

**Beschlussvorlage****BSV/15/03306**

Federführend: Referat 5 (005)  
Referent: Dr. Kurt Gribl, Oberbürgermeister, Eva Weber, Bürgermeisterin,  
Thomas Weitzel, berufsm. Stadtrat, Gerd Merkle, berufsm. Stadtrat  
Datum: 15.07.2015

---

<b>Beratungsfolge</b>		<b>Status</b>
29.07.2015	Stadtrat Augsburg	Öffentlich

---

**Theater Augsburg**  
**Grundsatzbeschluss zur Generalsanierung und Neukonzeption des Theaterstandortes Augsburg und zur Regelung der Interimsphase**

---

**Hinweis auf einschlägige Vorgänge**

Vorlage Nr.	Vorgang
Drs.-Nr. 11/00433	Neukonzeption Theater Augsburg Masterplan zur Sanierung des Theaters Augsburg
Drs.-Nr. 10/00200	Neukonzeption Theater Augsburg Grundsatzbeschluss

---

**Gesamtkosten:** ■ 189 Mio. €      Siehe finanzielle Auswirkungen (Anlage 1)

### Beschlussvorschlag

- I. In der gemeinsamen Sitzung des Bauausschusses und des Werkausschusses Theater am 10.02.2015 wurde die Planung des Architekturbüros Achatz bezüglich der Sanierung des Theaters mit einem geschätzten Kostenvolumen von ca. 222 Millionen vorgestellt (vgl. Anlage 3).

Vor dem Hintergrund der mit dem Freistaat Bayern geführten Förderverhandlungen wurden parallel die Planungen durch das Architekturbüro vertieft, auch mit dem Ziel zu einer Einsparung zu gelangen. Das Ergebnis dieser detaillierteren Planung mit einem sich nunmehr ergebenden Volumen von 189 Millionen Euro bei gleichbleibenden Grundlagen ist den beiliegenden Anlagen 4 und 5 zu entnehmen bzw. ergibt sich aus den Ausführungen des Architekten in der Sitzung. Diese Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

- II. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen weiterzuführen mit dem Ziel, weitere Kosteneinsparungen zu erzielen. In diesem Zusammenhang werden der gemeinsame Antrag der Stadtratsfraktionen CSU und SPD vom 20.07.2015 hinsichtlich der Nr. 1 des Antrags (Anlage 6) und der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 20.07.2015 (Anlage 7) geprüft und die Ergebnisse dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.
- III. Die Verwaltung wird beauftragt, ein transparentes Kommunikationskonzept in Vorbereitung und zur Begleitung der Theatersanierung zu entwickeln, um die Stadtgesellschaft umfassend, aktuell und transparent über die jeweiligen Entwicklungsschritte zu informieren und ggf. über interaktive Kommunikationsmethoden in die inhaltliche Gestaltung mit einzubeziehen. Hierzu ist eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der an der Umsetzung der Sanierung beteiligten Referate, des Medien- und Kommunikationsamtes und des Theaters Augsburg einzuberufen.
- IV. Der Kulturausschuss hat in seiner Sitzung am 21.07.2015 (vgl. BSV/15/03249) die Verwaltung beauftragt, einen geeigneten externen Anbieter zur Konzeptionierung und Durchführung des ersten Bausteins des Kulturentwicklungskonzeptes mit dem Schwerpunkt „Zukunft der Theaterlandschaft Augsburg“ zu ermitteln und zu beauftragen. Erkenntnisse aus diesem Dialogprozess sollen nach Prüfung der Machbarkeit in die Planungen des Bauteils II (Gesamtareal an der Kasernstraße) des Theaters Augsburg mit einfließen.

- V. Zur Konkretisierung der vorliegenden Planungen der „Generalsanierung Großes Haus“ (Bauteil I) ist die Erweiterung der erteilten Beauftragungen der Fachplaner um die Leistungsphase 3 (Entwurf) erforderlich. Die entsprechenden Vergabebeschlüsse sollen zeitnah dem Bauausschuss vorgelegt werden.
- VI. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept für den Interimsspielbetrieb zu erstellen, die erforderlichen Kosten zu ermitteln und in Verhandlungen mit potentiellen Vermietern einzutreten. Die Kosten sind nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu kalkulieren.
1. Bestandteil dieses Konzeptes ist, dass der Spielbetrieb des Großen Hauses zur Bedienung der Abonnements, unter Berücksichtigung der Belange des Kongresses am Park, in die Kongresshalle verlagert wird. Bereits definierte systemrelevante Veranstaltungen des Kongresses am Park werden erhalten und Zeitfenster für Kongresse sollen gewahrt werden. Eine entsprechende Arbeitsgruppe zur Abstimmung und Wahrung aller Interessen soll eingerichtet werden.
  2. Es wird zugestimmt, dass die Schneiderei/Kostümabteilung und der Fundus des Theaters gemeinsam mit der Bauaktenverwaltung des Bauordnungsamtes in den Räumlichkeiten des ehemaligen Stadtarchivs, Fuggerstraße 12, untergebracht werden. Dem Theater werden das Kellergeschoss, das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss zugeordnet. Die Bauaktenverwaltung nutzt bis zum Auszug des Theaters das 2. Obergeschoss.
- VII. In Ergänzung zur Nr. VI wird die Verwaltung beauftragt die Nr. 2 des gemeinsamen Antrags der Stadtratsfraktionen CSU und SPD vom 20.07.2015 (Anlage 6) zu prüfen und die Ergebnisse dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
- VIII. Die Verwaltung wird beauftragt, den Zeitplan für die notwendigen archäologischen Maßnahmen auf dem Gelände in Abstimmung mit dem Architekten, der Bauverwaltung und der Bodendenkmalpflege zu erstellen.
- IX. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Finanzierungskonzept auf der Grundlage der vom Freistaat Bayern zugesagten Förderung für ein Dreipartienhaus in Höhe eines Zuschusses von 107 Mio. Euro bezogen auf 189 Mio. Euro Investitionskosten in Abstimmung mit der Regierung von Schwaben zu

