

Aktenzeichen	Verfasser/in		
	Hochbau- und Bauordnungsamt		
Beratung	Datum		
Bauausschuss	20.07.2026	öffentlich	
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss	21.07.2026	öffentlich	
Stadtrat	28.07.2026	öffentlich	
Betreff			
Theater Ansbach - Baubeschluss			

Sachverhalt:

Chronologie (Beschlusslagen)

Am 26.11.2024 fasste der Stadtrat den Bedarfsbeschluss zur funktionale Ertüchtigung und Gründungssanierung des Theaters.

In der gemeinsamen Sitzung des Bauausschusses und des Schul- und Kulturausschusses erfolgte am 07.07.2025 der Grundsatzbeschluss mit dem Auftrag an die Verwaltung, die Planungsleistung auszuschreiben.

Mit E-Mail von 11.11.2025 stellte die Verwaltung einen Förderantrag für Zuweisungen nach Art. 10 BayFAG zu Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Theater Ansbach. Daraufhin erging eine Inaussichtstellung zur grundsätzlichen Förderfähigkeit der geplanten Maßnahmen mit der Bitte, prüffähige Planunterlagen und Kostenberechnungen entsprechend Leistungsphase 3 nach HOAI zu übermitteln, sobald diese erstellt sind.

Im Rahmen der begonnenen Planungsleistungen wurden Workshops mit den am Planungsprozess beteiligten durchgeführt.

Zwei Anträge der Stadtratsfraktionen Bündnis90/Die Grünen, Die Ansbacher/FW, ÖDP, Offene Linke, SPD vom 03.03.2026 sowie der CSU vom 04.03.2026 hatten im Wesentlichen den Inhalt:

1. Das Amt für Kultur und Touristik muss am Johann-Sebastian-Bach-Platz 1 im Stadthaus bleiben und darf nicht in das Borkholder Haus (Haus der Volksbildung, Theater Ansbach) verlegt werden.
2. Das Theater soll nur soweit baulich instandgesetzt werden, dass den Anforderungen des Brandschutzes Rechnung getragen wird und die Bespielbarkeit schnellstmöglich wiederhergestellt wird.

In der Sondersitzung des Stadtrates am 17.03.2026 wurde zu diesen Anträgen im Ergebnis der Beschluss gefasst, dass die Tourist-Information nicht in das Theater umzieht.

Die Anträge zur vorgenannten Nummer 2 wurden zurückgezogen.

Ergebnis der Planung

Die Planung wurde auf der Basis der Beschlusslagen in der Weise durchgeführt, dass Kosten zu einzelnen Bausteinen in Abhängigkeit von deren zwingender Notwendigkeit nachfolgender Zielstellung erarbeitet wurden:

Zu Kostenbaustein 1 - Basis: Abstellen von akuten Sicherheitsmängeln

- Ersatz der vorhandenen Doppelbodenkonstruktion, Überarbeitung der Sitzreihen mit verbesserten Sichtachsen/ Akustik, mit neuem Gestühl, neuer (verkleinerter) FOH-Platz unter dem Rang
- Neuplanung der Lüftung für das Große Haus, klassischer Druckboden
- Beseitigung der brandschutztechnischen Defizite im UG
- Beseitigung der brandschutztechnischen Defizite im EG
- Beseitigung der Brandschutztechnischen Defizite im OG
- Sanierung der Rissbildung an der Ostfassade

Zur Kosteneinsparung kommt der Wiedereinbau des vorhandenen Gestühls in Frage.

Zu Kostenbaustein 2: Neugestaltung des großen Hauses

- Ersatz der vorhandenen Doppelbodenkonstruktion mit dem Ziel des Aufbaus einer ansteigenden festen Tribüne
- Einbindung der Emporenflächen (Teil-Abbruch der bestehenden Rangbrüstung) und Ergänzung von seitlichen Balkonen, neuer FOH-Platz auf dem Rang
- Neuplanung der Lüftung für das Große Haus unter der ansteigenden Tribüne, klassischer Druckboden
- Änderung/Einbau von „Beleuchtungsträgern“ mit Kraftableitung der Lasten nach unten
- Zusätzliche Flächen unter dem Rang (BMZ, Lager)
- Optimierung der Nutzflächen (Umnutzung Regie/ Vorführraum/ Popcornküche, u.a.)
- Optimierung der Betriebsflächen im Hinterbühnenbereich (Büros / Umkleiden gemäß ASR und nach Bedarf des Nutzers)

Zur Kosteneinsparung kommen das Weglassen der seitlichen Balkone, der Wiedereinbau des vorhandenen Gestühls, die teilweise Umnutzung der Betriebsflächen im Hinterbühnenbereich ohne bauliche Maßnahmen (Einzelbüros zu Garderoben etc.) in Frage.

