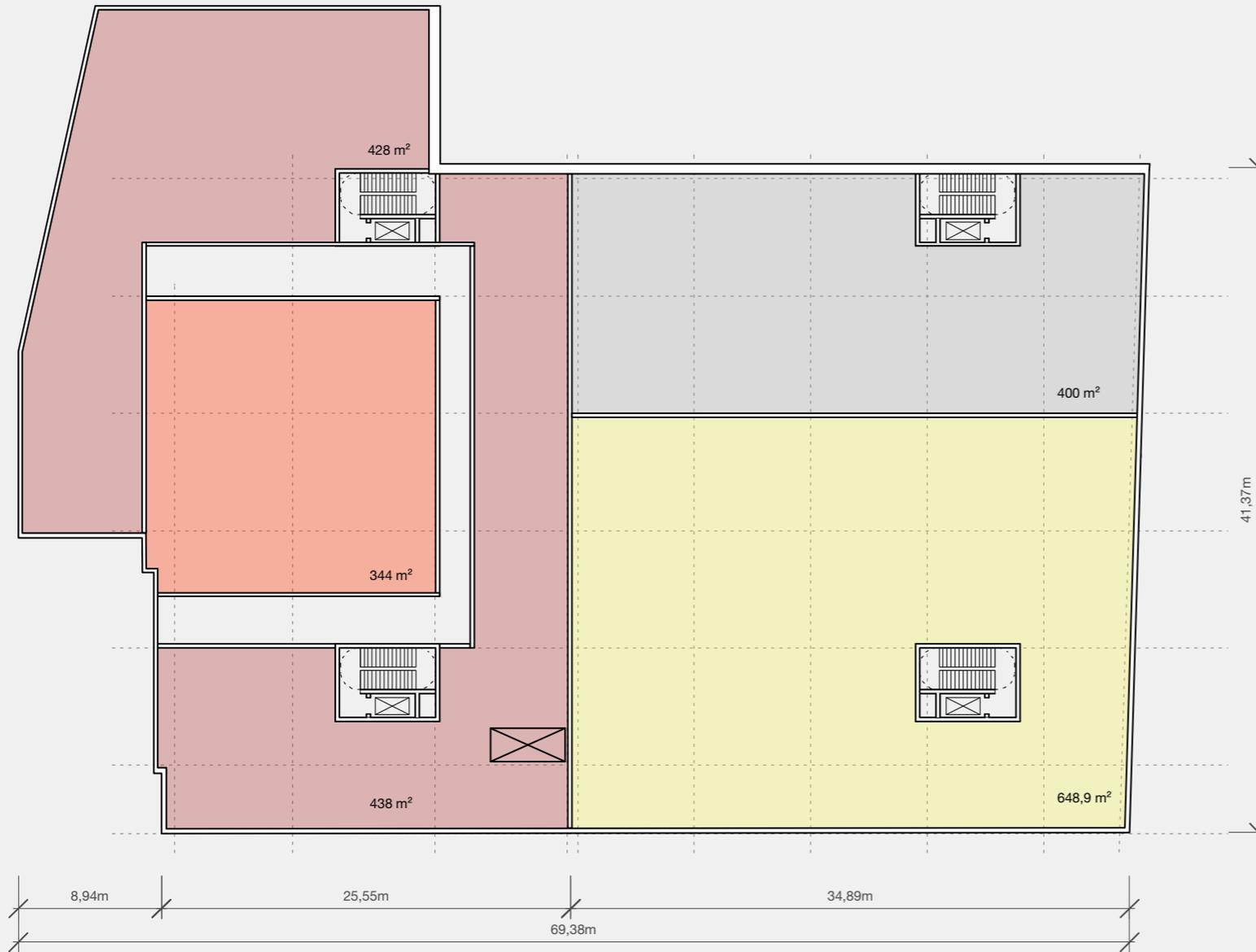




NEUES KLEINES HAUS