entwickeln. Auch die Investitionskosten und zugehörigen Nebenkosten für die Sicherstellung des Interimsspielbetriebs sind zusätzlich zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Kosten der notwendigen archäologischen und sonstigen Maßnahmen. Bei der Konzeption der Finanzierung ist darauf zu achten, dass diese variabel im Hinblick auf die Kostenentwicklung der Gesamtmaßnahme und deren Refinanzierung gestaltet wird.

- X. Die Verwaltung wird beauftragt, Angebote für eine externe zweistufige Theaterbetriebsprüfung einzuholen, die Kosten hierfür zu ermitteln und dem Werkausschuss für das Theater Augsburg vorzulegen.
- XI. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen auf der Grundlage der vorgenannten Punkte I-X umzusetzen.

---

## Begründung

### A. Theaterstandort Augsburg

#### a)

Nach jahrzehntelangen Überlegungen und Diskussionen über die unstrittige, dringend notwendige Sanierung des Theaters Augsburg kann dieses Projekt endlich angegangen werden. Der Freistaat Bayern hat am 1. Juli 2015 im Rahmen einer Pressekonferenz eine bislang nicht dagewesene Förderung in Höhe von 107 Mio. Euro bezogen auf 189 Mio. Euro Gesamtinvestitionskosten zugesagt. Nur durch dieses außerordentliche Engagement, für das dem Freistaat Bayern großer Dank auszusprechen ist, ist eine Sanierung in dieser Größenordnung überhaupt darstellbar.

So kann, nach den erfolgreichen und intensiven Verhandlungen mit dem Freistaat, auch zukünftig in der Metropole Augsburg als drittgrößtem bayerischen Ballungsraum ein Zentrum für Kultur und Theater seine Ausstrahlung in die gesamte Region entfalten.

Zeitgleich zu den Verhandlungen mit dem Freistaat konnte mit großen, gemeinschaftlichen Bemühungen des Nutzers, der Verwaltung und des planenden Architekten eine enorme, aber planvolle Kostenreduzierung im Konzept vom 10.02.2015 erreicht werden.

Dabei ist es trotz der signifikanten Kostensenkung gelungen, unter Berücksichtigung der komplexen, funktionalen Zusammenhänge eines Theaters, das ursprüngliche, auch vom Freistaat Bayern gewürdigte Konzept beizubehalten.

**b)**

Aufgabe des Theaters Augsburg ist die Pflege der darstellenden Kunst und des Konzertwesens.

Das Theater Augsburg ist der einzige Dreisparten-Theaterbetrieb im Regierungsbezirk Schwaben und produziert Oper/Operette/Musical-Ballett-Schauspiel-Konzert.

Der Betrieb versorgt den Regierungsbezirk Schwaben mit seinen ca. 1,8 Mio. Einwohnern mit einem hochwertigen Angebot aller Sparten. Zum unmittelbaren Einzugsgebiet des Theaters in der Planungsregion Augsburg zählen 850.000 Einwohner. Das Busnetz der Theaterbusse erstreckt sich über rund 100 km um Augsburg und bedient die Region vom Donau-Ries bis hin zum Allgäu.

Das Theater Augsburg ist die einzige Musiktheaterbühne und verfügt mit den Augsburger Philharmonikern über das einzige professionelle symphonische Orchester mit einem umfangreichen Konzertbetrieb und internationalen Solisten im Regierungsbezirk Schwaben.

Der Theaterbetrieb bedient mit seinen Ensembles in allen Spielstätten ein Platzangebot von insgesamt 4.412 Plätzen und ist damit Spitzenreiter unter den bayerischen Spielbetrieben. Die Vorstellungszahl liegt bei 377 Vorstellungen im Jahr (davon allein 224 Schauspielvorstellungen). Mit dieser Vorstellungszahl und 371 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus ca. 35 Nationen erreicht das Theater Augsburg ca. 230.000 Zuschauerinnen und Zuschauer pro Spielzeit.

