

BESCHLUSSVORLAGE V0439/25 öffentlich	Referat	Referat IV
	Amt	Referat für Kultur und Bildung
	Kostenstelle (UA)	3001
	Amtsleiter/in	Grandmontagne, Marc
	Telefon	3 05-1800
	Telefax	3 05-
	E-Mail	kulturreferat@ingolstadt.de
	Datum	26.06.2025

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Kultur und Bildung	10.07.2025	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	10.07.2025	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	24.07.2025	Vorberatung	
Stadtrat	29.07.2025	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Vorprojektgenehmigung für die Sanierung des Hämer Baus
(Referenten: Herr Grandmontagne, Herr Hoffmann)

Antrag:

1. Die Ausführungen zu Art und Umfang der Sanierung, Energieeinsparung und Nachhaltigkeit, Planung im Modell und Bauablauf und der Terminplan werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat beschließt auf dieser Grundlage:
 - a. Die Geschäftsführung der INKoBau wird beauftragt die Leistungsstufe 2 Entwurfs- und Genehmigungsplanung bei den beauftragten Planern abzurufen und sonstige notwendige Leistungen für einen erfolgreichen Abschluss der Leistungsphase 3 und für die Einreichung des Fördermittelantrages zu vergeben. Hierfür werden der INKoBau im Haushaltsjahr 2025 6,0 Mio. EUR und im Haushaltsjahr 2026 5,0 Mio. EUR zur Finanzierung zur Verfügung gestellt.

Zum Haushalt 2025 wurden für das Jahr 2025 auf der Haushaltsstelle 331100.949100 (Theater, Hochbaumaßnahmen, Theatersanierung) Mittel in Höhe von 6 Mio. Euro angemeldet. Für das Jahr 2026 wurden zum Haushalt 2025 Mittel in Höhe von 2 Mio. Euro angemeldet.

Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 3 Mio. Euro müssen zum Haushalt 2026 für das Jahr 2026 auf der Haushaltsstelle 331100.949100 neu angemeldet werden.

Die außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung bei der Haushaltsstelle 331100.949100 (Theater, Hochbaumaßnahmen, Theatersanierung) in Höhe von 5 Mio. EUR wird genehmigt. Die Deckung der Verpflichtungsermächtigung erfolgt durch die Haushaltsstelle 213000.940312 (Mittelschulen (MS), Hochbaumaßnahmen, MS Nordost: Modulbau) in Höhe von 4,2 Mio. EUR und von der Haushaltsstelle 211000.940182 (Grundschulen (GS), Hochbaumaßnahmen, GS Unsernherrn, Sanierung und Erweiterung) in Höhe von 0,8 Mio. EUR.

- b. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung bis zur Vorlage der Projektgenehmigung die Vor- und Nachteile der Varianten Durchführungsmodell und Vermieter-Mieter-Modell mit einer Entscheidungsempfehlung zur weiteren Abwicklung der Sanierung vorzulegen.
3. Die Ausführungen zu den bestehenden Risiken und deren Auswirkungen wird zur Kenntnis genommen.

gez.

Marc Grandmontagne
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Gero Hoffmann
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten:

☒ ja

☐ nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben EUR 11.000.000	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input checked="" type="checkbox"/> im VMH bei HSt: 331100.949100 (Theater, Hochbaumaßnahmen, Theatersanierung)	Euro: 6.000.000
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: <input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 2026 331100.949100 (Theater, Hochbaumaßnahmen, Theatersanierung)	Euro: 5.000.000
<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.		

☒ Pflichtaufgabe gem. Art. 10 BayBO (Gebäudebetrieb eines Theaters ist Pflichtaufgabe)

☐ Freiwillige Aufgabe

☒ **Darstellung der Abweichung zum Haushalt 2025 bzw. Finanzplanung 2026 bis 2028**

Vermögenshaushalt 331100.949100 (Theater, Sanierung)

	Bedarf	Ansatz	Fehlbetrag
	In Euro		
2025	6.000.000	6.000.000	0
2026	5.000.000	2.000.000	3.000.000

Der Fehlbetrag in Höhe von 3 Mio. EUR ist aktuell nicht in der Investitionsplanung enthalten und wird im Rahmen der Haushaltsplanung 2026 ff. zusätzlich eingeplant.

Stellungnahme des Baureferats:

Sofern der Stadtrat dem Konsolidierungsvorschlag zu den Bauinvestitionen (V0394/25) zustimmt, wären im Planungsansatz 2026 3 Mio. EUR vorgesehen. Der Fehlbetrag würde sich damit auf 2 Mio. EUR reduzieren.

Darstellung der Abweichung der Verpflichtungsermächtigungen 2026

Vermögenshaushalt 331100.949100 (Theater, Sanierung)

	Bedarf	Ansatz	Fehlbetrag
	In Euro		
2026	5.000.000	0	5.000.000

Kurzvortrag:

A. Beschluss- und Sachlage

Mit dem Beschluss V0407/22 vom 11.05.2022 wurde die INKoBau GmbH & Co. KG mit der Vergabe der Planungsleistungen für die Sanierung des Hämer-Baus beauftragt. Im Rahmen des Beschlusses wurden durch die INKoBau die Planungsleistungen bis zur Leistungsphase 2 – Vorprojektplanung vergeben.

Im Rahmen des Beschlusses wurden Finanzmittel in Höhe von TEUR 3.000 zur Verfügung gestellt, mit dem Ziel nach Abschluss der Leistungsphase 2 und der dann vorliegenden detaillierten Kostenschätzung den Gremien eine Beschlussvorlage zur Vorprojektgenehmigung vorzulegen.

Wie im Beschluss festgelegt erfolgte die Leistungserbringung der INKoBau auf Basis eines Vertrages im sogenannten „Durchführungsmodell“, dieser wurde für die Leistungsphasen 1 und 2 am 06.09.2023 geschlossen.

