

**Beschlussvorlage**

**BSV/22/07479**

Federführend: Referat 6  
 Referent/in: Gerd Merkle, Berufsm. Stadtratsmitglied, Jürgen K. Enninger, Berufsm. Stadtratsmitglied  
 Datum: 21.03.2022

<b>Beratungsfolge</b>		<b>Status</b>
23.06.2022	Stadtrat Augsburg	Öffentlich

**Generalsanierung und Neubau Staatstheater Augsburg**  
**Bauteil I - Bericht zum aktuellen Stand der Baumaßnahme "Großes Haus"**  
**Bauteil II - Projektbeschluss zum Neubau Betriebsgebäude und "Kleines Haus"**  
**(Entwurfsplanung mit Kostenberechnung)**

**Hinweis auf einschlägige Vorgänge**

Vorlage Nr.	Vorgang
BSV/15/03306	Grundsatzbeschluss zur Generalsanierung und Neukonzeption des Theaterstandortes Augsburg und zur Regelung der Interimsphase
BSV/16/00653	Grundsatzbeschluss II zur Generalsanierung und Neukonzeption des Theaterstandortes Augsburg
BSV/16/00901	Grundsatzbeschluss III zur Generalsanierung und Neukonzeption des Theaterstandortes Augsburg Projektgenehmigung Konzeptplanung; Weitere Planungsschritte: VgV-Verfahren Bauteil II; Vorabmaßnahme Archäologische Grabungen Bauteil I
BER/19/03410	Bericht zum aktuellen Stand Generalsanierung und Neubau Staatstheater; Bauteil II
BSV/20/04665	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 – mit Entwurfsplanung)

**Gesamtkosten:** rd. 131.950.000 € Siehe finanzielle Auswirkungen (Anlage 1)

## **Beschlussvorschlag**

1. Der Sachstandsbericht zum aktuellen Stand der Baumaßnahmen im Bauteil I „Großes Haus“ der Gesamtmaßnahme „Generalsanierung und Neubau Staatstheater Augsburg“ mit Darstellung der Kostenentwicklung (Anlage 2) wird zur Kenntnis genommen.
2. Der vorliegenden Entwurfsplanung - Leistungsphase 3 HOAI (Anlage 3 „Planungsmappe Objektplanung“ und Anlage 4 „Erläuterungsbericht Objektplanung“) mit Kostenberechnung gemäß DIN 276 (Anlage 5 „Kostenberechnung“) mit Darstellung der Kostenentwicklung (Anlagen 6) für den Neubau des „Kleinen Hauses“ (Bauteil II a) und des Betriebsgebäudes (Bauteil II b) des Staatstheaters Augsburg wird zugestimmt. Die Genehmigung zur Fortführung der Planungen in der Leistungsphase 4 HOAI – „Genehmigungsplanung“ auf Grundlage der Entwurfsplanung wird erteilt.
3. Der vorliegende vorläufige Gesamtterminplan für die Durchführung der Gesamtmaßnahme „Generalsanierung und Neubau Staatstheater Augsburg BT I und II“, mit Generalsanierung des „Großen Hauses“ (und Neubau des Betriebsgebäudes und des „Kleinen Hauses“, (Anlage 7 „Rahmenterminplan Bauabwicklung - V3.8 a“, Stand 22.03.2022), wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte zur Realisierung der erforderlichen Baumaßnahmen unter Beachtung der haushalts-, vergabe –und zuschussrechtlichen Vorschriften zu veranlassen, alle erforderlichen Planungsaufträge zu erteilen und die Ausschreibungen durchzuführen.
5. Nach Beschlussfassung im Stadtrat ist umgehend der Zuschussantrag auf Gewährung von FAG-Fördermitteln für den Realisierungsabschnitt Bauteil II „Neubau Betriebsgebäude und Kleines Haus“, auf Grundlage der grundsätzlichen Förderzusage des Freistaates Bayern gemäß Bescheid vom 17.11.2015, vorzubereiten und nach Erteilung der Baugenehmigung bei der Regierung von Schwaben einzureichen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, einmal jährlich dem Stadtrat einen Bericht zu allen vorliegenden Ausschreibungsergebnissen und erteilten Aufträgen im Rahmen der Durchführung der Gesamtmaßnahme vorzulegen. Mit der Darstellung der möglicherweise durch die Arbeitsvergaben entstehenden Kostensteigerungen aufgrund der aktuellen Situation in der Bauwirtschaft, soll dem Stadtrat zeitnah eine Reaktion mit ggf. erforderlichen Anpassungen in der Bauabschnittsbildung bei der zeitlichen Umsetzung der Baumaßnahmen ermöglicht werden.