Das Theater Augsburg stellt einen wichtigen weichen Standortfaktor insbesondere bzgl. der Ansiedlung von Unternehmen dar. Ein derartiges Kulturangebot kann für die Anwerbung hochqualifizierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Bedeutung sein und einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zur Wirtschaftsförderung, auch im kultur- und kreativwirtschaftlichen Bereich, beinhalten.

Diesen Theaterstandort gilt es zu erhalten. Die Planungen stärken die Zukunftsfähigkeit des Theaterstandortes durch größtmögliche Flexibilität in der Bespielung und lassen der Stadtgesellschaft und der freien Szene Raum zur

Aneignung und Identifikation. Das Theater der Zukunft ist kein kultureller Elfenbeinturm, sondern stellt ein kulturelles Zentrum dar, an dem stadtgesehellschaftliche Reflexionen stattfinden können.

**c)**

Auch aus diesen Gründen hat der Freistaat Bayern sich entschieden, die drittgrößte Stadt Bayerns als Metropole aufzuwerten und die Sanierung des Theaters Augsburg mit einem "Kultur- und Bildungsförderungsprogramm Metropole Augsburg" mit einer Spitzenförderung umfassend zu unterstützen.

Dieses Programm beinhaltet neben der Theatersanierung auch die nachhaltige Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Ertüchtigung der Augsburger Schulen.

Gemäß den Stadtratsbeschlüssen vom Oktober 2014 und Mai 2015 ist das Sonderprogramm zur Ertüchtigung der Augsburger Schulen zunächst auf einen Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2020 ausgelegt. Für diesen Zeitraum sind Maßnahmen mit einem Gesamtausgabevolumen von rund 114 Mio. € vorgesehen. Diese Finanzierung sollte nach der bisherigen Planung zu ca. 37 Mio. € aus staatlichen Förderungen und im Übrigen in Höhe von 77 Mio. € über gesonderte Kreditaufnahmen (möglichst Förderdarlehen) erfolgen. Zugrunde gelegt war dabei bisher ein Fördersatz der ungefähr einer Nettoförderung von 1/3 der anfallenden Ausgaben entspricht. Die nun vom Freistaat zugesagte Förderung ergibt allein für den Zeitraum bis 2020 Einnahmesteigerungen um 9 Mio. €, die die Stadt bei der Kreditaufnahme entlasten werden.

Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs an den Augsburger Schulen ist davon auszugehen, dass auch über das Jahr 2020 hinaus die Notwendigkeit für weitere Tranchen des Schulertüchtigungsprogramms besteht. Extrapoliert man rechnerisch die Eckdaten des beschlossenen Pakets über das Jahr 2020 hinaus bis auf die Jahre 2029/2030 so ergibt sich anhand der neuen Förderkulisse eine hochgerechnete maximale Förderung von rund 120 Mio. €. Natürlich steht dies noch unter den Vorbehalten weiterer Maßnahmenbeschlüsse, entsprechender Kreditermächtigungen und zukünftiger Tilgungsmöglichkeiten. Dennoch ist die Erhöhung des Fördersatzes und die nun erteilte langfristige Zusage von Zuschussmöglichkeiten ein großzügiges und für unsere Schullandschaft äußerst wertvolles Signal des Freistaates.

## **B. Baulicher Zustand / zwingender Sanierungsbedarf**

Die ursprüngliche Substanz des Großen Hauses des Theaters Augsburg stammt aus dem Jahre 1877, wo es an seinem jetzigen Standort von den Wiener Theaterarchitekten Helmer und Fellner im Stil der Neorenaissance errichtet wurde.

Eine erste maßgebliche Umgestaltung und Erweiterung erfolgte in den 1930er Jahren durch Prof. Paul Otto August Baumgarten.

Aus dieser Zeit datiert der eindrucksvolle Bühnenraum, der zu den größten im deutschen Raum zählt.

Nach der schwerwiegenden Zerstörung im zweiten Weltkrieg durch Bombentreffer 1944, erfolgte ab 1952 bis 1956 ein beispielhafter Wiederaufbau.

Das äußere Erscheinungsbild griff die ursprüngliche Gestaltung in vereinfachter Form wieder auf, die Ausgestaltung der Innenräume, vor allem der öffentlichen Foyers und des Zuschauerraumes, wurde dagegen in konsequent zeitgenössischer Form durchgeführt und stellt in seinem heutigen, nahezu unverändertem Erhaltungszustand, ein herausragendes denkmalgeschütztes Zeitdokument des Wiederaufbaus der 1950er Jahre dar.

In der folgenden Zeit gab es außer zwei Erneuerungsmaßnahmen an der Bühnenmaschinerie (1989-1990) keine wesentlichen baulichen Eingriffe mehr.

Nach rund 60 Jahren ohne substanzielle Baumaßnahmen besteht inzwischen ein erheblicher Sanierungsbedarf, der sich grob in fünf Hauptkategorien gliedern lässt:

### **a) Substantielle Ertüchtigung des Bauwerkes / Tragwerkes:**

Neben augenscheinlich schon erkennbaren Schäden an der Bausubstanz, wie z.B. feuchtebelastetem Mauerwerk in den Kellergeschossen, bestehen erhebliche statische Probleme im Dach des Zuschauerhauses und am Bühnenturm, die zu betrieblichen Einschränkungen führen.

