

BESCHLUSSVORLAGE V0476/21 öffentlich	Referat	Referat IV
	Amt	Referat für Kultur, Bildung und Sport
	Kostenstelle (UA)	3001
	Amtsleiter/in	Engert, Gabriel
	Telefon	3 05-18 00
	Telefax	3 05-18 03
E-Mail	kulturreferat@ingolstadt.de	
Datum	14.06.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Kultur und Bildung	01.07.2021	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	06.07.2021	Vorberatung	
Stadtrat	29.07.2021	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Neubau der Kammerspiele

Anträge der SPD-Stadtratsfraktion vom 04.05.2021, der UWG Stadtratsfraktion vom 25.03.2021 und 05.05.2021 und der CSU-Stadtratsfraktion vom 14.05.2021 zum Neubau der Kammerspiele (Referent: Herr Engert)

Antrag:

1. Die Stellungnahmen der Verwaltung und der INKoBau zu den Anträgen der SPD-Fraktion vom 04.05.2021 und der UWG-Fraktion vom 25.03.2021 und 05.05.2021 werden zur Kenntnis genommen.
2. Überlegungen oder eine Wiederaufnahme von Planungen zum Bau der Kammerspiele im Klenzpark, wie von der CSU-Fraktion mit Antrag vom 14.05.2021 beantragt, werden nicht weiterverfolgt.
3. Die Standortüberlegungen der Bezirksausschüsse Südost und Nordwest zur Situierung der Kammerspiele werden nicht weiterverfolgt.

gez.

Gabriel Engert
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Berufsmäßige Stadträtin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

Im Umfeld der Diskussion um die baulichen Mehrkosten des Museums für Konkrete Kunst und Design wurden mehrere Anträge zum Bau der Kammerspiele gestellt, die im Folgenden beantwortet werden sollen.

A) Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 4. Mai 2021 „Alternativen zum Bau der Kammerspiele“

1. *Als Interimsspielstätten kommen leerstehende Hallen, Gewerbeflächen oder andere Säle in Betracht (vgl. z.B. in Augsburg die Interimsspielstätte Martini-Park). Welche Stätten in Ingolstadt könnten das sein? Mit welchen Kosten wäre zu rechnen, um eine solche Interimsspielstätte Theater tauglich zu machen? Hierzu sind die Erfahrungen anderer Städte einzubeziehen.*

Die Stadt Augsburg hat bei den Ausweichspielstätten für ihr Theater auf verschiedene Ausweichlösungen gesetzt, darunter den Martini-Bau als Spielstätte und den sogenannten Brecht-Bau, der schon wieder abgerissen worden ist. Für die Ausweichspielstätten wurden oder werden bis 2026 rund 20 Mio. € ausgegeben. Dazu kommen die Kosten für den Brecht-Bau die ca. 10 Mio. € betragen haben, also insgesamt 30 Mio. €. Von den Gesamtkosten entfallen ca. 18 Mio. € auf den Martini-Bau. Diese Kosten sind komplett verlorene Kosten, da es für Ausweichspielstätten, die nur vorübergehender Natur sind, keinerlei Zuschüsse gibt. Damit ist diese Lösung in Augsburg für die Stadt deutlich teurer als die in Ingolstadt geplante Lösung, ohne dass ein dauernder Gewinn für die Stadt zu erreichen wäre.

Schon aus diesem Grund sind Umbauten von bestehenden Gebäuden meist die teuerste Ersatzspielstättenlösungen. In Ingolstadt sind nutzbare Gebäude kaum vorhanden. Die Halle B bei AUDI könnte nur durch einen kompletten Umbau theatertauglich gemacht werden, was die Halle grundlegend verändert würde. Die Firma AUDI hat auch darauf hingewiesen, dass die Halle zu freien Terminen angemietet werden könnte, aber nicht als Dauerausweichspielstätte zur Verfügung steht. Es gibt keine Lagermöglichkeit von Dekoration und Equipment und keine bühnennahen Arbeitsplätze (Inspizienz, Regie, Ton, Licht). Für die Veranstaltungen wäre jeweils ein kompletter Bühnenaufbau nötig (keine Bohr- und Befestigungsmöglichkeit im Boden) und die Zuschauertribüne müsste jeweils neu aufgebaut werden. Für Bühnenaufbau, Umbau, Einrichtung Licht/Ton würden jeweils zwei Tage benötigt. Es ist keine Bühnenverwandlung möglich, da es keine Züge gibt. Der Lastenaufzug ist zu kurz. Licht – Ton müsste jeweils komplett eingerichtet werden. Derzeit ist der Saal drei bis vier Mal wöchentlich belegt. Nach Corona ist er unregelmäßig, aber oft belegt. Durch die wechselnde Belegung entstünde ein immenser Aufwand an die Technik, da jeweils die gesamte Bühne und Zuschauertribüne auf- und abgebaut werden müsste. Durch die unregelmäßigen Spieltermine kann kein Abonnement aufgelegt werden. Die Mietkosten belaufen sich auf 5.000 € pro Tag für Aufbau bzw. Abbau und 10.000 € pro Spieltag.