Die Unterlagen zur Leistungsphase 2 wurden im Juni 2025 durch die Architekten übergeben, eine förmliche Abnahme wird derzeit vorbereitet. Folgende wesentlichen Unterlagen wurden übergeben bzw. sind Grundlage dieser Beschlussvorlage:

- Planunterlagen bestehend aus Grundrissen, Ansichten und Schnitten
- Abbruchpläne
- Erläuterungsbericht inklusive Nachhaltigkeitskonzept
- Vorplanung Bühnentechnik
- Detaillierte Kostenschätzung
- Terminplanung inklusive Bauausführung
- Baustelleneinrichtungsplan
- Orientierende Schadstoffuntersuchung
- Vorkartierung der Fassade mit Sanierungsempfehlungen
- Digitale Gebäudeaufnahme und Bestandsmodellierung.

B. Hämer-Bau Ingolstadt Festsaal und Stadttheater

Der Hämer-Bau, der das Stadttheater und den zentralen städtischen Festsaal beheimatet, befindet sich in der Altstadt von Ingolstadt zwischen der mittelalterlichen Stadtmauer im Norden und der südlich fließenden Donau.

In der näheren Umgebung stehen mit dem Rathaus und dem Neuen Schloss weitere bedeutende Bauwerke. Nach dem Wettbewerbsgewinn 1959 durch das Architektenehepaar Hardt-Waltherr Hämer und Marie-Brigitte Hämer-Buro wurde im Jahr 1962 mit den Bauarbeiten begonnen und im Jahr 1965 das Theater feierlich eröffnet. Bereits während der Bauzeit gab es aufgrund geänderter Platzanforderungen erste planerische und bauliche Änderungen. In der Folgezeit kam es zu mehreren baulichen Maßnahmen unter anderem einer Sanierung des Daches in den 1980er Jahren und zu Ergänzungen in den 2000er Jahren.

Mit seinen polygonalen Grundrissen und der für die Bauzeit radikal modernen Ausgestaltung in Sichtbeton, Glas und Metall, ist das Gebäude ein bedeutender und beliebter kultureller Treffpunkt im Zentrum der Stadt Ingolstadt. Das Theater, der große Festsaal und das sich einladend zur Stadt öffnende Foyer mit umliegenden Terrassen weisen eine außerordentliche Gestaltungsqualität auf. Aufgrund der einzigartigen Qualität wurde das Gebäude als eines der jüngsten Theater und Gebäude Bayerns in die Liste der Baudenkmäler aufgenommen.

Die Bauweise ist eine Kombination einer Massivbau- und Skelettkonstruktion mit sichtbaren Stahlbetonoberflächen, die mit Plastiken und Blattgoldkunstwerken bereichert wird. Diese finden sich nicht nur in öffentlichen Bereichen, sondern auch in Arbeits- und Nebenflächen und sind Symbol für das demokratische Gesamtkonzept des Hämer-Baus.

Großzügige Stahl-Glas-Fassaden öffnen das Theater zum Stadtraum. Aufgehende Fassaden des Bühnenturms und des FestsaaIs sind mit Bleiplatten bekleidet.

Die Innenausstattung ist in weiten Teilen noch im Original aus der Bauzeit enthalten und wurde nur in wenigen Teilen durch spätere Ausbauten ersetzt. Gleiches trifft auf die technische Ausstattung zu: Sie besteht Großteils noch aus bauzeitlichen Anlagen – sowohl die Bühnentechnik als auch die Gebäudetechnik – und wurde nur in zwingend erforderlichen Fällen durch neue Komponenten ersetzt bzw. ergänzt.

Zwingender Sanierungsbedarf

Nach rund 60 Jahren ohne substanzielle Instandsetzungsmaßnahmen besteht inzwischen ein erheblicher Sanierungsbedarf. Die folgenden Maßnahmen sind hierbei zwingend erforderlich:

- Erneuerung der technischen Anlagen:
Der überwiegende Anteil der Gebäudetechnik sowie der bühnentechnischen Anlagen stammt noch aus der Errichtungszeit in den 1960er Jahren. Die Lebensdauer dieser Anlagen ist bereits deutlich überschritten, sowohl hinsichtlich Effizienz und Betriebssicherheit, als auch auf mögliche Instandhaltungen und Ersatzteilbeschaffungen.
Bei der Gebäudetechnik ist daher ein vollständiger Rückbau und eine grundlegende Erneuerung aller relevanter Anlagen und Leitungsnetze erforderlich.
Auch bei der Bühnentechnik müssen bis auf wenige mechanische Bauteile der Bühnenmaschinerie die Komponenten der Steuerung sowie der Beleuchtung und Medientechnik erneuert werden.
- Brandschutz:
Da sich die baurechtlichen Anforderungen für Versammlungsstätten und Sonderbauten seit der Errichtung des Theaters deutlich erhöht haben, besteht massiver Bedarf an Sanierungsmaßnahmen im baulichen und anlagentechnischen Brandschutz.
Der Spielbetrieb kann derzeit nur noch mit erheblichen organisatorischen Sicherheitsmaßnahmen und Notbehelfen aufrechterhalten werden, die seitens der Aufsichtsbehörden nur noch begrenzt bis zu einem kurzfristigen Sanierungsbeginn geduldet

und mitgetragen werden.

- Betriebssicherheit:

Auch im Hinblick auf Arbeitsschutz und Betriebssicherheit entsprechen das Gebäude und vor allem dessen technische Ausstattung in vielen Bereichen nicht mehr den heute gültigen rechtlichen Anforderungen, so dass auch hier strukturelle Eingriffe und Verbesserungsmaßnahmen vorgenommen werden müssen.