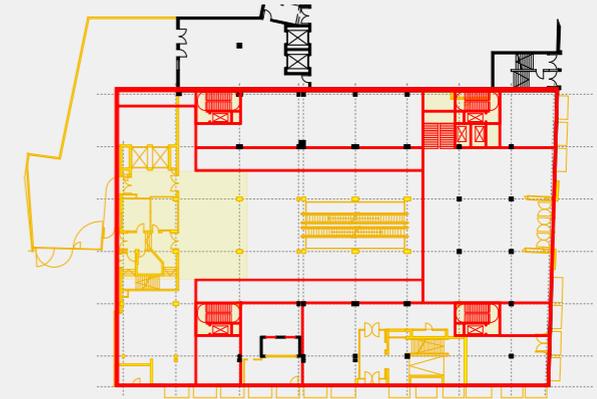
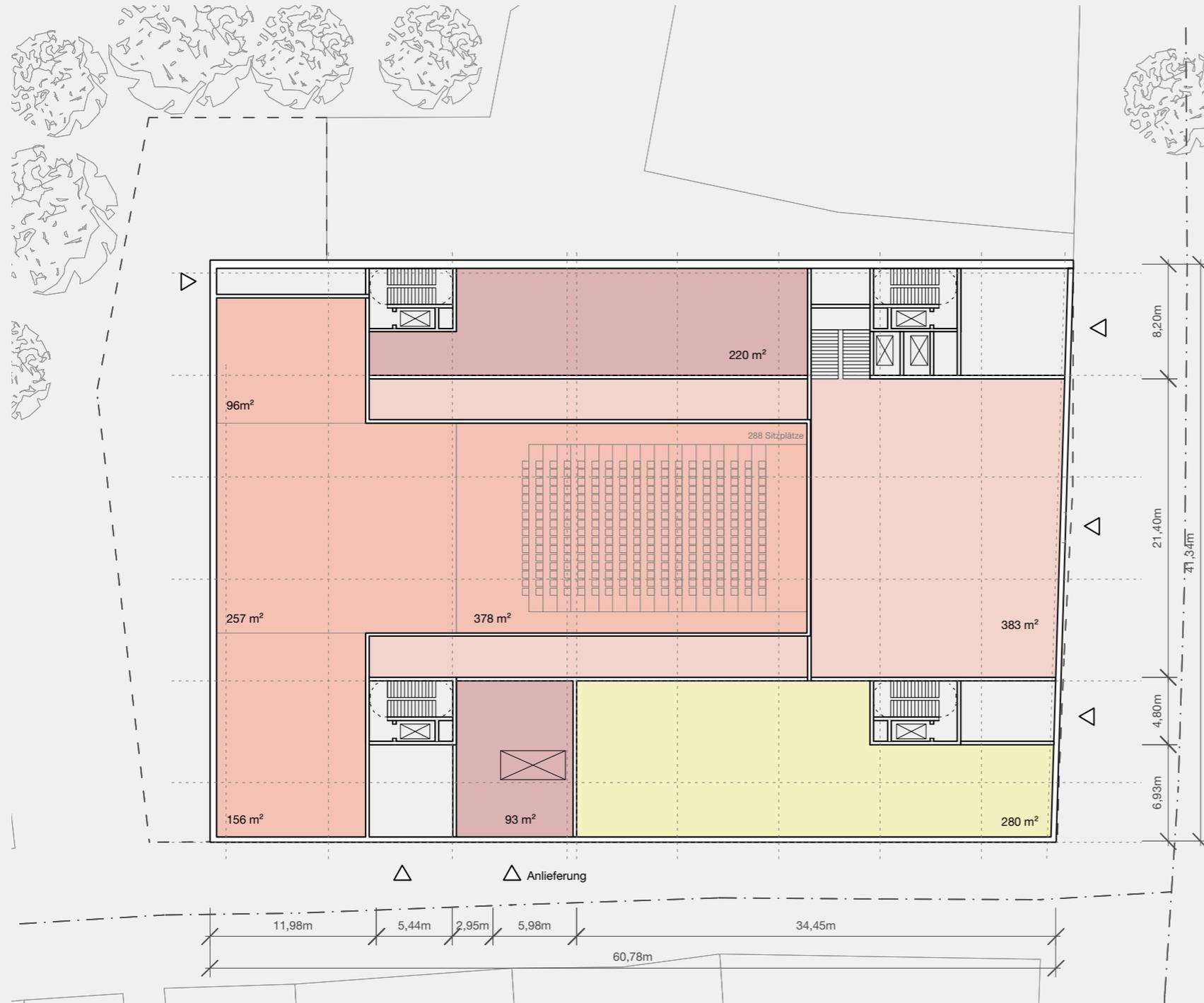




