

Beschlussvorlage

BSV/20/04665

Federführend: Referat 6
 Referent/in: Gerd Merkle, berufsm. Stadtratsmitglied, Eva Weber,
 Oberbürgermeisterin
 Datum: 23.07.2020

Beratungsfolge		Status
23.07.2020	Stadtrat Augsburg	Öffentlich

**Generalsanierung und Neubau Staatstheater Augsburg
 Bauteil I - Bericht zum aktuellen Stand der Baumaßnahmen
 Bauteil II - Zustimmung zur Vorentwurfsplanung Bauteil II - Variante 2 mit
 Kostenschätzung (Planungsauftrag LPH 3 - Entwurfsplanung)**

Hinweis auf einschlägige Vorgänge

- BSV/16/00901 Theater Augsburg;
 Grundsatzbeschluss III zur Generalsanierung und Neukonzeption des
 Theaterstandortes Augsburg;
 Projektgenehmigung Konzeptplanung;
 Weitere Planungsschritte; VgV-Verfahren Bauteil II;
 Vorabmaßnahmen archäologische Grabungen Bauteil I
- BSV/16/00653 Theater Augsburg
 Grundsatzbeschluss II zur Generalsanierung und Neukonzeption des
 Theaterstandortes Augsburg
- BSV/15/03306 Theater Augsburg
 Grundsatzbeschluss (I) zur Generalsanierung und Neukonzeption des
 Theaterstandortes Augsburg und zur Regelung der Interimsphase

Gesamtkosten: 115,6 Mio. € (Bauteil II –Variante 2) siehe finanzielle Auswirkungen (Anlage 1a)

Beschlussvorschlag

1. Der Sachstandsbericht zum aktuellen Stand der Baumaßnahmen am Bauteil I „Großes Haus“ der Gesamtmaßnahme „Generalsanierung und Neubau Staatstheater Augsburg“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der vorliegenden Vorentwurfsplanung - Leistungsphase 2 HOAI (Anlage 2 Planungsmappe Grundrisse / Schnitte und Anlage 3 Erläuterungsbericht Objektplanung mit Synopse zu Variante 1 und Variante 2) mit Kostenschätzung gemäß DIN 276 (Anlage 4) in Höhe von 115,6 Mio. Euro (Stand 03.06.2020) für das Bauteil II – Variante 2 „Neubau Betriebsgebäude und Kleines Haus“ wird zugestimmt. Die Genehmigung zur Fortführung der Planungen in der Leistungsphase 3 HOAI „Entwurfsplanung“ auf Grundlage der Vorentwurfsplanung wird erteilt.
3. Zur Konkretisierung der vorliegenden Vorentwurfsplanung zum Bauteil II – Variante 2 „Neubau Betriebsgebäude und Kleines Haus“ ist die Erweiterung der erteilten Beauftragungen der Objektplanung und der Fachplaner um die Leistungsphase 3 HOAI „Entwurfsplanung“ erforderlich. Die entsprechenden Vergabebeschlüsse sollen zeitnah dem Bau-,Hochbau-und Konversionsausschuss vorgelegt werden.
4. Die Prognose der angenommenen linearen Kostenentwicklung für das Gesamtprojekt „Generalsanierung und Neubau Staatstheater Augsburg“ (BT I und BT II) über die vom externen Kosten- und Termincontroller erstellte „Best case –Worst case“ Betrachtung (Anlage 5) einer möglichen Baupreis-Indexierung bis zur Fertigstellung der Baumaßnahmen in 2026, wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Sie stellt die Projektgrundlage für die weitere Finanzierung der Gesamtmaßnahme und die entsprechende Antragstellung auf FAG-Fördermittel beim Fördergeber dar.
5. Der vorliegende vorläufige Gesamtterminplan (Anlage 6) für die Durchführung der Gesamtmaßnahme Bauteil I und Bauteil II, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
6. Die mit Beschluss (BSV/18/02434) vollzogene Entscheidung zum „Erhalt und zur Präsentation archäologischer Wehrmauer-Funde im Technikkeller-West“, wird im Hinblick auf die räumlichen und funktionalen Anforderungen der Planungsvariante 2 – Bauteil II angepasst. Die Funde sollen „in situ“ im Boden belassen werden, aber konservatorisch verfüllt und anschließend mit dem „Kleinen Haus“ überbaut werden (Anlage 7).

