

Vorlage Nr.: 2025/0981

Verantwortlich: **Dez.**
Dienststelle: **Stabsstelle**
Projektcontrolling

Badisches Staatstheater, Sanierung und Erweiterung, Sachstand und Kostenentwicklung

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	11.11.2025	6	N	Vorberatung
Gemeinderat	25.11.2025	20	Ö	Kenntnisnahme

Kurzfassung

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Haupt – und Finanzausschuss den Sachstand und die Kostenentwicklung zur Kenntnis

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KMK	

Erläuterungen

Das Badische Staatstheater wird nach 50 Jahren Betrieb gerade umfassend saniert und erweitert. Neben einer baulich – technischen Sanierung stehen die Verbesserung des Arbeitsschutzes, des Brandschutzes und der Barrierefreiheit im Fokus. Alle ausgelagerten Bereiche mit Ausnahme des Kulissenlagers werden am Hauptstandort zusammengeführt.

Die inhaltliche Entwicklung des Theaters zu einem offenen Haus für eine offene Gesellschaft bildet sich in einer räumlichen Weiterentwicklung des Bestandsgebäudes ab (Dritter Ort).

Das Land Baden – Württemberg und die Stadt Karlsruhe sind je hälftig Eigentümer des Grundstücks und des Gebäudes. Die Baumaßnahmen werden durch das Land, Vermögen und Bau, Amt Karlsruhe durchgeführt. Die Finanzierung erfolgt – wie in den siebziger Jahren – durch Land und Stadt zu gleichen Teilen. Wesentliche Entscheidungen werden mit der Stadt Karlsruhe als „passivem Bauherrn“ fortlaufend abgestimmt.

Die Planung basiert auf dem 2015 aus einem internationalen Architektenwettbewerb hervorgegangenen Siegerentwurf der Architekten Delugan – Meissl, Wien mit Wenzel + Wenzel Karlsruhe.

Der Gemeinderat hat sich zuletzt am 22.06.2021 umfassend mit dem Gesamtprojekt befasst und der Fortführung des Projekts mit einem Kostenrahmen von 508 Mio. Euro (ohne Kosten für Interims, Freianlagen und Ausstattung) zugestimmt, verknüpft mit fünf Forderungen:

- Abschluss einer Finanzierungsvereinbarung
- Schrittweise Reduzierung der Betriebskosten um 5%
- Fortlaufende Prüfung von Verbesserungen zur Nachhaltigkeit und Einarbeitung in die Planung
- Einrichtung eines baubegleitenden Gremiums unter Einbeziehung aller Gemeinderatsfraktionen zur transparenten Verfolgung des Projekts, Optimierung des Kostencontrollings
- Möglichst geringer Aufwand für Interimsunterbringungen bei Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit und des künstlerischen Anspruchs des Theaters

Dieser Beschluss ist in seinen Kernpunkten umgesetzt worden:

Bereits zur Herbstsitzung 2021 konnten alle Fraktionen, die nicht im Verwaltungsrat vertreten sind, als Gäste an der Sitzung des Bauausschusses teilnehmen. Der regelmäßige Projektstatusbericht ist für die Fraktionen zugänglich (vertraulicher Behandlung).

Verbesserungen zur Nachhaltigkeit sind fortlaufend in Prüfung. So konnten z.B. die Flächen für die Dachbegrünung von 2.800 qm auf 4.400 qm vergrößert werden.

Ende 2022 wurde eine Finanzierungsvereinbarung (HA 8.11.2022/ GR 15.11.2022) mit dem Land abgeschlossen, die für die Stadt eine Finanzierung des Projekts in jährlichen Raten vorsieht. Die Umstellung auf Ratenzahlung erfolgte 2022, ab dem DHH 2026/2027 sind jährliche Raten von 20 Millionen Euro pro Jahr vorgesehen mit einer Restrate 2037.

Die vereinbarte Ratenzahlung garantiert eine planbare, kontinuierliche Abfinanzierung ohne überraschende Belastungen der aktuellen Haushalte.

Das Projekt wird bei laufendem Betrieb in vier Abschnitten realisiert.

Modul 1 und Modul 2 müssen in Betrieb gehen, bevor mit Modul 3 begonnen werden kann.