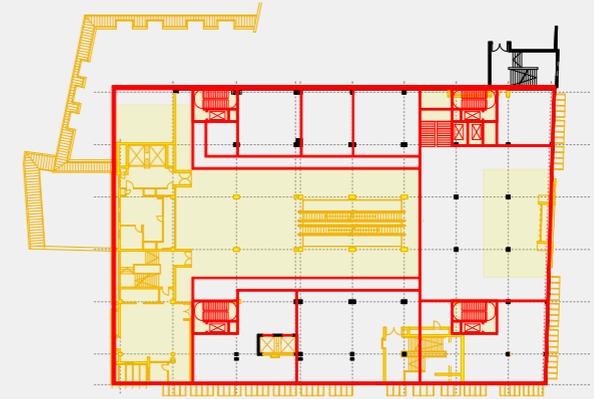


- Zuschauerraum, Bühnenräume
- Foyer
- Proberäume
- Lager- / Technikräume
  
- Einzelhandel / Gastro
- Büroflächen "Neues Kleines Haus"
- Büroflächen
- Keller-, Serviceräume





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



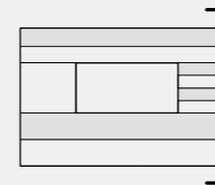
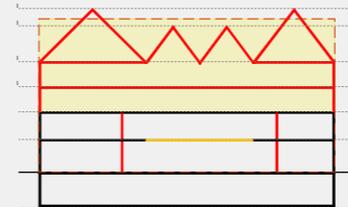
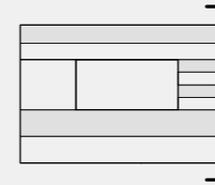
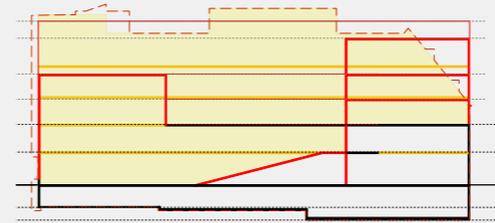
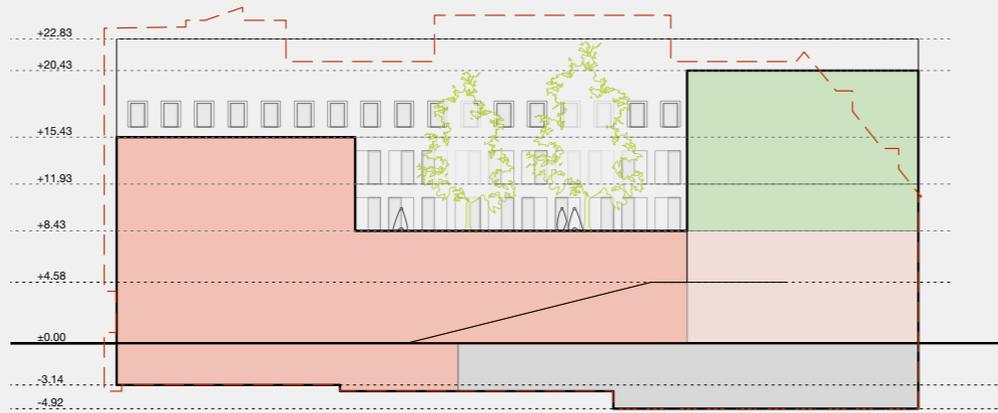
- Zuschauerraum, Bühnenräume
- Foyer
- Proberäume
- Lager- / Technikräume
  
- Einzelhandel / Gastro
- Büroflächen "Neues Kleines Haus"
- Büroflächen
- Keller-, Serviceräume