Aufgrund der hohen Kosten, die aus den Erfahrungen von Städten hervorgehen, die Ausweichspielstätten durch Umbauten alter, leerstehender Hallen oder ähnlicher Gebäude gewonnen haben, ist in Ingolstadt die Idee entstanden, mit den Mitteln der Ersatzspielstätte etwas zu schaffen, was nachher Bestand hat und zugleich zuschussfähig ist.

2. *Auch ein temporär aufgestelltes Theaterzelt kommt als Interimsspielstätte in Betracht (vgl. z. B. in München das Theaterzelt in Fröttmaning). Mit welchen Kosten wäre für so ein temporäres Theaterzelt zu rechnen (einschließlich der Heizkosten im Winter)? Hierzu sind die Erfahrungen anderer Städte einzubeziehen.*

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden im Jahr 2014 durch DFZ Architekten GmbH, Hamburg verschiedene Szenarien untersucht. Dabei wurde auch eine Zeltlösung auf der Wiese des Klenzeparks untersucht.

Die Kosten dafür wurden 2014 -für einen Sanierungszeitraum des Theaters von 5 Jahren- auf 14.042.192 Euro geschätzt, aufgrund allgemeiner Kostensteigerungen wären diese Kosten für 2021/22 hochzurechnen.

Die Kosten sind abhängig vom Umfang der Auslagerung aller Nutzungen, von der Ausstattung (Gastronomie, Bühnentechnik, Foyer) und von den Heizkosten, die stark witterungsabhängig und nahezu unkalkulierbar sind.

Ermittlungsgrundlage	Art	Kosten pro Jahr	Dauer Jahre	Gesamtkosten
DFZ Architekten GmbH, Hamburg	Kostenschätzung	2.808.438,00 €	3,5	9.829.533,00 €
Deutsches Theater München*		1.900.000,00 €	3,5	6.650.000,00 €

*Ohne Gastro, Bühnentechnik, Foyer!

Mit den notwendigen zusätzlichen Ausstattungen (Kasse, Toiletten, Anschlüsse, Wieder-herrichten der Fläche etc.) und unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Kostensteigerung erscheinen bei einer Nutzungsdauer von 3,5 Jahren Kosten in Höhe von mindestens 10-15 Mio. € als realistisch. Die Kosten aus der Tabelle liegen einige Jahre zurück. Die entsprechende Kostensteigerung wäre zu berücksichtigen. Die entsprechende Kostensteigerung wäre zu berücksichtigen.

Dazu kommen bei einem Zelt sehr hohe Nebenkosten. Beim Deutschen Theater in München betragen z.B. die Kosten für Heizung, Strom und Pacht des Grundstückes 2,2 Mio. €.

Die Kosten für ein Zelt als Interimsspielstätte sind ebenfalls nicht zuschussfähig. Die Investitionen der Stadt in ein solches Zelt verlorene Kosten, weil nach dem Abbau des Zeltes nichts bleibt. Ergänzend sei auf die deutliche Einschränkung der Theaterqualität in einem Zelt hingewiesen, in dem weder entsprechende Akustik vorhanden ist, noch eine Abschirmung von Außengeräuschen möglich ist.

Ein Ansatz mit dem Kauf eines „gebrauchten Zeltes“ wie in Landshut (Investment 2,6 Mio. Euro) erscheint aufgrund deutlich höherer Unterhaltskosten in der Gesamtbetrachtung als nicht wesentlich günstiger.

Bei einer Zeltlösung oder einer anderen Interimslösung muss mit bedacht werden, dass Kosten für eine notwendige Sanierung des Hauses E und die Werkstätten hinzukämen.

3. Ist die Generalsanierung des Stadttheaters in zwei Abschnitten (Großes Haus/Festsaal) möglich, so dass der Theaterbetrieb im Festsaal weiterlaufen könnte, während das Große Haus saniert wird? Könnte das „Kleine Haus“ am Brückenkopf saniert werden und wenn ja, zu welchen Kosten?

Wesentliche Bestandteile der Sanierung liegen im Bereich der technischen Gebäudeausstattung, im Rahmen der Vorplanung 2012 betrug der Sanierungsaufwand der Kostengruppe 400 Technische Anlagen rund 66 % der Gesamtbaukosten. Eine Sanierung dieser Bereiche im laufenden Betrieb oder im Rahmen des Bauunterhalts ist nicht möglich und würde aufgrund des Kollisionsrisikos ein unkalkulierbares Risiko darstellen. Zusätzlich ist aufgrund der Lärmbelastung, der notwendigen Altlastensanierung und der Staubentwicklung den dort tätigen Mitarbeitern eine Sanierung im Betrieb nicht zuzumuten. Was abhängig vom finalen Sanierungskonzept untersucht werden kann ist, ob eine frühere Wiederinbetriebnahme eines Teils (z.B. Festsaal) möglich ist. Bisherige Untersuchungen auf Basis der historischen Sanierungsplanung sehen ein solches Szenario aus Kosten- /Nutzensicht kritisch.