- Ertüchtigung des Gebäudes:

Neben augenscheinlich schon erkennbaren Schäden an der Bausubstanz, wie z. B. witterungsbedingter Korrosion und Abplatzungen an den Stahlbeton-Außenwänden (Sichtbeton), bestehen markante bautechnische Probleme bei der Abdichtung von Dächern und Terrassen, die wiederholt zu unkontrolliertem Wassereintritt mit entsprechenden Folgeschäden im Innenbereich führen.

Bei den untersten Ebenen kommt es durch mangelnde Abdichtung bei hohen Grundwasserständen (z.B. durch Hochwasser der Donau) zu partiellem Wassereintritt und Feuchte- bzw. Wasserschäden.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die energetische Sanierung der Gebäudehülle im Zusammenspiel mit den technischen Anlagen, um die Energieeffizienz, Betriebskosten und Nachhaltigkeit des Bauwerks für die Zukunft deutlich zu verbessern. Derzeit werden über die Fassaden und die zugehörigen Lüftungssysteme große Energiemengen ungenutzt nach außen abgeleitet.

Zusammenfassung:

Ein Weiterbetrieb des Gebäudes im bestehenden Zustand über das Jahr 2027 ist, wenn überhaupt, nur mit enormen und verlorenen Aufwendungen denkbar! Anforderungen an die gesetzlichen Mindeststandards im Bereich Hygiene, Arbeitssicherheit, Stromversorgung, Luftqualität sind nicht zu gewährleisten. Weitere Anforderungen von Seiten des Sachversicherers sind hierbei zusätzlich zu berücksichtigen.

Der Hämer-Bau mit seiner prominenten und exponierten Lage an der Schloßände, zwischen Donau und Altstadt und dem Theater als öffentlicher Kultur- und Veranstaltungsbau ist ein zentraler Treffpunkt für die Stadtgesellschaft und von Besuchern aus dem Umland.

Bei einer weiteren Verzögerung der seit Jahren geplanten und notwendigen Sanierung wird der zentrale Veranstaltungsort nicht mehr zur Verfügung stehen und ein Leerstand, an diesem zentralen Ort, die Entwicklung Ingolstadts nachteilig beeinflussen.

C: Art und Umfang der Sanierung

Grundkonzept

Die Sanierung soll zurückhaltend sein, mit dem klaren Ziel, die gesamtheitliche Gestaltung aus den 1960 Jahren zu erhalten und zu betonen. Dies betrifft unter anderem die denkmalgeschützten Foyerbereiche, die Veranstaltungsräume und die Außenhülle.

Wo bauliche Eingriffe oder neue raumbildende Elemente technisch unumgänglich sind, werden diese formal zurückhaltend – und wo möglich reversibel - geplant und gestalterisch in den denkmalgeschützten Kontext eingefügt.

Eine kontinuierliche Abstimmung mit den Denkmalbehörden und den Urheberrechts-Beauftragten ist dabei bereits erfolgt und wird im Projektverlauf weiter erfolgen.

Vor allem soll der klar und qualitativ strukturierte Entwurfsansatz von Prof. Hämer aus der Bauzeit wieder herausgearbeitet werden, der zum Teil durch spätere Einbauten – vor allem im Foyer- und Restaurantbereich – teilweise überformt und verunklart wurde.

In den betriebsinternen Bereichen wird eine zeitgemäße, funktionale und ansprechende Neugestaltung vorgesehen, die vor allem den Belangen des Theaterbetriebes gerecht werden soll und dabei ein harmonisches Zusammenspiel mit dem Bestand herstellt.

In der weiteren Planung wird hierfür ein übergreifendes Gestaltungskonzept ausformuliert. Die baulichen Eingriffe sollen dabei auf das technisch und funktional erforderliche Minimum reduziert werden.

Tragwerk- und Gebäudestruktur

Bereits in der Grundlagenermittlung wurde das Gebäude durch die Tragwerksplaner systematisch erkundet und verfügbare Konstruktionsunterlagen ausgewertet. Leider konnten die wertvollen Ausführungs-Schalpläne und statischen Berechnungen aus der Bauzeit nicht hinzugezogen werden. Daher sind für die Bewertung der geplanten, statisch relevanten Eingriffe, vertiefende Bauteiluntersuchungen erforderlich, die bereits für die nächste Spielzeitpause im August 2025 eingeplant sind.

Unbenommen dessen, wurden alle geplanten Eingriffe anhand der verfügbaren Informationen bereits auf deren Umsetzbarkeit vorbewertet und intensiv zwischen Fach- und Objektplanung abgestimmt. Die Eingriffe und Vorgehensweise wurde mit dem BLfD und Urheberrechtsvertreter abgestimmt.

Ein weiterer Schwerpunkt der Tragwerksplanung ist die Konzeption für die notwendige Betonsanierung. Hierfür wurden in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Schiessl-Gehlen & Sodeikat (München) Verfahren geprüft, mit denen eine wirtschaftlich und technisch bestmögliche Sanierung des Bestandes erfolgen wird.

Es ist vorgesehen, die unterschiedlichen Verfahren frühzeitig anhand von Musterflächen an Teilen der Bestandsfassaden zu bewerten und situationsbedingt einzusetzen. Diese Muster werden von allen Beteiligten begutachtet und Situationsbezogen zur Ausführung bestimmt.

Funktionale Optimierung

Eine zentrale Zielsetzung ist es, die betrieblichen Abläufe im Gebäude für die im Theater befindlichen Funktionsbereiche „Theater“, „Festsaal“, „Werkstattbühne“ „Gastronomie und Foyers“, sowie die zugehörigen Betriebsbereiche - zu optimieren und vorhandene Raumstrukturen entsprechend anzupassen.

Dafür wurde zunächst ein Raumprogramm mit dem Nutzer abgestimmt, das dem aktuellen und zukünftigen Bedarf gerecht wird. Zielvorgabe ist dabei die Beibehaltung und Optimierung des laufenden Mehr-Sparten-Betriebes bei gleichzeitiger externer Andienung und Nutzung des Festsaaals, sowie der Gastronomiebereiche.