Begründung

Zu 1.:

Sachstandsbericht zum aktuellen Stand der Baumaßnahmen im Bauteil I „Großes Haus“

Für das in der Planung vorgezogene Bauteil I „Großes Haus“ (Generalsanierung des denkmalgeschützten Bestandes) wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 15.12.2016 (BSV/16/01214) „Projektbeschluss - Entwurfsplanung mit Kostenberechnung“ die Verwaltung beauftragt, die weiteren Schritte zur Realisierung der Baumaßnahme durchzuführen und den Zuschussantrag auf Gewährung von FAG-Fördermitteln bei der Regierung von Schwaben zu stellen, auf Grundlage der grundsätzlichen Förderzusage des Freistaates Bayern gemäß Bescheid vom 17.11.2015. Der Förderbescheid wurde am 05.06.2019 erteilt, über einen erteilten „Vorzeitigen Maßnahmenbeginn“ konnten die Baumaßnahmen am „Großen Haus“ am 02.01.2019 beginnen.

Vorbereitende Maßnahmen (Archäologische Grabungen, begleitende Kampfmittel – Sondierungen, Spartenverlegungen, Schadstoffsanierung) fanden bereits seit Mitte 2017 statt, nachdem das „Große Haus“ wegen akuter festgestellter Brandschutzmängel im Bereich Zuschauerhaus vorzeitig außer Betrieb genommen werden musste.

Mittlerweile konnte die Schadstoffbeseitigung, der nichtstatische Abbruch von Bauteilen, die Demontage der gesamten Haustechnik, die Demontage der Bühnentechnik bzw. Sicherung der zu erhaltenden Teile der Bühnenmaschinerie sowie die Voraushubtiefen für die anstehenden HDI-Unterfangungsarbeiten weitestgehend abgeschlossen werden. Auch bei den Arbeiten in den Kellergeschossen des Bestandsgebäudes mussten Grabungsarbeiten mit der Stadtarchäologie abgestimmt und durch Sondagen und Dokumentationen begleitet werden.

Derzeit befinden sich die Rohbauarbeiten für den neuen Trafokeller an der Theaterstraße mit dem Betonieren der obersten Decke in der Endphase. Nach Anschlussarbeiten an den Bestand des „Großen Hauses“, kann der Baukran dann auf die Kellerdecke umgesetzt werden, um die Bauhauptarbeiten vorzubereiten.

Die Baustellen-Logistik in dem sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Raum, erfordert eine sehr präzise Taktung und intensive Abstimmung aller auf der Baustelle befindlichen Gewerke. Auf der Baustelle gab es keine Corona-bedingten Verzögerungen oder Ausfälle.

Derzeit stehen die Auftragsvergaben zur „Mauerwerkssanierung“ und zu den aufwendigen „Unterfangungsarbeiten zur Ertüchtigung der Bestandsfundamente“ an. In Bearbeitung befinden sich derzeit die Leistungsverzeichnisse für die „Bauhauptarbeiten“ (Rohbaugewerke) und „Stahlbau – Bühnentechnik“.

Im Bauteil I sind derzeit bereits Mittel in Höhe von ca. 33 Mio. Euro durch Beauftragungen gebunden. Das entspricht etwa 30 % des genehmigten Budgets.

Bis Ende 2020 / Anfang 2021 wird angestrebt, ca. 50% des Auftragsvolumens auszuschreiben und zu vergeben, um eine erhöhte Kostensicherheit für die weitere Durchführung der Baumaßnahmen zu erreichen.

Zum aktuellen Stand (Juni 2020) der Baumaßnahmen im „Großen Haus“ liegen die Kosten im Rahmen des Budgets von 113,5 Mio. (ohne Baukostenindexierung), die beinhaltete Risikoreserve in Höhe von 25% ist nahezu vollständig aufgebraucht worden durch die erfolgte Konkretisierung der Planungen.