Im Rahmen der Untersuchung der Sanierung des Theaters durch das Architekturbüro Conn + Giersch wurde die Überlegung verfolgt, Werkstätten im Haus E zu errichten. Damals wurden Kosten von ca. 10 Mio. € für den Umbau des Hauses E zu Werkstätten eruiert (was sehr nah an den jetzt geplanten Kosten liegt). Der Einbau eines entsprechenden Theatergebäudes müsste dort überprüft werden, auch im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Flächen und

der Nähe zum Turm Baur. Hier ist aufgrund des Festungsbereiches (Denkmalschutz und Bodenarchäologie) mit weiteren Risiken zu rechnen, die zuvor abgeklärt werden müssen.

4. *Welche Städte haben ihren Theaterbetrieb während einer Generalsanierung ihres Theaters komplett stillgelegt?*

Dem Kulturreferat sind keine Städte bekannt, die während einer Generalsanierung ihr Theater stillgelegt haben. Dies wäre auch schwer vorstellbar. Das nichtkünstlerische Personal, das nach TVöD beschäftigt ist, müsste für die Zeit der Sanierung weiter bezahlt werden. Der Abbau des künstlerischen Personals mit der Begründung Sanierung ist rechtlich kaum möglich. Gegebenenfalls einige Jahre später ein komplett neues Ensemble mit allen künstlerischen Sparten in entsprechender Qualität aufzubauen ebenso. Die Abonnenten, die das Theater in Jahrzehnten aufgebaut hat, wären verloren und müssten über Jahre neu gewonnen werden.

5. *Welche weiteren Alternativen gibt es aus Sicht des Kulturreferates?*

Weitere Alternativen gibt es nach Ansicht des Kulturreferates nicht. Die Möglichkeiten bewegen sich zwischen vorübergehenden Ausweichspielstätten oder wie in Ingolstadt geplant, einer festen Ausweichspielstätte, die nachher weiter genutzt werden kann als Theatergebäude. Vorübergehende Ausweichspielstätten haben nach den Erfahrungen aller Städte hohe Kosten zur Folge, die nachher verloren sind und für die es keinerlei Zuschüsse gibt. Die Errichtung eines neuen Kleinen Hauses als Ausweichspielstätte ermöglicht entsprechende Zuschüsse und sorgt dafür, dass die investierten Mittel nicht verloren sind, sondern auf Dauer genutzt werden.

6. *Wie hoch sind die Kosten für den bisherigen Planungsprozess?*

Nr.	Gewerk	Auftragssumme	Abgerechnet per 10.05.2021
1.	Architekturplanung	1.256.387,93 €	173.078,10 €
2.	Tragwerksplanung	260.886,73 €	
3.	HLS-Planung	199.012,46 €	
4.	ELT-Planung	213.649,90 €	
5.	BIM-Management	170.170,00 €	51.051,00 €
6.	Wurzelsuchgräben	41.959,26 €	3.617,52 €
7.	Digitales Aufmaß Bestand	64.000,00 €	67.810,07 €
8.	Boden-/Baugrundgutachten	60.000,00 €	
9.	Gutachten	50.000,00 €	10.589,51 €
10.	Fachplaner	350.000,00 €	
11.	Rechtsberatung	15.000,00 €	5.000,00 €
12.	Vergabeverfahren Architektur	198.521,76 €	198.521,76 €
		2.879.588,05 €	509.667,96 €

Planungsleistungen wurden bis Ende LPH 3 beauftragt, lt. Stadtratsbeschluss werden finanzielle Mittel bis zu 3,3 Mio. Euro zur Verfügung gestellt!

Zu berücksichtigen sind auch die Kosten für die beiden Wettbewerbe inklusive Bürgerbeteiligungen entsprechend den Stadtratsbeschlüssen vom 27.07.2017 (V0468/17) und 28.08.2018 (V0521/18) von zusammen ca. 567.000 €. Die enthaltenen Städtebauförderungsmittel hierfür betragen ca. 200.000 €.