Zu Kostenbaustein 3 – Variante zu 2: Flexibilisierung des großen Hauses

- Ersatz der vorhandenen Doppelbodenkonstruktion mit Aufbau einer Schubtribüne
- Flächen unter dem Rang (kleineres Lager, Tasche für Schubtribüne + BMZ)
- Neuplanung der Lüftung für das Große Haus

Zu Kostenbaustein 4: Ausbau des Hauses zum Dritten Ort – Öffnung + Flexibilisierung

- KB 1 + KB 2 + KB 3
- Einbindung der Restaurantflächen ins Foyer, zusätzliche Räume für das Theater
- Einbindung der Restaurantflächen in eine Bankettnutzung im Saal, zusätzlicher Eingang zum Saal über Südseite

Der Kostenbaustein 4 wird in der weiteren Planung nicht weiterverfolgt, so dass die Maßnahme mit Ausnahme des Einbaus von Sicherheitstechnik keine Auswirkung auf die Gastronomie hat.

Die vorgenannten Kostenbausteine wurden somit bis auf den Kostenbaustein 4 bis zum Stand einer Kostenberechnung ausgearbeitet. Die Kostenbausteine sind entsprechend den in der Zwischenzeit durch die Fachplanungen gewonnenen Erkenntnissen ermittelt worden (z. B. Ersatz der historischen Rapitz-Decke im großen Haus zur Entlastung des Dachtragwerkes mit der Folge der Notwendigkeit einer flächendeckenden Sprinklerung).

Die Kostengruppen 300 beschreibt die Kosten für das Bauwerk und die Baukonstruktionen, die Kostengruppe 400 beschreibt die Kosten für die technischen Anlagen eines Bauwerks.

Aktueller Kostenbaustein 01

In dem KB 01 sind die Mindestanforderungen berücksichtigt.

- KG 300: Zuschauerraum wie Bestand, neue Stühle
- KG 400: keine Kühlung

Aktueller Kostenbaustein 02

In dem KB 02 sind die Mindestanforderungen berücksichtigt, jedoch

- KG 300: Zuschauerraum ansteigend, Neue Stühle
- KG 400: keine Kühlung

Aktueller Kostenbaustein 03

In dem KB 03 sind die Mindestanforderungen berücksichtigt, jedoch

- KG 300: Zuschauerraum eben mit Schubtribüne
- KG 400: keine Kühlung / nur Temperierung

Zusatzbausteine

In den Zusatzbausteinen sind folgende Kosten berücksichtigt:

- KG 300: Stühle aufpolstern anstatt erneuern, Sanierung Rissbildung, Tiefhof für Raumkühlung Saal + Foyer
- KG 400: Raumkühlung Saal + Foyer mittels mechanischer Kühlung

Im Folgenden sind die Kostenbausteine 01 bis 03 in den verschiedenen Ausbaustufen dargestellt, ebenfalls der erforderliche Eigenanteil:

Theater Ansbach - Technische Sanierung und funktionaöe Ertüchtigung
Übersicht zu den Kostenbausteinen

Kostegruppe	KB 1 01.01.	KB 2 01.02.	KB 3 01.03.
100			
200			
300 Bauwerk Baukonstruktion	2.789.040,00 €	2.925.550,00 €	2.930.550,00 €
400 Bauwerk Haustechnik	1.544.453,78 €	1.560.336,13 €	1.553.949,58 €
500			
600			
700 A	505.000,00 €	505.000,00 €	505.000,00 €
700 H	288.000,00 €	322.000,00 €	322.000,00 €
Gesamt netto	5.126.493,78 €	5.312.886,13 €	5.311.499,58 €
Gesamt brutto	6.100.527,60 €	6.322.334,49 €	6.320.684,50 €
FAG-Fördersumme	4.575.395,70 €	4.741.750,87 €	4.740.513,38 €
Eigenanteil Stadt Ansbach	1.525.131,90 €	1.580.583,62 €	1.580.171,13 €

Wesentliche Erkenntnis aus dieser Variantenuntersuchung ist, dass die Art des Gestühls im Großen Haus für die Gesamtkosten faktisch ohne Bedeutung ist, da es in jeder Variante vollständig und von grundauf einschließlich Lüftungstechnik neu aufgebaut werden muss.

Die wesentliche Ursache für den Unterschied der zu erwartenden Kosten zur Voruntersuchung liegt im Dachtragwerk und der damit zusammenhängenden Sprinklerung.

Das Dachtragwerk ist auch aufgrund der aktuell erforderlichen Schneelastannahmen überlastet, wieso die vorhandene schwere Rabitz-Decke durch eine leichte Metallrasterdecke zum Raumabschluss ersetzt werden muss. Dies hat zur Folge, dass brennbare Dachtragwerk durch eine Sprinklerung kompensiert werden muss.

Diese Erkenntnis ist der grundlegenden Analyse durch die Fachplanungsbüros geschuldet, die erst nach deren Beauftragung in dieser Tiefe möglich war.