Im Rahmen der nun anstehenden großen Ausschreibungspakete können Abweichungen aufgrund der volatilen Baupreisentwicklung nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Förderung gemäß BayFAG, wurde für die durchgeführten Baumaßnahmen am Bauteil I der Stadt Augsburg bereits eine erste anteilige Bewilligung in Höhe von 4,2 Mio. Euro gewährt (Eingang am 28.10.2019). Mit Schreiben vom 17.06.2020 wurde der Stadt Augsburg eine zweite Teilzuweisung in Höhe von 5.587.000 € bewilligt.

Zu 2.:

Ablauf und Inhalt der Vorentwurfsplanung für das Bauteil II

Mit Beschluss des Stadtrates vom 29.09.2016 (BSV/16/00901) „Grundsatzbeschluss III zur Generalsanierung und Neukonzeption des Theaterstandortes Augsburg“, wurde der Verwaltung die Projektgenehmigung für die erarbeitete Konzeptplanung mit festgestellten Kosten in Höhe von 186,3 Mio. Euro (Stand 2016) für die Generalsanierung des Großen Hauses (Bauteil 1) und die Neukonzeption des Gesamtareals „Neubau Betriebsgebäude und Multifunktionsspielstätte“ (Bauteil II) erteilt.

Der Ausarbeitung der Vorplanungen für das Bauteil II gingen seit 2015 intensive Abstimmungen mit dem Nutzer, Theaterbetrieb Augsburg, voraus, mit Entwicklung eines für die Planung verbindlichen Raumbedarfsprogramms, einer umfangreichen Analyse der Defizite des Bestandes hinsichtlich Funktionalität und dringend einzuhaltender Anforderungen des Arbeitsschutzes, Brandschutzes, der Versammlungsstätten-Verordnung, der Barrierefreiheit, der Energieeffizienz des Betriebes und übergeordneten städtebaulichen denkmalpflegerischen und baugestalterischen Belangen. Auch der mögliche Erhalt der Interimsspielstätte „Brechtbühne“ wurde dabei eingehend geprüft. Die Erkenntnisse wurden in einer Vielzahl von Konzeptstudien überführt und letztlich mit einer ersten ausgearbeiteten Fassung als Grundlage für einen „Antrag auf Vorbescheid“ Mitte 2017 vorgelegt, um die grundsätzliche bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens zu klären.

Mit der vertraglichen Einbindung aller erforderlicher Fachplaner (Tragwerksplanung / Baugrube, Technische Gebäudeausstattung, Elektrotechnik, Bühnen -und Medientechnik, Brandschutz), konnte ab März 2018 der Vorentwurf – Bauteil II – Variante 1 ausgearbeitet werden.

Anfang Mai 2019 wurde die durchgearbeitete Leistungsphase 2 HOAI mit Kostenschätzung gemäß DIN 276 für das Bauteil II „Neubau Betriebsgebäude mit freistehendem Orchesterprobensaal“ der Verwaltung zur weiteren Abstimmung vorgelegt. Die Kostenermittlung schloss mit 125,8 Mio. Euro ab.

Damit wurde das mit Grundsatzbeschluss III von 2016 vorgegebene Budget von 72, 8 Mio. Euro für das Bauteil II wesentlich überschritten.

Als wesentliche Kostenfaktoren in der vertieften Bearbeitung, stellten sich der hohe Aufwand für die Erstellung der Baugrube mit 4 Untergeschossen im Hinblick auf Grundwasser, Rückverankerung der Grenzbebauung im Anschluss an problematische Nachbarbestandsgebäude (z.B. Klosterareal des Dominikanerkonvents) sowie sehr komplexe Brandschutzanforderungen für das gesamte Betriebsgebäude durch die Einstufung als Versammlungsstätte aufgrund der Anordnung der Multifunktionsspielstätte im Herzen der Anlage nördlich der Kasernstraße dar.

In enger Abstimmung der Bauverwaltung mit der Kulturverwaltung, dem mittlerweile zum „Staatstheater“ umformierten Theaterbetrieb Augsburg und dem beauftragten Architekten, wurden im Hinblick auf erforderliche Einsparungen verschiedene Varianten für die Konzeption des Bauteils II entwickelt und ein neues reduziertes Nutzerbedarfsprogramm festgelegt. Für die grundlegend neue Planungsvariante 2 wurde dabei ein überschlägiges Budgetziel von 92,3 Mio. Euro durch den Objektplaner definiert.