B) Antrag der UWG-Stadtratsfraktion vom 25.03.21 „Zeitplan und Kosten Kammerspiele“ und vom 05.05.2021 „Risikoanalyse zum Bau auf der Tiefgarage“

1.) Die INKoBau GmbH & Co. KG wurde durch den Stadtrat in der Sitzung vom 18.06.2020 beauftragt, die Architektenleistungen für die Kammerspiele im Kostenrahmen von bis zu 1,8 Mio. EUR bis Leistungsphase III zu beauftragen; dies erfolgte am 03.08.2020. Ferner wurde die INKoBau ermächtigt in einem europaweiten Vergabeverfahren Fachplanungsleistungen und Projektsteuerungsleistungen bis Leistungsphase III zu beauftragen. Hierfür wurden Budgetmittel von 1,5 Mio. EUR bewilligt. Die Leistungen sind vollständig beauftragt.

Sowohl bei der Beauftragung als auch bei den Verfahren sind Fristen und zeitliche Abläufe zu beachten. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass die einzelnen Vergaben rechtskonform erfolgen. Sowohl die Beauftragung der Architekten als auch die Vorbereitung und Durchführung der Vergabeverfahren wurden auftragsgemäß durchgeführt.

Bereits am 28.07.2020 fand der erste Termin mit den Architekten statt. Wie im Stadtrat diskutiert, wurde mit der Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung begonnen. Diese Phase wurde im Januar 2021 abgeschlossen und der entsprechende Bericht an die zwischenzeitlich beauftragten Fachplaner zur Einarbeitung übergeben.

Alle Darstellungen und Kommentare, dass die Architekten bereits seit 2019 an der Planung arbeiten würden, verwechseln VGV-Verfahren und eigentliche Planungsphase. Die Architekten und die dafür notwendigen Fachplaner (TRagwerk, HSL...) arbeiten seit Herbst 2020 an der Planung.

Aktuell befindet sich das Projekt in der Leistungsphase 2 Vorentwurfsplanung, die im Juli 2021 abgeschlossen sein wird. Daran schließt sich die Leistungsphase 3 Entwurfsplanung an, erst nach Abschluss dieser Leistungsphase liegt eine Kostenberechnung vor.

Wie vom Stadtrat beschlossen, wird das Projekt nach Abschluss der Leistungsphase 3 Entwurfsplanung mit der Kostenberechnung dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt.

2.) Es war bekannt, dass die vorgesehenen Baufelder im städtebaulichen Wettbewerb und im sich anschließenden Realisierungswettbewerb in nicht unwesentlichem Umfang durch Tiefgaragen unterbaut sind.

Der Umgang mit dieser Situation war den Wettbewerbsteilnehmern bekannt und ist Teil der Entwurfs- und ggf. Bauaufgabe und wird mit entsprechender Sorgfalt geplant und ausgeführt werden.

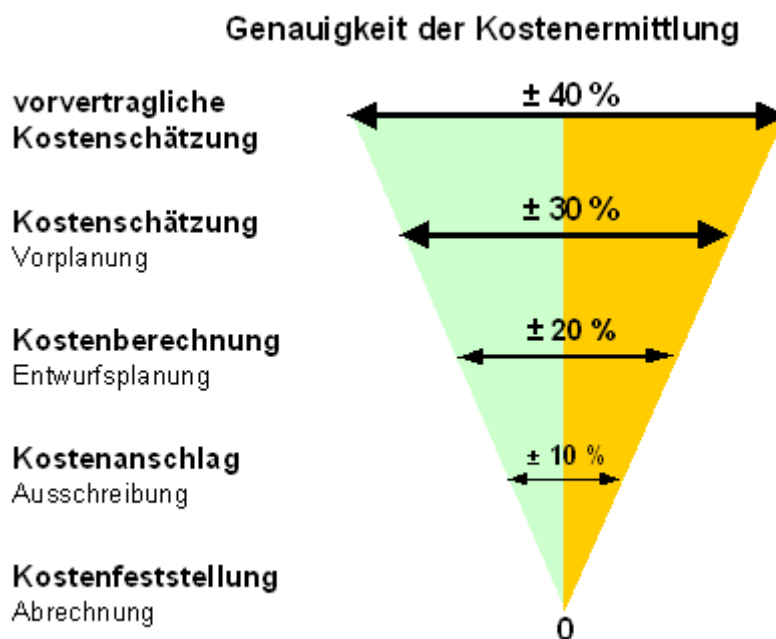
3.) Im Antrag wird ausgeführt: „Damals wurde vom Geschäftsführer der INKoBau auch eine Kostenberechnung und ein neuer Planungsstand für Dezember 2020 oder Januar 2021 angekündigt.“

Der Geschäftsführung ist nicht bekannt, solche Zussagen getroffen zu haben. Aus den der Geschäftsführung vorliegenden Protokollen ist ebenfalls keine entsprechende Zusage ersichtlich.

Ziel war und ist es, bis Ende das Jahres 2021 dem Stadtrat das Projekt zur Genehmigung vorzulegen. Die Geschäftsführung möchte an dieser Stelle nochmal darauf hinweisen, dass ein Fördermittelantrag erst nach Ende der Leistungsphase 3 gestellt werden kann.