Vorwegmaßnahmen 2020 – 2022

Die Vorwegmaßnahmen umfassten die Verlegung der Zu – und Ausfahrten der Tiefgarage, den Bau des „Neuen Entrées“ als Provisorium für Gastronomie, Besuchertoiletten, Garderoben und Kasse

sowie den Abbruch der alten Kassenhalle. Sie sind zu 98 % schlussgerechnet im vorgesehenen Kostenrahmen von 23 Mio. Euro.

Modul 1 2022 bis 2027 (geplant)

Modul 1 umfasst den Neubau des Kleinen Hauses mit 400 Plätzen einschließlich Gastronomie und des Jungen Staatstheaters mit 150 Plätzen sowie den diesen Bühnen zugeordnete Probebühnen, Büros und Funktionsräume.

Der Rohbau ist fertiggestellt. Derzeit laufen Arbeiten an der Fassade, technischer Ausbau und Innenausbau.

Rd. 77% des Auftragsvolumens ist vergeben. Aufgrund des in den letzten Jahren enorm gestiegenen Baupreise, die in diesem Umfang 2021 noch nicht absehbar waren und teilweise eingetretener Risiken können die Baupreissteigerungen nicht mehr über das Risikobudget der Bauherren abgefangen werden. Wesentliche unvorhersehbare Kostenfaktoren waren dabei die Herstellung der Kampfmittelfreiheit und die Verbesserung des Baugrundes. Kampfmittel Sondierungen konnten erst nach Abbruch der nicht unterkellerten Kassenhalle durchgeführt werden. Dabei wurden Hindernisse gefunden, die partiell zu aufwändigen Spezialgründungen führten. Zudem musste der Baugrund mit Flüssigboden verdichtet werden. Es zeichnen sich Mehrkosten von rd. 16 Mio. Euro ab, so dass sich das Budget von 144 Mio. Euro auf 160 Mio. Euro erhöht. Aufgrund des Umfangs der bereits beauftragten Leistungen ist die Prognose mit großer Sicherheit hinterlegt.

Modul 2 2025 bis 2028 (geplant)

Modul 2 umfasst den Neubau des Probenzentrums mit Proberäumen für Orchester, Chor und Ballett sowie Probebühnen einschließlich den dazugehörigen Büros und Funktionsräumen. Hier wurde im Frühjahr mit dem Bau begonnen. Die Infrastrukturmaßnahmen (Stauraumkanal Regenwasser) sind abgeschlossen, mit dem Rohbau wurde begonnen.

Rd. 23 % des Auftragsvolumens ist vergeben. Durch die Aktualisierung der Baupreissteigerungen und die Überarbeitung der Risikobewertung, bei der die Erfahrungen aus Modul 1 eingeflossen sind, ergeben sich Mehrkosten von rd. 18 Mio. Euro, so dass das Budget von 77 Mio. Euro (Kostenschätzung) bei 95 Mio. Euro (Kostenberechnung) liegt. Auch diese Prognose beinhaltet eine große Kostensicherheit, da viele Gewerke wie Dach, Fassade und technischer Ausbau aus Modul 1 weitergeführt werden und damit aktuelle Marktpreise vorliegen.

Die Ausbaugewerke Hochbau und Technik sollen als Vergabepaket an einen Generalunternehmer erfolgen (Erhöhung der Kosten – und Terminalsicherheit)

Insgesamt werden für die Module 1 und 2 zusätzlich 34 Mio. Euro benötigt, wovon 24 Mio. Euro allein aus den erheblichen Baupreissteigerungen notwendig werden.

Modul 3 geplant 2028 – 2034

Modul 3 umfasst die Sanierung des Großen Hauses (1000 Plätze) sowie des übrigen Bestandsgebäudes, die Ergänzung des Foyers, den Umbau und die Erweiterung aller Werkstätten und der Verwaltung, außerdem eine Studiobühne (150 Plätze) und eine Werkstattbühne (60 Plätze). Im Gegensatz zu den beiden Vorgängermodulen überwiegt hier der Sanierungsanteil.

Für Modul 3 liegt seit Sommer 2025 eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung vor, die erhebliche Mehrkosten gegenüber dem ursprünglichen Planwert von 264 Mio. Euro (Kostenschätzung 2020) ausweist.

Aktuell ruht die Weiterplanung und es findet eine substanzielle Prüfung der funktionalen und bautechnischen Anforderungen statt.

Federführend durch ein externes Büro werden in Zusammenarbeit von Theater, Land und Stadt systematisch Einsparpotenziale erarbeitet, in Steckbriefen zusammengeführt und die Auswirkungen auf Bau und Betrieb bewertet.

