



GENERALSANIERUNG THEATER AUGSBURG – GESAMTAREAL (BT2)

ERLÄUTERUNGSBERICHT OBJEKTPLANUNG

ZUM VORENTWURF 2 VOM 4/6/2020 (Stand 10/7/2020)

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung (Projektziele)	
1.1. Allgemeine Erläuterung	3
1.2. Inhaltliche Abklärung der Aufgabenstellung mit dem Nutzer (Theater)	5
1.3. Weitere planerische und funktionale Rahmenbedingungen	6
1.4. Antrag auf Vorbescheid, Abbrucherlaubnis, bereits erfolgter Abbruch	8
1.5. Umfirmierung zum „Staatstheater“	8
2. Übersicht der Vorentwurfsvarianten von 2014 bis 2019	
2.1. Ausgangslage Grundlagenermittlung LP1 „Konzeptstudien“	9
2.2. Vorentwurfsvarianten 2015 bis 2019	8
2.3. Neubearbeitung Vorentwurf ab Mai 2019	11
3. Neukonzeption des Vorentwurfes ab April 2019	
3.1. Bewertung der Finanzierbarkeit Planungsvorschlag 1:	12
3.2. Reduziertes Raum- und Funktionsprogramm des Theaters:	13
3.3. Alternative Lösungsansätze V2 und V3:	13
3.4. Zielsetzung eines Budgets:	14
3.5. Ausarbeitung Planungsvorschlag V2 bis Endstand V027	
3.5.1. Funktional	15
3.5.2. Konstruktiv und technisch	17
3.5.3. Öffentliche Nutzung / Besonderheiten und Mehrwert	18
3.5.4. Denkmalpflege und Städtebau	19
4. Betrachtung der Terminalschiene	20



5. Zielkonflikte und Risikofaktoren	
5.1. „Terminrisiko Archäologie“	21
5.2. Auflassung der Kasernstraße / Städtebauliches Rahmenkonzept	21
5.3. Genehmigungsfähigkeit und Zustimmung der Nachbarn	21
5.4. Sparten / Kampfmittel / Baugrund	
5.4.1. Sparten	22
5.4.2. Kampfmittel	22
5.4.3. Baugrund	23
5.5. Zielkonflikt zwischen Photovoltaikanlage und Gestaltungssatzung:	23
5.6. Abhängigkeiten zum Bauteil 1	23
6. Benennung des fachlich beteiligten Planungsteams	24
7. Kostenvergleich und Bewertung	
7.1. Zu Kostenrahmen aus LP1 (Februar 2015)	25
7.2. Zu Budgetvorgabe als Zielsetzung für Planungsvorschlag 2 (Juli 2019)	26
7.3. Vergleich mit Kostenschätzung Vorentwurf 1 (Juli 2019)	26
8. Synopse zu Planungsvorschlag 1 mit Schlussbetrachtung und baufachlicher Empfehlung	27 48
Anlage 1: Bewertung der Risikofaktoren aus Kapitel 5	51



1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG:

Aufgrund akuter sowie langfristiger Notwendigkeit einer Sanierung des Augsburger Stadttheaters wurden im Jahr 2013 durch die Stadt Augsburg zwei VOF-Verfahren zur Planung und Ausführung dieser Maßnahmen ausgelobt, bei welchen jeweils die Arge AAA-IMP mit der Objektplanung, beginnend ab der Grundlagenermittlung, beauftragt wurde – im Falle „Gesamtareal“ mit vorgeschalteter konzeptueller Untersuchung.

Akut ist dabei die Sanierung des denkmalgeschützten „großen Hauses“, welches wegen veralteter betriebstechnischer Anlagen und sowie brandschutztechnischer Defizite dringend instandgesetzt werden muss.

Mittelfristig ist aber auch die Gesamtstruktur aller zum Theater gehörigen Liegenschaften und Betriebseinrichtungen neu zu strukturieren, um eine zukunftsweisende Infrastruktur für einen optimalen und effizienten Produktions- und Spielbetrieb für alle Spielstätten und Arbeitsbereiche des Theaters zu schaffen.

Zielvorgabe war dabei zunächst auch Schaffung eines neuen Schauspielhauses für rund 400 Besucher, welches die Defizite des großen Hauses für zeitgenössisches Schauspiel kompensieren sollte.

Ebenso muss der gesamte dienende Betriebsbereich (Verwaltung, Werkstätten, Probenräume), welcher sich zum großen Teil auf dem direkt neben dem großen Haus befindlichen Grund entlang der Kasernstraße befindet, von Grund auf neu strukturiert, erweitert und auf den Stand einer zukunftsfähigen Technik gebracht werden.

Die schlechten Arbeits- und Produktionsbedingungen in den sehr inhomogenen, unterschiedlich alten und teilweise sehr maroden Bestandsgebäuden sollen durch einen optimiert durchorganisierten Neubau nachhaltig verbessert werden. Logistischer Aufwand durch verschiedene im Stadtgebiet verteilte Betriebsbereiche soll durch eine weitest mögliche Zusammenfassung an einem Standort reduziert werden.

Sowohl die Anliefermöglichkeiten für das große Haus als auch dessen komplizierte Anbindung an den Werkstättenbereich sind dringend zu verbessern.

Bereits im Jahr 2009 wurden zu diesem Themenkreis durch PFP-Architekten Konzeptstudien entwickelt, welche vom Bauherren den Planern zur Verfügung gestellt wurden.

Einige Ansätze beinhalten bereits eine Neubebauung auf dem bisherigen Werkstätten- und Probenareal, diese entwickelt sich nicht nur auf Theater-eigenen Grundstücksflächen, sondern auch auf angrenzende, bebaute Nachbargrundstücke und in den Straßenraum hinein.

Diese Ansätze wurden im Rahmen der Vorplanung (Konzeptstudien LP1) mit der



aktuell vorhandenen Ist-Situation abgeglichen und als Orientierung für einige der weiteren, neu zu entwickelnden Konzepte verwendet.

Ein wesentliches Kriterium aus den Studien von PFP-Architekten ist die Ersatzspielstätte für die „kleine Komödie“, welche in Form der „Brechtbühne“ zwischenzeitlich auf dem Gelände neben den Werkstattgebäuden als Interims-Bau errichtet wurde. Im Förderbescheid FAG war eine Gesamt-Nutzungsdauer dieses Gebäudes von 25 Jahren vorgesehen, 11 Jahre als Spielstätte am jetzigen Standort und 14 Jahre als Lagergebäude nach möglicher Versetzung auf einen anderen Standort. Ein Erhalt bzw. die Integration der Brechtbühne in die Neukonzeption wurde geprüft. Zielkonflikte hinsichtlich der zukünftigen Neubebauung, wurden im Rahmen der Konzeptstudien (LP1) aufgezeigt und bewertet.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden diese Zielkonflikte dann final abgewägt und in Abstimmung mit dem Fördergeber (Regierung von Schwaben) der vorzeitige Abriss der Brechtbühne entschieden, zugunsten der strukturierten Neuerrichtung des Betriebsgebäudes an der Kasernstraße, in welchem sich das angestrebte Raumprogramm vollständig unterbringen lässt.

Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass eine Erweiterung des baulichen Umgriffes auf angrenzende Nachbargrundstücke nicht möglich ist und lediglich auf den eigenen, städtischen Grundstücken - teilweise auch mit Einbeziehung von bislang als öffentlich gewidmeten Frei- und Verkehrsflächen – geplant werden kann.

Aufgrund der funktionalen Verflechtung des großen Hauses mit dem angrenzenden Betriebsareal ist es erforderlich, für die Planung des Großen Hauses eine klare Definition der möglichen / vorgesehenen Maßnahmen auf dem Gesamtareal zu schaffen.

Dies erfolgte zunächst im Zuge, dem Vorentwurf vorgezogenen Konzeptstudien und wurde im Rahmen der Vorentwurfsplanung kontinuierlich fortgeschrieben, auch im Hinblick auf jeweils gegenseitige Wechselwirkungen zu Raumgruppierungen, vor allem aber auch auf Bauteil-übergreifende technische Anlagen und die Infrastruktur.



1.2 INHALTLICHE ABKLÄRUNG DER AUFGABENSTELLUNG MIT DEM NUTZER

Zu Beginn des Projektes erfolgte auf kommunaler Ebene eine grundlegende Entscheidung über die zukünftig vorgesehene Entwicklung des Augsburger Stadttheaters, in welcher die definierte Aufgabenstellung weitestgehend bestätigt wurde, insbesondere im Hinblick auf den vorgesehenen Neubau einer zweiten Spielstätte

Zur Konkretisierung der Aufgabenstellung (LP 1) wurde im Rahmen diverser Abstimmungsgespräche mit Bauherr und Nutzer folgende Themenschwerpunkte erörtert:

- Aktuell vordringliche Defizite im Bestand, z.B.
 - schlechter Workflow in den Werkstätten
 - Anbindung Werkstattgebäude / großes Haus schlecht wegen Höhenversprung von 2,1m zum Bühnenniveau
 - fehlende bühnennahe Lager- und Aufenthaltsbereiche im großen Haus
 - hoher Betriebsaufwand durch veraltete Anlagentechnik
 - generell ungünstige Funktionsabläufe
 - äußerst ungünstige Anlieferungssituation
 - räumlich und substantiell ausgesprochen schlechte Gebäudestrukturen mit hohem Gefährdungs- und Schadenspotential
- Notwendiges Raumprogramm für den zukünftigen Nutzerbedarf
- Bauablauf und Organisation einer notwendigen Ausweichspielstätte während der Bauphase einschließlich der dienenden Räume und Werkstätten.

Neben der räumlich-funktionalen Optimierung wurden folgende Kriterien dabei schwerpunktmäßig betrachtet:

- Verfügbarkeit der Nachbargrundstücke => nicht gegeben
- Städtebauliche Neuordnung des Gesamtareales
=> als Grundlage im Zuge der Vorentwurfsplanung weiter ausgearbeitet
- Möglicher Erhalt der Brechtbühne => als nicht praktikabel entschieden
- Belange des Denkmalschutzes
=> als Grundlage im Zuge der Vorentwurfsplanung weiter ausgearbeitet
- Notwendigkeit einer Ausweichspielstätte und zeitlich verzahnte Taktung des Bauablaufes => Die Ausweichspielstätten des Theaters sind inzwischen etabliert und befinden sich im Martinipark und auf dem Gaswerkareal in Betrieb.



Zwischen Ende des Jahres 2014 bis 2015 haben das Theater und die Stadt verstärkt den Dialog mit der Öffentlichkeit aufgenommen, um zum einen die Notwendigkeit der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen verständlich darzulegen (Bürgerbeteiligung), und auch, um die inhaltliche Ausrichtung eines zukunftsfähigen Theater- und Kulturbetriebes im Rahmen von „Hearings“ publikumsnah fortzuentwickeln.

Eine maßgebliche Zielsetzung ist dabei die „Öffnung“ des Theaters sowohl in inhaltlicher Weise – für ein breites, auch junges und multikulturelles Publikum, als auch räumlich – weg von einem nur zu festen Aufführungszeiten geöffneten, klassischem Theater, hin zu einer im Stadtraum präsenten und durch vielfältige Nutzungen belebten Einrichtung, die auch außerhalb des regulären Spielbetriebes genutzt und zugänglich ist, z.B. mit einer öffentlichen Theatergastronomie und externen Veranstaltungen anderer Kulturträger.

Aus internen fachlichen Abwägungen wurde seitens des Theaters auch die Anforderung an das neue Schauspielhaus modifiziert. Anstelle der in der Auslobung vorgesehenen „klassischen“ Konzeption als Guckkastenbühne mit Zuschauersaal, Bühnenturm, Hinter-, Unter- und Seitenbühne einschließlich Drehbühne mit Hubpodien, soll ein multifunktionaler Veranstaltungssaal mit variabler Bestuhlung, einem Tafelboden und Unterbühne ohne Maschinerie, vereinfachter Obermaschinerie („technischer Decke“) und ggf. natürlicher Belichtungsmöglichkeit vorgesehen werden, um den Ansprüchen an zeitgemäße und facettenreiche Darbietungen gerecht zu werden. Zugleich soll dieses „Neue Haus“ Raum für externe Nutzungen / Veranstaltungen bieten.

Zwischen April und September 2016 wurde ein Bürgerbegehren gegen die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen initiiert, weshalb in dieser Zeit die Planungen nicht offiziell weitergeführt werden durften. Es wurde jedoch keine ausreichende Mehrheit für einen Bürgerentscheid gewonnen, so dass die Planung unter Berücksichtigung der vorgenannten Planungsziele weitergeführt werden konnte.

1.3 WEITERE PLANERISCHE UND FUNKTIONALE RAHMENBEDINGUNGEN:

Folgende weitere Rahmenbedingungen sind Grundlage der Vorentwurfsplanung und wurden in Grundzügen mit den zuständigen Fachgremien (teilweise auch im Kontext mit Bauteil 1 / Großes Haus) abgestimmt:

- Brandschutz:
Gewährleistung des baulichen, anlagentechnischen und betrieblichen Brandschutzes sowie Zuwegungen für die Feuerwehr und Führung Rettungswege (auch für anliegende Nachbargebäude des Klosters geklärt). Die Konzeption erfolgte in Abstimmung mit den Brandschutzplanern H2K, dem Prüfsachverständigenbüro Rassek und der Berufsfeuerwehr Augsburg.



- **Arbeitssicherheit:**
In den Betriebsbereichen des Theaters ist die Einhaltung der aktuell gültigen ASR zu berücksichtigen. Hierzu fanden bereits erste Vorabstimmungen mit dem Gewerbeaufsichtsamt statt, die im Zuge der weiteren Planung fortgeführt und vertieft werden.
- **Barrierefreiheit:**
Die öffentlich zugänglichen Bereiche des Theaters werden gemäß DIN 18 040-1 ausgelegt. Auch die internen Betriebsbereiche sind grundsätzlich barrierefrei erschlossen und gemäß dem Bedarf des Theaters mit entsprechender Infrastruktur ausgestattet. In Abstimmung mit dem Behindertenbeirat der Stadt Augsburg soll hier eine zielorientierte Auslegung im Hinblick auf die personellen und funktionalen Anforderungen des Theaters umgesetzt werden.
- **Städtebau und Denkmalschutz:**
Unter Einbindung und Abstimmung sowohl mit der unteren Denkmalschutzbehörde, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, als auch dem Baukunstbeirat und dem Stadtheimatpfleger der Stadt Augsburg, wurden alle Vorentwurfvarianten kontinuierlich weiterentwickelt, die erhaltenswerten denkmalgeschützten Bauteile definiert und die Ausgestaltung der Neubaukubaturen und die stadträumlich wirksame Fassadengestaltung konzipiert und einvernehmliche Lösungsansätze geschaffen.
Der Erhalt des ehemaligen „Hofmannkellers“ unter dem alten Verwaltungsgebäude wurde zugunsten einer Erweiterung des Baukörpers Richtung Heilig-Kreuz-Straße verworfen.
- **Energetik:**
Das Theater Augsburg soll eine „EMAS“-Zertifizierung erhalten, bei dem sowohl Nachhaltigkeit als auch eine energetisch optimierte Bauweise und Anlagentechnik erreicht werden soll. Erste Abstimmungen fanden hierzu mit der zuständigen EMAS-Beraterin im Kontext mit Bauteil 1 bereits statt, und sollen im Zuge der weiteren Planung auch für Bauteil 2 fortgeführt werden. Neben dieser spezifischen Zertifizierung gemäß dem derzeit vorliegenden „Konzept Wärmeschutz“ (Stand 2018) ist auch die Einhaltung der aktuell gültigen EnEV 2016 und des EEWärmeG vorgesehen.
In diesem Kontext ist auch eine Photovoltaik-Anlage Bestandteil des aktuellen Planungskonzeptes, auch wenn hier noch eine abschließende Abstimmung mit dem BLFD / BOA / UD im Hinblick auf die Einstufung der Augsburger Altstadt als denkmalgeschütztes Ensemble getroffen werden muss.
- **Archäologie:**
Auf dem Gelände des Gesamtareales befinden sich teilweise Gründungsreste der mittelalterlichen Wehranlagen, des „Kornstadels“ sowie vermuteter Klosterbauten. Ebenso liegt hier der Verlauf der ehemaligen Römerstraße „Via Claudia“, weshalb auf dem gesamten Baufeld archäologische Grabungsarbeiten zur Befundung und Dokumentation vorgesehen sind.