### **b) Brandschutz:**

Da sich die baurechtlichen Anforderungen für Versammlungsstätten und Sonderbauten seit dem Wiederaufbau deutlich erhöht haben, besteht massiver Bedarf an Sanierungsmaßnahmen im baulichen und anlagentechnischen Brandschutz. Der Spielbetrieb kann derzeit nur noch mit erheblichen organisatorischen Sicherheitsmaßnahmen aufrecht erhalten werden, die seitens der



Aufsichtsbehörden nur noch begrenzt bis zu einer Instandsetzungsmaßnahme geduldet und mit getragen werden. Somit droht die Schließung des Großen Hauses.

**c) Betriebssicherheit:**

Auch im Hinblick auf Arbeitsschutz und Betriebssicherheit entspricht das Gebäude in vielen Bereichen nicht mehr den heute gültigen baurechtlichen Anforderungen, so dass auch hier strukturelle Eingriffe und Verbesserungsmaßnahmen vorgenommen werden müssen.

**d) Barrierefreiheit**

Mit der Generalsanierung des Theaters Augsburg sollen die erheblichen Mängel im Bereich der Barrierefreiheit behoben und auch der Inklusionsanspruch an ein öffentliches Gebäude erfüllt werden. Eine fast vollständige barrierefreie Erschließung des Großen Hauses und des Gesamtareals gem. den DIN-Vorgaben (DIN-Nr. 18040-1) soll mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden, um die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung für öffentliche Gebäude zu erfüllen. In einem ersten Gespräch mit dem Behindertenbeirat der Stadt Augsburg und der Beratungsstelle der Bayerischen Architektenkammer wurde diese Zielsetzung bestätigt.

**e) Denkmalschutz**

Das gesamte Gebäude des "Großen Hauses" mit Brückenverbindung über die Kasernstraße und anschließender Fassade des Werkstattgebäudes steht als Einzeldenkmal in der Bayerischen Denkmalliste.

Der Denkmalschutz erstreckt sich somit auf sämtliche Fassaden des Gebäudes, einschließlich Bühnenturm.

Der außerordentlich hoch eingestufte Denkmalwert bezieht sich dabei auf die Architektur des Wiederaufbaus aus den Jahren von 1953-1956 und beinhaltet auch die komplette Gestaltung des seinerzeit neuerrichteten Bühnenturms mit den Medaillons, dem Kranzgesims und der sehr aufwändigen Kleinstein-Mosaik-Verkleidung zwischen den Betonrisaliten. Aber auch die Reste des Ursprungsbaus von 1876 und der Umbauphase von 1937-1939 sind Bestandteil des Baudenkmals.

Der gesamte Innenraum des Theatersaals, der Foyers, der Garderoben und Treppenhäuser etc. mit der nahezu unveränderten Originalausstattung aus den 1950er Jahren ist dabei Schwerpunkt des Denkmalwertes und in seiner Gestaltqualität bayernweit als einmalig eingestuft.

Im Rahmen der Vorplanung wurden in bisher drei Abstimmungsterminen mit dem Landesamt für Denkmalpflege, dem Stadtheimatspfleger und der Unteren Denkmalschutzbehörde Schwerpunkte formuliert, die in der Planung berücksichtigt werden sollen. Hierbei erfolgte auch eine differenzierte Betrachtung der



Gebäudeteile und einzelner baulicher Eingriffe. Mit den bisher abgestimmten Maßnahmen wird eine denkmalgerechte und funktionale Instandsetzung des Großen Hauses möglich.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat sich dahingehend geäußert, dass trotz des Status als Einzelbaudenkmal in allen Facetten, die komplett zu erneuernde Bühnen- und Gebäudetechnik und die im Hinterbühnen-Bereich neu zu strukturierenden Raumzonen aus Sicht der Denkmalpflege nicht als Bestandteil des Baudenkmals im Bestand komplett erhalten werden müssen, sondern hier Spielräume einer sinnvollen technischen und funktionalen Erneuerung gegeben sind.

ALLE Änderungen in diesem Bereich unterliegen einer intensiven Abstimmung mit den Denkmalbehörden und einer entsprechenden denkmalrechtlichen Genehmigung.

Die äußere Erscheinungsform des "Großen Hauses" soll unverändert bestehen bleiben, mit Ausnahme von hinter dem Bühnenturm zukünftig angeordneten neuen Fluchttreppenhäusern als unabdingbare Voraussetzung des Brandschutzes für einen Theaterbetrieb und untergeordnet integrierten Technikflächen auf den seitlichen Flachdachflächen neben dem Dach des Zuschauerhauses.

Insgesamt droht aufgrund aller bestehenden baulichen Mängel eine behördliche Schließung des Theaters, welche mit den zu planenden Sanierungsmaßnahmen vermieden werden soll.