Hierfür sind im Wesentlichen folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

- Schaffung einer extern unabhängigen Anlieferung an den Festsaal in Ebene -1 ohne Überschneidung mit dem Bühneneingang und Pfortenbereich. Trennung von Personenzugang und Materialanlieferung zur Verminderung von Unfallgefahren.
- Ebensolche Andienung an den Gastronomiebereich in Ebene -1 mit durchgängiger Verbindung bis zu den Foyers des Theaters und Festsaals über neue Aufzüge inkl. notwendiger Vorbereitungsflächen.
Anpassung des Gastronomiebereichs sowohl an die Anforderungen eines Caterings im Festsaal als auch an die Theatergastronomie.
- Neuverortung der Tageskasse im Bereich der ehemaligen Ausstellungshalle Ebene -1 mit direktem Besucherzugang vom Theaterplatz über den Eingang der Werkstattbühne und Verbindungsweg zum Hauptfoyer.
- Nutzung der bisherigen Ausstellungshalle als Multifunktionssaal oder eine Nutzung durch die Kammerphilharmonie Ingolstadt inkl. zugehöriger Nebenräume (siehe Punkt I. Förderung).
- Neustrukturierung des Werkstatt- und Lagerbereichs um die Montagehalle Ebene +0 für den laufenden Repertoire-Betrieb mit erforderlichen Präsenzwerkstätten.
- Sinnfällige Zuordnung und notwendige Erweiterung von Künstlergarderoben und zugehöriger Sanitäräume in Ebene +0 und Ebene +1 für Festsaal und Theater, ebenso für die Werkstattbühne in Ebene -1.
- In fast allen Ebenen wird eine durchgängige Verbindung zwischen dem internen und dem öffentlichen Gebäudeteil ermöglicht, so dass auch die betriebliche und künstlerische Anbindung und die Beispielbarkeit der Foyers, sowie die interne Erschließung verbessert wird. Die öffentliche, logistische und barrierefreie Erreichbarkeit aller Foyers wird durch zwei neue, durchgehende Aufzüge für die Verbindung von TG Zugang bis Empore Festsaal und von Eingang bis zum oberen Foyer Theater optimiert und mit einem weiteren Aufzug im Auge des Treppenhauses der Gastronomie vervollständigt.

Arbeits- und Betriebssicherheit

Es gilt die bestehenden Defizite hinsichtlich Arbeits- und Betriebssicherheit zu beseitigen und einen erfolgreichen wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen. Folgende Maßnahmen sind aktuell geplant:

- Beim Bühneneingang gibt es durch die neue Anlieferung für den Festsaal einen entkoppelten Transportweg mit Bewegungs- und Lagerflächen vom Eingang für das Personal.
- Vertikale Erschließung durch drei neue Aufzüge, zwei neue Hubpodeste und die Ertüchtigung der bestehenden (Lasten-)Aufzugsanlagen.
- Konsequente Trennung von Arbeitsbereichen und Technikzentralen sowie die Beseitigung baulicher Gefahrenquellen.
- Restrukturierung von Aufenthaltsräumen, um bestmögliche Bedingungen u.a. natürliche Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten und gesicherte Rettungswege zu gewährleisten.
- Konzeption von Betriebsräumen und Werkstätten gemäß den geltenden technischen und gesetzlichen Vorschriften und Anforderungen.
- Erneuerung der überalterten Bestandteile der Bühnenmaschinerie.
- Anbindung aller Gebäudebereiche an gesicherte bauliche Rettungswege.
- Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung und der elektrischen Versorgung.
- Umsetzung einer umfänglichen Schadstoffsanierung im Gebäude und Behebung bauphysikalische Schäden.

Die hohe Gefährdungsquote für Mitarbeiter und Besucher im bisherigen Theaterbestand soll damit minimiert werden. Im Rahmen von Nutzerabstimmungen und Ortsbegehungen wurden die Problemstellen analysiert und eliminiert. Im Zuge der folgenden Planungsschritte sind weitere Maßnahmen zu konkretisieren und zwischen Nutzer, Sicherheitsbeauftragten, Aufsichtsbehörden

und Versicherer abzustimmen.

Barrierefreiheit

Mit der Generalsanierung des Theaters soll auch der Inklusionsanspruch an ein öffentliches Gebäude erfüllt werden. Der Vorentwurf ermöglicht eine fast vollständige barrierefreie Erschließung des gesamten Gebäudes gemäß den Vorgaben der DIN 18040-1.

Dies wird vor allem durch die vorbeschriebenen neuen Aufzugsanlagen im Foyerbereich und im Treppenhaus erreicht.

Im weiteren Projektverlauf ist noch zu klären, welche technischen Anforderungen die Aufzüge bezüglich Brandschutz und Evakuierung zu erfüllen sind.

Auch die internen Bereiche des Stadttheaters können zukünftig fast gänzlich barrierefrei erreicht werden, was insbesondere für die künstlerischen Aufenthaltsräume von Bedeutung ist.

Art und Umfang der optischen, akustischen und taktilen Kennzeichnungen sind im weiteren Planungsverlauf noch mit der Inklusionsbeauftragten und dem Denkmalschutz abzustimmen.

Brandschutz

Neben den statischen Mängeln und der unzureichenden Arbeitssicherheit hat auch der Brandschutz des Gebäudes Mängel die behoben werden müssen. Diese Mängel können nur noch begrenzt durch betriebliche Maßnahmen kompensiert werden.

Eine wesentliche Zielsetzung bei den geplanten Instandsetzungsmaßnahmen ist daher der bauliche Brandschutz, so dass zukünftig alle Anforderungen, insbesondere aus der VstättV 2009 und der BayBO, aber auch sonstiger technischer Baubestimmungen und Verordnungen zum anlagentechnischen Brandschutz, eingehalten werden.