Hierfür sind im Zuge der Rückbau- und Abbrucharbeiten bereits detaillierte Ablaufkonzepte und Grabungszonen mit der städtischen Archäologie abgestimmt, die Durchführung der Archäologischen Arbeiten sind bereits im Gange und müssen im Zuge der Aushubarbeiten der Baugrube baubegleitend weitergeführt werden. Generell ist die Zielsetzung, dass nach erfolgter Dokumentation die befundeten Bauteile abgebrochen werden können. Entsprechende Freigaben müssen im Zuge der Genehmigungsplanung beantragt werden.

- **Kampfmittel:**
Da das Gesamtareal des Theaters gemäß Luftbildauswertung Fliegerbombenabwürfe aus dem 2. Weltkrieg aufweist, werden begleitend mit den archäologischen Grabungen auch Kampfmittelerkundungen durchgeführt, die bislang jedoch noch keine Funde ergeben habe.

1.4 ANTRAG AUF VORBESCHIED, ABBRUCHERLAUBNIS, BEREITS ERFOLGTER ABBRUCH

Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid (Februar – Juni 2017) wurden auch für das Gesamtareal die grundsätzlichen bau- und Nachbarrechtlichen Belange geprüft und positiv beschieden.

Um ein ausreichendes Zeitfenster für die vorgenannten archäologischen Grabungsarbeiten zu gewährleisten, wurde auf dieser Basis im Dezember 2018 ein Abbruchartrag für die nicht denkmalgeschützten Bestandsgebäude auf dem Gesamtareal eingereicht und eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den abgestimmten Rückbau an den denkmalgeschützten Gebäuden (Kesselhaus an der Kasernstraße und Hollbau am Ottmarsgässchen) erteilt.

Die Rückbau- und Abbrucharbeiten an der Brechtbühne, der Probebühne, dem Magazin und der Innenhofgebäude des Werkstattbaus wurden bereits durchgeführt. Der Abbruch des Verwaltungsbaus (einschließlich Hofmannkeller) an der Kasernstraße und der Rückbau an den denkmalgeschützten Bauteilen wird gemäß Terminplan „Abbruch – Archäologie – Baugrube“ in mehreren Abschnitten zwischen Sommer 2020 bis Ende 2022 noch durchgeführt.

1.5 UMFIRMIERUNG ZUM „STAATSTHEATER“

Entsprechend dem „Nürnberger Modell“ erfolgte in 2017 eine Umfirmierung des bislang rein städtischen Theaterbetriebes in ein Staatstheater. Dabei wurde eine Stiftung initiiert, die zum einen aus der Stadt Augsburg als Eigentümer der Liegenschaften besteht und zum Anderem aus dem Freistaat Bayern als Betreiber des Theaters.

Hierdurch werden neben der staatlichen Förderung gemäß FAG für die



Herstellungskosten zukünftig auch Kosten aus dem laufenden Betrieb und Bauunterhalt anteilig vom Freistaat getragen.

Aus der Umfirmierung und dem damit entstehenden Zuwachses des künstlerischen Personals (insbesondere Orchester) ergaben sich erweiterte Anforderungen am Raumbedarf und der zugehörigen Infrastruktur, wie Probenräume, Umkleiden und Sanitärbereiche.

2. ÜBERSICHT DER VARIANTEN ZUM VORENTWURF ZWISCHEN 2015 BIS 2019

In der nachfolgenden Tabelle wird eine kompakte Gesamtübersicht über die Entwicklung der Varianten zum Vorentwurf seit Beginn der LP2 in 2015 gegeben, mit Hinweis auf die jeweils zugehörigen Planstände und die maßgeblichen Meilensteine, die Einfluss auf die weiterführende Vorentwurfsplanung hatten.

Eine ausführliche Dokumentation der entwickelten Varianten liegt mit den jeweils dazu ausgearbeiteten Präsentationsmappen vor, weshalb auf eine detaillierte Beschreibung aller inhaltlichen Untervarianten an dieser Stelle verzichtet, und nur die wesentlichen Schritte zur Weiterentwicklung der Varianten stichpunktartig beschrieben werden.

Datum	Planungsvariante	Anmerkungen
2.1 Ausgangslage Grundlagenermittlung LP 1 „Konzeptstudien“		
27/5/2014	A1, A2; B1, B2, B3; C1, C2; D1, D2	Übergreifende Konzeptstudien zur Bewertung möglicher Lösungsansätze und des Nutzerbedarfs
31/7/2014	B1, B2; D1	Ergebnis und Auswahl aus den konzeptuellen Voruntersuchungen
2/9/2014		Neufassung des Standortneutralen Raumbuches durch AST
10/2/2015	B1_3	Ausarbeitung der Variante als Abschluss der LP1 und Basis für die weitere Planung mit unterem bis oberem Kostenrahmen 79,4 Mio. bis 102,5 Mio. €
2.2 Vorentwurfsvarianten 2015 bis 2019		
8/4/2015	B1_4; E	Fortentwicklung Variante B1_3 mit gerundeten Baukörpern und alternative Konzeption mit polygonaler Grundform
30/4/2015	B2	Verschmelzung der Variante B1_4 mit der polygonalen Alternativform aus Variante E zur

		besseren städtebaulichen Einfügung
29/7/2015	B2	Präsentation „Zwischenstand Planung“ mit möglichen Einsparpotentialen durch Optimierung Bauvolumen im KG (Probephänen) sowie Entfall der zweiten DG-Ebene (Verwaltung)
29/10/2015	B2	Stadtratssitzung mit Prüfanträgen zum freistehenden Orchesterprobengebäude
12/7/2016	B2_1	Ausarbeitung Variante B2 mit neuem Lösungsvorschlag unter Berücksichtigung der Prüfanträge
9/11/2016	B3	Ausarbeitung des Lösungsvorschlags B2 als Basis zur Abstimmung Städtebau und Denkmalpflege (Fassaden + Bauwerksgeometrie)
Feb.- Juni 2017	B4	Plangrundlage zum „Antrag auf Vorbescheid“
Juli – Aug. 2017	B5	Neukonzeption und Strukturierung der Fassaden in Abstimmung mit BLfD und Baukunstbeirat
17/9/2017	V6	Grundlage des Planstandes zur „Ämterrunde“ (Klärung Baurechtlicher Belange)
21/12/2017	V7	Ausarbeitung des Planstandes V6 auf Basis des „Fassaden-Workshops“ mit begradierten Fassaden Kasernstraße + facettiertem Orchesterprobengebäude; Grundlage zum Kostenbericht Stadtrat
Ab März 2018		Einbindung der beauftragten Fachplanungen TGA, Tragwerk / Baugrube, ELT/FMT/FT, Brandschutz Ausarbeitung des Vorentwurfes unter Berücksichtigung Fachtechnischer Belange
April – Okt. 2018	V8	Fortschreibung der Planung unter Berücksichtigung Nutzerabstimmungen der Fachbereiche, Archäologie, Sparten und neuem Baugrundgutachten

5/10/2018	V9	Umplanung Keller West (BT1) aufgrund Erhalt der Wehrmauerfundamente, Anpassung des Orchesterprobengebäudes und Auslagerung Sprinklertank in Kasernstraße
Dez. 2018		Einreichung Abbruchantrag und denkmalrechtliche Erlaubnis
Ab Feb. 2019	V9	Einbindung der beauftragten Fachplanung Bühnentechnik; Abstimmung der bühnentechnischen Anforderungen mit Nutzer; Erstellung der Gesamtkostenschätzungen
15/4/2019	V10	Ausarbeitung des Vorentwurfes unter Bewertung möglicher Einsparpotentiale mit Abschließender Kostenschätzung auf Basis des formulierten Bedarfsprogrammes
2.3 Neubearbeitung Vorentwurf ab Mai 2019 unter Berücksichtigung eines reduzierten Nutzerbedarfsprogrammes		
Juni- Juli 2019	V1; V2; V3	Gegenüberstellung bisheriger Planungsvorschlag V1 (Basis Vorentwurf mit Kostenschätzung Juli 2019: 125,8 Mio. €) mit zwei alternativen Lösungsansätzen mit deutlich reduziertem Bauvolumen: V2 = Entfall Ebene U4 (mit Dekomagazin) und Orchesterprobengebäude, Verlagerung der 2. Spielstätte als freistehende „Kleines Haus“ (Vorgabe von Budgetziel 92,3 Mio. € für neue Planungsvariante) V3 = Entfall Orchesterprobengebäude und Anordnung der 2. Spielstätte an der westlichen Kasernstraße im Gesamtareal; Verzicht auf Freilegung der Wehrturmfundamente an Volkhartstraße
Aug. 2019	V2a	Variante zu Planungsvorschlag V2 mit gespiegelter Anordnung des Foyers „Kleines Haus“ Richtung Kasernstraße – wurde funktional nicht weiter verfolgt; Vorgabe von Budgetziel 92,3 Mio. €
Nov. 2019	V22	Ausarbeitung Planungsvorschlag 2 auf Basis rechteckiger Spielstätte im Kleinen Haus; Prüfung alternativer Zufahrtsoptionen zur

		Anlieferung Kasernstraße (Betriebsgebäude)
Dez. 2019	V23 bis 24	Prüfung alternativer Geometrien des Multifunktionsaales im Kleinen Haus, da auskragende Überbauung Richtung Kasernstraße als nicht zulässig eingestuft wurde
Jan.2020	V25	Neue, hexagonale Grundform der 2. Spielstätte und begradigte Fassaden Kleins Haus; Integration Anforderungen Brandschutz, und Gebäudetechnik, Vereinfachung der Tragstruktur; Bewertung baulicher und technischer Einsparpotentiale
Mai 2020	V26	Ausarbeitung der V25 unter Berücksichtigung bisheriger Nutzerkommentare und möglicher Einsparpotentiale zur Beurteilung durch Nutzer und Denkmalpflege; „Theaterpassage“ als gläserner Verbindungsbau zwischen Kleinem und Großen Haus mit erweitertem Foyerbereich
Juni 2020	V27	Ausarbeitung des Vorentwurfes unter Bewertung möglicher Einsparpotentiale mit Abschließender Kostenschätzung auf Basis des neu formulierten Bedarfsprogrammes Kostenschätzung : 115,6 Mio. €

3. AUSARBEITUNG DER NEUPLANUNG LP2 AUF BASIS DES PLANUNGSVORSCHLAGS V2 MIT REDUZIERTEM ANFORDERUNGS-PROGRAMM DES NUTZERS BIS V027

3.1 Bewertung der Finanzierbarkeit Planungsvorschlag 1:

Die in Summe ermittelten Gesamtkosten zum Vorentwurf 1 (Kostenschätzung Stand Juli 2019: 125,8 Mio. €) für die Umsetzung des bis dahin definierten Anforderungsprogramms, einschließlich notwendiger zusätzlicher Maßnahmen, wurden, trotz der hohen in Aussicht gestellten staatlichen Förderung, seitens der Stadt Augsburg als zu hoch eingestuft, wegen wesentlicher Überschreitung des genehmigten Budgets. Daher wurde eine Neubearbeitung des Vorentwurfes mit geänderten Zielvorgaben erforderlich, die im Wesentlichen eine signifikante Verkleinerung der Gesamtkubatur sowie eine Vereinfachung der Konstruktionen, der technischen Anlagen und ggf. qualitativer Standards beinhaltet, um die Herstellungskosten entsprechend zu reduzieren



3.2 Reduziertes Raum- und Funktionsprogramm des Theaters:

Ab Mai 2019 wurde hierfür ein neu überarbeitetes Raum- und Funktionsprogramm des Theaters entwickelt, das unter Verzicht auf Nutz- und Funktionsflächen, das freistehende Orchesterprobengebäude und eine Vereinfachung der zweiten Spielstätte, noch den Mindeststandard abbildet, mit dem der vorgesehene Theaterbetrieb als 3-Sparten-Haus gewährleistet werden kann. Dieses diente als Grundlage für die Ausarbeitung vereinfachter Lösungsansätze durch das Planungsteam, welche nachfolgend kurz beschrieben werden.

3.3 Alternative Lösungsansätze V2 und V3:

Dem ursprünglichen Vorentwurf (Planungsvorschlag 1) wurden zwei Varianten gegenübergestellt, mit denen das neu definierte Raumprogramm erfüllt werden kann.

Beiden gemeinsam ist der Wegfall des 3. Kellergeschosses (Ebene U4) durch den Verzicht auf Lagerflächen und eine Verkleinerung des Dekomagazines. Weiter wird die Kubatur verkleinert durch Verzicht auf die vierte Probebühne sowie Verkleinerung der Probebühnen 2 und 3.

In beiden Fällen wird auch auf das freistehende Orchesterprobengebäude zwischen Großem Haus und Volkhartstraße verzichtet und der Probensaal im Betriebsgebäude an der Kasernstraße integriert.

Die Anlieferung wird direkt auf Straßenniveau aus der Kasernstraße in eine umschlossene Lieferzone unterhalb der Hauptwerkstätten angeordnet, ohne kostenintensive Hubvorrichtungen für LKWs.

Die wesentlichen Unterschiede zeigen sich wie folgt:

Planungsvorschlag V2:

Die zweite Spielstätte wird als Multifunktionsaal aus dem Gebäudekomplex entlang der Kasernstraße herausgelöst und anstelle des bisherigen Orchesterprobengebäudes auf der Freifläche zwischen Großem Haus und Volkartstraße angeordnet, einschließlich der zugehörigen Foyers und dienenden Räume.

Hierdurch wird im Betriebsgebäude ein großes Bauvolumen frei, welches für eine gut strukturierte Anordnung der Werkstatt-, Lager- und Probenräume, vor allem auf der Bühnenebene 00 mit Anbindung ans Große Haus, genutzt werden kann. Die Orchesterprobe kann dabei aus der Kasernstraße weiterhin öffentlich zugänglich sein.

Planungsvorschlag V3:

Hier wird die zweite Spielstätte innerhalb des „Betriebsgebäudes“ von der östlichen Seite Richtung Heilig-Kreuz-Straße umverlagert an die westliche Kasernstraße mit Öffnung zum Vorplatz des Großen Hauses. Auf eine Überbauung des Technik-Kellers



West (BT1) wird in dieser Variante ganz verzichtet, was eine deutlich Reduktion der Gebäudehüllflächen mit sich bringt.

Von der Anbindung an die Hauptwerkstätten, Montagehalle und das Große Haus her ist der Multifunktions-Saal hier günstig situiert, jedoch bedingt dies eine etwas ungünstigere Anordnung der Probebühnen 2 und 3 in Eben U2.

Unter Abwägung der funktionalen Vor- und Nachteile sowie der städtebaulichen Gesamtwirkung wurde der Planungsvorschlag 2 als bevorzugte Variante entschieden und weiter ausgearbeitet.

Subvariante V2a:

Hierbei wurde geprüft, ob eine gespiegelte Anordnung des Kleinen Hauses, mit Foyer Richtung Kasernstraße, eine städtebauliche Aufwertung der zentralen Freifläche mit Theatergastronomie im EG des Betriebsgebäudes erzielen kann.

Da sich aufgrund der spitz zulaufenden Grundstücksgeometrie Richtung Kennedy-Platz dadurch jedoch ungünstigere Raumverhältnisse zwischen Foyers und dem Multifunktionssaal mit seinen erforderlichen Nebenräumen ergeben und sich die Anbindung an das Betriebsgebäude verkompliziert, während gleichzeitig die externe Anlieferung über die Südseite am Kennedyplatz erfolgen müsste, wurde diese Variante nicht weiter verfolgt.