---

## 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 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, Sparten - Verlegungen, Schadstoffsanierung) fanden bereits seit Mitte 2017 statt, nachdem das „Große Haus“ wegen akuter festgestellter Brandschutzmängel im Bereich Zuschauer-Haus vorzeitig außer Betrieb genommen werden musste.

Mittlerweile konnte die umfangreiche **Schadstoffbeseitigung** im Zuge der Demontage der gesamten Haustechnik, der Demontage der Bühnentechnik bzw. Sicherung der zu erhaltenden Teile der Bühnenmaschinerie abgeschlossen werden. Auch bei den Arbeiten in den Kellergeschossen des Bestandsgebäudes mussten Grabungsarbeiten mit der Stadtarchäologie abgestimmt und durch Sondagen und Dokumentationen begleitet werden.

- **Demontage Bühnentechnik:** Die komplette Bühnentechnik mit Untermaschinerie, Obermaschinerie, fahrbarem Portal und zugehöriger Medientechnik wurde demontiert und entsorgt. Die Hydraulikzylinder der Hauptbühne wurden im Bestand im versenkten Zustand verriegelt und verbleiben dort entsprechend geschützt während der Baumaßnahmen. Die Podien der Hauptbühne wurden auf einer speziell angefertigten Stahlgerüst - Konstruktion auf Bühnenniveau aufgelagert und verbleiben dort als Unterkonstruktion für die Stellung des Innenraumgerüsts zur Erneuerung der Tragkonstruktion des Bühnenturms. Die Arbeiten fanden unter hohen Sicherheitsanforderungen wegen der umfangreichen Schweißarbeiten im Innenraum statt und wurden Ende Dezember 2020 abgeschlossen.

**-Nichtstatischer Abbruch:** Alle Abbruchmaßnahmen der bestehenden Bausubstanz, die keine statische Relevanz haben, wurden durchgeführt. Das Gebäude des „Großen Hauses“ wurde im Bereich hinter dem „Eisernen Vorhang“ im technischen Betriebsbereich im **Einvernehmen mit der Denkmalpflege** weitestgehend entkernt und für die weiteren Maßnahmen vorbereitet. Die erforderlichen Demontagen und Abbrüche im sensiblen Bestand des Zuschauerhauses und der Foyers wurden in enger Abstimmung mit der beauftragten restauratorischen Fachbauleitung und der Vertreter des Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt. Die historischen Einbauten wurden dabei fachgerecht eingelagert in einer angemieteten Messehalle und werden dort sukzessiv aufbereitet und dann wieder im Rahmen des Innenausbaus im „Großen Haus“ an gleicher Stelle eingebaut. Die Arbeiten wurden Ende Dezember 2020 abgeschlossen.

**-Mauerwerkssanierung:** Als erste umfangreiche Ertüchtigungsmaßnahme wurde das über die lange Nutzungsdauer im Betrieb seit der Erbauung 1878 zum Teil durch Kriegsschäden, Umbauten, Nachrüstung von Medien und Infrastruktur etc. sehr stark geschädigte und statisch geschwächte Mauerwerk entsprechend der **statischen Vorgaben** ertüchtigt und wiederhergestellt. Die Arbeiten erstreckten sich über alle Geschossebenen, von der Untermaschinerie bis in den Bühnenturm und wurden Ende Juni 2021 abgeschlossen.