Abweichungen werden nur dort vorgesehen, wo dies aus Wirtschaftlichkeit, Gründen des Denkmalschutzes oder der bestehenden Gebäudestruktur unumgänglich ist.

Die Feuerwiderstandsdauer der umschließenden Bauteile im Bestand muss durch eingehende Untersuchungen ermittelt werden. Sofern kein Bestandsschutz nachgewiesen werden kann oder keine Kompensationsmöglichkeiten bestehen, müssen die Bauteile ertüchtigt oder bedarfsweise durch Neueinbauten ersetzt werden.

Bühnentechnik

Es ist vorgesehen, noch funktionstüchtige Teile der Untermaschinerie, den Eisernen Vorhang, sowie den Bühnentechnischen Stahlbau (Arbeitsgalerien) zu erhalten und technisch Instand zu setzen. Defizite in Betriebssicherheit und Arbeitsschutz sollen dabei behoben werden.

Die Obermaschinerie mit ihren Handkonterzügen, sowie die komplette Bühnenbeleuchtung und Medientechnik werden auf den Stand der Technik erneuert.

Dabei werden auch die Foyerbereiche mit den erforderlichen Versatzkästen ausgerüstet, um ein vielfältiges Nutzungsspektrum zu ermöglichen.

Im Festsaal ist unter anderem noch die Option zu prüfen ob die Podesterie variabler und effizienter gestaltet werden kann.

Die Hauptspielstätten werden mit zeitgemäßen Audiosystemen und Schwerhörigen Induktionsschleifen ausgestattet. Die hierzu erforderlichen Simulationsmodelle sind bereits in Erstellung

Gebäudetechnik

Die Voruntersuchungen der Fachplaner haben ergeben, dass alle haustechnischen Anlagen (Lüftungs-, Heizungs-, Kälte-, Sanitär-, Elektro- und Fernmeldetechnik) so stark veraltet sind, dass eine vollständige Erneuerung unumgänglich ist. Für viele der noch bauzeitlichen Komponenten ist keine Ersatzteilbeschaffung mehr möglich. Auch im Hinblick auf die brandschutztechnischen Anforderungen ist dies notwendig.

Damit wird der Einsatz von energieeffizienten Anlagen und eine verbesserte räumliche Strukturierung der Technikzentralen möglich. Die deutlich höheren technischen Standards dieser Anlagen bedingen absehbar einen wesentlich höheren Raumbedarf. So wird sich der Anteil der notwendigen Technikflächen innerhalb des Stadttheaters gegenüber dem Bestand erhöhen.

Durch die neuen Heiz-, Kühl- und Lüftungssysteme soll die schlechte Energiebilanz des Gebäudes verbessert und nach Möglichkeit auch thermische Schwachstellen in der Gebäudehülle teilweise kompensiert werden.

Der Hämer-Bau verfügt nicht über konventionelle Lüftungsgeräte und Kanalnetze, sondern über in Massivbau ausgeführte Zentralen und Schächte, die Bestandteil der Gebäudestruktur aus Stahlbeton und baulich damit unveränderbar sind.

Dieser Herausforderung muss im Zuge der Sanierung Rechnung getragen werden, mit den bestehenden Kanalsystemen kann die erforderlichen Luftmengen nicht beliebig erhöht werden. Daher erfolgt die Auslegung aller Lüftungsanlagen auf den „Regelfall“ mit durchschnittlich üblichen Besucherzahlen, nicht jedoch auf Sonder- und Großveranstaltungen, bei denen entsprechend organisatorische Maßnahmen vorzusehen sind.

Für die Abluft, die derzeit ungenutzt über Schächte am Bühnenturm abströmt, sind Wärmerückgewinnungsanlagen vorgesehen. Deren Anordnungsmöglichkeit muss nach entsprechender Vordimensionierung im Zuge der LP3 noch geklärt werden.

Elektroseitig ist bereits eine Zusammenlegung aller wesentlichen Hauptbetriebsräume (Trafos, Netzersatzanlage, Batterieräume und Hauptverteilungen) mit neuen Anlagen in E-1 unterhalb der Montagehalle vorgesehen. Für die geschossweisen Unterverteilungen (auch der Medientechnik) sollen die bisherigen Standorte weiter genutzt, aber mit neuen Leitungsnetzen angebunden werden.

Fördertechnik

Die bisher im Haus befindlichen Aufzugsanlagen werden unter Weiternutzung der bestehenden Schächte mit neuer Fördertechnik ausgestattet, so dass sie entsprechend betriebssicher und wo möglich auch barrierefrei genutzt werden können.

Hinzu kommen drei neue Personenaufzüge, mit denen die Theater- und Festsaalfoyers, sowie die Theatergastronomie und der darüber liegende Konferenz- und Probenraum durchgängig über alle Ebenen erschlossen werden und auch untereinander barrierefrei erreichbar sind. Der Zugang aus der Tiefgarage wird über einen neuen Bypass-Flur in E-1 ebenfalls mit angebunden.

Auch der Transport von Materialien für Veranstaltungen und Catering wird dadurch erheblich verbessert. Der bisher im Foyer eingestellte Personenaufzug, wird ebenso wie der dort befindliche Treppenlift zurückgebaut.

Akustik

Im Bereich der Akustik sind die folgenden Themen zu bearbeiten:

- Optimierung der raumakustischen Verhältnisse in den Veranstaltungsräumen und dem Festsaal.
- Überprüfung der Nachhallzeiten mit Blick auf die erforderliche elektro-akustische Alarmierung.
- Erstellung von akustischen Raummodellen zur Simulation und Auslegung der Surround Systeme.
- Konzeptionsmaßnahmen für möglichst niedrige Störgeräuschpegel in den Spielstätten und Probenräumen.
- Bauakustische Entkopplung zwischen Festsaal und Theater.
- Immissionsschutz für betriebliche und anlagentechnische Geräuscheinwirkungen in den Außenbereich.