In einer Sondersitzung des Bauausschusses Bad. Staatstheater und nachfolgender Verwaltungsratssitzung am 3. Dezember 2025 sollen die Methodik und die bis dahin erarbeiteten Ergebnisse vorgestellt werden.

Kostenübersicht Vorwegmaßnahmen und Module 1-3

	Vorwegm.	Modul 1	Modul 2	Modul 3	Gesamt
Planwert	23 Mio. €	144 Mio. €	77 Mio. €	264 Mio. €	508 Mio. €
Kostenprognose	23 Mio. €	160 Mio. €	95 Mio. €	in Überarbeitung	In Überarbeitung
Kostenfeststellung	23 Mio. €				
Mehrkosten	Keine	16 Mio. €	18 Mio. €	In Überarbeitung	In Überarbeitung

Zur Refinanzierung der Mehrkosten soll die Finanzierungsvereinbarung fortgeschrieben werden.

Kosten für Freianlagen, Interims und nutzerspezifische Ausstattung

Diese Kosten können weiterhin nicht benannt werden, da wesentliche Teile derzeit noch bearbeitet werden. Bei der Finanzierungsvereinbarung ist bei der Ratenbildung eine erste Tranche von 65 Mio. Euro (insgesamt für Stadt und Land) berücksichtigt worden.

Für die Freianlagen wird gerade die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung erstellt. Ein möglicher Baubeginn ist etwa ab Sommer 2030 vorgesehen.

Mit der Planung für die nutzerspezifische Ausstattung (u.a. lose Möblierung, Telefonie), die durch das Theater erfolgt, wurde im Sommer 2025 begonnen.

Für Interimsunterbringungen sind in den letzten Jahren Anmietungen für Büros und Kostümfundus notwendig geworden mit einem Aufwand aktuell von rd. 300.000 Euro pro Jahr.

Der Umbau des Ergotti – Gebäudes für die Kostümabteilung ist abgeschlossen und beläuft sich auf 2,75 Mio. Euro. Die Finanzierung konnte hier außerhalb der Hauptmaßnahme erfolgen.

Für die Auslagerung der Werkstätten während des Umbaus von Modul 3 werden gerade mögliche Optionen geprüft. Die ursprünglich geplante Unterbringung in der Nancyhalle scheiterte an den zu geringen Deckenlasten.

Interim Konzerthaus

Auch das Große Haus muss während der Realisierung von Modul 3 verlagert werden. Als Ersatzspielstätte ist das Konzerthaus vorgesehen.

Nachdem die Vorplanung mit Kostenschätzung zunächst 39,5 Mio. Euro ergeben hatte, wurde die Planung grundsätzlich hinterfragt. Durch Anpassung der Bedarfe durch das Theater, Umsetzung der Minimalanforderungen ohne Eingriffe in das Tragwerk und eine Veränderung der Bühnentechnik weist die neue Planung nun Kosten von 23,35 Mio. Euro aus. Sie beschränkt sich auf die Nutzung des Konzerthauses (3. und 4. OG weiterhin Nutzung KMK) und partiell des Konferenzgebäudes (2.OG, Verbindung über Brücke). Die größte Einsparung ist bei der Bühnentechnik mit 9,2 Mio. Euro zu verbuchen. Sie kann auch nach Auszug des Theaters weiter genutzt werden. Trotz aller Reduzierungen gelingt es, die Funktionsfähigkeit und den künstlerischen Anspruch des Staatstheaters zu erhalten. Die Mietkonditionen während der Interimnutzung müssen noch zwischen Vermögen und Bau, Amt Karlsruhe und Stadt/ KMK verhandelt werden.

Unabhängig von den baulichen Maßnahmen für das Interim und die Vermietung, die je hälftig von Land und Stadt finanziert werden, fallen für das Konzerthaus notwendige Brandschutz – und Dachsanierungsmaßnahmen in Höhe von 11,5 Mio. Euro an, die für den Weiterbetrieb unabdingbar sind. Sie werden sinnvoll mit den Arbeiten für das Interim verknüpft, müssen aber zu 100% von der Stadt getragen werden.

Ausblick:

- Sondersitzung Bauausschuss Bad. Staatstheater und Verwaltungsrat Bad. Staatstheater mit ersten Ergebnissen zu den Einsparpotenzialen bei Modul 3
- Frühjahr (voraussichtlich März) 2026: konkrete Ergebnisse für die Kosten Modul 3 und mögliche Auswirkungen auf den Terminplan