Grundriss 1. OG. Nutzung NEUES KLEINES HAUS

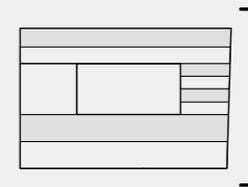
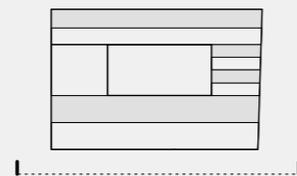
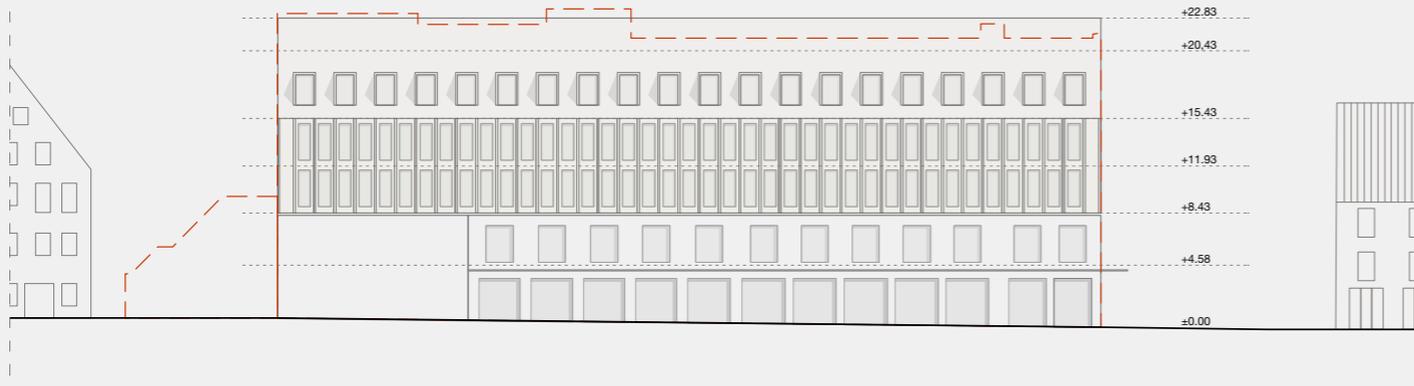


- Zuschauerraum, Bühnenräume
- Foyer
- Proberäume
- Lager- / Technikräume
  
- Einzelhandel / Gastro
- Büroflächen "Neues Kleines Haus"
- Büroflächen
- Keller-, Serviceräume