- 4.) Die Planung eines Bauprojektes muss als Prozess verstanden werden. Im Zeitablauf treten neue evtl. noch unbekannte Fragestellungen und Punkte auf, die mit dem Planerteam geklärt werden und in die Planung einfließen. Im Zuge dieses Prozesses wird die Planung (und die Kostenberechnung als Bestandteil) detaillierter und genauer.

Planungsprozess am Beispiel der Kosten nach DIN:



Eine intensive Auseinandersetzung mit dem Projekt in den Leistungsphasen 1 bis 3 ermöglicht es, frühzeitig kritische Punkte zu erkennen, Lösungen und Varianten zu untersuchen und fundierte Entscheidungsgrundlagen zu liefern. Ein solcher Planungsprozess benötigt ausreichend Zeit, führt aber im Gesamtprojektverlauf zu einer zielgerichteten und optimalen terminlichen Abwicklung.

Um Risiken zu minimieren und eine möglichst hohe Kostensicherheit im Projekt umzusetzen, hat sich die Geschäftsführung entschlossen, das Projekt komplett digital zu planen und z.B. die Kosten ebenfalls aus dem Modell abzuleiten. Ziel ist es, zu einem möglichst frühen Zeitpunkt ein Maximum an Sicherheit zu erhalten. Zusätzlich führt die Planungsmethodik zu einer intensiven Kooperation aller Beteiligten. Modernes Bauen bedeutet: erst digital, dann real bauen!

- 5.) Spätestens im Rahmen der Prüfung des Bauantrages werden die statischen Berechnungen und die Tragwerksplanung des beauftragten Statikers nach der Bayrischen Bauordnung durch einen Prüfsachverständigen geprüft.

Prüfstatiker sind besonders qualifizierte Tragwerksplaner, die der Fachaufsicht des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr unterstehen. Bei Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung - BayBO), also baulichen

Anlagen, die aufgrund ihrer Größe oder Nutzung ein erhöhtes Gefahrenpotential aufweisen, nehmen sie im Auftrag der Bauaufsichtsbehörden hoheitliche Prüfaufgaben auf Grund der Bayerischen Bauordnung wahr. Die Anerkennung eines Prüfenieurs für Standsicherheit ist personenbezogen.

Es ist möglich, in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt den Prüfenieur bereits zu einem früheren Zeitpunkt zu bestellen. Dies wurde bei anderen Projekten der INKoBau bereits umgesetzt und ist auch bei den Kammerspielen vorgesehen.

- 6.) Bei allen Projekten der INKoBau wurden als eine wesentliche Planungsgrundlage Boden- und Baugrundgutachten mit entsprechenden Empfehlungen für die Gründung erstellt. Dies wird auch beim Projekt Kammerspiele entsprechend umgesetzt. Der Umfang wurde mit dem Planerteam abgestimmt, aktuell wird die Angebotseinholung vorbereitet. Die Ergebnisse eines neu erstellten geotechnisch-hydrogeologischen Gutachtens werden in die Planungen einfließen. Im Rahmen des Gutachtens werden die Schwerpunktthemen Boden, Grundwasser und Donau-Hochwasser untersucht und thematisiert. Üblicherweise begleitet der Bodengutachter die weitere Planung und den Bau. Abhängig von konkreten Fragestellungen werden in der Bauphase zusätzlich Fachbauleitungen hinzugezogen.
- 7.) Eine verschuldensunabhängige Haftung hat sowohl aus rechtlichen als auch aus praktischen Gründen nicht die erwünschte Wirkung. Eine solche Haftung stellt eine Scheinsicherheit dar, da ein wesentlicher Haftungsfall im Worst Case zu einer Insolvenz des Vertragspartners führen wird. Auch ohne zusätzliche Vereinbarungen schuldet der Architekt grundsätzlich eine Beurteilung des Baugrundes im Rahmen seiner Entwurfsplanung. Falls er das Baugrundrisiko nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt, kann es so zu einer Haftung für Schäden kommen. Um die Projektrisiken abzudecken beabsichtigt die Geschäftsführung der INKoBau den Abschluss einer Multi-Risk-Versicherung. Vor Projektbeginn und Baubegleitend wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt, im Rahmen der Beweissicherung wird der bauliche Zustand der Gebäude im Umgriff dokumentiert. Auf dieser Grundlage können entstandene Schäden dokumentiert und reguliert werden.
- 8.) Grundlage der Bauausführung sind aktuelle Pläne, Berechnungen etc., die auf Grundlage aktueller Gutachten, Untersuchungen und Bewertungen entstehen. Historische Unterlagen und mündliche Überlieferungen können und werden im Rahmen einer Grundlagenermittlung berücksichtigt und in die Prüfung und Bewertung einbezogen.