Zu I.

Bisheriges Planungsverfahren:

Aufgrund der sich gravierend verschlechternden Spiel- und Produktionsverhältnisse beim Theater hatte Herr Oberbürgermeister Dr. Paul Wengert die Einrichtung einer referatsübergreifenden Arbeitsgruppe bereits im Jahr 2007 angeregt.

Diese Arbeitsgruppe wurde schließlich durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Kurt Gribl mit Verfügung vom 26.05.2008 einberufen. In der Folge wurde der Auftrag für die Planungsleistungen zur Neukonzeption des Theaters Augsburg im Bauausschuss vom 17.09.2009 vergeben (Arbeitsvergabe, keine Drs.-Nr.).

Ziel war die Entwicklung einer zukunftsweisenden Neukonzeption für das Theater Augsburg mit seinen Produktions- und Spielstätten als Grundlage für Umbau, Modernisierung und ggf. Erweiterung / Neubau von Produktions- und Spielstätten (Großes Haus, Komödie, Werkstätten, Probebühne, Freilichtbühne).

Im Ergebnis eines europaweiten VOF-Verfahrens, wurden die Planungsleistungen Mitte 2009 an die Arbeitsgemeinschaft PFP Architekten, Prof. Friedrich, Hamburg vergeben. Im Rahmen von Workshops wurden zwei Problemfelder untersucht:

- Langfristige Neukonzeption des Theaters Augsburg zur Optimierung / Verbesserung aller Spiel- und Produktionsbereiche
- Untersuchung von möglichen Interimsspielstätten für die „Komödie“

Das Ergebnis der Studie wurde dem Stadtrat am 11.12.2009 durch PFP-Architekten vorgestellt.

Aufgrund der plötzlichen Schließung der Komödie Mitte 2010 aus bauordnungs- und brandschutzrechtlichen Gründen war Dringlichkeit bzgl. der Errichtung einer Interimsspielstätte geboten. Eine Entscheidung hierzu musste deshalb unabhängig von der Neukonzeption Theater Augsburg getroffen werden (Drs.-Nr. 11/00263).

Gemäß Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 29.09.2011 (Drs.-Nr. 11/00433) wurde die Verwaltung beauftragt, die Sanierung des Theaters auf der Basis der Studie zur „Neukonzeption Theater Augsburg“ zeitnah zu realisieren und die notwendigen Verfahrensschritte durchzuführen und erforderliche Fachplanungen zu beauftragen.

Aus verfahrensrechtlichen Gründen und Bedingungen des Bauablaufs für das Großprojekt wurde die Maßnahme in „Generalsanierung Großes Haus“ (Bauteil I) und „Planung Gesamtareal an der Kasernstraße“ (Bauteil II) gegliedert.

#### Großes Haus (Bauteil I):

Zur Fortführung der bereits durchgeführten Fassaden- und Dachsanierung als 1. Bauabschnitt einer Generalsanierung des Großen Hauses waren umfangreiche Untersuchungen und Planungsleistungen erforderlich.

Die für die Generalinstandsetzung erforderlichen Leistungen der Objektplanung Gebäude (Architekt) und der Fachplanungen Tragwerksplanung und Technische Gebäudeausrüstung (Heizung-Lüftung-Sanitär / Elektrotechnik / Bühnentechnik) wurden im Rahmen von separaten Verhandlungsverfahren nach VOF vergeben.

Im Ergebnis der europaweiten VOF-Verfahren, wurden die Planungsleistungen (Leistungsphasen 1-2 Fachplaner; Leistungsphasen 1-3 Architekt, gemäß HOAI) nach den entsprechenden Vergabebeschlüssen im Bauausschuss am 17.10.2013 an die ausgewählten Planungsbüros vergeben.

Der mit dem Theater inhaltlich abgestimmte Vorentwurf der Planungen „Generalsanierung Großes Haus“ mit Kostenschätzung wurde dem projektleitenden Hochbauamt Anfang Februar 2015 übergeben und in der gemeinsamen Sitzung des Bauausschusses und des Werkausschusses Theater am 10.02.2015 öffentlich vorgestellt.

#### Planung Gesamtareal an der Kasernstraße (Bauteil II):

Auf Grundlage der Studie zur „Neukonzeption Theater Augsburg“, waren umfangreiche Planungen zur Neuordnung der Bereiche Verwaltung, Werkstätten, Produktionsstätten (Probephöhne, „Kleines Haus“) erforderlich. Schnittstellen zu den Funktionen im Großen Haus sind gemäß den theaterspezifischen Anforderungen zu entwickeln.

Zur Entwicklung eines städtebaulich und (hoch)baulich funktionalen Entwurfskonzeptes für das Gesamtareal waren zur Fortführung und Konkretisierung der vorliegenden Studien Planungsleistungen erforderlich, die in einem weiteren Verhandlungsverfahren nach VOF vergeben wurden.