Ob der angetroffenen Situation schlägt die Verwaltung vor, den Kostenbaustein 3 umzusetzen, da dieser im Eigenanteil lediglich eine Summe von 100 T € an Mehrausgaben ausmacht, dafür aber eine enorme Flexibilität für das Große Haus gewonnen wird.

Haushalt

Aus dem Haushaltsjahr 2025 gibt es HAR in Höhe von 348.000 €. Im laufenden Haushaltsjahr sind 815.000 € eingeplant. Für die Umsetzung der Maßnahme sind im Haushaltsjahr 2027 2 Mio. € erforderlich, im Haushaltsjahr 2028 ebenfalls 2 Mio. € sowie im Haushaltsjahr 2029 1,162 Mio. €.

Dies ergibt eine Projektsumme von 6.325.000 €.

Die förderfähigen Kosten können von dieser Berechnung abweichen, wenngleich die Inaussichtstellung der Förderung durch die Regierung von Mittelfranken die Formulierung enthält:

„... Die geplanten Maßnahmen werden – mit Ausnahme der Ausgaben für die Unterbringung der Touristeninformation – als notwendig erachtet, um einen professionellen Spielbetrieb zu gewährleisten. In Abstimmung mit dem Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst wird die grundsätzliche Förderfähigkeit der Maßnahme nach Art. 10 BayFAG hiermit bestätigt.“

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

☐	Keine finanziellen Auswirkungen	
☐	Gesamteinnahmen in Höhe von	
☒	Gesamtausgaben in Höhe von	- 6.325.000,00 €
	Saldo	6.325.000,00 €
	Es liegt Wählen Sie ein Element aus. vor:	6.325.000,00 €
	Die Gesamtausgaben teilen sich auf in:	
	- Sachausgaben	
	- Personalausgaben	

☐	im <u>Verwaltungshaushalt</u>	Haushaltsstelle:
		Wählen Sie ein Element aus.:
☐	einmalig	☐ laufend
☐	Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung	
☐	Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Wählen Sie ein Element aus.	
☐	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	

☒	im <u>Vermögenshaushalt</u>	Haushaltsstelle:	02.3310.9403+9493
	:	Wählen Sie ein Element aus.	
☒	einmalig	☐ laufend	
☐	Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle i. H. v. 1.163.000,00 € zur Verfügung.		
	Davon sind ca 200.000 für Nebenkosten bereits gebunden.		
☐	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung.		
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm 2027	☐ enthalten	
		☐ nicht enthalten	
☐	Folgeeinnahmen in Höhe von		
☐	Folgeausgaben in Höhe von	-	
	Saldo		
	Es liegt Wählen Sie ein Element aus. vor:		
	Die Gesamtausgaben teilen sich auf in:		
	- Sachausgaben		
	- Personalausgaben		
	im Verwaltungshaushalt	Haushaltsstelle:	
		Wählen Sie ein Element aus.:	
☐	einmalig	☐ laufend	

- | |
|---|
| ☐ Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung |
| ☐ Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Wählens Sie ein Element aus. |
| ☐ Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung. |

Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Deckungsmitteln erfolgt durch

Bereitstellung von ☐ überplanmäßigen ☐ außerplanmäßigen Haushaltsmitteln.

Deren Deckung erfolgt durch

- ☐ Minderausgaben bei Haushaltsstelle:
- ☐ Mehreinnahmen bei Haushaltsstelle:
- ☐ Ausgleich im Rahmen der Jahresrechnung
- ☐ verbindliche Einplanung im Haushaltsjahr
- ☐ Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Sonstige Hinweise:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Beschlussvorschlag:

Alternative 1

(verbindliche Mitteleinplanung):

Der Stadtrat beschließt nach vorheriger Beratung im Bauausschuss sowie im Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss die Sanierung des Theaters in der Form des 3. Kostenbausteins.

Der Stadtrat beschließt weiter die verbindliche Mitteleinplanung von noch benötigten Haushaltsmitteln in Höhe von 5.157.000 € in der Finanzplanung, davon 2027: 2.000.000 € [bisher 860.000 €] | 2028: 2.000.000 € [bisher 880.000 €] | 2029: 1.162.000 € [bisher 520.000 €].

Alternative 2

(Haushaltsvorbehalt – Folgewirkung Projektfortgang erst mit Haushaltsbeschluss)

Der Stadtrat beschließt, nach vorheriger Beratung im Bau- sowie im Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss vorbehaltlich der Mitteleinplanung im Haushalt 2027 die Sanierung des Theaters in der Form des 3. Kostenbausteins.

In beiden Alternativen

Die Verwaltung wird beauftragt, den Förderantrag für Zuweisungen nach Art. 10 BayFAG zu den Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Theater Ansbach zu stellen und die Maßnahme nach ergangenem Förderbescheid umzusetzen.