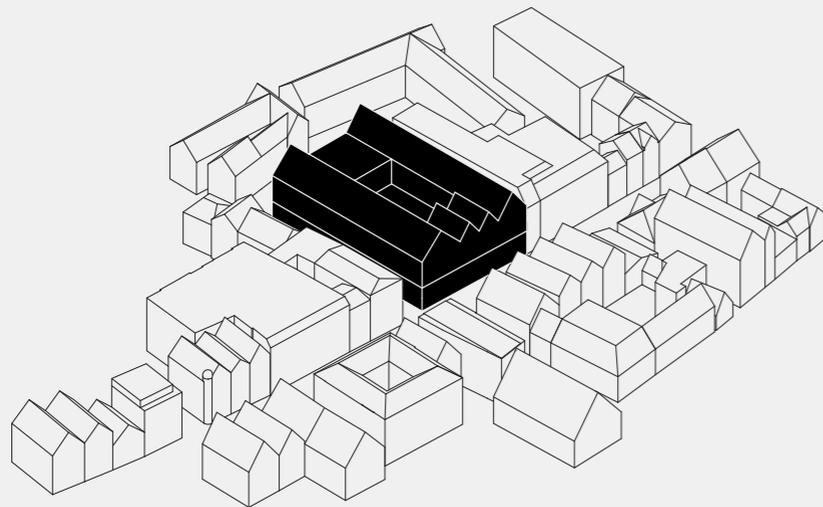
Grundriss Regelgeschoss



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



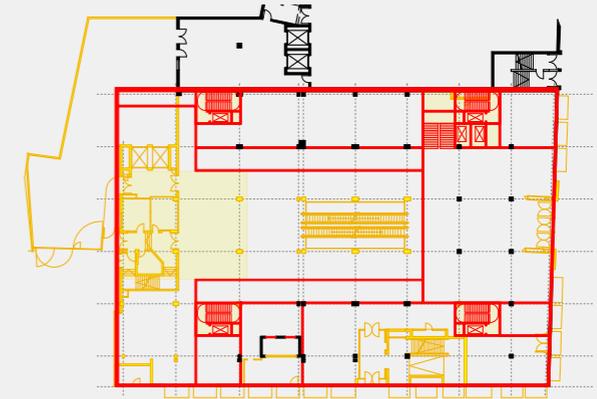
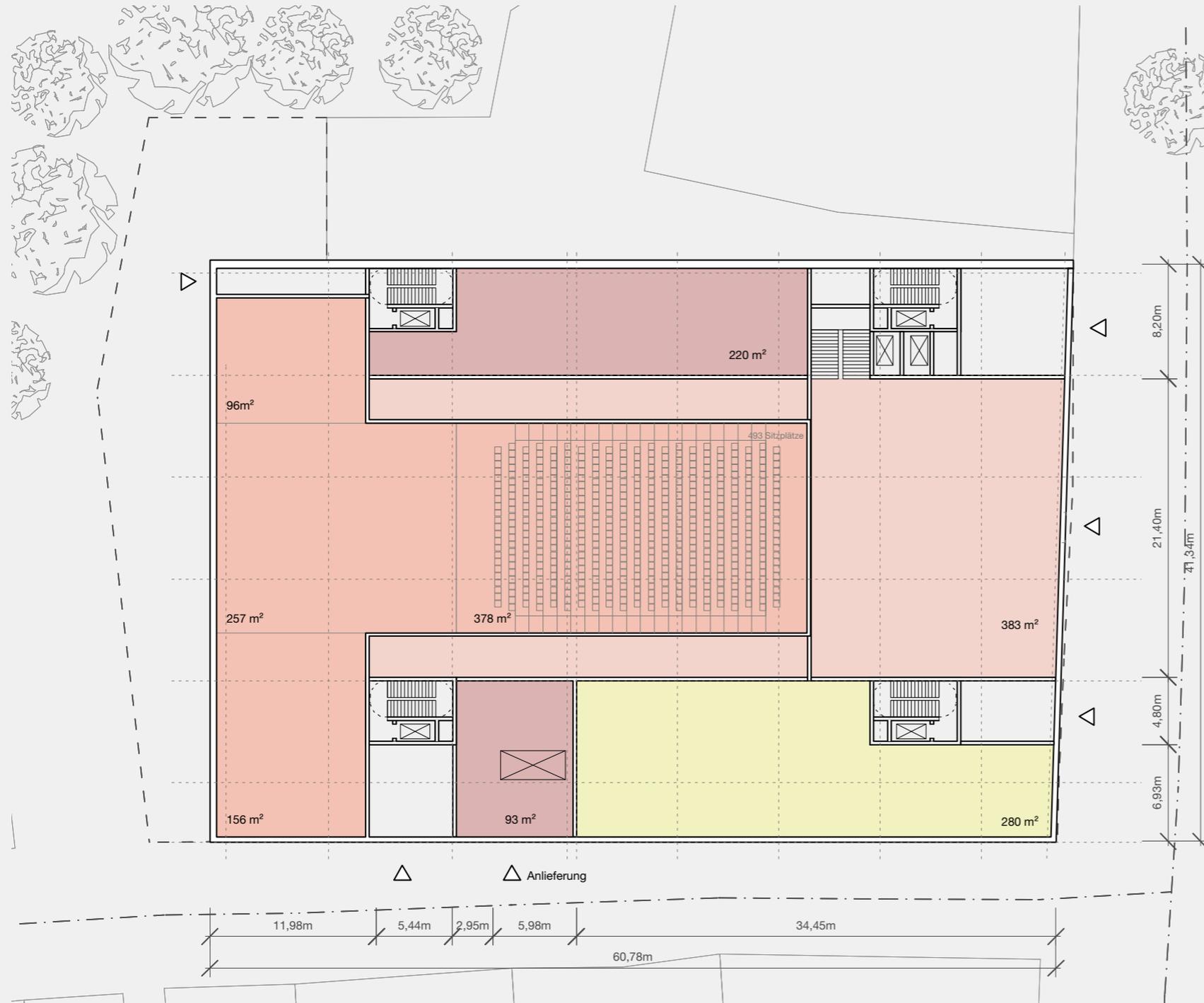
## Bestand V1a