3.4 Zielsetzung eines Budgets:

Auf Basis von umgelegten Kostenkennwerten (Mittel aus Gesamtherstellungskosten pro m³ BRI und m² BGF) aus Planungsvorschlag V1, wurde in Bezug auf die neu zu errichtenden baulichen Größen des Planungsvorschlags V2 im Juli 2019 ein neues Zielbudget in Höhe von 92,3 Mio. € für die Gesamtherstellungskosten durch die Architekten ermittelt und den Gewerken als Richtwert für die Planungsziele und zur Bewertung durch die Fachplanungen vorgegeben.

Dieser wurde in der weiteren Ausplanung in Form eines fortgeschriebenen Statusreports als Kontrollinstrument zur Beurteilung von Kosteneinflüssen und möglichen Einsparpotentialen genutzt.



3.5 Ausarbeitung Planungsvorschlag V2 bis Endstand V027

Nach gemeinsamer Abstimmung der fachtechnischen Planungsbelange, Abgleich der Ergebnisse mit den Anforderungen des Nutzers und gestalterischen Adaptionen im Dialog mit Denkmalpflege und Baureferat, wurde der Planungsvorschlag V2 bis zum abschließenden Planstand Vorentwurf ausgearbeitet und ist nachstehend nach folgenden Kriterien beschrieben:

3.5.1 Funktional:

Das in Abstimmung mit dem Nutzer neu definierte Raumprogramm kann mit dem vorliegenden Planungsstand nahezu vollständig umgesetzt werden. Funktional oder technisch erforderliche Zusatzflächen (z.B. Technischächte, Nebenräume, Sanitäreanlagen etc.) sind ergänzend in die Gebäudekonzeption eingeflossen.

Betriebsgebäude:

Durch eine klare Strukturierung des Gebäudes und Zonierung in inhaltlich zusammenhängende Betriebsbereiche können trotz reduzierten Gesamtvolumens sehr gute Betriebsabläufe ermöglicht werden:

In den zwei Untergeschossen des Betriebsgebäudes konzentrieren sich die erforderlichen Lagerflächen einschließlich des verkleinerten Dekomagazins und die notwendigen Technikzentralen. Die vertikale Erschließung erfolgt über einen großen, zentral angeordneten Lastenaufzug sowie mehrere Personenaufzüge und die für die Rettungswegführung erforderlichen Treppenhauskerne.

Richtung Heilig-Kreuz-Straße wird der Raum für einen späteren Ausbau der „Black Box“ als dritte Spielstätte vorgehalten und mit gebäudetechnischen Anschlüssen vorgerüstet.

Auf Straßenniveau in Ebene U1 befindet sich westlich der Verbindungsbrücke zu BT1 die Kantine mit öffentlich zugänglicher Theatergastronomie. Östlich der Brücke liegt der zentrale Bühneneingang mit Pforte und Anschluss an sämtliche Funktionseinheiten des Theaters. Weiter Richtung Theaterstraße wird die ebenerdige Anlieferzone angeordnet, die durch die geschlossene Bauausführung auch einen für die Nachbarschaft störungsfreien Ladebetrieb ermöglicht.

Nordwestlich Richtung Kloster befinden sich kleinteiligere Nebenräume und die Theaterpädagogik (auch extern zugänglich). Sie bilden den Übergang zum Bestandsgebäude am Ottmarsgässchen („Holl-Bau“), wo Räume für die Betriebstechnik untergebracht werden.

In der Hoffläche zum benachbarte EWT-Gebäude finden die Stellplätze für zwei Sprinter der „Spielmobile“ des Kinderschutzbundes Platz (diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch eingetragen und bleibt somit erhalten).

Die Hauptebene auf Bühnenniveau des Großen Hauses ermöglicht weiterhin eine niveaugleiche Anbindung zum Großen Haus für Kulissen- und Materialtransporte über die Verbindungsbrücke der Kasernstraße.

Im Betriebsgebäude schließen unmittelbar an den zentralen Transportflur die



Montagehalle und die Hauptwerkstätten (Schlosserei / Schreinerei) mit den angegliederten Meisterbüros an. Gegenüber nach Westen sind der Orchesterprobensaal und die drei Probebühnen verortet. In der Zone zum Innenhof und Richtung Kloster sind weitere Werkstätten, Umkleiden und die Kostümabteilung untergebracht. Im Bestandsbau des Ottmarsgässchens wird die vom Nutzer geforderte Sichtverbindung durch die Bestandsfenster durch Anhebung des Fußbodenniveaus gewährleistet.

In Ebene +1 und +2 sind weitere dienende Räume für Werkstätten, Orchester und Kostümabteilung untergebracht. Über den kleinen Probebühnen ist in E+2 die komplette Ballett-Abteilung einschließlich Probensaal und Studio verortet. Zur optimalen Andienung des Ballettsaales auch mit größeren Dekorationen oder Instrumenten wurde ein weiterer Lastenaufzug vorgesehen.

Richtung Osten und Theaterstraße umschließt die erste Ebene mit Büro- und Verwaltungsräumen einen Lichthof über den Werkstätten, was gute natürliche Belichtung und Belüftung ermöglicht.

Diese Bürozone erstreckt sich in Ebene +3 entlang der gesamten Südfassade. Nördlich davon wird der Malersaal mit optimaler Nordbelichtung angeordnet, ergänzt mit den zugehörigen Kascheur- und Tapezierer-Werkstätten und erforderlichen Nebenräumen / Lagern.

In das zurückgesetzte Staffelgeschoss Ebene E+4 sind auch die erforderlichen Lüftungsanlagen integriert.

Kleines Haus:

Das Kleine Haus weist mit seinem großzügigen öffentlichen Eingangsbereich zum Kennedyplatz und beherbergt dort eine Abendkasse, Besuchergarderoben und einen Barbereich. Dem Wunsch des Theaters nach großzügig bemessenen Besucher-WCs wird Rechnung getragen. Nördlich dieser Nebenraumzone schließt der Lager- und Anlieferbereich des Kleinen Hauses an. Ein großer Lastenaufzug parallel zur Kasernstraße ermöglicht eine vollständig autarke Andienung (z.B. für Gastspiele oder externe Vermietung) sowie die Verbindung über Ebene U2 zum Betriebsgebäude und dem Großen Haus.

Der Künstlereingang mit kleiner Pforte, zentraler Erschließungstreppe und Personenaufzug flankiert diese Nord-Ost-Ecke.

Auf Ebene 00 befindet sich ein „Mezzaningeschoss“ mit den Künstlergarderoben und Sanitärbereichen. Im Foyer wird eine Galerieebene entlang der offenen Besuchertreppe ausgebildet.

Der Multifunktionssaal des Kleinen Hauses liegt auf Ebene +1 und bietet bis zu 448 Besuchern Platz. Durch einen Umgang aus dem Foyer, der im Hinterbühnenbereich intern auch umlaufend genutzt werden kann, und ein mobiles Tribünensystem werden fast unbegrenzte Zugangs- und Bespielungsvarianten möglich.



Im Norden schließt eine Zone an, die sowohl als Hinter- und Seitenbühne, als auch zur Zwischenlagerung genutzt werden kann und die über den großen Lastenaufzug erschlossen wird.

Die südliche Foyerzone in Ebene +2 ermöglicht einen Zugang zum Saal auf die „klassische“ Tribünenbestuhlung von oben.

In Ebene +3 befindet sich die multifunktionale Technikdecke der Spielstätte, mit umlaufender Arbeitsgalerie und zwei weiteren Beleuchterbrücken / Arbeitsstegen. Im Süden mündet der oberste Foyerbereich in einer kleinen Bar mit attraktivem Ausblick Richtung „Fugger-Boulevard“.

Die Lüftungszentrale des Kleinen Hauses wird im Norden angeordnet.

Mit dieser sehr klaren und stringenten Raumkonzeption im Gesamtareal können die Erfordernisse an Betriebsabläufe, Erschließung, Anlieferung und Arbeitssicherheit bestmöglich erfüllt werden.

Die Barrierefreiheit gemäß Aufgabenstellung wird nach DIN 18 040-1 für die öffentlichen Bereiche und gemäß Zielsetzung mit dem Behindertenbeirat für die internen Bereiche gewährleistet.

Hierfür werden alle Personenaufzüge barrierefrei ausgebildet, die erforderlichen Sanitärbereiche vorgesehen, Verkehrsflächen und Orientierungssysteme gemäß der einschlägigen Vorgaben ausgebildet.

3.5.2 Konstruktiv und technisch:

Baukonstruktion:

Durch ein stark vereinfachtes, weitestgehend orthogonales Grundraster von 8,5x8,5m kann die Baukonstruktion des Betriebsgebäudes sehr wirtschaftlich ausgeführt werden, die weitgehende Ausbildung von STB-Flachdecken wird dadurch möglich. Nur weitgespannte Räume, wie Werkstätten und Probebühnen, benötigen Unterzüge als Sekundärkonstruktion. Durch eine vertikale „Stapelung“ dieser Bereiche übereinander ist aber auch hier eine sehr effiziente Tragstruktur möglich.

Das gleiche Grundprinzip wird auch für das Kleine Haus angewendet, wobei das hier gewählte Raster von 6x6m etwas feingliedriger ist, um besser auf die grundstücksbedingte Dreiecksform und den entsprechend eingeschriebenen, sechseckigen Multifunktionsraum reagieren zu können.

Der Verzicht auf ein drittes Kellergeschoss wirkt sich wirtschaftlich positiv auf die Herstellungskosten des Verbaus und der Baugrube aus, da auf mindestens eine Ankerlage verzichtet werden kann.



Die nunmehr ausschließlich senkrecht stehenden Fassaden am Kleinen Haus können mit vergleichsweise geringerem Aufwand geschalt und bekleidet werden, als geneigte und polygonale Flächen. Das gilt analog auch für die Stahl-Glas-Fassaden.

Brandschutz:

Im Kontext mit der vereinfachten Geometrie, dem Entfall einer dritten Kellerebene und dem insgesamt reduzierten Bauvolumen sind auch die Maßnahmen des baulichen Brandschutzes leichter zu strukturieren.

In intensiven Abstimmungen mit der Brandschutzplanung, dem Prüfsachverständigen Brandschutz und auch der Berufsfeuerwehr Augsburg wurden die erforderlichen Brandabschnitte, Nutzungseinheiten und Rettungswege optimiert.

Das Betriebsgebäude wird, dank der Auslagerung der zweiten Spielstätte, dabei nicht als Versammlungsstätte beurteilt, sondern nur nach BayBO und ASR.

Hierfür muss zwar die öffentliche Zugänglichkeit des Orchesterprobensaals und des Hofmannkellers auf je unter 199 Personen begrenzt werden, was dem vorgesehenen Spielbetrieb und der verfügbaren Raumgrößen aber auch entspricht.

Der Transportflur zwischen Montagehalle, Verbindungsbrücke und Orchesterprobe konnte als nicht notwendiger Flur ausgewiesen werden, und ermöglicht dem Nutzer somit auch die Nutzung als „Manipulationsfläche“ für Zwischenlagerungen von Materialtransporten.

Das Kleine Haus ist als Versammlungsstätte gemäß VStättV ausgelegt und beurteilt. Durch den Verzicht auf eine „Unterbühne“ (z.B. in Form von Transportpodien) gilt das Kleine Haus aber nicht als „Großbühne“, sondern als „Mittelbühne“.

Insgesamt resultieren dadurch auch beim anlagentechnischen Brandschutz verringerte Anforderungen gegenüber dem Vorentwurf 1 (April 2019). Wenngleich dieser immer noch einen erheblichen Anteil an der KG 400 ausmacht, sind vor allem bei den Löschanlagen, der mechanischen Rauchableitung und der Brandmeldeanlage merkliche Vereinfachungen erfolgt.

Die Auswirkungen auf die gebäudetechnischen Anlagen und ELT-Installationen wurden durch die Fachplaner erfasst, wobei auch der aus Sicht des Nutzers für den Betrieb unabdingliche, teilweise konkretisierte Bedarf berücksichtigt wurde.

3.5.3 Öffentliche Nutzung / Besonderheiten und Mehrwert:

Die in diesem Vorentwurf konzipierte Anordnung des Kleinen Hauses als zweite Spielstätte unmittelbar westlich neben dem Großen Haus, bietet in Bezug auf die öffentliche Zugänglichkeit, eine multifunktionale Nutzung und die räumliche Attraktivität einige Besonderheiten.

Hier ist zunächst die **sechseckige Grundform des Multifunktionssaals** – diese wurde zunächst intensivst mit dem Theater abgestimmt und optimiert. Im Ergebnis bietet sie aber die einzige Möglichkeit, die gewünschten Saalabmessungen und Besucherzahlen innerhalb der keilförmigen Grundstücksfläche abzubilden, ohne die



formulierten Baugrenzen zu überschreiten. Mit Ausarbeitung von mindestens sieben Bestuhlungsvarianten (mit einem mobilen Tribünensystem) erfolgte der Nachweis, dass hierdurch ein hochflexibel nutzbarer Veranstaltungsraum entsteht, der nahezu unbegrenzte Bespielungs- und Nutzungsvarianten in kompakter Bauform bietet. Der längliche Sechseck-Grundriss setzt sich aber nicht nur formal interessant von „herkömmlichen“ Rechteck-Sälen ab, sondern erlaubt noch differenzierte und vor allem für „Arenabestuhlungen“ optimierte Sitzplatzanordnungen.

Der großzügige, sich über mehrere Ebenen erstreckende **Foyerbereich** an der Südseite des Kleinen Hauses orientiert sich einladend zum Kennedyplatz. Der Kassen- und Gastronomiebereich (Bar) auf Straßenniveau ist nicht nur für reguläre Theaterbesucher attraktiv nutzbar, sondern lädt auch zum „Hineinschnuppern“ und Verweilen ein und bietet insgesamt eine weitere Raumabfolge für kleinere Inszenierungen, Veranstaltungen oder Ausstellungen (außerhalb der Nutzung des Multifunktionssaals).

Besonders aufgewertet wird diese Foyerzone, indem die bislang als Feuerwehrdurchfahrt ausgelegte Freifläche zwischen Kleinem und Großem Haus umgewidmet wird und mit einer geschlossenen Glashalle an das Große Haus angebunden wird. Hierdurch entsteht nicht nur der neue Haupteingang ins Kleine Haus, sondern gleichzeitig eine attraktive, ganzjährig nutzbare **Theaterpassage** mit erweiterten Foyer- und Gastronomieflächen. Eine Verbindung ins Große Haus ist somit stets „trockenen Fußes“ möglich, so dass die zunächst angedachte Verbindungsbrücke zwischen den Foyers im Großen und Kleinen Haus nicht mehr erforderlich ist.

Insgesamt entsteht ein deutlicher Mehrwert, vor allem im Hinblick auf die gewünschte „Öffnung“ des Theaters für ein breites Publikum und die ganze Stadtgesellschaft. Dies entspricht der Zielsetzung aus der von der Stadt Augsburg durchgeführten umfangreichen Bürgerbeteiligung.

3.5.4 Denkmalfpflege und Städtebau:

Die gestalterische Ausformulierung der aktuellen Baukörper-Geometrie und erster Ansätze zur Fassadengestaltung berücksichtigt die bislang abgestimmten Zielsetzungen mit dem Baukunstbeirat, der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalfpflege.

Auch die Rücknahme und Begradigung der Fassade des Kleinen Hauses an der Volkhartstraße innerhalb der Grundstücksgrenzen, gemäß Anforderung Tiefbauamt, wurde im aktuellen Planstand berücksichtigt.

Insgesamt resultiert daraus ein sehr klar strukturiertes, raumprägendes Gestaltungskonzept, welches sich laut Beurteilung durch die Denkmalfpflege sehr harmonisch an die historischen Bestandsgebäude und die städtische Struktur einfügt.