Zu den konkreten Anträgen:

Stadtratsantrag V0217/21 vom 11.03.2021:

- 1.) Es war nicht möglich, im Rahmen der Stadtratssitzung vom 22.06.2021 eine "detaillierte Planung des Neubaus der Kammerspiele" vorzulegen. Für eine fundierte, sichere Planung sind Untersuchungen (wie im Ergänzungsantrag gefordert) notwendig, die Bestandteil des Planungsprozesses sind. Die Entwurfsplanung soll den Gremien bis zum Jahresende 2021 den Gremien im Rahmen der Projektgenehmigung vorgelegt werden.

- 2.) Es war nicht möglich, im Rahmen der Stadtratssitzung vom 22.06.2021 eine "detaillierte Kostenberechnung" vorzulegen, dies war auch nicht vorgesehen.
Die Kostenberechnung soll den Gremien bis zum Jahresende zur Projektgenehmigung vorgelegt werden.
- 3.) Auf Basis der fertiggestellten Entwurfsplanung mit entsprechender Kostenberechnung können die Gremien zum Jahresende 2021 über die Projektgenehmigung entscheiden.
Die Leistungen sind bis Leistungsphase 3 beauftragt und müssen in diesem Umfang auch bezahlt werden, andernfalls wäre Schadenersatz zu leisten, der sich in der Größenordnung der Auftragssumme bewegt, da aufgrund des Projektstandes von der Auftragnehmern keine nennenswerten Aufwendungen mehr eingespart werden können.
Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, die beauftragten drei Leistungsphasen vollständig durchzuführen und auf der Grundlage der dann vorliegenden Erkenntnisse im Dezember 2021 fundiert über das weitere Vorgehen zu entscheiden.

Ergänzungsantrag vom 05.05.2021:

- 1.) Die im Antrag der UWG-Fraktion beantragte Risikoanalyse der teilweisen Überbauung der Tiefgarage West ist ohnehin Teil der vergebenen Planungsleistungen und durch die beauftragten Planer zu erbringen und stellt eine notwendige Vorleistung der planerischen Lösungsfindung zur Überbauung der Tiefgarage dar. Die mit Schreiben vom 05.05.2021 aufgezeigten technischen Risiken wurden dem Planer zur Kenntnis gebracht.

Um zeitnah eine unabhängige und zusätzliche Prüfinstanz in die Planungen einzubinden, schlägt die Geschäftsführung der INKoBau vor, den (hoheitlichen) Prüfsachverständigen "Tragwerk" zu einem frühen Zeitpunkt (Beginn LPH 3) zu berufen. Dadurch wird eine permanente Begleitung und Prüfung des Planungsprozesses gewährleistet.

- 2.) Es war immer vorgesehen, das Projekt durch einen Bodengutachter begleiten zu lassen, der den Umfang und die Methodik der Baugrunduntersuchungen mit dem Planerteam abstimmt. Ergebnis und Basis der Planungen wird ein entsprechendes Gutachten sein. Zusätzlich schlägt die Geschäftsführung der INKoBau vor, analog zum Prüfsachverständigen beim Tragwerk einen Prüfsachverständigen für Geotechnik bei Bedarf hinzuzuziehen.
- 3.) Wie unter den Punkten 1 und 2 ausgeführt schlägt die Geschäftsführung der INKoBau vor, das Projekt frühzeitig durch die Prüfsachverständigen begleiten zu lassen. Eine Vergabe an einen konkreten Wettbewerber ist rechtlich nicht möglich. Die Zuweisung erfolgt durch das Bauordnungsamt. Nach Rücksprache wird von dort die LGA als Prüfungsingenierbüro zugewiesen.
- 4.) Die Entscheidung, ob und in welchem Umfang eine Hinzuziehung des ehemaligen Generalplaners sinnvoll ist, sollte dem Bodengutachter und Prüfsachverständigen überlassen werden.
- 5.) Eine CO₂-Bilanz des Gebäudes kann erst auf Basis des Entwurfs erstellt werden und ist in Folge der Projektgenehmigung vorgesehen.

- 6.) Der planende Architekt haftet für etwaige Mängel seiner Planungsleistungen, und dies auch dann, wenn sich diese im Bauwerk realisieren. Für eine vollständige Haftungsübernahme des Architekten dafür, dass der Bau der Kammerspiele keine irreparablen Schäden an der Tiefgarage West verursacht, besteht indes kein Raum; diese würde eine faktische Übernahme der Haftung (auch) für die eigentlichen Bauleistungen bedeuten, für deren etwaige Mangelhaftigkeit, auch im Hinblick auf etwaige Folgeschäden am Bestandsbau der Tiefgarage West, das ausführende Unternehmen einzustehen hat.

C) Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 14.05.2021 "Kammerspiele im Klenzepark"

Ein Wiederaufgreifen der Planungen zum Bau der Kammerspiele im Klenzepark sollte nicht weiterverfolgt werden. Die Planungen wurden zwischen 2012 und 2016 verfolgt und nach einem langen Planungsprozess aufgegeben, da sie zu keinem realisierbaren Ergebnis geführt hatten. Die Möglichkeit des Umfanges einer Bebauung im Klenzepark und die Bedürfnisse der Kammerspiele waren nicht so in Einklang zu bringen, dass die Planung weiter verfolgt worden ist. Die damalige Planung kann deshalb nicht wieder aufgenommen werden. Diese Planung befand sich am Anfang der Vorplanung, es gab noch keine Detailplanung und keine Kostenberechnung. Die Kosten für die damalige Planung beliefen sich auf 650.000 €. Auch aus rechtlichen Gründen müsste vorbehaltlich einer genauen Prüfung eine Neuausschreibung erfolgen, sollte der Klenzepark als Standort der Kammerspiele wieder in die Überlegung einbezogen werden. Darüber hinaus sollten folgende Punkte bei der Entscheidung berücksichtigt werden:

1. Die im Klenzepark für die Kammerspiele vorgesehene Fläche ist gegenwärtig mit Hallen bebaut, die das Armeemuseum als Depot benutzt. Die Depotfläche in diesen Hallen beträgt 3.000 qm. Nach aktueller Rücksprache mit Herrn Dr. Reiß wäre das Armeemuseum bereit, diese Fläche für den Bau der Kammerspiele frei zu geben, wenn die Stadt Ingolstadt an anderer Stelle ein Depot errichtet, das den Anforderungen moderner Depots entspricht. Allerdings steht hier für derzeit keine städtische Fläche zur Verfügung. Bei 3.000 qm ist mit Baukosten von mindestens ca. 6 Mio. € zu rechnen, dies ist allerdings nur eine Kostenschätzung. Die Baumaßnahme müsste konkret mit dem Staatlichen Hochbauamt abgestimmt werden, erst dann könnten genaue Kosten genannt werden. Die Kosten für den Umzug des technischen Kriegsgerätes, das sich in den Hallen befindet, bezifferte die Bundeswehr bei den ersten Überlegungen 2012/2013 auf mindestens 1 Mio. €. Beide Kosten sowie die Grundstückskosten kämen zusätzlich zu den Kosten der Kammerspiele hinzu.
2. In die Kammerspieleplanung im Klenzepark 2012 – 2016 war die Reithalle als Gebäudeteil einbezogen. Zwischenzeitlich ist vom Freistaat Bayern das Mietverhältnis mit der Stadt Ingolstadt wegen Eigenbedarf gekündigt worden und in die Reithalle ein weiteres Depot für das Armeemuseum eingebaut worden. Dieses Depot wird das Armeemuseum nach Aussage von Herrn Dr. Reiß nicht mehr aufgeben, da gegenwärtig die Einrichtung eines Schaudepots läuft. Dieses Schaudepot soll für Führungen geöffnet werden und muss deshalb innenstadtnah in der Reithalle untergebracht bleiben. Damit würde die zur Verfügung stehende Fläche während der Planungen eines Theaters im Klenzepark weiter reduziert. Auch aus diesem Grund könnte die bisherige Planung nicht direkt wieder aufgegriffen werden.

3. Im Rahmen der erfolgten Planungen war die Art der Gründung noch nicht final festgelegt, ein Baugrundgutachten mit Gründungsempfehlung wurde nicht erstellt. Es ist davon auszugehen, dass hier Maßnahmen des Spezialtiefbaus für die Gründung und die Sicherung der Baugrube erforderlich sind. Zusätzlich ist im Baufeld mit Bodendenkmälern zu rechnen. In den Nachkriegsjahren wurde das Gelände als Parkplatz genutzt, Schadstoffbelastungen können deshalb nicht ausgeschlossen werden.
4. Nach Rücksprache mit der Immobilien Bayern kann ein staatliches Grundstück der Stadt Ingolstadt nur zur Verfügung gestellt werden, wenn keine staatseigene Nutzung mehr vorgesehen oder vorhanden ist. Gegenwärtig wird die Fläche durch das staatliche Armeemuseum genutzt. Sollte die Stadt ein entsprechendes Depot errichten und das Armeemuseum der Immobilien Bayern signalisieren, dass sie mit dieser alternativen Depotlösung einverstanden ist, könnte die Immobilien Bayern die Fläche für die Kammerspiele zur Verfügung stellen. Der Geschäftsführer der Immobilien Bayern wies in einem Gespräch darauf hin, dass die Zurverfügungstellung nur zu marktüblichen Preisen erfolgen könne. Bei diesem Grundstück wurde wohl ein Erbpachtvertrag abgeschlossen werden müssen. Die Basis wäre eine Berechnung des Grundstückspreises nach marktüblichen Konditionen. Der Erbpachtzins würde wohl zwischen 3 und 4 % liegen. Auch diese Kosten kämen zusätzlich zu den Bau- und Planungskosten hinzu.