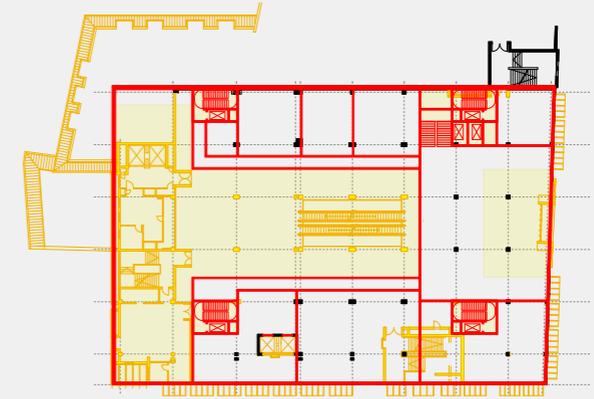
| Geschoße          | BGF unterirdisch | BGF oberirdisch |               | BGF Rohbau erhalten |
|-------------------|------------------|-----------------|---------------|---------------------|
|                   |                  | BGF R           | BGF S         |                     |
| UG                | 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        |                     |
| <b>BGF</b>        | <b>2.966,70</b>  | <b>9.119,50</b> | <b>616,50</b> | <b>8.192,30</b>     |
| <b>BGF gesamt</b> | <b>12.702,70</b> |                 |               |                     |

| 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        |                 |               |
| <b>NF</b>        | <b>4.482,00</b> | <b>3.566,86</b> | <b>928,90</b> |
| <b>NF gesamt</b> | <b>8.977,76</b> |                 |               |

# 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

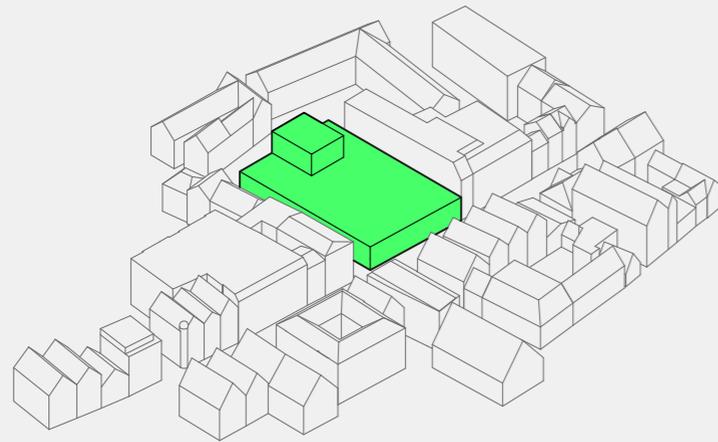
| Neues Kleines Haus + Büro   Grobkostenindikation |      |   |                       |                |          |                               |              |               |
|--|------|---|-----------------------|----------------|----------|-------------------------------|--------------|---------------|
|  |      |   | Masse                 | Einheit        | EP netto | Kosten netto                  | Gesamt Netto | Gesamt Brutto |
| KG 200   | 2.1  | Entkernung                                  | 63.870 m <sup>3</sup> | BRI            | 15 €     | 958.050 €                     |              |               |
|  | 2.2  | Abbruch 2. - 5. OG                          | 29.690 m <sup>3</sup> | 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 m <sup>3</sup> | BRI            | 175 €    | 3.148.250 €                   |              |               |
|  | 3.3  | Ertüchtigung/Anpassung Bestandskonstruktion | 34.190 m <sup>3</sup> | BRI            | 80 €     | 2.735.200 €                   |              |               |
|  | 3.4  | Flachdächer, inkl. Begrünung                | 670 m <sup>2</sup>    | BGF            | 550 €    | 368.500 €                     |              |               |
|  | 3.5  | Satteldächer                                | 2.300 m <sup>2</sup>  | Dachfläche     | 350 €    | 805.000 €                     |              |               |
|  | 3.6  | Fassade                                     | 3.580 m <sup>2</sup>  | Fassadenfläche | 900 €    | 3.222.000 €                   |              |               |
|  | 3.7  | Ausbau Büro                                 | 4.480 m <sup>2</sup>  | NF             | 950 €    | 4.256.000 €                   |              |               |
|  | 3.8  | Ausbau Theater, Besucher- und Bühnenbereich | 2.580 m <sup>2</sup>  | NF             | 1.200 €  | 3.096.000 €                   |              |               |
|  | 3.9  | Ausbau Theater, Hydraulikbühnen             |                       |                | psch.    | 1.000.000 €                   |              |               |
|  | 3.10 | Ausbau Theater, Nebenflächen                | 980 m <sup>2</sup>    | NF             | 700 €    | 686.000 €                     |              |               |
|  | 3.11 | Ausbau Gastro (veredelter Rohbau)           | 930 m <sup>2</sup>    | NF             | 550 €    | 511.500 €                     |              |               |
| Summe KG 300                                     |      |   |                       |                |          |                               | 20.628.450 € | 24.547.856 €  |
| KG 400   | 4.1  | TGA Büro                                    | 5.600 m <sup>2</sup>  | BGF            | 750 €    | 4.200.000 €                   |              |               |
|  | 4.2  | TGA Theater                                 | 5.100 m <sup>2</sup>  | BGF            | 900 €    | 4.590.000 €                   |              |               |
|  | 4.3  | TGA Gastro (Zentraltechnik mit Fettluft)    | 1.330 m <sup>2</sup>  | BGF            | 600 €    | 798.000 €                     |              |               |
| Summe KG 400                                     |      |   |                       |                |          |                               | 9.588.000 €  | 11.409.720 €  |
| KG 500   | 5.1  | Außenanlagen                                | 740 m <sup>2</sup>    |                | 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