**-Tiefgründung als Düsenstrahlverfahren:** Gemäß statischer Vorgaben mussten große Bereiche der Bestandsfundamente für die erhöhten Last-Anforderungen aus der neuen Bühnentechnik und zur Sicherung der Bestandsstruktur ertüchtigt werden. Die **Hochdruck-Unterdüsung** der zum großen Teil gemauerten Fundamente mit Zementsuspension im beengten Kellerbereich, stellte die ausführende Firma vor sehr große Herausforderungen und führte wegen erforderlicher Hilfskonstruktionen und Geräteumsetzungen zu einer verlängerten Ausführungszeit. Des Weiteren werden bereits im Vorgriff auf die nachfolgenden **Rohbauarbeiten** zusätzlich erforderliche Fundamentbereiche mittels Düsenstrahlarbeiten hergestellt. Die Arbeiten wurden am 01. Juli 2021 abgeschlossen. Die Unterfangung der Fundamente im Anschlussbereich des Technikellers – West werden mit den Bauleistungen zum Verbau mit ausgeschrieben und durchgeführt.

**-Baumeister Trafokeller:** Die Rohbauarbeiten für den Neubau des unterirdischen Trafokellers an der Theaterstraße für die **zukünftige Stromversorgung** von BT 1 und BT 2, sind im Juni 2021 fertiggestellt und der dafür benötigte Verbau entfernt worden. Für die Aufstellung eines von drei Großkränen zur Abdeckung des gesamten Bauareals, wurde auf der Decke des Trafokellers ein reversibles Kranfundament aufgebracht.

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 bisher keine Corona-bedingten Verzögerungen oder Ausfälle. Für erhebliche **Probleme im geplanten Bauablauf** und der Vorbereitung weiterer Ausschreibungspakete, insbesondere in den Rohbau-Gewerken, führte im Laufe des Jahres 2021 die schleppende und mangelhafte Leistungserbringung durch einen beauftragten Fachplaner. Nach monatelangen Verhandlungen mit juristischer Unterstützung, konnte letztendlich eine **Trennung vom beauftragten Fachplanungsbüro** erreicht werden zur Vermeidung eines noch größeren Verzugsschadens für die Baudurchführung des Bauteils I. In Abstimmung mit dem Fördergeber wurde eine **Neuausschreibung** gemäß VGV für die noch zu erbringenden, dringend erforderlichen Leistungen, durchgeführt. Mittlerweile konnte im Ergebnis des Vergabeverfahrens ein ortsansässiges Ingenieurbüro beauftragt werden. In Summe führt die Dauer für das erneute Vergabeverfahren und die erforderliche Einarbeitungszeit des neuen Fachplaners in die hochkomplexe Sanierungsplanung zu einem entsprechenden **Verzug im Bauablauf** der geplanten Baumaßnahmen. Ggf. werden noch Anpassungen und Abstimmungen der Ausführungsplanung mit den beteiligten Fach – und Objektplanern erforderlich. Um die bereits begonnene Baumaßnahme möglichst ohne große Unterbrechung fortzuführen, wurden die bisherigen Bauabläufe mit dem Ziel einer Beschleunigung komplett neustrukturiert und aus dem vorgesehenen großen Baumeister-LV (Rohbau) mögliche vorab durchzuführende Teilleistungen herausgelöst. Dies ermöglicht die Vergabe von Bauleistungen in separaten Leistungsverzeichnissen zur Durchführung von **Bauleistungen in verschiedenen Teilbereichen des Bestandsgebäudes** und sowohl vom Keller zum Dach, wie auch umgekehrt.

Für die Durchführung ab April 2022 sind mittlerweile Vergaben für **Gerüstarbeiten** für ein **Schutzdach über dem Zuschauerhaus-Dach (337.592 Euro)**, **Stahlbauarbeiten zur Ertüchtigung der Dachkonstruktion (525.646 Euro)** und **statischer Abbruch -Teil 1 (395.421 Euro)**, erfolgt. Die Arbeiten wurden bereits aufgenommen.

Im Vergabeverfahren befinden sich derzeit Leistungen zur **Brandschutzbeschichtung, Baumeisterarbeiten –Teil 1, Klempnerarbeiten** und **Baugrube / Verbau Technikkeller-West** mit einem **Vergabevolumen von ca. 7,1 Mio. Euro**.

In Bearbeitung befinden sich derzeit die Leistungsverzeichnisse für die „**Bauhauptarbeiten**“ (Rohbaugewerke), „**Stahlbau – Bühnentechnik**“.