In der Gesamtsicht der Problemlage wird deshalb eine Weiterverfolgung der Idee Kammerspiele im Klenzepark nicht empfohlen, da vor allem eine kurzfristige Realisierung nicht möglich und sich die Sanierung des Stadttheaters weiter verzögern würde. Sowohl die Kosten dürften aufgrund des notwendigen Depotbaus und der Nutzung eines staatlichen Grundstückes mit Sicherheit höher sein als am Standort südlich der Donaukaserne. Dazu käme das Risiko von Altlasten im Boden, da das Gelände ursprünglich als Werksgelände von Audi diente und ein völlig anderer Zeithorizont, da zunächst mit dem Freistaat Bayern ein Depot geplant werden müsste. Erst nach Errichtung dieses Depots und dem entsprechenden Umzug könnte mit dem Bau im Klenzepark begonnen werden.

Zu den Kosten der Kammerspiele im Klenzepark kämen noch die verlorenen Planungskosten der Kammerspiele an der Schutterstraße hinzu.

D) Anträge aus den Bezirksausschüssen Südost und Nordwest

Die Bezirksausschüsse Südost und Nordwest haben jeweils eigene Vorschläge zur Situierung der Kammerspiele auf Flächen in diesen Bezirken unterbreitet. Die Verfügbarkeit der Grundstücke, die jeweilige Bebaubarkeit und die Erschließungsmöglichkeiten wurden noch nicht überprüft. Sollte eine genauere Untersuchung von Seiten des Stadtrates gewünscht werden, müsste ein Architekturbüro mit meiner Machbarkeitsstudie zu den einzelnen Standorten beauftragt werden. Erst dann könnte beurteilt werden, ob am jeweiligen Standort eine Unterbringung der Kammerspiele möglich ist und mit welchen Kosten dort zu rechnen ist. Dies würde allerdings weitere Kosten verursachen, ohne dass davon auszugehen ist, dass an einem anderen Standort die Kosten erheblich günstiger sein werden, wie am geplanten Standort. Dazu kämen auf jeden Fall höhere Betriebskosten des Theaters, dass dann zwischen zwei entfernt liegenden Standorten seinen Betrieb organisieren müsste.

Im Nordosten steht keine städtische Fläche mit Baurecht zur Verfügung. Standorte innerhalb im Flächennutzungsplan vorgesehener Mischbauflächen an der Westparkspange wären erst durch Bauleitplanverfahren zu ermöglichen. Gleiches gilt für das Landesgartenschau Gelände, wo zudem im Umgriff viele private Flächen einbezogen sind, wo eine Bebauung auch vertraglich

ausgeschlossen ist. Es wäre außerdem zu klären, ob ein Theatergebäude mit den Zielen der geförderten Grünanlage vereinbar ist oder Fördergelder zurückzuerstatten sind.

Der in die Diskussion eingebrachte Vorschlag für die Kammerspiele im Südosten liegt nördlich des Parkhaus Ost zwischen den Gleisanlagen des Hauptbahnhofs und den Staudingerhallen. Die Erschließungssituation nur über das Grundstück des Parkhauses sowie die Lärmsituation und Erschütterung des Bahnhofbetriebes lässt die Fläche nur als eingeschränkt für eine Theaternutzung.

Zuvor sollte jedoch die grundsätzliche Frage geklärt werden, wo die Kammerspiele verortet werden sollen. Bereits bei der Auslobung 2017, die der Stadtrat mehrheitlich beschlossen hat, war ein wichtiges Ziel der Standortfindung, durch kulturelle Nutzungen die schwindende Bedeutung des Einzelhandels für die Altstadt auszugleichen. Darum wurde auch das Konzept eines ganztägig offenen Theaterhauses, das auch Bürgergruppen nutzen können, konzipiert. Die Stadt hat mit einem großen Aufwand einen Prozess „Belebung der Innenstadt“ aufgesetzt, um darüber nachzudenken, wie die Innenstadt gestärkt und belebt werden könnte. Durch die Pandemie haben sich in allen deutschen Städten die Strukturprobleme verschärft. Eine zentrale Rolle spielen dabei kulturelle Institutionen wie das Theater, die Stadtbücherei, die Volkshochschule und die Museen. Sollten wir nun beginnen, wichtige kulturelle Institutionen ebenfalls aus der Innenstadt zu entfernen, hätte dies für die Innenstadt verheerende Folgen. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, die Anträge der Bezirksausschüsse nicht weiter zu erfolgen, sondern die Planungen in der Innenstadt weiter zu führen.