D. Energieeinsparung und Nachhaltigkeit

Im aktuellen Vorentwurf ist vorgesehen, alle für die Gesamtenergiebilanz wesentlichen anlagentechnischen Komponenten auf dem Stand der Technik neu zu errichten bzw. zu ertüchtigen.

In die bauliche Substanz kann unter Beachtung einer denkmalgerechten Sanierung nur bedingt eingegriffen werden: Die großteils monolithischen Sichtbeton-Außenwände werden vollständig erhalten und instandgesetzt, wobei eine thermische Ertüchtigung (z.B. mittels WDVS-Systemen) nicht in Betracht gezogen werden kann, ohne das äußere Erscheinungsbild nachhaltig zu verfälschen.

Dieser Aspekt soll durch eine entsprechend optimierte Klimatechnik teilweise kompensiert werden. An den großflächigen Stahl-Glas-Fassaden, Fenstern und Außentüren wird ein Austausch der bestehenden Einfachverglasung durch thermisch hochwertigere Isolierverglasung vorgesehen, die aber einen Erhalt der bestehenden Stahl-Unterkonstruktion und des transparenten, optischen Erscheinungsbilds gewährleisten muss. Hierfür ist die Einbindung eines Fassaden-Fachplaners im Zuge der nächsten Planungsschritte vorgesehen.

Die Dachflächen werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand nahezu vollständig erneuert, in diesen Bereichen kann eine entsprechende energetische Aufwertung der Bauteile erfolgen. Auch die bestehenden Bleiverkleidungen an den Fassaden des Bühnenturms können gemäß Abstimmung mit der Denkmalpflege grundlegend erneuert werden, unter Einbeziehung regenerativer Energiegewinnung durch PV-Systeme. In diesem Zuge kann auch die Abwasserbelastung durch

Schwermetalle, die hohe Wartungsanfälligkeit und die brandschutztechnisch bedenkliche Unterkonstruktion aus Holz eliminiert werden.

Die Baumaßnahmen und gebäudetechnischen Anlagen werden gemäß gültigen Gebäude Energiegesetz (GEG) ausgelegt, wobei Abweichungen aus denkmalrechtlichen Gründen zulässig und notwendig sind.

In der der Leistungsphase 3 wird ein Fachplaner für Thermische Bauphysik in das Projekt eingebunden, um entsprechende Konzepte und Bilanzierungsnachweise konkreter auszuarbeiten.

Weitere, nicht nur energetische Aspekte für eine nachhaltige Generalsanierung, sollen mit dieser Maßnahme ebenfalls realisiert werden. Hierzu zählen folgende Belange:

- Das Gebäude muss optimale und effiziente Betriebsabläufe ermöglichen, wodurch auch Betriebskosten reduziert werden.
- Mit der verbesserten Erschließung und technischen Infrastruktur aller Veranstaltungs- und Gastronomiebereiche wird eine höhere Flexibilisierung erreicht, mit der das Stadttheater für unterschiedliche und neue Formate zukunftssicher gerüstet ist.
- Durch die Sanierung und das damit verbesserte Nutzungsangebot soll die Attraktivität für Besucher und Mitarbeiter gesteigert werden, um eine möglichst hohe Auslastung zu erreichen. Dies wird sich folglich auch auf die umliegende Stadtlandschaft zurückspeiegeln und den Standort positiv aufwerten.
- Die Reduzierung von baulichen Eingriffen auf das technisch und funktional Unabdingbare, womit wertvolle Substanz erhalten und der Ressourcenverbrauch minimiert wird.
- Bei allen neuen Baustoffen und Anlagen wird eine bestmögliche Life-Cycle-Bilanz angestrebt.
- Das vorgesehene „As-Built-Modell“ am Ende der Projektphase, sowie die umfassenden Bestandsdokumentationen, dienen als effiziente Grundlage für das zukünftige Facility-Management.

E. Planung im Modell

Die Projektabwicklung der Generalsanierung erfolgt unter Nutzung der BIM-Methodik (Building-Information-Modelling). Die hierfür erforderlichen 3d-Scans und die geometrische Übertragung in ein dreidimensionales IFC-Modell sind bereits erfolgt.

In einer Reihe von BIM-Workshops wurde die gemeinsame Bearbeitung im Planerteam mit dem BIM-Manager der INKoBau vorbereitet und wird im weiteren Projektverlauf vertieft ausgearbeitet.

Maßgeblicher Vorteil ist dabei die effiziente Kollisionsprüfung, die aufgrund der hochkomplexen Gebäudegeometrie extrem wichtig ist, für eine reibungslose, bauliche Umsetzung. Ebenso die Ableitung modellbasierter Kosten ab der Leistungsphase 3 für alle neu zu erstellenden Anlagen und Bauteile.

Für die aktuell vorliegende Kostenschätzung wurden die Modell-Daten bereits genutzt zur Ermittlung von Raumkubaturen und Flächen, sowie der Flächen für die Sanierungsmaßnahmen an den Fassaden.

Komplex wird die Aufgabe, auch den erfassten Bestand nicht nur geometrisch, sondern mit seinen baulichen Eigenschaften (Attributen) - insbesondere bei mehrschichtigen Aufbauten – korrekt zu erfassen. Da hierzu kaum oder keine verlässlichen Planunterlagen vorliegen, müssen die

betreffenden Bauteile vor Ort (z.T. zerstörerisch) untersucht und die Erkenntnisse in das Modell übertragen werden. In welchem Umfang dies erforderlich ist, soll im weiteren Projektverlauf geklärt werden.