Im Ergebnis des europaweiten VOF-Verfahrens wurden die Planungsleistungen (Leistungsphasen 1-2 Architekt, gemäß HOAI) mit Vergabebeschluss im Bauausschuss vom 12.12.2013 an das ausgewählte Architekturbüro vergeben.

Eine erste Konzeptstudie auf der Grundlage des Raumbuches des Theaters Augsburg mit überschlägiger Kostenermittlung wurde ebenfalls in der gemeinsamen Sitzung des Bauausschusses und des Werkausschusses für das Theater Augsburg am 10.02.2015 öffentlich vorgestellt.

#### Gesamtplanungsstand am 10.02.2015:

Auf Basis der damals vorhandenen Planungstiefe (Stand 10.02.2015) wurden Gesamtkosten von rund 222 Mio. Euro (brutto) ermittelt, wobei auf das Bauteil I (Großes Haus) rund 119,5 Mio. Euro (brutto) inklusive Risikoreserve von 25 % und auf das Bauteil II (Gesamtareal an der Kasernstraße) rund 102,5 Mio. Euro (brutto) entfallen. Auf die Anlagen 3-5 wird verwiesen.

Die Kosten für den Umzug und die Anmietung der erforderlichen Ausweichquartiere während der mehrjährigen Bauphase wurden zunächst mit ca. 10 Mio. Euro beziffert. Hierbei orientierte sich das Theater an vergleichbaren Interimssituationen in der deutschen Theaterlandschaft (siehe Nr. VI).

Aktueller Gesamtplanungsstand:

Vor dem Hintergrund der mit dem Freistaat Bayern geführten Förderverhandlungen wurden parallel die Planungen durch das Architekturbüro vertieft, auch mit dem Ziel zu einer Einsparung zu gelangen. Das Ergebnis dieser detaillierteren Planung mit einem sich nunmehr ergebenden Volumen von 189 Mio. Euro bei gleichbleibenden Grundlagen ist den beiliegenden Anlagen 4 und 5 zu entnehmen bzw. ergibt sich aus den Ausführungen des Architekten in der Sitzung.

Mit den vorgenannten Ausführungen ist der Antrag der Ausschussgemeinschaft Pro Augsburg/WSA vom 15.07.2015 (Anlage 8) geschäftsordnungsmäßig erledigt.

Zu II.

Auf den gemeinsamen Antrag der CSU- und der SPD-Stadtratsfraktion (Anlage 6) und den Antrag der SPD-Stadtratsfraktion (Anlage 7) wird verwiesen.

Zu III.

Die Umsetzung von umfangreichen und komplexen Projekten kann in der heutigen Zeit nicht ohne umfassende und transparente Informationsmaßnahmen gegenüber der Stadtgesellschaft erfolgen. Die Bürgerschaft ist durch entsprechende, zu konzeptionierende Maßnahmen mitzunehmen. Hierzu zählen Online-Informationen bzw. Befragungen etc. genauso wie Informationsveranstaltungen vor Ort und in den Stadtteilen. Gerade ein Stadttheater, das der gesamtgesellschaftlichen Reflexion dient, sollte hier beispielhaft sein.

Zu IV.

Aus Gründen der fachlichen Expertise und zur Wahrung der Neutralität ist die externe Vergabe der Konzeptionierung und der Durchführung des Kulturentwicklungskonzeptes in seiner Gesamtheit und auch in Bezug auf den ersten Baustein zur Zukunft der Theaterlandschaft im Speziellen geboten. Die Projektsteuerung und die Gesamtverantwortung verbleiben bei der Kulturverwaltung. Es wird auf den Beschluss des Kulturausschusses vom 21.07.2015 in nichtöffentlicher Sitzung verwiesen (BSV/15/03249). Erkenntnisse aus diesem Dialogprozess sollen nach Prüfung der Machbarkeit in die Planungen des Bauteils II des Theaters Augsburg mit einfließen.

Zu V:

Für das „Große Haus“ (Bauteil I) wurde im Jahr 2010 in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt und der Feuerwehr ein Brandschutzkonzept vorgelegt. Darin wurde eine Vielzahl von akuten Brandschutzmängeln erfasst, deren kurzfristige und mittelfristige Behebung zur Sicherstellung des Theaterbetriebs zeitnah eingefordert wurde. Mit Hinblick auf die nun begonnenen umfassenden Sanierungsplanungen für das Bauteil I konnte mit dem Bauordnungsamt und der Feuerwehr erreicht werden, die wesentlichen Brandschutzmaßnahmen in die Generalsanierung zu verschieben und die noch verbleibende Betriebszeit bis zur Schließung (voraussichtlich Februar 2017) mit Provisorien und Ausnahmegenehmigungen zu überbrücken.

Im Bereich des Bühnenturmdaches (Notabdichtungen, Gesimsabstützungen) sind die baukonstruktiven und statischen Provisorien ebenfalls am Ende der genehmigten Nutzungsdauer angelangt und erfordern kostspielige, weitere provisorische Maßnahmen, falls die Baumaßnahmen im Rahmen der Generalsanierung nicht spätestens ab dem Jahr 2017 erfolgen.