Durch die parallele Ausrichtung des Großen und Kleinen Hauses Richtung Kennedyplatz entsteht eine sehr klare städtebauliche Signalwirkung und eine nahezu selbstverständliche neue Eingangssituation mit der Theaterpassage, die auch einen harmonisch-funktionalen Übergang zur Kasernstraße ausbildet, wo sich die nach Süden orientierte Theater-Gastronomie und der Zugang zum Orchesterprobensaal befinden.

Richtung Hafnerberg und Innenstadt werden die Tageskasse und das Zugangsfoyer zum Hofmannkeller angeordnet. Die somit etwas zurückgenommene Signalwirkung erscheint aber im Hinblick auf das dort auch etwas kleinteiligere Stadtgefüge angemessen.

4. BETRACHTUNG DER TERMINSCHIENE:

Die Planungs- und Bauphasen für die verschiedenen Bereiche des Gesamtareales gliedern sich wie folgt:

- Sanierung Großes Haus (BT1)
- Neubau des Kleinen Hauses (BT 2A)
- Neubau des Betriebsgebäudes (BT 2B)

Um einen möglichst effizienten Planungs- und Bauablauf zu erreichen, müssen diese Vorgänge optimal verzahnt werden.

Die derzeit laufenden Arbeiten zu Abbruch, Voraushub und Archäologie sind noch bis Mitte 2022 vorgesehen. Unter der Prämisse einer Weiterführung der Entwurfsplanung im Sommer 2020 sollen dort ab dann die Aushub- und Verbauarbeiten mit baubegleitender Archäologie im Bereich des Betriebsgebäudes durchgeführt werden. Eine bauliche Fertigstellung des Betriebsgebäudes wird Ende 2026 prognostiziert.

Ebenfalls Mitte 2022 ist der Beginn der Rohbauarbeiten des Kleinen Hauses auf dem Keller West vorgesehen, womit eine bauliche Fertigstellung bis Ende 2025 prognostiziert wird.

Die wechselseitigen Abhängigkeiten und der Abgleich mit dem Terminablauf im Bauteil 1 werden kontinuierlich überprüft und aktuell auch durch ein extern eingebundenes Kosten- und Termin-Controlling bewertet.

Zu beachten ist besonders, dass für eine rechtzeitige Fertigstellung des Keller-West (BT1, bis Sommer 2022) die Planungsgrundlagen definiert werden müssen, welche sich aus dem darüber angeordneten Kleinen Haus (BT 2A) ergeben. Die Dringlichkeit einer zeitnahen Festlegung ist daher hoch, weil Verzögerungen sich hier sowohl auf die Fertigstellung des Gesamtareals, als auch auf das Große Haus auswirken können.

5. ZIELKONFLIKTE UND RISIKOFAKTOREN:

(Hinweis: Ergänzende Informationen bezüglich der Risikobewertung finden sich in Anlage 1 zum Erläuterungsbericht)

5.1 „Terminrisiko Archäologie“:

Da sich das Gesamtareal in einem Stadtbereich befindet, wo mit hoher Wahrscheinlichkeit Bodendenkmäler oder historisch relevante Objekte vorgefunden werden, muss für zu erwartende archäologische Befundungen insgesamt mit einem Untersuchungszeitraum von 30 Monaten, bzw. nach ursprünglicher Einschätzung der Stadtarchäologie noch länger, gerechnet werden.

Aufgrund der bisher bereits durchgeführten Grabungsarbeiten konsolidiert sich die Erkenntnis, dass einerseits auch kürzere Befundungszeiträume möglich sind, die den Zeitfenstern in den Ablaufplänen zur Archäologie entsprechen. Auf der anderen Seite haben bereits freigelegte Wehrmauer-Fundamente gezeigt, dass bei einem erforderlichen Erhalt „in Situ“ auch Umplanungen erforderlich werden können. Die Archäologie muss daher weiterhin als mögliches Kosten- und Terminrisiko für die Maßnahme Gesamtareal berücksichtigt werden.

5.2 Auflassung der Kasernstraße / Städtebauliches Rahmenkonzept:

Die Auflassung / Umwidmung der Kasernstraße zur Verkehrsberuhigung und die verkehrstechnische Neuordnung im Umfeld des Theaters stellt eine Maßnahme dar, welche sich außerhalb des Planungsumfanges Objektplanung Gesamtareal befindet.

Im Zuge der Bauvoranfrage 2017 wurde eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit unter gewissen Auflagen beschieden.

Da aber die angestrebte Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes im Umgriff des Theaters weiterhin offen ist, gibt es noch keinen abschließenden Vollzug. Auch die Planung der Freianlagen auf dem Grundstück und im Umgriff des Theaters ist in diesem Kontext noch offen.

5.3 Genehmigungsfähigkeit und Zustimmung der Nachbarn:

Im Zuge der konzeptuellen Voruntersuchungen haben bereits mit allen bauordnungsrechtlichen Fachbereichen Vorabstimmungen stattgefunden, um die grundsätzliche Machbarkeit und Genehmigungsfähigkeit der geplanten Maßnahmen abzuklären. Abstimmungsgespräche mit den Denkmalschutzbehörden, der Stadtarchäologie und der Feuerwehr wurden durchgeführt.

Die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit gemäß §34 BauGB wurde in einem Informationsgespräch mit Stadtplanungsamt und Bauordnungsamt am 29/1/2015 bestätigt.



Eine „offizielle Ämterrunde“ zur Beteiligung der betroffenen städtischen Dienststellen wurde im März 2015 durchgeführt.

Mit dem Vorbescheid unter Widmung der Nachbarbelange wurde 2017 die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit positiv beschieden.

Unabhängig von den bauordnungsrechtlichen Regelungen müssen für die Rückverankerungen des Baugrubenverbaus auf Nachbargrundstücken privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden.

Die Höhe der zu vereinbarenden Vergütungsansprüche ist jedoch frei verhandelbar und stellt somit einen gewissen Unsicherheitsfaktor in der Kostenermittlung dar.

Sollte die Zustimmung verweigert werden, wäre eine aufwendigere innere Abstützung der Baugrube erforderlich.

5.4 Sparten / Kampfmittel / Baugrund:

5.4.1 Sparten:

Im Zuge der bisherigen Abstimmungen mit allen maßgeblichen Spartenträgern konnten alle erforderlichen bzw. möglichen Maßnahmen im Kontext mit dem Neubau des Gesamtareales geklärt und die Kosten hierfür berücksichtigt werden. Auch erforderliche Planungsanpassungen, besonders im Kontext mit der Telekom-Haupttrasse in der Heilig-Kreuz-Straße und der Fernwärmeleitung in der Kasernstraße wurden berücksichtigt.

Für eine termingerechte Vorbereitung und konkrete Planung der noch anstehenden Maßnahmen, insbesondere der Fernwärmeleitungen, ist eine schnelle Entscheidung über die weitere Planung für das Gesamtareal erforderlich.

Eine mögliche Unwägbarkeit stellt noch die elektrische Mittelspannungsversorgung des Theaterkomplexes dar, falls aufgrund des noch zu konkretisierenden Leistungsbedarfs im Gesamtareal die aktuell verfügbare Kapazitätsgrenze von 5 MW überschritten wird.

Die möglichen Mehrkosten für eine erhöhte elektrische Leistungsbereitstellung seitens der Stadtwerke Augsburg müssen im Weiteren noch entsprechend berücksichtigt werden.

5.4.2 Kampfmittel:

Aufgrund der Bombardierung 1944 sind für Baumaßnahmen im bisherigen Außenbereich Kampfmittelerkundungen erforderlich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich ggf. Funde einstellen und Beseitigungsmaßnahmen erforderlich werden.

Dieses Risiko ist als allgemeines, übergreifendes Risiko anzusehen und ist nicht direkt abhängig von dem Baukörper.



5.4.3 Baugrund:

Die Kosten für den Baugrubenaushub und die Entsorgung wurden auf Grundlage der Ergebnisse der geologischen Erkundungsbohrungen vorgenommen.

Da diese Bohrungen jedoch nur in den unbebauten Grundstücksbereichen stattfinden konnten und keine umfassenden Bodenproben zur Beurteilung der Entsorgungskennwerte (Schadstoffe) vorliegen ist eine sichere Einschätzung der Entsorgungskosten des Aushubs im Vorfeld nicht möglich.

Diese Einschätzung wird durch die Unsicherheiten bei der Tiefe der Vorgängerbauten (vgl. Punkt 5.1 Archäologie) erschwert. Hier können in tiefen Bodenschichten Bauschuttauffüllungen aus Vorgängerbauten bzw. Schadstoffbelastungen zu Tage treten, die deutlich höhere Entsorgungskosten mit sich bringen. Ebenso können Flächen mit Bodenaustausch erforderlich werden.

5.5 Zielkonflikt zwischen Photovoltaikanlage und Denkmalschutz:

Im Altstadtbereich der Stadt Augsburg sind Photovoltaikanlagen auf Dachflächen wegen der Einstufung als denkmalgeschütztes Ensemble nicht zulässig.

Dem gegenüber steht die Zielsetzung, auch in den „Richtlinien für Planungen der technischen Gewerke an Gebäuden der Stadt Augsburg“, dass regenerative Energien bevorzugt genutzt werden sollen.

Im Hinblick auf die hohe Wirtschaftlichkeit einer solchen Anlage für den Eigen-Strombedarf des Theaters sieht die aktuelle Planung eine PV-Anlage auf dem Betriebsgebäude vor.

Der baurechtliche Zielkonflikt muss im Zuge der LP3 geklärt werden.

5.6 Abhängigkeiten zum Bauteil 1

Die terminlichen Zusammenhänge sind unter Punkt 4 „Terminschiene“ vor allem im Kontext mit dem „Keller West“ beschrieben. Es gibt darüber hinaus noch weitere Bereiche, wie Trafokeller, Sprinklertank und die Verbindungsbrücke, wo wechselseitige Abhängigkeiten bezüglich Planung und Bauausführung bestehen, die sich in beiden Bauteilen jeweils negativ beeinflussen können, wenn Verzögerungen auftreten.



6. BENENNUNG DES FACHLICH BETEILIGTEN PLANUNGSTEAMS:

Folgende Planungs- und Ingenieurbüros sind aktuell in die Vorentwurfsplanung eingebunden oder waren teilweise beratend tätig:

- Objektplanung ArGe AAA-IMP
- Abbruchplanung ArGe AAA-IMP mit PGA
- Koordination Archäologie / Sparten / Abbruch ArGe AAA-IMP
- Tragwerksplanung BWP
- Objektplanung Verbau BWP
- Bühnentechnik ArGe LWPI/E³/Valicek
- TGA-Planung PK-I
- Elektro- Fernmelde- und Fördertechnik Burnickl
- Brandschutzplanung H2K
- Bestandsvermessung (baubegleitend) Linsinger
- Baugrundgutachten Prof. Gödecke
- Schadstoffuntersuchung und Materialanalyse Terranorm
- SiGeKo KPP
- Kampfmittelerkundung Geomer
- Verkehrsplanung Bauzeit Obermeier
- Beweissicherung Hauser
- Prüfstatik ZM-I
- Brandschutz Prüf-SV Rassek
- Termin-/ Kostencontrolling ArGe HPM-EDR

Das Planungsteam sollte mit nachfolgenden Fachplanern vervollständigt werden:

- Bau- und Raumakustik, Bauphysik ist in Ausschreibung
- Freianlagenplanung
- Gastronomie-/ Küchentechnik
- Werkstattplanung erfolgt durch das Staatstheater Augsburg



- Restauratorische Fachberatung Bestandsfassaden
- Bestandsvermessung (baubegleitend)
- Umwelt-Koordinator für EMAS-Zertifizierung
- ggf. Lichtplanung
- ggf. Kunst am Bau

Vorzugsweise schon im Zuge der LP3, spätestens jedoch zur LP5 sollten auch die (Prüf-)Sachverständigen für sicherheitsrelevante Anlagen mit einbezogen werden.

7. KOSTENVERGLEICH UND BEWERTUNG:

Die aktuelle Kostenschätzung (Stand 04.06.2020) über alle Gewerke wurde vertieft durchgeführt und beläuft sich in Summe auf **115,6 Mio. €** brutto, einschließlich Baunebenkosten und den zusätzlichen Kosten für das Kosten- und Termincontrolling. Hierin enthalten sind auch alle Kosten, die aufgrund verfeinerter Planungserkenntnisse für zusätzlich erforderliche Maßnahmen ermittelt wurden. Ebenso wurden konkretisierte Anforderungen des Nutzers berücksichtigt. Eine Indizierung auf den voraussichtlichen Vergabezeitraum ist in den Kosten nicht enthalten.

7.1 Vergleich mit Kostenrahmen aus der LP1, Stand 10/2/2015:

Der Kostenrahmen für die Neubebauung wurde mit einem mittleren „Von-Wert“ bis zu einem oberen „Bis-Wert“ auf Basis des BKI-Handbuches Baukosten Gebäude 2014 ermittelt und mit 6% Zuschlag auf den voraussichtlichen Vergabezeitraum 2017 indiziert. Dabei erfolgte eine differenzierte Betrachtung der verschiedenen Bauteile hinsichtlich des Schwierigkeitsgrades.

In Summe beläuft sich der Von-Wert auf insgesamt **79,4 Mio. €** brutto einschließlich Baunebenkosten von 26% aus den KG 200-600.

Der Bis-Wert liegt bei **102,5 Mio. €** brutto einschließlich Baunebenkosten von 26% aus den KG 200-600.

In beiden Fällen sind die ggf. anfallenden Umlagerungskosten für die Brechtbühne nicht enthalten.

Mit dem oberen Kostenrahmen von 102,5 Millionen € wird ein Wert aufgezeigt, bei dem eine insgesamt hochwertigere Bauausführung und technische Ausstattung möglich ist und größere Reserven für wünschenswerte Details und eventuelle Erschwernisse enthalten sind.



In den vergangenen Jahren ist die durchschnittliche Baupreissteigerung deutlich angestiegen, teilweise bis zu 5% jährlich.

Der aktuelle Baupreisindex vom 2. Quartal 2017 (Kosten aus 2015 wurden damals bereits auf 2017 indiziert) bis zum 1. Quartal 2020 beträgt nach statistischem Bundesamt 12,6% für gewerbliche Betriebsgebäude.

Wendet man diesen auf die Werte des Kostenrahmens an, ergeben sich folgende Vergleichswerte:

Von-Wert: 79,4 Mio. € (Stand: 2017-II) x 12,6% = **89,4 Mio. €** (Stand: 2020-I)

Bis-Wert: 102,5 Mio. € (Stand: 2017-II) x 12,6% = **115,5 Mio. €** (Stand: 2020-I)

7.2 Vergleich mit gesetztem Zielbudget, Stand Juli 2019:

Auf Basis von umgelegten Kostenkennwerten aus Planungsvorschlag V1 in Bezug auf die neu zu errichtenden baulichen Größen Vorschlag 2 wurde im Juli 2019 ein neues Zielbudget in Höhe von **92,3 Mio. €** für die Gesamtherstellungskosten ermittelt und den Gewerken als Richtwert für die Planungsziele und zur Bewertung durch die Fachplanungen vorgegeben.

Der aktuelle Baupreisindex vom 2. Quartal 2019 bis zum 1. Quartal 2020 beläuft sich auf 3%, demnach ergibt sich eine indizierte Vergleichssumme von **95,1 Mio. €** (Betrag Stand 2020-I) brutto inkl. Nebenkosten).

Ein kontinuierlicher Abgleich zwischen diesem Ziel-Budget und den fortgeschriebenen Kostenschätzungen ist erfolgt. Daher wurden die jeweiligen Kostenminderungen und Minderungen erfasst, sowie mögliche Einsparpotentiale bewertet.

7.3 Vergleich mit der Kostenschätzung zum Vorentwurf 1, Stand Juli 2019:

Die Kostenschätzung, Stand 8/7/2019, zum Vorentwurf 1 belief sich auf **125,9 Mio. €** brutto, ebenfalls inklusive aller zusätzlich berücksichtigter Kosten und dem Nebenkostenanteil.