Im **Bauteil I** sind derzeit bereits **Mittel in Höhe von ca. 42 Mio. Euro** durch Beauftragungen gebunden. Das entspricht etwa **28 % des genehmigten Budgets** (indiziert, inkl. Keller-West zum aktuellen Stand).

Es wird angestrebt, durch weitere Ausschreibungen in Abhängigkeit vom geplanten Bauablauf möglichst zeitnah **die Mittelbindung auf ca. 50% des Gesamtauftragsvolumens BT I innerhalb des genehmigten Budgets zu erhöhen**, um eine erhöhte Kostensicherheit für die weitere Durchführung der Baumaßnahmen zu erreichen.

Zum **aktuellen Stand der Baumaßnahmen** im „Großen Haus“ liegen die Kosten der Kostenverfolgung indiziert bis zum IV Quartal 2021 bei **148.933.027,25 Euro** somit **4,05%** über dem prognostizierten Budget zum aktuellen Zeitpunkt. In der errechneten **Kostenprognose zum erwartetem Projektabschluss** liegen die Projektkosten bei **ca. 170 Mio. Euro** indiziert (mit durchschnittlich 4% p.a., wie im Beschluss 23.07.2020 vorgesehen), jedoch ohne Risikoreserve.

Die Bewertung des beauftragten **Kosten- und Terminkontrollers** kommt mit der gleichen Indizierung und einer aus seiner Sicht notwendigen Risikobewertung auf **prognostizierte Projektkosten von ca. 180 Mio. Euro** (Anlage 2).

Im Rahmen der nun anstehenden großen Ausschreibungspakete **im Bauteil I** können Abweichungen aufgrund der sehr volatilen Baupreisentwicklung nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der **Förderung gemäß BayFAG** durch den Freistaat Bayern, wurden für die durchgeführten Baumaßnahmen am Bauteil I der Stadt Augsburg bereits anteilige **Bewilligung in Höhe von rd. 11 Mio. Euro** (1.- 3. Auszahlungsantrag) gewährt.

Zu 2.:

### **Darstellung des bisherigen Ablaufs der Planungen und Inhalt der Entwurfsplanung 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.

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 und im

Juli 2020 mit Planungsstand Vorentwurf (LPH 2) gemäß HOAI mit **Kostenschätzung in Höhe von 115,6 Mio. Euro** dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **Entwurfsplanung Bauteil II:**

Die nun vorliegende **Entwurfsplanung (LPH 3)** gemäß HOAI hat die im Vorentwurf entwickelten wesentlichen Einsparungspotentiale präzisiert und planerisch unter Berücksichtigung aller fachplanerischen Belange und Nutzeranforderungen konkretisiert:

-komplettes **Weglassen des 4. UG** für Kulissenlagerungen (keine Grundwasserproblematik),

- teilweise **Reduzierung des 3. UG** und Abrücken der erforderlichen Gründung von den sensiblen Nachbarbebauungen (vereinfachte Gründung und Baugrube)

-**Vereinfachung der Baukörper** in Hinblick auf Baukonstruktion und Spannweiten und ganz wesentlich – das Herauslösen der Multifunktionsspielstätte „Kleines Haus“ aus dem Betriebsgebäude heraus 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.

-**Einsparungen**, insbesondere in der **technischen Gebäudeausstattung** und der **Bühnentechnik**, ohne 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. Dies logistische Einschränkung ist das Staatstheater bereit, zu akzeptieren aber keinerlei weitere Reduzierung des für ein Staatstheater erforderlichen Mindest-Raumprogramms.

-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 durchgeführten umfangreichen **Bürgerbeteiligung** durch das Staatstheater und die Stadt Augsburg können in der vorliegenden Entwurfsplanung umgesetzt werden.

Die der Entwurfsplanung zugrundeliegende Planungsvariante wurde hinsichtlich städtebaulicher und denkmalpflegerischer Belange mit dem **Stadtheimatspflieger** und dem Bayerischen **Landesamt für Denkmalpflege** erörtert und als Grundlage für die weitere Durcharbeitung empfohlen. Darüber hinaus wurde der **Baukunstbeirat** im Rahmen eines „Fassaden-Workshops“ bei der Entwicklung der Fassadengestaltung des Gesamtprojektes beteiligt.