Zur Konkretisierung der vorliegenden Planungen der „Generalsanierung Großes Haus“ ist deshalb die Erweiterung der erteilten Beauftragung der Fachplaner um die Leistungsphase 3 dringend erforderlich, um das mit dem Bauordnungsamt und der Feuerwehr erzielte Einvernehmen zur Aufrechterhaltung des Betriebes bis zum Sanierungsbeginn im Jahr 2017 nicht zu gefährden.

Im Zuge der Sanierungsplanung des Bauteils I „Großes Haus“ können aus funktionalen und technischen Gründen bisher dort untergebrachte Bereiche (z.B. Schneiderei, Werkstätten, Fundus etc.) nicht mehr untergebracht werden und sind im zu planenden Bauteil II nachzuweisen. Gesetzliche Anforderungen des Brandschutzes und der zeitgemäßen technischen Ausstattung (Heizung, Lüftung etc.) zur Versorgung des Großen Hauses erfordern erheblich mehr Raumbedarf. Aus den genannten Gründen müssen die Planungen für das Bauteil II eng mit den Planungen für das Bauteil I korrespondieren. Dies trägt auch wesentlich zur Optimierung der Kosten des Gesamtprojektes bei. Zur weiteren Präzisierung der vorliegenden Konzeptplanung für das „Gesamtareal an der Kasernstraße“ (Bauteil II), sind zur Vergabe der Planungsleistungen der erforderlichen Fachplaner, analog dem Verfahren „Großes Haus“, weitere VOF-Verfahren durchzuführen.

Zur bestmöglichen funktionalen und für den Bauablauf der Gesamtsanierung Theater Augsburg notwendigen Verzahnung der Planungen für die Bauteile I und II ist eine Durchführung des Verfahrens unter Berücksichtigung der ggf. aus Nr. IV gewonnenen Erkenntnisse erforderlich. Hierbei ist sicherzustellen, dass aus dem

Dialogprozess mit der Stadtgesellschaft (vgl. Nr. IV) einfließende Ideen und Konzepte zur inhaltlichen und raumplanerischen Nutzung nach Prüfung der Machbarkeit einfließen können.

#### Zu VI.

Zur Aufrechterhaltung des Spielbetriebs und zur Bedienung der Abonnements während der Bauphase muss das Theater auf Interimsspielflächen und auf Interimsquartiere für Werkstätten und Verwaltung ausweichen. Ein weiterer Betrieb des Großen Hauses (Bauteil I) sowie aller Flächen im Gesamtareal an der Kasernstraße (Bauteil II) ist während der Bau- und Sanierungsphase nicht möglich.

Der Spielbetrieb des großen Hauses muss sichergestellt werden. Hierfür wird die Kongresshalle, ergänzt durch weitere in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Flächen, favorisiert. Erste Abstimmungsgespräche mit der Kongress am Park Betriebs GmbH und dem Referat 1 sind bereits erfolgt. Ein grundsätzliches Nebeneinander eines reduzierten Theater- wie Kongressbetriebs ist möglich, indem der Theaterbetrieb vom Repertoire- auf das Stagionesystem umgestellt wird. Einschränkungen in der Premieren- und allgemeinen Vorstellungsanzahl sind nicht zu vermeiden. Ziel sollte es aber sein, die bestehenden Abonnements zu erhalten, zumal die Abonnenten die treueste Besuchergruppe des Theaters darstellen. Die Minderung der Premieren- und allgemeinen Vorstellungsanzahl wird auch zu Änderungen in der Abonnementpreisstruktur führen und letztlich Auswirkungen auf die Einnahmesituation und den Wirtschaftsplan haben, über die bei Abschluss der Spielplangestaltung der ersten Interimsspielzeit rechtzeitig der Werkausschuss zu informieren ist.

Ziel ist es, die Werkstätten (Malsaal, Schlosserei, Schreinerei) und das Schauspiel gebündelt in einer externen, anzumietenden Liegenschaft unterzubringen. Mit der Schließung des Großen Hauses ist es erforderlich, dass die Schneiderei / Kostümabteilung und der Fundus des Theaters in den Räumlichkeiten des ehemaligen Stadtarchivs, Fuggerstraße 12, untergebracht werden. Gleichzeitig zieht auch die Bauaktenverwaltung des Bauordnungsamtes in diese Liegenschaft ein.

Die ursprüngliche, grobe Kostenschätzung für das Interim i.H.v. 10 Mio. Euro, Stand 10.02.2015 (vgl. zu I. „Gesamtplanungsstand am 10.02.2015“), kann nach derzeitigem Kenntnisstand deutlich reduziert werden. Der laufende Bauunterhalt sowie ein Teil der bereits bestehenden Betriebsnebenkosten im Areal am Kennedyplatz können aus dem jeweiligen Wirtschaftsplan zur Deckung herangezogen werden.

Zu VII.

Auf den gemeinsamen Antrag der CSU- und der SPD-Stadtratsfraktion (Anlage 6) wird verwiesen.