Bei einer Indizierung vom 2. Quartal 2019 bis zum 1. Quartal 2020 mit 3% ergibt sich eine Vergleichssumme von **129,6 Mio. €**.

Die Kostendifferenz des Planungsvorschlags 2 (Stand: 2020-II) gegenüber dem Planungsvorschlag 1, indiziert auf 2020-I, beträgt somit rund **14 Mio. €**.

Bereits getätigte Einsparpotentiale:

Im Rahmen der aktuellen Planung wurden über sämtliche Gewerke mögliche Einsparpotentiale bewertet und mit dem Theater abgestimmt.

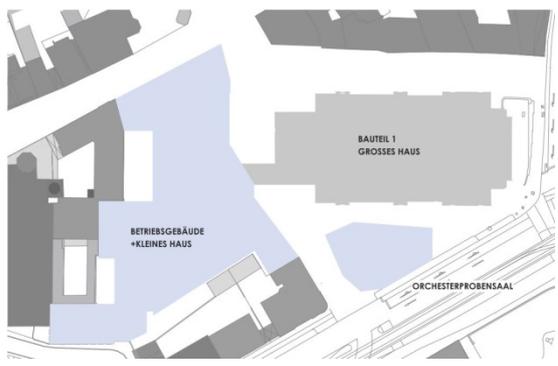
Wo diese als akzeptabel und technisch machbar eingestuft wurden, sind sie bereits in der Planung und den Kosten berücksichtigt.

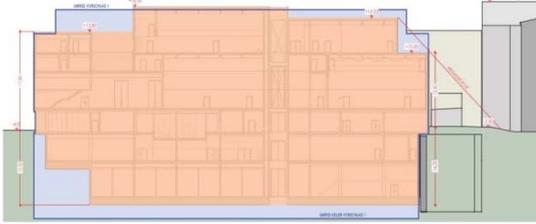
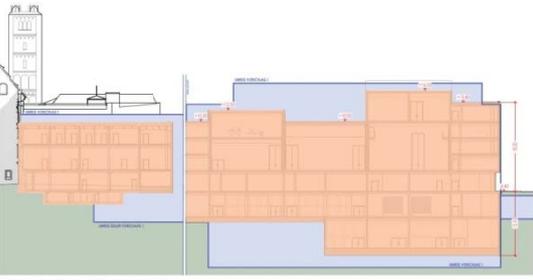
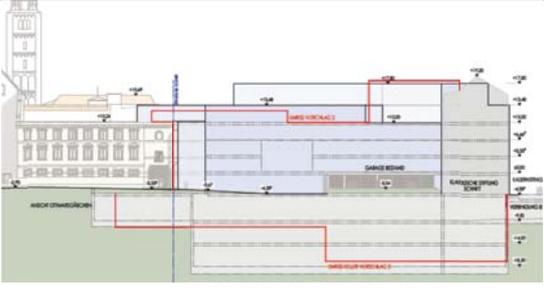
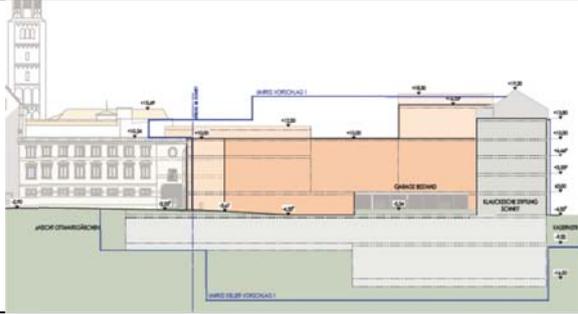
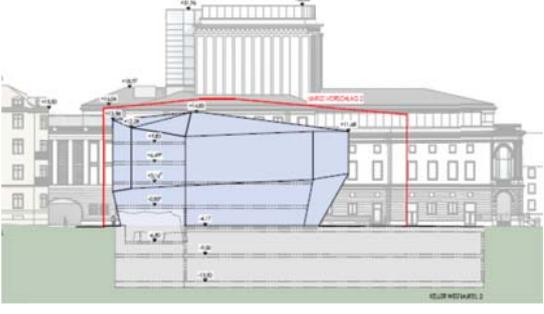
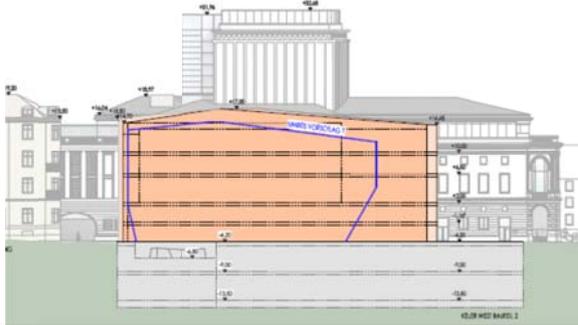
Weitere Einsparpotentiale wurden als nicht vertretbar angesehen, weil ansonsten der technisch-funktionale Mindeststandard für einen effizienten Theaterbetrieb unterschritten würde.

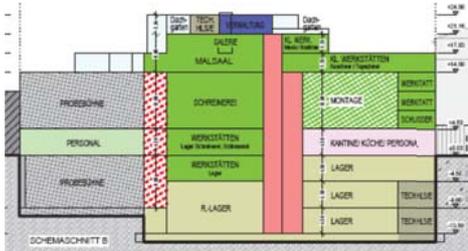
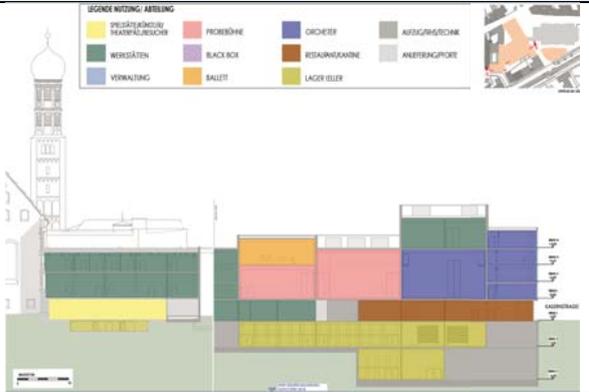
8. Synopse

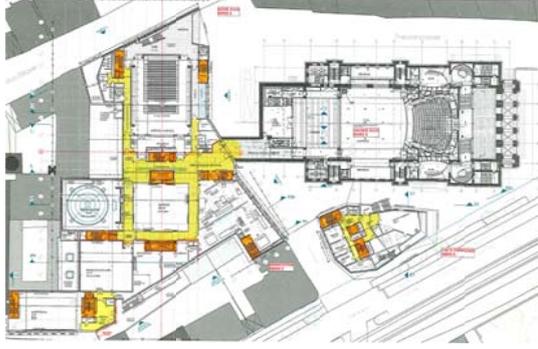
Tabellarischer Vergleich zwischen Vorentwurf 1 (Stand Juli 2019) und aktuellem Vorentwurf 2 (Planungsvorschlag 2, Stand Juni 2020) hinsichtlich qualitativer und funktionaler Erfüllung der Aufgabenstellung

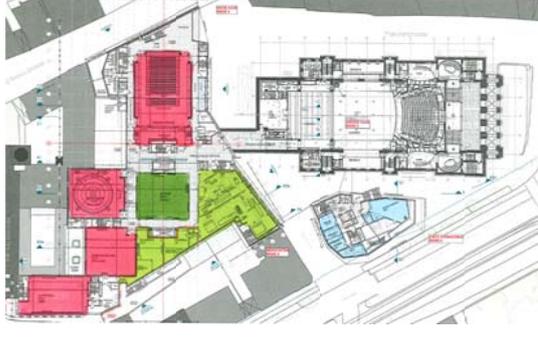
Legende:		
Zielsetzung wird gut erreicht	Zielsetzung wird mäßig erreicht	Zielsetzung wird nicht erreicht

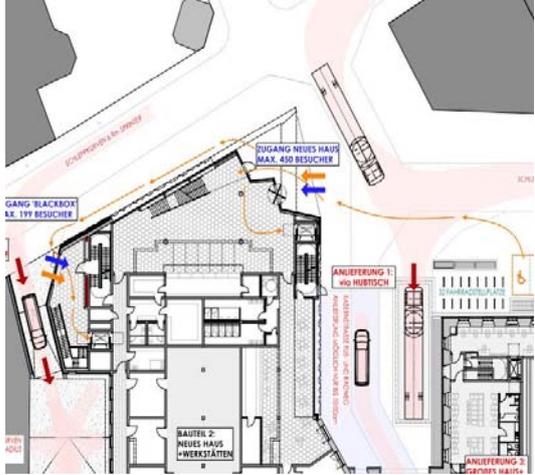
Nr.	Planungsvorschlag 1 (Vorentwurf 1, Stand April 2019)	Planungsvorschlag 2 (Vorentwurf 2, Stand Juni 2020)
		
1.	Herstellungskosten und bauliche Größen:	
	Stand April 2019: 125,9 Mio. € + Baukostenindex 2019-II bis 2020-I =3% 129,6 Mio. € BGF = 30.732 m ² BRI = 155.986 m ³	Stand Juni 2020: 115,6 Mio. € BGF = 25.428 m ² BRI = 130.725 m ³

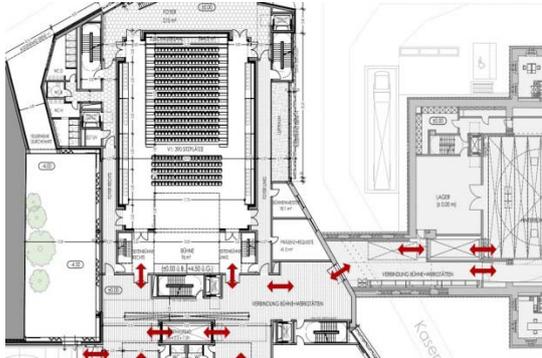
2.	Raumprogramm und Nutzflächen:	
2.1	Erfüllung des abgestimmten Raumprogramms	
	 <p>SCHNITT AA- VORSCHLAG 1+2</p>	 <p>SCHNITT BB- VORSCHLAG 1+2</p>
		
		
	<p>Basis ist das „Standortneutrale Raumbuch“ von AST, Stand September 2014 mit Ergänzung notwendiger Technik- und Funktionsflächen (Saniträrbereiche, Verkehrsflächen,...) sowie dem erweiterten Flächenbedarf für das Staatstheater gemäß Nutzerabstimmung Mai 2018. Das mit dem Nutzer abgestimmte Raumprogramm wird vollständig umgesetzt.</p>	
	<p>Basis ist ein reduziertes Raumbedarfs-programm des Theaters, Stand Juni 2019, bei dem wiederum die erforderlichen Technik- und Funktions-flächen hinzugefügt wurden. Die Gesamt BGF wurde gegenüber Vorentwurf 1 von 30.732 m² auf 25.428 m² verringert. Das mit dem Nutzer abgestimmte, reduzierte Raumprogramm wird vollständig umgesetzt.</p>	

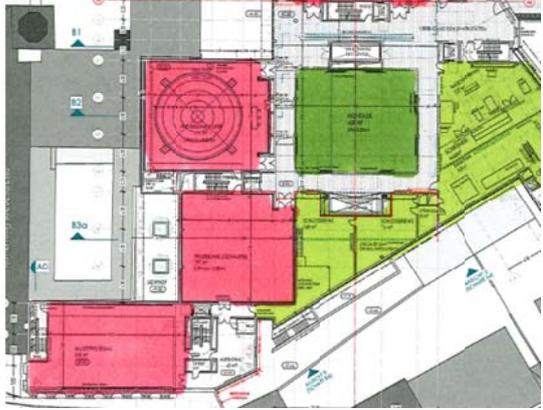
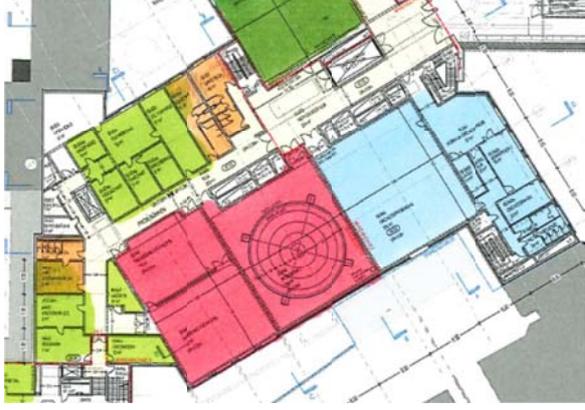
2.2	Vollständige Integration aller Produktionsbereiche (entsprechend Flächenbedarf Raumprogramm)	
		
	<p>Sämtliche für den Spiel- und Produktionsbetrieb erforderlichen Einrichtungen sind im BT2 untergebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Künstlerische, kaufmännische und technische Leitung - Verwaltung - 4 Probebühnen - Zweite Spielstätte als Multifunktionsaal mit eigenem Foyer - Öffentl. zugängliches - Orchesterprobengebäude - Ballett - Werkstätten + Montagehalle - Textilabteilung - Malsaal + Kascheure - Zugehörige Umkleiden - Geschlossene Anlieferzone - Theaterpädagogik - Kantine / Restaurant - Zugehörige Lager + Kulissenmagazin - Betriebstechnik - „Black-Box“ als dritte Spielstätte <p>Auch Vorentwurf 2 beinhaltet sämtliche für den Spiel- und Produktionsbetrieb erforderlichen Einrichtungen, wie nebenstehend beschrieben. Um den Flächen- und Raumbedarf zu optimieren wurden dabei einige Bereiche auf die Mindestanforderungen des Theaters reduziert. Hier einige wesentliche Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entfall einer Probebühne - Verzicht auf Foyerzone mit Musikbibliothek in der Verwaltung - Orchesterprobensaal im Betriebsgebäude mit verkleinerter Foyerzone - Theaterpädagogik verkleinert - Zentrale Umkleiden für alle Werkstattbereiche - Reduktion der Werkstätten und Lager auf funktionale Mindestanforderung - Betriebstechnik verkleinert 	

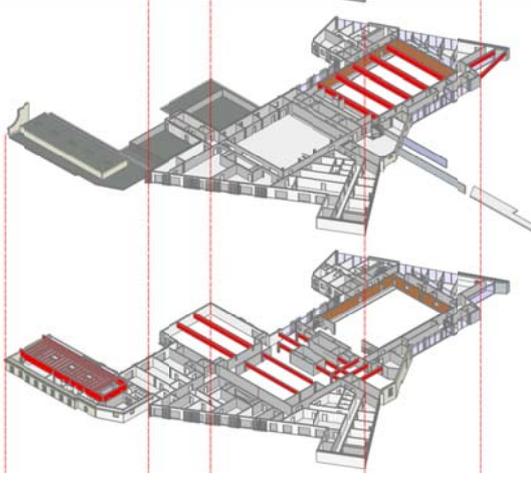
2.5	Kurze Verkehrswege + optimierte interne Erschließung	
		
	<p>Werkstätten, Lager und Verkehrsflächen sind so angeordnet, dass sie möglichst kurze und hindernisfreie Verkehrswege aufweisen. Dabei wird auch eine Trennung von Materialtransporten und Personenwegen vorgesehen.</p> <p>Lager- und Produktionsbereiche sind entweder niveaugleich angeordnet oder über Aufzüge vertikal verbunden. Kernstück ist der zentrale Transportflur mit Lastenaufzug im Anschluss an die Verbindungsbrücke zum Großen Haus. Von hier sind die Bühne Großes Haus, der Multifunktionsaal, die zwei großen Probebühnen und der Montagesaal mit Hauptwerkstätten niveaugleich angebunden.</p> <p>Der Orchesterprobensaal wird über einen Transportflur in U2 (auch für Instrumententransporte) unterirdisch angebunden, sowie optional über eine Verbindungsbrücke in E+2 als Zugang aus den Künstlergarderoben.</p> <p>Der zentrale Zugang für alle Mitarbeiterbereiche erfolgt über die Pforte und die angegliederten Treppenhäuser und Aufzüge in alle Ebenen.</p> <p>Das links beschriebene Grundprinzip der Verknüpfung zwischen Lagern, Werkstätten und Montagehalle, sowie die Direktanbindung zum Großen Haus werden auch im Vorentwurf 2 beibehalten.</p> <p>Ebenso die Zuwegung über die Pforte und zentral angeordnete Treppenhäuser mit einem Verbindungsgang über die Kasernstraße in Ebene E+3.</p> <p>Der wesentliche Unterschied ist die Verortung der Orchesterprobe im Betriebsgebäude, wo sie unmittelbar neben der Großen Probebühne auf Bühnenniveau in E+1 liegt. Durch die Lage zu Kasernstraße ist auch ein öffentlicher Zugang für Besucher über eine kleine, vorgelagerte Foyerzone auf direktem Weg möglich.</p> <p>Im jetzt freistehenden Kleinen Haus werden ein großer Lastenaufzug sowie zwei Personenaufzüge vorgesehen, um eine optimale Andienung und Vertikalerschließung zu gewährleisten. Die Anbindung an den Gesamtkomplex wird unter den Punkten 3.2 und 7 beschrieben.</p>	