Die nun vorliegende Entwurfsplanung wurde hinsichtlich der **Belange und Anforderungen des Staatstheater-Betriebs** intensiv mit dem **Staatstheater** und dem **Bauherren-Referat 5** abgestimmt, um trotz der vorgenommenen Reduzierungen im Nutzerbedarfsprogramm, eine funktionale, betrieblich optimierte, den heutigen und zukünftigen Anforderungen eines 4-Sparten-Theaters gerecht werdende Lösung umzusetzen. Im Zuge eines stringenten **Änderungsmanagements**, wurden im Rahmen der Vertiefung der Planungen erforderliche Änderungen und ergänzende Nutzeranforderungen geprüft und im Ergebnis intensiver Abwägungen mit Hinblick auf das vorhandene Zielbudget, wenn möglich, in der Planung berücksichtigt (siehe Anlage 8).

Im Hinblick auf die Klimaschutzaktivitäten im Bereich der Nutzung von **Photovoltaik** auf städtischen Gebäuden (Selbstverpflichtung der Stadt Augsburg), wird auf den Dachflächen des neu zu errichtenden Betriebsgebäudes eine Photovoltaik-Anlage **mit maximaler Flächenbelegung** berücksichtigt, zur direkten Eigennutzung des Stromertrages durch den Staatstheater-Betrieb.

Für die **Erstellung der Baugrube** im Bereich des Betriebsgebäudes sind mit den **Eigentümern der direkt angrenzenden Nachbargrundstücke** (bebaute und unbebaute Flächen) entsprechende **vertragliche Vereinbarungen** zur Einbringung von statisch erforderlichen Rückverankerungen der Bohrpfahlwände unter die jeweiligen Grundstücke / Gebäude abzuschließen.

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 4 HOAI** „**Genehmigungsplanung**“, um keine Verzögerungen in der Baudurchführung des Bauteils I mit Technikeller-West zu erzeugen. Das „Kleine Haus“ muss entsprechend weit

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.

In der **Planungsmappe Objektplanung BT II** (Anlage 3) sind die wesentlichen Grundrisse, Schnitte und Ansichten der Entwurfsplanung Betriebsgebäude und „Kleines Haus“ dargestellt.

Im **Erläuterungsbericht der Objektplanung** zum Entwurf (Anlage 4) sind die Grundlagen und wesentlichen Ziele detailliert ausgeführt.

Derzeit sind für **vorbereitende Maßnahmen** im Bereich Bauteil II für Abbrüche, Spartenverlegung, Schadstoffbeseitigung, Artenschutz (Umsiedlung geschützter Fledermäuse in Bestandsgebäuden) **Mittel in Höhe von ca. 12,5 Mio. Euro** durch Beauftragungen gebunden. Das entspricht ca. **10 % des genehmigten Budgets** (indiziert).

### **Kostenberechnung Bauteil II:**

Die **aktuelle Kostenberechnung** gemäß DIN 276, gegliedert nach Kostengruppen, für die Entwurfsplanung Bauteil II „Neubau Betriebsgebäude und Kleines Haus“ (Anlage 5), weist für die **Gesamtsumme aus den Kostengruppen 100-700** einen Betrag von **131.940.600 Euro** (brutto) aus.

Die **Kostenberechnung** (Stand 11.03.2022) mit **131.940.600 Euro** liegt **4,74%** über der indizierten Kostenschätzung gem. dem Beschluss vom 23.07.2020 (Anlagen 6).

Die Kostenerhöhung gegenüber der Kostenschätzung ergibt sich aus den geringfügig gestiegenen Baukosten der Kostengruppe 100 - 600 von 2,67% und den etwas höheren Kosten der Kostengruppe 700 von 12,66%. Die Kostengruppe 700 stellt die Baunebenkosten dar, die durch die geforderte Wiederholungsleistung der Planungsphase 2 gestiegen sind.