F. Bauablauf und Terminrahmen

Die folgenden Meilensteine beschreiben den weiteren Projektverlauf:

- Abruf Leistungsstufe 2 bei den Planern, Voruntersuchungen und Ergänzung Planungsteam nach Gremienbeschluss im August 2025
Erstellung der Entwurfsplanung und der modellbasierten Kostenberechnung bis **September 2026**
- Auszug Theater aus dem Hämer-Bau zur Spielzeit **2026/2027**
- Nutzung des Festsaals bis **Juli 2027**, geplante Nutzung der Werkstätten bis 2028
- Projektgenehmigung Stadtrat, Erstellung der Genehmigungsplanung und Einreichen Fördermittelantrag bis **Februar 2027**
- Hauptbaubeginn und Medienfreischaltung Hämer-Bau **Februar 2028**
- Sanierungsdauer bis Mitte 2032 (4,5 Jahre)
- Wiedereröffnung zur **Spielzeit 2032/2033**.

Im Rahmen der Kostenprognose wurde auch ein Szenario mit einer deutlichen Streckung der Projektlaufzeit untersucht. Ziel war es die Liquiditätsabflüsse zeitlich zu Strecken, um geringere Mittelabflüsse pro Jahresscheibe zu erreichen. Dieses Szenario kann von der Geschäftsführung der INKoBau aus nachfolgenden Gründen nicht empfohlen werden:

- Durch eine Streckung der Baumaßnahme entstehen aufgrund längerer Vorhaltezeiten, zusätzlicher Preissteigerungen, höherer zeitabhängiger Allgemeiner Gemeinkosten, höherer zeitabhängiger Baustellengemeinkosten und Overheadkosten deutliche Mehrkosten von rd. 55 Mio. Euro zu rechnen.
- Die Kosten für Theater-/Bühnentechnik sind in einem längeren Zeitraum nicht mehr seriös kalkulierbar.
- Eine Streckung über mehr als 6 Jahre führt zu einem höheren Risiko aufgrund sich ändernder Normen und Regeln der Technik.
- Eine Streckung im Bereich der Technischen Gewerke führt zu Gewährleistungsproblemen und zusätzlichen Wartungsaufwand in der Bauphase.
- Eine Streckung erhöht das Risiko eines gestörten Bauablaufs exponential.
- Die Kosten eines Leerstandsmanagements sind zu beachten, die Formel "Schloss zu, keine Kosten mehr" geht nicht auf.
- Eine Aufteilung in separat nutzbare Einheiten/ Teilsanierungen und eine längere Streckung ist nicht möglich.

G. Detaillierte Kostenschätzung Leistungsphase 2

Im Rahmen der Leistungsphase 2 wurde durch die Objektplanung und die Fachplaner eine detaillierte Kostenschätzung erarbeitet. Für die Ermittlung der Kosten wurden unter anderem Flächen und Volumina aus dem Modell herangezogen und wesentliche Einzelmaßnahmen wurden zusätzlich mit Einzelmassen und aktuellen Preisen gerechnet.

Die Einheitspreise wurden durch die INKoBau geprüft und in Abstimmung mit den Planern teilweise angepasst, die Kosten der INKoBau sind im Budget enthalten.

Kostenschätzung Stand Mai 2025:

	Sanierung Hämer-Bau	Kosten brutto
100	Grundstück	0 €
200	Vorbereitende Maßnahmen	863.942,38 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	50.643.323,85 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	80.734.964,52 €
500	Außenanlagen und Freiflächen	2.083.507,93 €
600	Ausstattungen	3.130.001,07 €
700	Baunebenkosten	42.924.490,00 €
	Gesamtkosten	180.380.229,75 €

Die Kalkulationsbasis der Kostenschätzung aus Mai 2025 liegt bei **brutto rund 180 Mio. Euro**.

Im Anschluss wurde die Kostenschätzung durch die INKoBau entsprechend dem geplanten Bauablauf mit einer durchschnittlichen Kostensteigerung von 3% p.a. indiziert.

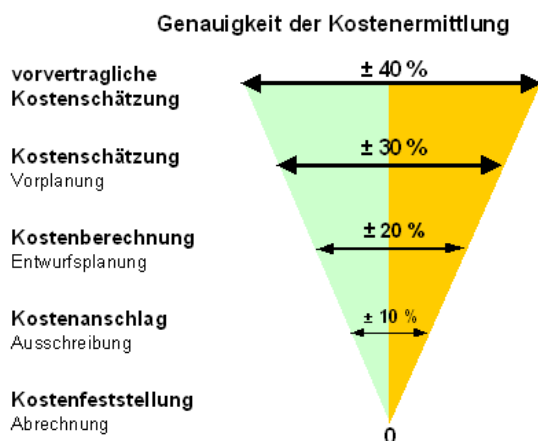
Indizierte Kosten nach aktuellem Bauablauf:

	Prognose Baupreissteigerungen	
	Index 2028 10,5%	2.210.000 €
	Index 2029 14,0%	4.370.000 €
	Index 2030 17,5%	6.938.000 €
	Index 2031 21,0 %	8.000.000 €
	Kosten inklusive Preissteigerung	21.518.000 €

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Baupreissteigerungen ist mit Gesamtkosten in Höhe von **brutto rund 200 Mio. Euro** zu rechnen.

H. Risikoreserve

Die Kostensicherheit eines Bauvorhabens steigt mit der Planungstiefe. Daher wird die Schwankungsbreite mit jeder Leistungsphase geringer.



Die Kostenschätzung wurde detailliert aufgestellt.

Da in der Leistungsphase 2 – Vorplanung noch nicht sämtliche Informationen vorliegen, ist hier ein Ansatz von 30% auf die Kosten der Kostengruppen 200 – 600 zu bilden. Dies entspricht einem Wert von **brutto rd. 40 Mio. Euro**.

Diese Risikoreserve kann nach der Leistungsphase 3 und dem Vorliegen einer Kostenberechnung im Rahmen der dann zu erteilenden Projektgenehmigung neu bewertet werden.