2.6	Effiziente und funktional nachhaltige Strukturierung aller Produktionsbereiche (insbes. Werkstätten)	
		
	<p>Für einen optimalen „Workflow“ von der Herstellung bis zur Szenenfläche sind die jeweiligen Produktionsbereiche auf möglichst kurzem Weg mit den dienenden und angedienten Bereichen verbunden. Personeller Aufwand und zeitliche Abläufe werden so optimiert.</p> <p>Die Grundstruktur des Gebäudes folgt dabei dem wesentlichen Aufbau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lager, Magazine, Technikzentralen sowie zentrale Anlieferung in den Untergeschossen E-4 bis E-2 - Zugang, Personalumkleiden, Lager und Kleinwerkstätten in E-1 (Erdgeschoss) - Hauptwerkstätten und Montagehalle auf Bühnenniveau - Textilabteilung in E+2 - Malsaal + Kaschierer optimal belichtet in E+3/E+4 - Verwaltung + Theaterleitung optimal verknüpft in E+4 	<p>Die logistische Grundstruktur bleibt auch im Vorentwurf 2 erhalten. Durch die verkleinerte Gebäudekubatur und die Auslagerung der zweiten Spielstätte (Multifunktionsaal) in das freistehende Kleine Haus ergeben sich folgende Veränderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entfall der kompletten Ebene U4 - Anlieferung direkt auf Straßenniveau - Zentrale Personalumkleide in Ebene U1 - Hauptwerkstätten, Montagehalle und alle Probebühnen (inklusive Orchesterprobe) auf Bühnenniveau - Nebenräume Orchester und Werkstätten in Ebene E+1 / E+2 - Textilabteilung im Ottmarsgässchen - Ballettsaal mit Nebenräumen auf Ebene E+2, über eigenen Lastenaufzug auch mit Dekorationen und Instrumenten erreichbar - Verwaltung + Theaterleitung in E+2 und E+3 mit direkter Brückenbindung zum Großen Haus

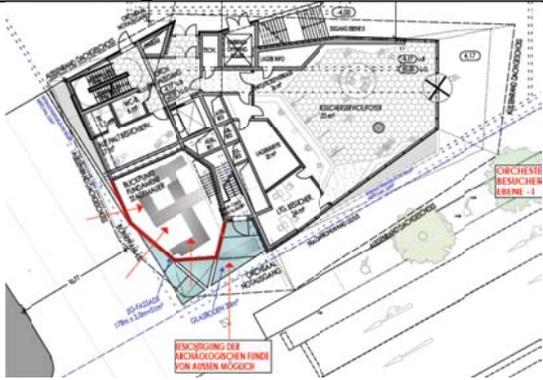
3.	Logistik, Anlieferung und Erschließung:		
3.1	Optimierte Anlieferung		
			<p>Die Zentrale Anlieferung wird in Ebene U2 unterhalb der Kasernstraße angeordnet. Von hier besteht direkte Anbindung an das Große Haus und das Gesamtareal BT2 mit den jeweiligen Lastenaufzügen und Lagerbereichen.</p> <p>Ein LKW-Hubtisch ermöglicht einfache Einfahrten, ist jedoch technisch aufwendig und somit kostenintensiv.</p> <p>Der Ladebereich ist geschlossen und großzügig bemessen für Staplerverkehr.</p> <p>Durch die unterirdische Lage im Straßenbereich sind aufwendige Brandschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Eine zusätzliche Anlieferungsmöglichkeit für Sprinter besteht im Innenhof neben dem Neuen Haus.</p> <p>Im Vorentwurf 2 wird die Anlieferzone an der Kasernstraße in Ebene +1 angeordnet. Somit ist eine direkte Anfahrbarkeit auf Straßenniveau möglich. Die Ladezone ist ebenfalls geschlossen und mit einer ausreichend bemessenen Ladefläche direkt an den großen Lastenaufzug angebunden.</p> <p>Diese Lösung ermöglicht eine direkte Zufahrt ohne teure Fördertechnik und deutlich vereinfachte Brandschutzanforderungen.</p> <p>Auch im Kleinen Haus wird eine direkte Anlieferung mit Ladezone und Lastenaufzug auf Straßenniveau vorgesehen.</p>

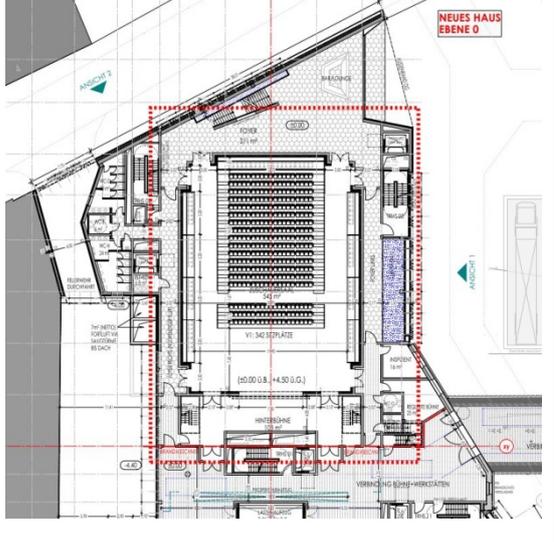
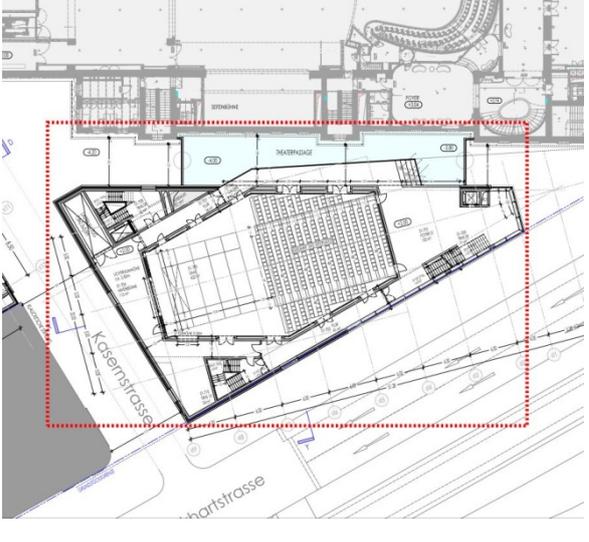
3.2	Direkte Anbindung an Großes Haus auf Bühnenniveau	
		
	<p>Kernproblem im bisherigen Bestand war die schlechte Transport-verbinding zwischen den Werkstätten und Betriebsbereichen in der Kasernstraße und dem Großen Haus. Durch die Absenkung der Verbindungsbrücke über der Kasernstraße auf Bühnenniveau und ebenengleiche Anordnung der Montagehalle und Werkstätten wird jetzt ein schwellenfreier Kulissentransport bis zu 7,5m Höhe und 2,5m Breite ermöglicht. Auch der Multifunktionssaal ist unmittelbar gegenüber der Montagehalle angeordnet und mit gleichen Transportmaßen erreichbar. Über das interne Wegenetz im neuen Bauteil 2 werden alle Funktionsbereiche des Theaters durchgehend miteinander verbunden und an das Große Haus sowie den Orchesterprobensaal witterungsgeschützt angebunden.</p>	<p>Diese Anbindung wird auch im Vorentwurf 2 unverändert beibehalten. Lediglich für den Multifunktionssaal im jetzt freistehenden Kleinen Haus verringert sich die Transporthöhe auf 3,5m, da die Anbindung unterhalb der Kasernstraße in Ebene U2 erfolgt.</p>

3.3	Alle Probebühnen auf Bühnenniveau	
		
	<p>Im Vorentwurf 1 befinden sich auf Bühnenniveau die beiden großen Probebühnen für Oper und Schauspiel, sowie der Ballettsaal, wodurch leichte Transporte von Kulissen oder Instrumenten möglich sind. Die beiden kleinen Probebühnen befinden sich in Ebene U2, sind aber über Lastenaufzüge sowie aus der auch hier befindlichen, unterirdischen Ladezone aus erreichbar.</p> <p>Auch die freistehende Orchesterprobe ist über Transportflure und einen Lastenaufzug in Ebene U2 sowie eine Verbindungsbrücke in E+2 angebunden.</p>	

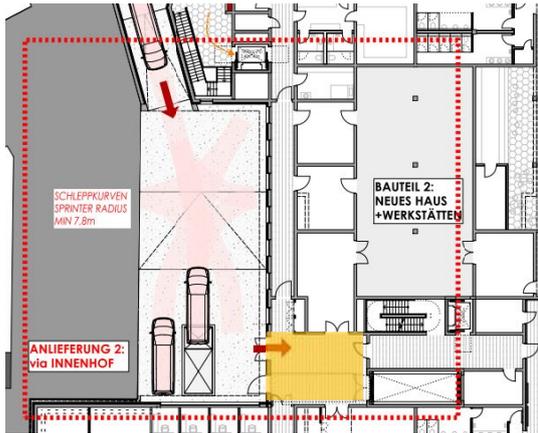
4.	Tragstruktur	
		
	<p>Um eine maximale räumliche Ausnutzung der verfügbaren Grundfläche und eine städtebauliche Neugestaltung am Kreuzungsbereich Theaterstraße / Hl. Kreuz-Straße / Kasernstraße / Ludwigstraße zu erreichen, weist der Neubau eine relativ komplexe Geometrie mit großen Spannweiten auf. Verschiedene Achsraster, die aus den Grundstückskonturen resultieren, verschneiden sich.</p> <p>Die Ebene U4 liegt innerhalb des höchsten Grundwasserpegels und die tiefe Baugrube bedingt massive Bohrpfehlkonstruktionen mit mehrlagiger Rückverankerung.</p> <p>Die kristalline Form des Orchesterprobengebäudes wird durch eine Faltwerk-Konstruktion mit geneigten Flächen aus Stahlbeton hergestellt, bei der die historischen Wehrturmfundamente frei überspannt werden.</p>	<p>Die Geometrie des Betriebsgebäudes ist stark vereinfacht und weist ein orthogonales Tragraster von 8,5 x 8,5m auf, so dass viele Bereiche mit kostengünstigen Flachdecken überspannt werden können.</p> <p>Der Verzicht auf die Kellerebene U4 und Teile der Ebene U3 ermöglicht ein Abrücken von den Nachbargebäuden und vereinfacht die Baugrubenausbildung.</p> <p>Auch für das Kleine Haus wurde ein orthogonales Tragraster von 5 x 6m gewählt, auf dem der neue Multifunktionssaal abgelastet wird. Dieser ist mit seiner sechseckigen Geometrie symmetrisch in die dreieckige Grundform des Gebäudes eingeschrieben.</p> <p>Auf geneigte Flächen und das Freistellen der Wehrturmfundamente wird verzichtet.</p>

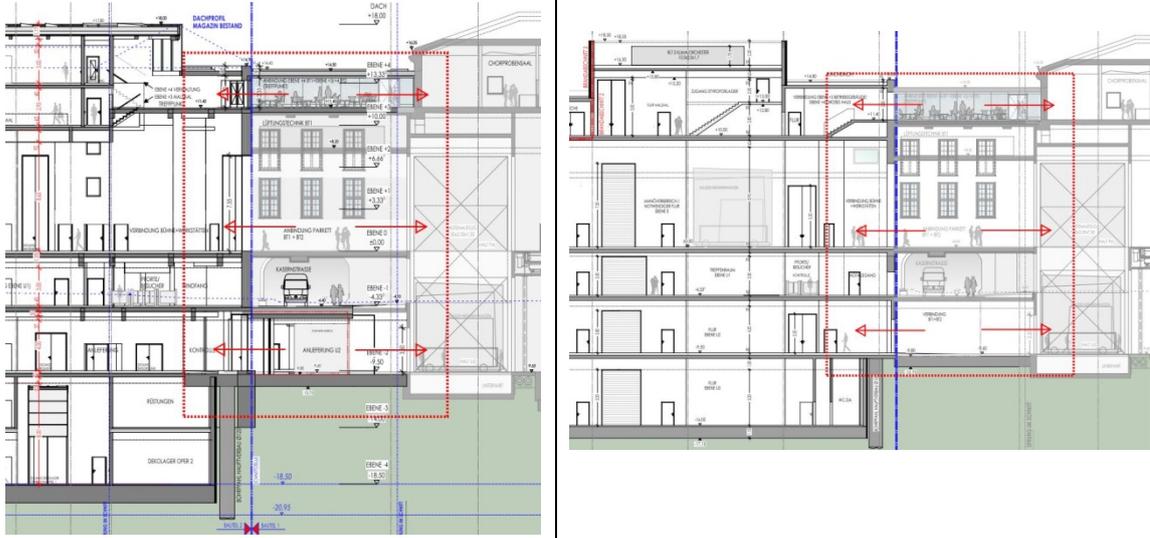
5.	Brandschutz	
	<p>Der neue Multifunktionsaal wird aufgrund der Unterbühne und eines abgetrennten Bühnenbereiches als „Großbühne“ nach VStättV eingestuft und erfordert somit hochpreisige Lösch- und Rauchableitungsanlagen.</p> <p>Um flexible Nutzungen der Foyerzone und der Bürobereiche zu ermöglichen und brandschutzrechtliche Abweichungen zu kompensieren, ist eine Vollsprinklerum im Bauteil 2 vorgesehen.</p> <p>Für die drei Kellergeschosse mit den großen Magazin- und Technikräumen werden komplexe mechanische Rauchableitungsanlagen benötigt.</p>	<p>Die Spielstätte im Kleinen Haus verzichtet auf Unterbühne und abgetrennten Bühnenbereich, so dass sie nach VStättV als „Mittelbühne“ mit weniger aufwendigen Brandschutzanforderungen an das gesamte Bauwerk eingestuft wird.</p> <p>Die Ausbildung der Westfassade des Großen Hauses als Brandwand zur neuen „Theaterpassage“ gestaltet sich aufgrund der nur wenigen vorhandenen Fensteröffnungen als gut umsetzbar.</p> <p>Im Betriebsgebäude können aufgrund der verringerten Kubatur und der entfallenen dritten Kellerebene sowohl der Sprinklerschutz als auch mechanische Rauchableitungsanlagen auf wenige maßgebliche Bereiche eingeschränkt werden.</p>