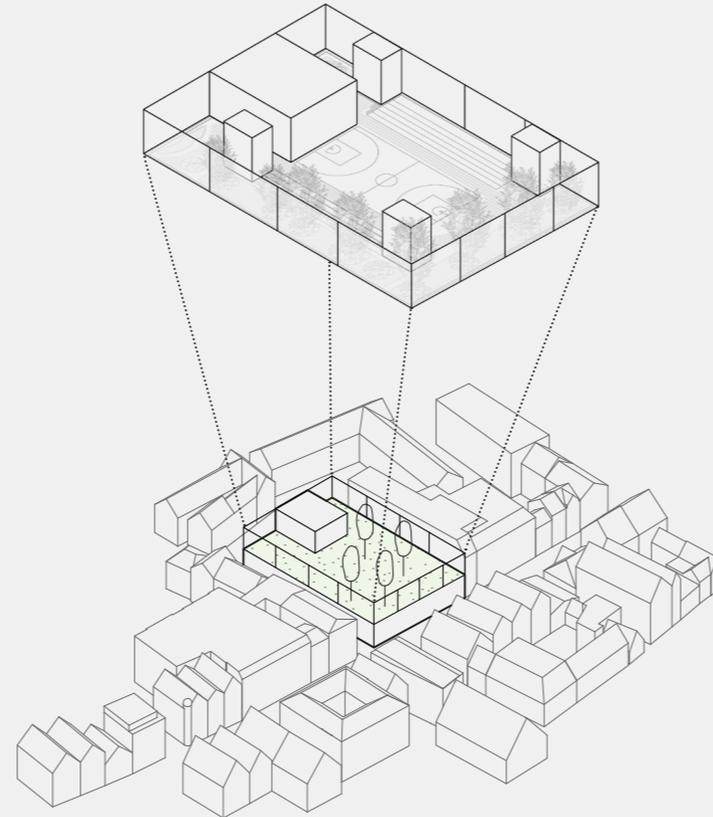


**BAUPHASE 1**

2024-2026

**FERTIGSTELLUNG**

INTERIMSLÖSUNG STADTTHEATER

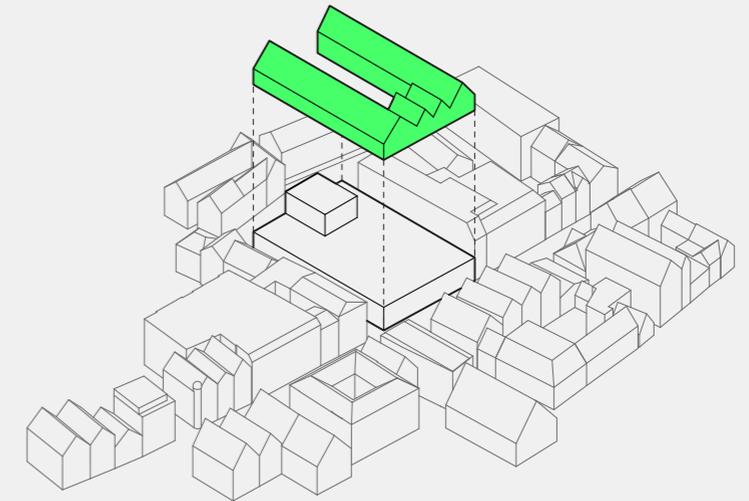