Eine Benennung von **prognostizierten Projektkosten Bauteil II** bis zum erwarteten **Projektabschluss** ist zum derzeitigen Zeitpunkt und Projektstand noch nicht genau möglich. Die prognostizierten Projektkosten Bauteil II werden sich vorrausichtlich, nach heutiger Einschätzung, im **oberen Drittel** des genehmigten **Kostenkorridors** (siehe Anlage 6) bewegen.

Mit Abschluss der **Ausführungsplanung** (LPH 5) und ersten **Ausschreibungsergebnissen**, kann eine konkrete Berechnung der prognostizierten Projektkosten BT II gemäß Rahmenterminplan erst im 2. Quartal 2024 erfolgen.

Zu 3.:

**Vorläufiger Gesamtterminplan für die Durchführung der Gesamtmaßnahme (Bauteile I und II)**

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

Im Ergebnis der Abstimmungen zur Entwurfsplanung Bauteil II wurde ein **aktualisierter vorläufiger „Bauherren - Gesamtterminplan“** (Anlage 7 - Stand März 2022) für das gesamte 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 Festlegung bildet der vorläufige Gesamtterminplan V 3.8a eine zeitlich um ca. ein Jahr versetzte **bauliche Fertigstellung** der Bauteile I und II mit Übergabe an das Staatstheater zur erforderlichen Einrichtung und technischen Probebetrieben ab. Die vollständige **Aufnahme des Spielbetriebs** in allen Spielstätten (Großes Haus, Kleines Haus) und Betriebsbereichen (Probep Bühnen, Werkstätten, Verwaltung) hängt dann im Wesentlichen von der benötigten Zeit für die technische Inbetriebnahme durch das Staatstheater ab und ist im vorliegenden Gesamtterminplan daher nicht berücksichtigt.

**Bauteil I „Großes Haus“ – Verzögerung im Bauablauf:**

Durch die erforderliche **Neuvergabe einer Fachplanungsleistung** wegen mangelhafter Leistungserbringung (siehe Erläuterung unter 1. Sachstandsbericht BT I) in der LPH 5 „Ausführungsplanung, haben sich **Verzögerungen im geplanten Bauablauf** ergeben, da wesentliche, für die Ausschreibung der Rohbaugewerke notwendige Angaben, nicht oder in nicht verwertbarer Form geliefert wurden. Im Zuge der Einarbeitung des neuen Fachplanungsbüros, müssen deswegen zum Teil Abstimmungen mit den Planungsbeteiligten und der Objektplanung wiederholt und fehlende Planungsleistungen für

die Fertigstellung der entsprechenden Leistungsverzeichnisse erbracht werden. Dadurch ergibt sich eine **Verschiebung der Baufertigstellung** und Teilübergabe des „Großen Hauses“ an das Staatstheater auf **Dezember 2027**.

### **Bauteil II - Verschiebung durch Planungswiederholung der LPH 2 „Vorentwurf“:**

Durch die vom Stadtrat beschlossene **Wiederholung der Leistungsphase 2 „Vorentwurf“** für das Betriebsgebäude und das „Kleine Haus“ sowie der Umplanung des Bauteils „Technikkeller-West“ (zugehörig zum BT I) aufgrund des geforderten Erhalts der archäologisch bedeutenden Mauerreste der Stadtbefestigung durch die Stadtarchäologie, wurden umfangreiche Umplanungen zur Kostenreduzierung mit modifiziertem Raumprogramm des Staatstheaters umgesetzt. Durch die erforderlichen **Planungswiederholungen** und die damit **zeitlich verzögerte Beauftragung** der Ausfertigung der Entwurfsplanung auf Grundlage der gewählten Variante, verschiebt sich die **geplante Baufertigstellung** und Übergabe von Betriebsgebäude und „Kleinem Haus“ auf **Dezember 2028**.

Gegenüber dem im Beschluss vom 23.07.2020 vorgelegten **vorläufigen Gesamtterminplan**, ergibt sich somit aktuell eine **zeitliche Verschiebung der baulichen Fertigstellung** von Betriebsgebäude und „Kleinem Haus“ um **23 Monate**.