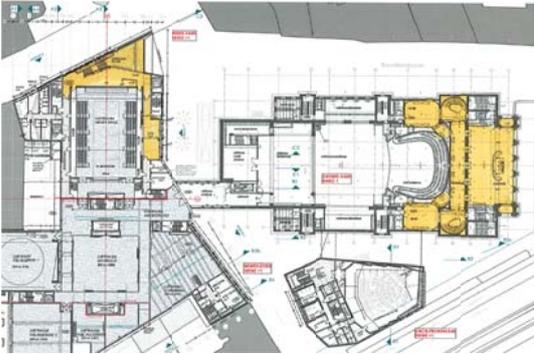
6.	Archäologie	
		
	<p>Die Wehramauerfundamente an der Ecke Volkart- / Kasernstraße müssen aufgrund ihrer baugeschichtlichen Relevanz „in Situ“ erhalten werden.</p> <p>Der Vorentwurf 1 sieht hierbei nicht nur den Erhalt vor, sondern auch eine dauerhafte Freilegung mit einem eigens dafür „ausgeklinkten“ Eckbereich auf Straßenniveau, welches frei überspannt und mit einer Glasfassade einsehbar ist.</p>	<p>Die Wehramauerfundamente werden „in Situ“ durch Zuschüttung erhalten, jedoch ab Ebene U1 überbaut. Dies ermöglicht die erforderliche Anordnung der notwendigen Fluchttreppen und eine ausreichend bemessene Lagerzone für die zweite Spielstätte. Auch die Foyerzone kann dadurch großzügig ausgelegt und mit allen Serviceeinrichtungen, wie Kasse, Gardeoben, Barbereich und Sanitäranlagen versehen werden.</p>

7.	Multifunktionaler Mehrwert	
7.1	Multifunktionale 2. Spielstätte	
		
	<p>Die zweite Spielstätte soll nicht nur als klassische „Guckkasten-Bühne“ für Schauspiel dienen, sondern variable Nutzungen und Bestuhlungsoptionen bieten. Dabei wird großer Wert auf schnelle und einfache Umbauten für die jeweilige Veranstaltung gelegt. Das „Neue Haus“ bietet hierfür folgende Merkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Multifunktionssaal als klassische „Box“ mit 545m² - Angegliederter Hinterbühnen-bereich (103m²) mit Portalöffnung - Zugangsmöglichkeit von allen Seiten, für Besucher von drei Seiten. - Teleskopierbare Tribünenanlage für 240 bis 440 Sitzplätze - Seitliche Besucherbalkone - Zwei Arbeitsgalerien und Technikdecke mit Beleuchterbrücken - Unterbühne mit Hubpodium im Bereich der Szenenfläche 	<p>Das „Kleinen Haus“ bietet trotz verkleinerter Kubatur im Vergleich zum Vorentwurf 1 eine nochmals gesteigerte Multifunktionalität, die im wesentlichen aus der fast einzigartigen sechseckigen Saalform resultiert, welche aus dem dreieckigen Baugrundzuschnitt abgeleitet ist. Merkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Multifunktionssaal hexagonal mit 422m², optimal für Arena- und Gassenbestuhlungen - Angegliederter Hinter- und Seitenbühnenbereich mit 115m² und kleiner Portalöffnung - Zugangsmöglichkeit von allen Seiten, für Besucher von drei Seiten. - Mobiles Tribünensystem für 216 bis 496 Sitzplätze - Arbeitsgalerie und Technikdecke mit Beleuchterbrücken analog VE 1 - Hubpodien im Bereich der Szenenfläche 10 x 10m - Keine Unterbühne, dadurch Einstufung als „Mittelbühne“ gemäß VStättV

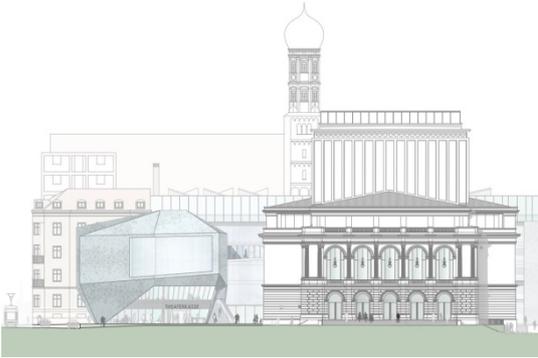
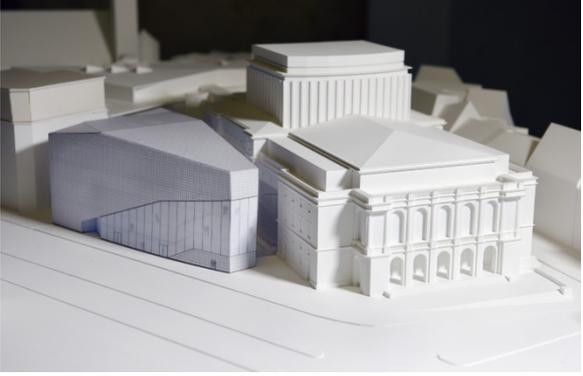
<p>7.2</p>	<p>auch für externe Vermietung optimal nutzbar</p> <p>Um den Saal auch für externe Veranstaltungen oder Gastspiele optimal und unabhängig nutzen zu können wurden in der Planung folgende Punkte berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eigener Foyerbereich mit Besucherzugang, Garderoben, Bars für Pausengastronomie und Besucher-WCs - Unabhängige Rettungswege - Künstlergarderoben direkt neben dem Saal angeordnet, mit unabhängiger Zugangs-möglichkeit über Treppe 02 direkt aus der Hl.-Kreuz-Straße - Räumliche Abtrennung des „Neuen Hauses“ vom übrigen Theaterbereich durch Türschließung in Achse Y1 sowie zu den Ebenen U2 und E+4 	<p>Die freistehende Anordnung des „Kleinen Hauses“ als eigenständiges Gebäude prädestiniert eine unabhängige, externe Nutzung noch besser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eingangsfoyer auf Straßenniveau mit großzügigen Flächen für Abendkasse, Garderoben, öffentlich zugänglichem Barbereich und umfangreichen Besucher-WCs nach Nutzervorgabe - Künstlergarderoben direkt unter der Spielstätte in Ebene 00 angeordnet - Räumliche Abtrennung nur zum Keller West erforderlich, sonst durch freistehendes Bauwerk von selbst gegeben, ebenso die eigenständigen Rettungswege - Eigenständiger Bühneneingang mit Pforte neben dem Lastenaufzug
-------------------	---	--

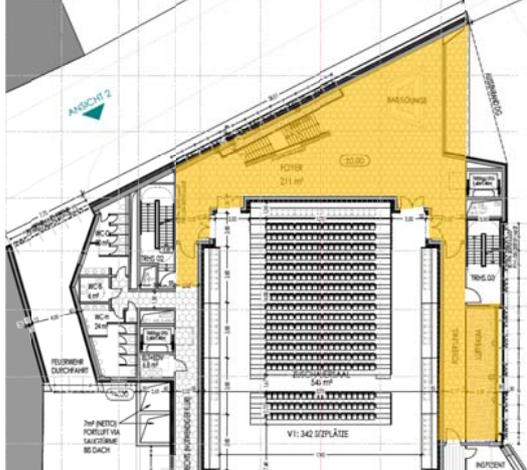
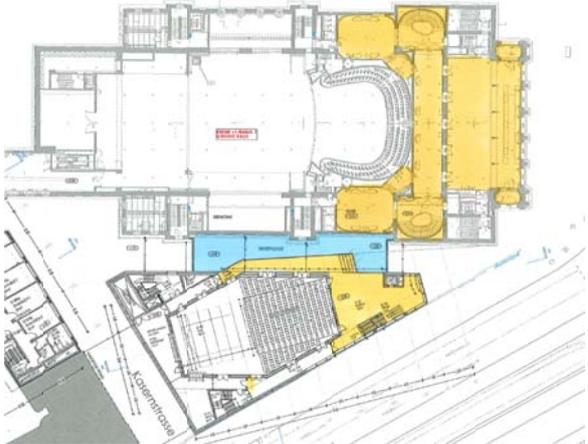
<p>7.3</p>	<p>autarke Anliefermöglichkeit</p> 	 <p>Für eine direkte Anliefermöglichkeit, unabhängig von der zentralen Ladezone, steht im Betriebshof neben dem Kloster eine Hebebühne zur Verfügung. Hier können Sprinter aus der Hl—Kreuz-Straße einfahren und entladen werden. Von hier wird die Unterbühne und der zentrale Lastenaufzug mit Anbindung an das „Neue Haus“ erreicht. Betriebliche Überschneidungen bei der Nutzung des Lastenaufzuges (z.B. für Kulissentransporte zum Großen Haus) müssen berücksichtigt werden.</p> <p>Das Kleine Haus kann direkt aus der Kasernstraße vollständig autark angeedient werden. Hier stehen ein eigener Lastenaufzug sowie eine großzügige Lade- und Lagerzone auf Straßenniveau zur Verfügung.</p>
-------------------	--	---

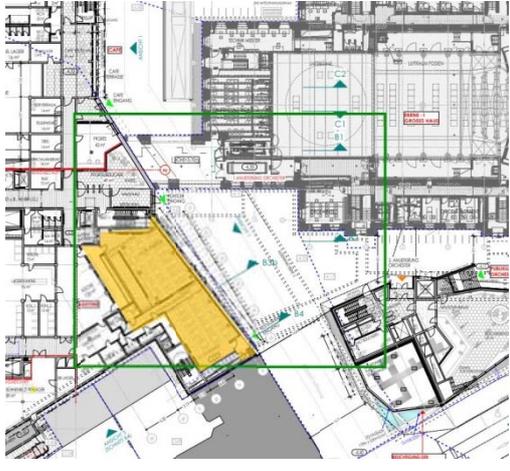
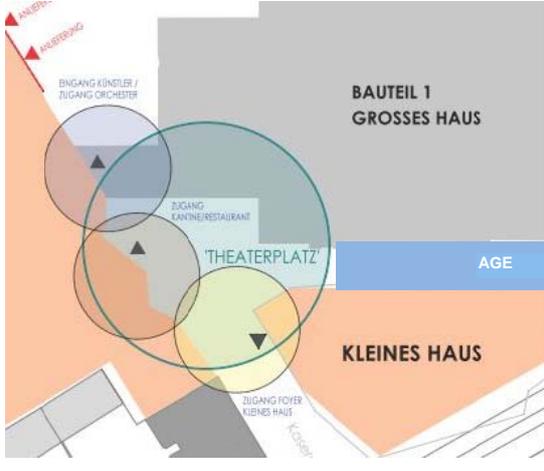
<p>7.4</p>	<p>interne Anbindung an Großes Haus und Betriebsgebäude</p>
	
	<p>Durch die Lage innerhalb des Gesamtkomplexes ist die interne Anbindung der zweiten Spielstätte an Werkstätten, Personalräume und Lager optimal. Über den Transportflur und die Verbindungsbrücke besteht ein niveaugleicher Transportweg zum Großen Haus mit 7,5m Höhe und 2,5m Breite. Zusätzlich stehen die Personenbrücke in Ebene E+3 und der Transportflur in Ebene U2 zur Verfügung. Im Gegenzug hierfür muss in Kauf genommen werden, dass nicht alle Probebühnen auf Bühnenniveau angeordnet werden können und die Abtrennung des Neuen Hauses für externe Veranstaltungen etwas aufwendiger ist.</p> <p>Die Verknüpfung zwischen Betriebsgebäude und Großen Haus bleibt wie beim Vorentwurf 1 unverändert bestehen. Lediglich die Spielstätte im Kleinen Haus ist durch die freistehende Lage nur noch in der Ebene U2 mit einem Transportweg mit 3,5m Höhe und 2,5m Breite an Betriebsgebäude und Großes Haus angebunden. Dafür gibt es aber weitere Anknüpfungen zwischen Keller West und dem Großen Haus, sowie den Vorteil der gemeinsamen Anordnung aller Probebühnen im Betriebsgebäude auf Ebene 00 und die bessere externe Andienung.</p>

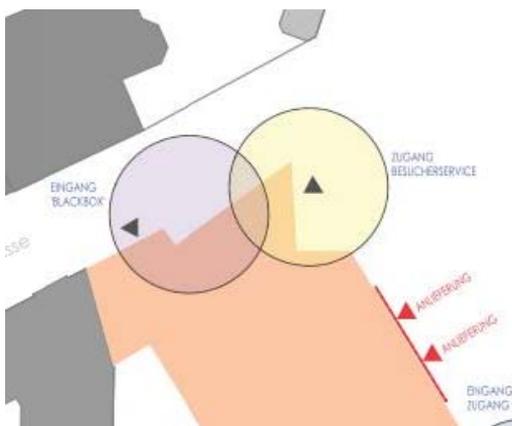
7.5	öffentliche Anbindung an Foyerbereiche Großes Haus	
		
	<p>Das „Neue Haus“ mit seiner Lage im Gesamtareal und dem eigenen Foyerbereich an der Theaterstraße bietet keine Verbindungsmöglichkeiten zu den Foyers im Großen Haus.</p>	<p>Die öffentlich zugängliche Verbindung zwischen Kleinem und Großem Haus ist ein wesentlicher Mehrwert im Vorentwurf 2.</p> <p>Durch die Theaterpassage zwischen den beiden Baukörpern entsteht ein attraktiver, erweiterter Foyerbereich des Kleinen Hauses mit zusätzlichen Flächen für Gastronomie und anderweitige Nutzungen. Hierdurch entsteht eine witterungsgeschützte, direkte Anknüpfung zum Großem Haus, so dass die Foyerbereiche auch gemeinsam genutzt werden können, z.B. für Sonderveranstaltungen oder gemeinsame Pausengastronomie.</p> <p>Auch die internen Betriebsbereiche in Großen Haus können von hier direkt erreicht werden.</p>

8.	Öffnung des Theaters:	
8.1	Bessere Präsenz und Einbindung in den öffentlichen Stadtraum – Zielsetzung aus Bürgerbeteiligung	
	<p>Beide Entwurfsansätze nehmen die Vorgabe auf, das Theater weniger als in sich abgeschlossene „Kulturstätte“ mit ausschließlicher Theaternutzung wirken zu lassen, sondern statt dessen attraktiv, einladend und auch mit nach außen ablesbaren Funktionsbereichen in den öffentlichen Stadtraum einzubinden.</p> <p>Durch die öffentliche Zugänglichkeit und Nutzung der Foyer- und Gastronomiebereiche auch außerhalb der eigentlichen Theater-Spielzeiten wird die „Hemmschwelle“ vor dem Betreten des Theaters herabgesetzt und der Rahmen geschaffen, um ein vielfältiges, erweitertes Veranstaltungs- und Nutzungsspektrum anzubieten.</p> <p>Die zweite Spielstätte bietet nicht nur den Rahmen für innovative Inszenierungen des Theaters, sondern durch die externe Nutzbarkeit auch den Raum für Gastspiele der freien Szene sowie vielfältige Veranstaltungen für kommunale oder private Institutionen.</p> <p>Die Stadt Augsburg erhält mit diesem Saal einen universell nutzbaren Veranstaltungsraum mittlerer Größe, wie er derzeit noch nicht vorhanden ist. (Entlastung z.B. für den „Goldenen Saal“ als repräsentativen Veranstaltungsort)</p>	
		
	<p>Mit der dezentralen Anordnung der zweiten Spielstätte an der Kasernstraße bildet der Vorentwurf 1 eine sehr ausgewogene Verteilung der öffentlich genutzten Bauteile an allen „Eckpunkten“ des Theaterareals und somit auch eine entsprechende Belebung und Ausstrahlung in das städtische Umfeld in alle Richtungen.</p>	<p>Die Verortung aller internen Funktionsbereiche im Betriebsgebäude an der Kasernstraße ermöglicht sehr effiziente Funktionsabläufe und die kompaktere Kubatur im Vorentwurf 2.</p> <p>Die öffentlichen Hauptnutzungen finden sich im Bereich südlich der Kasernstraße, von wo das Kleine und das große Haus auch über die „Theaterpassage“ angebunden sind.</p>