Die als durchgeplanter Vorentwurf Bauteil II- Variante 1 und die neue Planungsvariante 2 als „Konzeptvorschlag“ wurden dem Stadtrat am 25.07.2019 vorgestellt und die Verwaltung beauftragt, die Planungsvariante 2 in der Qualität einer Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung durchzuarbeiten und dem Stadtrat mit einer vergleichenden Synopse zur Entscheidung vorzulegen.

Auf Grundlage des neuen Raumbedarfsprogrammes des Staatstheaters, wurde die neue Planungsvariante 2 zum Bauteil II mit allen erforderlichen Fachplanungen erarbeitet, die nun seit Juni 2020 mit Planungsstand Vorentwurf (LPH 2) gemäß HOAI mit Kostenschätzung in Höhe von 115,6 Mio. Euro vorliegt.

Wesentliche Einsparungspotentiale der neuen Planungsvariante liegen im kompletten Weglassen des 4. UG für Kulissenlagerungen (keine Grundwasserproblematik), teilweiser Reduzierung des 3. UG und Abrücken der erforderlichen Gründung von den sensiblen Nachbarbebauungen (vereinfachte Gründung und Baugrube), Vereinfachung des Baukörpers in Hinblick auf Baukonstruktion und Spannweiten und ganz wesentlich – das Herauslösen der Multifunktionsspielstätte „Kleines Haus“ aus dem Betriebsgebäude auf den Bereich an der Volkhartstraße und die Einbeziehung des Orchesterprobenraumes in das Betriebsgebäude. Dadurch konnte erreicht werden, dass im Betriebsgebäude keine Anforderungen an eine Versammlungsstätte, insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen des Brandschutzes, erfüllt werden müssen. Weitergehende Einsparungen, insbesondere in der technischen Gebäudeausstattung und der Bühnentechnik konnten in der sehr komplexen funktionalen Gebäudeausbildung nicht erreicht werden, ohne erhebliche Einschränkungen für einen zukünftigen modernen Theaterbetrieb zu erzeugen.

Durch die Reduzierung der Lagerflächen in den Kellergeschossen des Betriebsgebäudes, können nur noch die Kulissen für eine Spielzeit eingelagert werden, weitere Kulissen und Ausstattung müssen in angemieteten Lagerflächen extern untergebracht werden. Diese logistische Einschränkung ist das Staatstheater bereit, zu akzeptieren.

Mit dem „Kleinen Haus“ an der Volkhartstraße, dass mit einer Glaspassage an das „Große Haus“ denkmalverträglich räumlich und funktional angeschlossen ist, ergeben sich ganz neue Möglichkeiten der Öffnung des Staatstheaters zum öffentlichen Raum. Der im „Kleinen Haus“ angeordnete hexagonale Zuschauerraum bietet sowohl in szenischer wie Bestuhlungs-Variabilität eine Vielzahl von möglichen Nutzungen für das Staatstheater, die freie Kulturszene, öffentliche Veranstaltungen und stellt somit einen echten Mehrwert als offenes Kulturzentrum im Herzen der Stadt dar.

Die Ergebnisse der umfangreichen Bürgerbeteiligung durch Theater und Stadt Augsburg können in der neuen Planungsvariante umgesetzt werden.

Die Planungsvariante 2 wurde hinsichtlich städtebaulicher und denkmalpflegerischer Belange mit dem Stadtheimattpfleger und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erörtert und als Grundlage für die weitere Bearbeitung empfohlen.

Das Staatstheater Augsburg, Intendanz, hat für die Planungsvariante 2 ebenfalls ein positives Votum abgegeben (Schreiben vom Juni 2020) und sieht die Theaterbelange mit der vorliegenden Planung, trotz erheblicher Reduzierung im Nutzerbedarfsprogramm, grundsätzlich gut erfüllt.