Durch die komplexen baukonstruktiven und funktionalen Zusammenhänge zwischen „Großem Haus“ und Technikkeller-West (BT I), „Kleinem Haus“ und Betriebsgebäude (BT II), ergeben sich zahlreiche **gebäudetechnische Abhängigkeiten** in Bezug auf die mögliche Inbetriebnahme der jeweiligen Bauteile. So ist z.B. das „Große Haus“ ohne ein baulich fertiggestelltes Betriebsgebäude wegen Fluchtwegen, Pforte, Brandmeldeanlage etc. nicht vollständig in Betrieb zu nehmen. Um eine kostenintensive Doppelungen der jeweils erforderlichen technischen Gebäudeinfrastruktur zu vermeiden, bestehen **bauteilübergreifende Schnittstellen**, die z.B. eine gemeinsame Fertigstellung und Inbetriebnahme des Betriebsgebäudes und des „Kleinen Hauses“ erforderlich machen. Der nun vorliegende Gesamtterminplan trägt diesen Zusammenhängen entsprechend Rechnung im Hinblick auf eine **effiziente Baudurchführung und Inbetriebnahme**. Der Gesamtterminplan für die Durchführung der Gesamtmaßnahme wird kontinuierlich fortgeschrieben.

Zu 4.:

#### **Beauftragungen der Objekt- und Fachplaner mit der LPH 4 HOAI „Genehmigungsplanung“ BT II**

Gemäß der vertraglich festgelegten **stufenweisen Beauftragung** der beteiligten Planer, ist es nach Freigabe der Leistungsphase 3 HOAI „Entwurfsplanung“, erforderlich, die Beauftragungen zur Leistungsphase 4 „Genehmigungsplanung“ auszulösen. Die abgeschlossene Genehmigungsplanung ist **Voraussetzung** für die Antragstellung auf **Zuweisung von Fördermitteln** gemäß Art. 10 BayFAG beim Freistaat Bayern.

Im Bauteil I „Großes Haus“ sind die erforderlichen Beauftragungen der Planungsbeteiligten durchgängig bis Leistungsphase 8 „Objektüberwachung“ bereits erfolgt.

Zu 5.:

#### **Förderanträge gemäß BayFAG und Finanzierung**

Auf Grundlage der vom **Stadtrat der Stadt Augsburg** beschlossenen und durch den Nutzer **Staatstheater Augsburg** freigegebenen vorliegenden **Entwurfsplanung**, kann bei der Regierung von Schwaben der Zuschussantrag auf Gewährung von FAG-Fördermitteln für den 2. Realisierungsabschnitt der Generalsanierung Bauteil II „Neubau Betriebsgebäude und Kleines Haus“ der Gesamtmaßnahme Staatstheater Augsburg vorbereitet und mit dem Fördergeber abgestimmt werden. Gemäß den Förderrichtlinien, ist für die Vorlage eines Förderantrags eine bauordnungsrechtlich genehmigte Bauplanung Voraussetzung. Grundlage für die Beantragung der Gewährung von Fördermitteln für den Bauteil II gemäß BayFAG ist der **Förderbescheid der Regierung von Schwaben vom 17.01.2015** mit der grundsätzlichen Förderzusage des Freistaates Bayern im Rahmen des „Kultur- und Bildungsförderprogramms für die Metropole Augsburg“. Eine **Förderung** der Theatersanierung in Augsburg durch den Freistaat Bayern in Höhe von **75% der förderfähigen Kosten** – ohne zeitliche Begrenzung und ohne eingezogenen Kostendeckel – wurde am **24.11.2016** nochmals in Aussicht gestellt.

Für das **Bauteil I „Großes Haus“** wurde mit Datum vom 05.06.2019 der **Förderbescheid** (1. Zuweisungsbescheid) erteilt und vorab bereits dem **Maßnahmenbeginn** zugestimmt. Im Rahmen von regelmäßigen Arbeitsgesprächen mit dem **Fördergeber**, Regierung von Schwaben, werden Planungsänderungen und Mehrkosten in der Durchführung der Baumaßnahmen im „Großen Haus“ besprochen und ggf. entsprechende **Förderanträge für förderfähige Mehrkosten** abgestimmt. Diese baubegleitende Abstimmung soll bei dem Großprojekt mit entsprechend langer Laufzeit die Erstellung des finalen

**Verwendungsnachweises** sowohl für die Stadt Augsburg als Bauherrin und Fördergeber effizienter und transparenter gestalten.