8.2	Starke Präsenz im Dialog mit Großem Haus zum Kennedyplatz			
				
	<p>Als städtebaulicher Akzent und markant gestalteter Solitär belegt das Orchesterprobengebäude die bisherige Freifläche westlich vom Großen Haus zur Volkartstraße.</p> <p>Im Erdgeschoss liegt das Besucher-Servicecenter mit Info und zentralem Ticketverkauf. Die historischen Stadtmauerfundamente sind an der Ecke zur Kasernstraße sichtbar freigelegt.</p> <p>Über eine großzügige Freitreppe und das Zwischengeschoss E 00 wird der Orchesterprobensaal auch öffentlich zugänglich gemacht, so dass bis zu 70 Personen an musikalischen Proben teilhaben können.</p>	<p>Noch stärker als durch das Orchesterprobengebäude wird der Dialog zum Großen Haus und die öffentliche Strahlkraft durch die Anordnung der zweiten Spielstätte an dieser Stelle ausgeprägt, auch durch die vollständig öffentliche Funktion des Kleinen Hauses.</p> <p>Die beiden Spielstätten bilden so ein spannungsreiches und funktional optimiertes Nebeneinander, mit deutlicher Präsenz zum Kennedy-Platz und der Fuggerstraße.</p> <p>Die Orchesterprobe im Betriebsgebäude bleibt weiterhin öffentlich zugänglich mit eigenem Eingang und Vorraum an der Kasernstraße.</p>		

8.3	Flexible und multifunktionale Foyerzone	
		
	<p>Sowohl im Großen Haus als auch der zweiten Spielstätte werden die zugehörigen Foyerbereiche so gestaltet, dass sie neben der normalen Pausennutzung auch für kleinere Veranstaltungen wie Ausstellungen, Lesungen, Vorträge... genutzt werden können, oder einfach auch tagsüber öffentliche Zugänglichkeit und Aufenthalt im Theater ermöglichen. Ein Zusammenschluss der beiden Foyerbereiche ist jedoch nicht möglich.</p> <p>Mit der „Theaterpassage“, die das Kleine mit dem Großen Haus verbindet, entsteht ein großzügiger erweiterter Foyerbereich, der ganzjährig vielfältig genutzt werden kann. Da hier der öffentliche Freiraum mit der „Gasse“ zwischen den beiden Gebäuden verschmilzt, entsteht eine sehr einladende Zugangssituation mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Foyer-Ebenen des Kleinen Hauses öffnen sich zur Passage und bieten darüber hinaus attraktive Ausblicke auf das städtische Umfeld und die Fuggerstraße. Umgekehrt bieten die großzügigen Glasfassaden auch lebendige Einblicke in den Theaterbetrieb. Der Barbereich im Erdgeschoss verbindet die Passage mit der Volkartstraße, die „Theatergastronomie“ in Ebene +3 bildet den oberen Abschluss der Foyers. Durch den direkten Anschluss auch an das Große Haus entstehen zusätzliche Synergien bezüglich gemeinsamer und multifunktionaler Nutzung der Foyerbereiche.</p>	

9.	Städtebau:	
9.1	Aufwertung Freibereich Kasernstraße	
		
	<p>Durch die vorgesehene Umwidmung der Kasernstraße wird eine attraktive Gestaltung und Nutzung der Freiflächen möglich. An der Ecke zur Volkartstraße bieten die freigelegten Wehrmauerfundamente interessante Einblicke in die Baugeschichte der Stadt. Westlich der Verbindungsbrücke wird die Theaterkantine mit öffentlich zugänglichem Theaterrestaurant angeordnet, bei dem auch die Freifläche entlang der Südfassade bestuhlt werden kann.</p>	<p>Die Theatergastronomie bleibt auch im Vorentwurf 2 an gleicher Stelle. Die Freifläche wird gegenüber dem Vorentwurf 1 etwas kleiner, mündet dafür aber südlich direkt in der „Theater-passage“. Die Wehrmauerfundamente werden zugunsten einer großzügigen Foyerzone und funktionaler Andienung des Kleinen Hauses erhalten, zugeschüttet und überbaut.</p>

9.2	Aufwertung Freibereich Theater- / Helig-Kreuz-Str.	
		
	<p>Mit dem Foyerbereich des Neuen Hauses und zugehörigem Café nördlich der Verbindungsbrücke wird ein deutlicher Akzent auch Richtung Altstadt und in die Theaterstraße gesetzt. Hier befindet sich auch der Zugang zur zukünftigen „Black-Box“.</p>	<p>Im Vorentwurf 2 werden der Eingang zur „Black-Box“ und die Räume des Besucherservices an der nordöstlichen Ecke des Gesamtareals Richtung Altstadt angeordnet. Durch die verringerten Gebäudeabmessungen verbleibt eine größere Freifläche zwischen Theater- und Ludwigstraße.</p>

ZUSAMMENFASSUNG DER BEWERTETEN THEMENPUNKTE:

	Vorentwurf 1	Vorentwurf 2
1.	Herstellungskosten:	
2.	Raumprogramm und Nutzflächen:	
2.1	Erfüllung des abgestimmten Raumprogramms	
2.2	Vollständige Integration aller Produktionsbereiche (entsprechend Flächenbedarf Raumprogramm)	
2.3	Vorhaltung ausreichender Lager- und Technikflächen	
2.4	Vollständige Integration aller Lager- und Magazinflächen ohne externe Außenlager	
2.5	Kurze Verkehrswege + optimierte interne Erschließung	
2.6	Effiziente und funktional nachhaltige Strukturierung aller Produktionsbereiche (insbes. Werkstätten)	
2.7	Große, zentrale Montagehalle	
3.	Logistik, Anlieferung und Erschließung:	
3.1	Optimierte Anlieferung	
3.2	Direkte Anbindung an Großes Haus auf Bühnenniveau	
3.3	Alle Probebühnen auf Bühnenniveau	
4.	Tragstruktur	
5.	Brandschutz	
6.	Archäologie	
7.	Multifunktionaler Mehrwert	
7.1	Multifunktionale 2. Spielstätte	
7.2	auch für externe Vermietung optimal nutzbar	
7.3	autarke Anlieferungsmöglichkeit	
7.4	interne Anbindung an Großes Haus und Betriebsgebäude	
7.5	öffentliche Anbindung an Foyerbereiche Großes Haus	
8.	Öffnung des Theaters:	
8.1	Bessere Präsenz und Einbindung in den öffentlichen Stadtraum – Zielsetzung aus Bürgerbeteiligung	
8.2	Starke Präsenz im Dialog mit Großem Haus zum Kennedyplatz	
8.3	Flexible und multifunktionale Foyerzone	
9.	Städtebau:	
9.1	Aufwertung Freibereich Kasernstraße	
9.2	Aufwertung Freibereich Theater- / Helig-Kreuz-Str.	



8. SCHLUSSBETRACHTUNG UND BAUFACHLICHE EMPFEHLUNG DER ARCHITEKTEN:

Das Augsburger Staatstheater mit seinem denkmalgeschützten „Großen Haus“ stellt sowohl im städtebaulichen als auch kulturellen Kontext ein prägendes Element im Augsburger Stadtraum dar. Mit seiner prominenten Lage am Ende des „Fugger-Boulevards“, zwischen westlicher Altstadt und Hauptbahnhof, bildet es nicht nur einen bedeutenden baulichen Akzent im historisch gewachsenen Stadtgefüge, sondern belegt auch eine zentrale Funktion in der sozial-kulturellen Infrastruktur der Stadt.

Dieser tradierte Standort in Zentrumsnähe verfügt dabei zugleich über eine hervorragende Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und umfangreiche Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Für die überregionale Bedeutung des Theaters und das zugehörige Einzugsgebiet stellt dies einen wesentlichen Standortvorteil dar.

Zusammen mit den konzipierten Maßnahmen auf dem angrenzenden „Gesamtareal“ bietet sich die einzigartige Chance, an diesem zentralen und angestammten Standort alle für den Spielbetrieb notwendigen Funktionsbereiche in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex zu vereinen. Diese Bündelung des Theaterstandorts in Augsburg ist auch Grundlage der Abstimmung mit dem Freistaat Bayern hinsichtlich der FAG-Förderung.

Dadurch werden die dringend erforderlichen strukturellen Optimierungen realisierbar: Mit der direkten Verbindung zwischen den benachbarten Werkstätten, Lager-, Proben- und Verwaltungsräumen und den Spielstätten werden höchst effiziente Betriebsabläufe ermöglicht.

Der logistische Aufwand für Transporte zwischen verschiedenen Standorten im Stadtgebiet kann so erheblich reduziert werden.

Mit der vorgesehenen Integration weiterer öffentlicher Spielstätten im Gesamtareal, nämlich einem multifunktionalen „Kleinen Haus“ für rund 400 Besucher, einem neuen „Hoffmannkeller“ (Black-Box) und einem öffentlich zugänglichen



Orchesterprobensaal wird dieser zentrale Standort zusätzlich aufgewertet und kulturell belebt.

Die Generalsanierung des Großen Hauses und die Neubebauung des Gesamtareales ermöglichen dabei eine zukunftsorientierte Neustrukturierung und die nachhaltige Aufwertung der einzigartigen denkmalgeschützten Bausubstanz, die in einen spannenden Dialog mit einladenden und funktionalen Neubauten tritt. So werden alle Voraussetzungen geschaffen, um in dem identitätsstiftenden Kulturzentrum und Theaterkomplex einen zeitgemäßen, effizienten, wirtschaftlichen und vor allem künstlerisch vielfältigen und anspruchsvollen Spielbetrieb eines Staatstheaters zu ermöglichen, der einem Oberzentrum wie der Stadt Augsburg absolut angemessen erscheint.

Die dafür erforderlichen hohen Investitionskosten stellen mit Sicherheit eine Herausforderung dar, zahlen sich aber langfristig durch deutlich niedrigere Betriebskosten, eine gesteigerte Effizienz und wesentlich umfangreichere künstlerische und kulturelle Entfaltungsmöglichkeiten aus. Gleichzeitig werden der Standort und seine Umgebung mit den flankierenden Neubauten aufgewertet, was durch die angestrebte „Öffnung“ des Theaters mit Gastronomiebetrieb und zusätzlichen Nutzungsangeboten, auch außerhalb des regulären Spielbetriebes, noch verstärkt werden soll. Die Zielsetzungen aus der Bürgerbeteiligung können so optimal realisiert werden.

Die verringerte Gesamtkubatur und die damit einhergehende Notwendigkeit, ggf. noch externe Magazinflächen zu nutzen stellt zwar einen gewissen Nachteil gegenüber dem Vorentwurf 1 dar, dieser wird aber deutlich kompensiert durch die geringeren Herstellungskosten einerseits, mehr aber noch durch das attraktive Zusammenspiel zwischen dem Kleinen und dem Großen Haus mit der dazwischen angeordneten „Theaterpassage“ als multifunktionale Begegnungsstätte.

Eine auf einen späteren Zeitpunkt verschobene, nachträgliche Errichtung des Kleinen Hauses würde aufgrund der dafür gesondert anfallenden Baustellenlogistik, den Interims- und Rückbaumaßnahmen in den Außenanlagen über dem Keller West und einer vom Ausführungszeitpunkt abhängigen Baupreissteigerung wesentlich höhere Herstellungskosten bedeuten. Auch die einhergehenden Betriebsstörungen



Herstellungskosten bedeuten. Auch die einhergehenden Betriebsstörungen bei einem späteren Neubau und der bis dahin fehlende Mehrwertes hinsichtlich öffentlicher Attraktivität und multifunktionaler Nutzung sprechen baufachlich gegen solche Überlegungen.-

Eine dauerhafte Weiternutzung der inzwischen etablierten Interims-Spielstätten im Gaswerk und Martinipark würde weder vergleichbare Standortvorteile noch einen so optimierten Spielbetrieb bieten und zudem die Frage zum weiteren Umgang mit dem bereits im Bau befindlichen, denkmalgeschützten Gebäude und seinem Umfeld offen lassen.

Aus baufachlicher Sicht ist daher die Generalsanierung des Großen Hauses im Kontext mit der aktuellen Neustrukturierung des Gesamtareales als die bestmögliche Lösung für den Theaterstandort Augsburg zu empfehlen.

Eine möglichst kompakt ineinander Verzahnte Durchführung der Maßnahmen in vollem Umfang stellt dabei hinsichtlich der Gesamtkosten die wirtschaftlichste Lösung dar.

Erstellt:

Atelier Achatz Architekten

A. Jacobowski
4/6/2020

W. Achatz
unterzeichnet: 10/7/2020



Anlage 1:

Bewertung der Risikofaktoren aus Kapitel 5

Zu 5.1 „Terminrisiko Archäologie“:

In der Kostengruppe 219 wurden die Mehrkosten für die begleitenden Maßnahmen der archäologischen Grabungen mit insgesamt 381.990,00 € Brutto angenommen. Je nach Lage und Umfang der Funde können diese Kosten höher oder auch geringer ausfallen.

Für oben aufgeführte Unsicherheiten sehen wir bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit von geschätzt 40% Mehrkosten von 300.000,- € Brutto sowie einen Terminverzug von bis zu 6 Monaten (Verzögerung der Freigabe zur Baugrubenerstellung durch die Archäologen).

Eine Verringerung des Terminrisikos wäre nur durch die Herstellung von Vorab-Verbauten an den Grundstücksgrenzen möglich. Diese Möglichkeit wurde im Vorfeld bereits untersucht und aus Kostengründen sowie aus dem Grund des Verlustes von Bauvolumen verworfen.

Zu 5.2 „Auflassung der Kasernstraße / Städtebauliches Rahmenkonzept“:

Für die Wiederherstellung der Außenanlagen im Umgriff um die neuen Gebäude sowie anteilig 50% der Fläche der Kasernstraße wurde in der Kostenschätzung in Kostengruppe 500 ein Grundbudget von 1,2 Mio € Brutto angesetzt. Zusätzliche Kosten für besondere Verkehrs- oder Grünflächen müssen zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge der Planung des städtebaulichen Rahmenkonzeptes berücksichtigt werden.

Zu 5.3 „Genehmigungsfähigkeit und Zustimmung der Nachbarn“:

In der Kostengruppe 132 (Ablösen dringlicher Rechte) wurden geschätzte Abfindungskosten in Höhe von 20.000,- € für das Grundbruchrecht einer Zugangstreppe für das Kloster aufgenommen.

Weiterhin wurden in Kostengruppe 252 als Ausgleichszahlungen für temporäre Verbauanker unter den drei privaten Nachbargrundstücken Gesamtkosten von 83.700,- € aufgenommen.

Beide oben aufgeführten Beträge sind auf Grundlage von Erfahrungs- bzw. Vergleichswerten geschätzt, können jedoch deutlich höher - oder auch geringer ausfallen.



Insbesondere beim Nachbarn "Dominikanerkloster" ist die Zustimmung zu einer temporären Verankerung des Verbau ungewiss. Sollte diese Zustimmung verweigert werden, muss die Baugrube und der Neubau der Kellerbereiche sehr aufwendig geplant werden.

Für oben aufgeführte Risiken sehen wir bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit von geschätzt 30% Mehrkosten von 2,5 - 3,5 Mio € Brutto sowie einen Terminverzug von 5 bis 12 Monaten (Genehmigungs- und Bauzeitverlängerung).

Das Termin- und Kostenrisiko kann durch vorgezogene Abstimmungen und Verhandlungen mit den Nachbarn (spätestens zu Beginn der Leistungsphase 3) minimiert bzw. sogar exakt beurteilt werden.

Zu 5.4.3 „Baugrund“:

In der Kostengruppe 311 - Baugrubenherstellung wurden Gesamtkosten von 1.460.000,- € Brutto für den Aushub angesetzt.

Für die hier aufgeführte Risiken sehen wir bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit von geschätzt 50% Mehrkosten von bis zu 1,5 Mio € Brutto (Verdoppelung der Entsorgungskosten) sowie einen Terminverzug von bis zu 6 Monaten.

Das Termin- und Kostenrisiko kann auch durch zusätzliche Erkundungsbohrungen nur bedingt minimiert werden, da diese nur punktuelle Aufschlüsse zeigen.

Das Terminrisiko kann durch die Schaffung einer möglichst großen externen Zwischenlagerungsfläche für das Bodenaushubmaterial minimiert werden. Jedoch steigen hierdurch auch die Transportkosten für den zusätzlichen Zwischentransport.

Für die Mehrkosten für die Zwischenlagerung sind in Kostengruppe 319 136.000,- € Brutto angesetzt.