Durch die funktionale und baukonstruktive enge Verzahnung von Bauteil I und II erfordert die aktuelle Planungsphase dringend eine Durcharbeitung der Planungen für das Bauteil II (Betriebsgebäude und „Kleines Haus“) in der Leistungsphase 3 HOAI „Entwurf“, um keine Verzögerungen in der Baudurchführung des Bauteils I mit Technikkeller-West zu erzeugen. Das „Kleine Haus“ muss entsprechend durchgeplant sein, um den Technikkeller für das Große Haus an der Volkhartstraße gemäß Bauablauf-Planung erstellen zu können – das „Kleine Haus“ steht letztendlich auf dem Technikkeller-West, mit einer Vielzahl von baukonstruktiven und gebäudetechnischen Schnittstellen beider Bauteile.

Derzeit sind für vorbereitende Maßnahmen im Bereich Bauteil II für Abbrüche, Spartenverlegung, Schadstoffbeseitigung, Artenschutz (Umsiedlung geschützter Fledermäuse in Bestandsgebäuden) Mittel in Höhe von ca. 8 Mio. Euro durch Beauftragungen gebunden. Das entspricht ca. 11% des genehmigten Budgets.

Zu 3.)

Beauftragungen der Objekt- und Fachplaner mit der LPH 3 HOAI „Entwurfsplanung“

Gemäß der vertraglich festgelegten stufenweisen Beauftragung der beteiligten Planer, ist es nach Freigabe der Leistungsphase 2 HOAI „Vorentwurfsplanung“, erforderlich, die Beauftragungen um die Leistungsphase 3 „Vorentwurf“ und Leistungsphase 4 „Genehmigungsplanung“ zu erweitern. Die abgeschlossene Genehmigungsplanung ist Voraussetzung für die Antragstellung auf Zuweisung von Fördermitteln gemäß Art. 10 BayFAG beim Freistaat Bayern.

Für die Beauftragungen sind entsprechende Vergabebeschlüsse für die einzelnen Beauftragungen vorzubereiten und dem Bau-, Hochbau- und Konversionsausschuss zeitnah vorzulegen.

Zu 4.)**Prognose der Baupreisentwicklung für das Gesamtprojekt (BT I + BT II) und mögliche Finanzierung**

In Anlehnung an die Neufassung der „Richtlinie-Bau des Landes Bayern“ (RL-Bau 2020) mit erstmalig definierter Beaufschlagung von Kostenrisiken und Baupreis-Indexierungen in den verschiedenen Leistungsstufen der Planung gemäß HOAI, hat die Stadt Augsburg nun unter Beteiligung eines externen Kosten- und Termincontrollers, ab dem heutigen Zeitpunkt (Indexierung der Baukosten gemäß Statistischem Bundesamt unter Berücksichtigung bereits getätigter Vergaben) eine Prognose der linearen Baukostensteigerung bis zum Abschluss der Baumaßnahmen in 2026 erstellt. Die lineare Indexierung mit einem angenommenen Mindest-Faktor von 2,5 % und einem angenommenen Maximal-Faktor von 5 %, bildet einen „Kostenkorridor“ aus, der auch mögliche Risiken in der Bauausführung mit beinhaltet.

Für das Gesamtprojekt würde damit bis 2026 ein „Kostenkorridor“ von prognostizierten rd. 283 Mio. Euro bis rd. 321 Mio. Euro entstehen (Anlage 6), der eine aus heutiger Sicht realistische Umsetzung der Gesamtmaßnahme erwarten lässt.

Im Zuge der weiteren Präzisierung in den folgenden Planungsschritten, wird begleitend eine Gewerke orientierte Risikobetrachtung aufgestellt, um möglichst alle weiteren Risiken in der Bauabwicklung zu erkennen, einzugrenzen und mit den Budgets abzugleichen.

Die vorliegende Darstellung der prognostizierten Kostenentwicklung der Gesamtmaßnahme „Generalsanierung und Neubau Staatstheater Augsburg“ stellt die Projektgrundlage für die weitere Finanzierung und die entsprechende Antragstellung auf FAG-Fördermittel beim Fördergeber Freistaat Bayern dar. Voraussetzung für die Zusatzfinanzierung ist die Extrapolierung der staatlichen Förderzusage und Ausweitung der städtischen Kreditfinanzierung.