**EINZUG STADTTHEATER**

2026-2029

**INTERIMSNUTZUNG**

STADTTHEATER + STADTRAUM

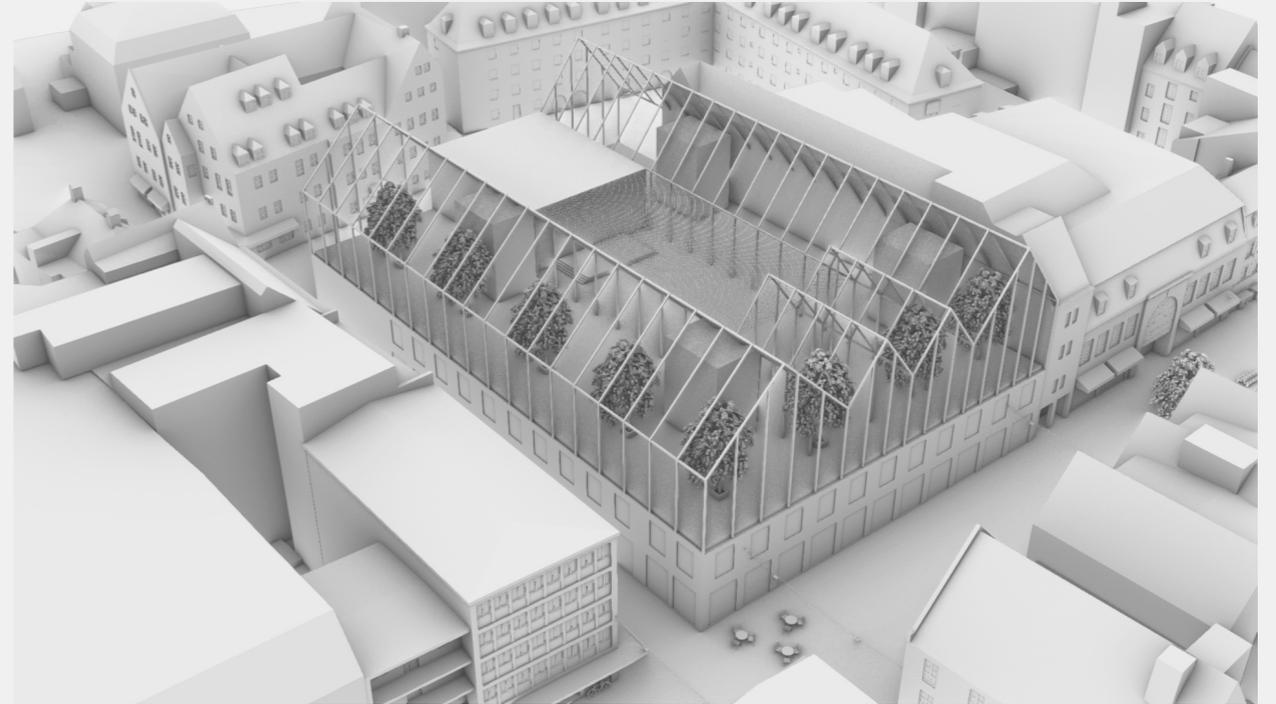


**BAUPHASE 2**

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