Im Hinblick auf die angestrebte **Förderung des 2. Realisierungsabschnittes** mit Neubau des Betriebsgebäudes und dem „Kleinen Haus“, stellte der **Fördergeber** wiederholt klar, dass nur eine **ganzheitliche Umsetzung der vorgelegten Konzeptplanung**, bestehend aus der Generalsanierung des denkmalgeschützten „Großen Hauses“, dem Neubau des Betriebsgebäudes und dem sog. „Kleinen Haus“ mit Multifunktionsspielstätte Grundlage einer entsprechenden **Gesamtförderung der Maßnahme gemäß BayFAG** sein kann.

Zur **Finanzierung** der Gesamtmaßnahme „Generalsanierung und Neubau Theater Augsburg“ darf auf das Finanzierungskonzept für die Theatersanierung der Finanzverwaltung verwiesen werden (**BER/15/0390; BER/16/00556; BSV/20/04665**).

Bei einer Kostenmehrung gegenüber der im Haushaltsbeschluss 2021/2022 des Stadtrats enthaltenen Theater-Finanzierung im Volumen von 300 Mio. € (Vorbericht Seite 48) ist davon auszugehen, dass sich der Freistaat Bayern mit einer Zuwendung in Höhe von überschlägig 50%, bezogen auf die Gesamtmehrkosten (Zuschusssatz 75% der zuwendungsfähigen Kosten), beteiligt. Der dann ungefähr hälftige städtische Eigenanteil müsste wieder, wie in der Beschlussfassung vom 23.07.2020 (BSV/20/04665) aufgezeigt, über eine Kreditaufnahme mit entsprechender Genehmigung der RvS abgedeckt werden.

Zu 6.:

#### **Jährliche Berichterstattung im Stadtrat zum Stand der Ausschreibungsergebnisse der Gesamtmaßnahme mit Darstellung der Kostenentwicklung**

Im Hinblick auf mögliche **Kostenentwicklungen in der Bauwirtschaft**, bedingt durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und der Kriegshandlungen in der Ukraine, die möglicherweise gravierende Einschnitte in der Energieversorgung, in zeitnahen Materialverfügbarkeiten und Lieferketten zur Folge haben werden, können massive **Auswirkungen auf die bereits begonnenen Baumaßnahmen** zur „Generalsanierung und Neubau Staatstheater Augsburg“ nicht ausgeschlossen werden.

Durch eine **jährliche Berichterstattung** zu allen **Ausschreibungsergebnissen** und erteilten **Arbeitsvergaben** mit Darstellung möglicher **Kostensteigerungen**, soll dem Stadtrat frühzeitig eine Reaktion mit ggf. erforderlichen Anpassungen in der Bauabschnittsbildung bei der zeitlichen Umsetzung der Baumaßnahmen ermöglicht werden.

---

## Anlagen

- (1) Finanzielle Auswirkungen
- (2) Grafik Kostenentwicklung BT I und Tabelle (Stand April 2022)
- (3) Planungsmappe Objektplanung BT II – Entwurfsplanung (Stand März 2022)  
(Verteilung an Stadtratsmitglieder als DIN A3-Heftung)
- (4) Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung BT II
- (5) Kostenberechnung BT II gemäß DIN 276 (Stand 11.03.2022)
- (6) Grafik Kostenentwicklung BT II und Tabelle (Stand April 2022)
- (7) vorläufiger Gesamtterminplan Durchführung Bauteil I und II (Stand 22.03.2022)
- (8) Änderungsmanagement – Übersicht Änderungsanträge BT II (Stand 30.03.2022)
- (9) Nachhaltigkeitseinschätzung

---

<b>Datum</b>	<b>Referat</b>	<b>Referatsleiter</b>
30.05.2022	Referat 6	Gerd Merkle, Berufsm. Stadtratsmitglied  Jürgen K. Enninger, Berufsm. Stadtratsmitglied