Die Risikoreserve dient der Abdeckung projektspezifischer und allgemeiner Risiken. Insbesondere sollen damit die folgenden Sachverhalte berücksichtigt werden:

- Risiken in Verbindung mit Vorgaben der Denkmalbehörden und den Urheberrechts-Beauftragten.
- Abhängigkeit von der rechtzeitigen Fertigstellung des Proben- und Werkstattzentrums und dem Umzug in dieses Gebäude.
- Änderungen im Nutzerbedarf und Änderungen der bühnentechnischen Konzeptplanung.
- Neue Erkenntnisse aus weiterführenden Untersuchungen und Bauteilöffnungen.
- Erkenntnisse zur Feuerwiderstandsdauer bestehender Bauteile die sich im Rahmen zerstörender Voruntersuchungen ergeben.
- Aktuell nicht erkennbarer Sanierungsbedarf an der Bestandskonstruktion.

I. Förderung

Der Freistaat Bayern unterstützt im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs kommunale Körperschaften bei Bauinvestitionen an professionellen kommunalen Theater- und Konzertsaalbauten mit Zuweisungen nach Art. 10 des Bayerischen Finanzausgleichsgesetzes (BayFAG). Gefördert werden:

- Neu-, Um- und Erweiterungsbauten
- Sanierungen
- technische Einbauten im Bereich der Bühne und des Zuschauerraumes, soweit diese Maßnahmen für den Spielbetrieb notwendig, sowie
- der Erwerb einschließlich Umbau oder Instandsetzung von Gebäuden, soweit sie einen an sich notwendigen Neu- oder Erweiterungsbau entbehrlich machen.

Maßnahmen der laufenden Instandhaltung (Erhaltungsaufwand) und Kosten des laufenden Betriebs sind nicht förderfähig.

Empfänger staatlicher Zuweisungen nach Art. 10 BayFAG sind ausschließlich Kommunen und kommunale Zweckverbände, nicht aber selbstständige Kommunalunternehmen des öffentlichen Rechts oder kommunale Unternehmen in den Rechtsformen des Privatrechts.

Grundlage für die staatliche Förderung sind nicht die Gesamtkosten, sondern die zuweisungsfähigen Ausgaben. Die Ermittlung der zuweisungsfähigen Ausgaben erfolgt nach Maßgabe der Nr. 5.2 der Zuweisungsrichtlinie (FAZR).

Die Fördervoraussetzungen für eine Generalsanierung nach Nr. 2.1.3 FAZR gelten für Theaterbaumaßnahmen nicht. Ausgaben für den Bauunterhalt und für Instandsetzungen auf Grund mangelhaften Bauunterhalts können nicht gefördert werden.

Die Zuweisungen werden als Anteilfinanzierung gewährt. **Der Fördersatz beträgt maximal 75 % der zuweisungsfähigen Ausgaben.**

Es besteht ein hohes Interesse daran, dass der Hämer-Bau insgesamt (also Theater und Festsaal) zur Grundlage der zuweisungsfähigen Ausgaben gemacht wird, da sich dadurch der Anteil der staatlichen Förderung substantiell erhöht. Dass dies auch sachlich naheliegt, legt auch ein kürzlich von der Kulturberatungsfirma *actori* aus München erstelltes Gutachten nahe, nach dem eine

einheitliche funktionelle und institutionelle Betrachtungsweise gerechtfertigt ist. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob ein erhöhter Anteil kultureller Veranstaltungen, eine stärkere inhaltliche und räumliche Verknüpfung von Kammerphilharmonie Ingolstadt und Hämer-Bau sowie ein größeres programmatisches Mitspracherecht des Theaters bei der Bespielung des Festsaals Bedingungen sein könnten, die die einheitliche Betrachtung des Hämer-Baus im Sinne des FAG erleichtert. Vor diesem Hintergrund wird auch eine Verlegung des Sitzes der Kammerphilharmonie Ingolstadt in den Hämer Bau mit Probenräumen in Erwägung gezogen werden. Weitere Erkenntnisse dazu sowie zum *actori*-Gutachten werden im weiteren Verlauf der LP 3 und 4 im Stadtrat vorgestellt werden.

Des Weiteren werden nach einem (positiven) Gespräch mit dem Landeskonservator des Freistaats Bayern und den Inhabern des Urheberrechts auch weitere Förderungen im Rahmen des Denkmalschutzes und der nachhaltigen Sanierung auf Landes- und Bundesebene geprüft werden. Gerade auf Bundesebene bleibt momentan abzuwarten, welche Akzente die neue Bundesregierung auf diesem Bereich setzen wird.

J. Abruf der nächsten Leistungsstufe

Um die Entwurfsplanung und die modellbasierte Kostenberechnung für die Projektgenehmigung abzuschließen ist es nötig die nächste Leistungsstufe der Planungen abzurufen und zusätzliche Leistungen zu beauftragen. Hierfür ist ein Gesamtbudget von rd. 11 Mio. Euro verteilt auf die Jahre 2025 und 2026 notwendig.

Wie im Terminplan beschrieben könnte dann ein Fördermittelantrag gestellt werden und das Projekt den Gremien zur Projektgenehmigung vorgelegt werden.

Anmerkung der Kämmerei:

Die zusätzlichen Mittel i. H. v. 3 Mio. EUR für das Jahr 2026 sind in der aktuellen Finanzplanung des Haushaltes 2025 nicht enthalten. Ein Finanzierungsvorschlag der zusätzlich benötigten Mittel konnte nicht vorgelegt werden.

Die benötigten Mittel müssen somit zum Haushalt 2026 neu angemeldet werden. Dies erhöht ggf. das nötige Kreditvolumen.

Steuerliche Beurteilung: Die steuerliche Prüfung der vorgestellten Maßnahme war aufgrund der Kürze der Zeit nicht möglich und wird ggf. im Nachgang noch nachgeholt.