Zu 5.)**Vorläufiger „Gesamtterminplan“ für die Durchführung der Gesamtmaßnahme**

Im Zuge der Beauftragung eines externen Kosten- und Termincontrollers gemäß Beschluss des Stadtrates, wurde die bisherige Terminalschiene aus Rahmenterminplänen, Vergabeterminplänen, Planungsterminplänen etc. einer intensiven vertieften Abstimmung zwischen der Objektplanung, der Baulichen Gesamtprojektleitung und dem beauftragten externen Controller zugeführt.

Im Ergebnis der Abstimmungen wurde ein vorläufiger „Bauherren-Gesamtterminplan“ (Anlage 6 - Stand Juli 2020) für das Bauprojekt erstellt, der die wesentlichen Terminabfolgen und Schnittstellen der beiden Teil-Großprojekte im Zusammenhang abbildet und eine belastbare Grundlage für die weiteren Planungs- und Baudurchführungsschritte darstellt.

Als wesentliche Erkenntnis bildet der vorläufige Gesamtterminplan eine zeitlich leicht versetzte, für das Staatstheater aber logistisch gebündelte Umzugsphase, mit erforderlichen Einrichtungsphasen und technischen Probebetrieben und vollständiger Aufnahme des Spielbetriebs in allen Spielstätten (Großes Haus, Kleines Haus) und Betriebsbereichen (Probep Bühnen, Werkstätten, Verwaltung) zur Spielzeit 2027/2028 ab.

Der Gesamtterminplan wird kontinuierlich fortgeschrieben.

Zu 6.)

Anpassung der Integration der archäologischen Funde der ehem. Stadtbefestigung im Bereich Technikkeller-West, unter dem „Kleinen Haus“

Die mit Beschluss des Stadtrates (BSV/18/02434) vollzogene Entscheidung zum „Erhalt und zur Präsentation archäologischer Wehrmauer- Funde der ehemaligen Stadtbefestigung aus mehreren historischen Bauphasen im Technikkeller-West“, wird im Hinblick auf die räumlichen und funktionalen Anforderungen der Planungsvariante 2 – BT II angepasst. Die Funde sollen „in situ“ im Boden belassen, aber konservatorisch verfüllt und anschließend mit dem „Kleinen Haus“ überbaut werden.

Eine entsprechende öffentliche Sichtbarmachung durch eine verglaste Fassadenöffnung an der Ecke Volkhartstraße – Einmündung Kasernstraße, wie vorgesehen in der Planungsvariante 1 mit freistehendem Orchesterprobensaal, ist aufgrund des notwendigen Raumvolumens für das „Kleine Haus“ mit allen erforderlichen Funktionen nicht darstellbar.

Die Funde sollen Bodendenkmal gerecht und konservatorisch vor Ort verfüllt werden und anschließend mit einer Betonplatte überspannt und mit dem „Kleinen Haus“ überbaut werden.

Die für die Freilegung, Integration und Sichtbarmachung und mediale Aufbereitung der Wehrmauerreste in der Planungsvariante 1 veranschlagten Kosten in Höhe von ca. 4,3 Mio. Euro, waren nicht im Projektbudget enthalten.

Durch die konstruktiv erforderlich geänderte Ausbildung des Technikkellers (Umbauung der historischen Fundamentreste in beiden Kellergeschossen), ergibt sich für entsprechende

Umplanungen und die anzupassende Bauausführung ein Mehraufwand von dennoch ca. 3 Mio. Euro, somit eine Einsparung von ca. 1,3 Mio. gegenüber der bisher beschlossenen und geplanten Ausführung.

Anlagen

- (1) Finanzielle Auswirkungen
- (1a) Theater BT II-Finanz. vor bzw. mit Kostensteig.2020
- (2) Erläuterungsbericht Vorentwurfsplanung
- (3) Kostenschätzung gemäß DIN 276
- (4) Baupreis-Indexierung
- (5) Vorläufiger Gesamtterminplan Durchführung Bauteil I und II
- (6) Integration Archäologie
- (7) Nachhaltigkeitseinschätzung

Datum	Referat	Referatsleiter	Unterschrift
13.07.2020	Referat 6	Gerd Merkle, berufsm. Stadtratsmitglied	
		Eva Weber, Oberbürgermeisterin	