Zu VIII.

Aufgrund der vorliegenden Planungen werden, trotz der entstandenen Kriegsschäden, archäologische Funde verschiedener Epochen (Römische Zeit des 1. bis 5. Jahrhunderts; Mittelalter; frühe Neuzeit), insbesondere auf dem Areal des Bauteils II erwartet. Hierfür ist eine entsprechende Planung zu erstellen.

Zu IX.

Die Förderzusage des Freistaats Bayern im Volumen von rund 107 Mio. Euro stellt ein großzügiges Engagement dar. Damit wird die Grundlage für die Erarbeitung einer Finanzierungs konstruktion geschaffen, deren strukturelle und zeitliche Details nun intensiv – insbesondere mit der Regierung von Schwaben - aber auch bau-, fach- und haushaltsplanerisch abgestimmt werden müssen. Es gilt, eine Konstruktion zu entwickeln, die die voraussichtlichen Zeitpunkte und Höhen der Zahlungsflüsse in Ausgaben und Einnahmen nach heutigem Kenntnisstand möglichst genau abbildet. Auch die außerhalb der staatlichen Förderung laufenden Investitionskosten für die Interimseinrichtungen müssen dabei genau quantifiziert und einbezogen werden. Gleichzeitig muss diese über einen längeren Zeitraum laufende Finanzierung angesichts des Projektumfangs und der Komplexität der Maßnahme mit einer gewissen inneren Elastizität ausgestaltet sein. Beispielsweise werden nach wie vor weitere Kosteneinsparungen angestrebt, die dann aber auch wieder Einfluss auf die Bezuschussung haben könnten. Innere Verschiebungen und Umschichtungen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei der Refinanzierung muss daher Wert auf Variabilität und Wirtschaftlichkeit gelegt werden.

Zu X.

Mit Beschluss des Rechnungsprüfungsausschusses vom 23.09.2014 (REP/14/02124) wurde die Empfehlung ausgesprochen, den Werkausschuss für das Theater Augsburg mit der Frage zu befassen, ob eine theaterbetriebliche Untersuchung möglichst frühzeitig und damit während der Sanierung durchgeführt werden kann. Bereits in die jetzige Planung sind Analysen und Erkenntnisse zur



Optimierung der Betriebsabläufe eingeflossen. Eines der Hauptziele der Planung war die Behebung von erheblichen, durch die bestehenden Baustrukturen bedingten Defizite im Bereich der innerbetrieblichen Abläufe und der Logistik des Theaters.

Darüber hinaus wurde in den Verhandlungen mit dem Freistaat Bayern eine Organisationsuntersuchung und Begutachtung unter Einbeziehung einer externen Unternehmensberatung für zweckmäßig erachtet, um zu einer Optimierung der Betriebskosten während und nach der Investitionsphase zu gelangen.

Es erscheint sinnvoll diesbezüglich ein zweistufiges Verfahren durchzuführen:

1. Stufe: Ab der Spielzeit 2016/2017 soll mit der neuen kaufmännischen Werkleitung eine erste betriebswirtschaftliche Untersuchung des Theaters Augsburg durchgeführt werden. Darüber hinaus sind zur Grundlagenermittlung Analysen der Besucherstruktur (Besucher und Nichtbesucher) durchzuführen, auszuwerten und auf mögliche Konsequenzen zu untersuchen.
2. Stufe: Nach Abschluss der Baumaßnahmen soll in einem zweiten Schritt eine umfassende Organisationsuntersuchung unter Berücksichtigung der neuen Betriebsabläufe erfolgen.

Eine Untersuchung des reduzierten Interimsbetriebes ist nicht sinnvoll, da hierbei keine Erkenntnisse für den dauerhaften Betrieb gewonnen werden können.

---

## **Anlagen**

Finanzielle Auswirkungen (Anlage 1)

Dringlichkeitsantrag (Anlage 2)

Grobe Plangegenüberstellung (Anlage 3)

Kostengegenüberstellung zum Bauteil I „Großes Haus“ (Anlage 4)

Kostengegenüberstellung zum Bauteil II „Gesamtareal“ (Anlage 5)

Gemeinsamer Antrag der Stadtratsfraktionen CSU und SPD vom 20.07.2015 (Anlage 6)

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 20.07.2015 (Anlage 7)

Antrag der Ausschussgemeinschaft Pro Augsburg/WSA vom 15.07.2015 (Anlage 8)

---

<b>Datum</b>	<b>Referat</b>	<b>Referatsleiter</b>	<b>Unterschrift</b>
27.07.2015	Referat 5	Dr. Kurt Gribl, Oberbürgermeister  Eva Weber, Bürgermeisterin  Thomas Weitzel, berufsm. Stadtrat, Gerd Merkle, berufsm. Stadtrat	

**In der Begründung wird auf Seite 10, 3. Absatz, das Wort „plötzlich“ gestrichen.**

---

**Abstimmungsergebnis**

Stimmberechtigt: 55

Abstimmung 48 : 6 bei 1 Stimmenthaltung