



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0362/2026/1					Datum: 16.06.2026				
Dezernat 4									
Verfasser:		65-Zentrales Gebäudemanagement					Az.:		
Betreff:									
Sanierung des Stadttheaters - Bauzeit und Kostenfortschreibung									
Gremienweg:									
25.06.2026	Stadtrat			☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE
				☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt
				☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert
				☐	Enthaltungen	☐	Gegenstimmen		
	TOP		öffentlich						

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat

- 1) stimmt der Bewilligung einer erheblichen außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung im Investitionshaushalt 2026 i.H.v. 1.000.000 € mit Kassenwirksamkeit in 2027 bei dem Projekt P460001 „Kernsanierung Stadttheater“ zu, bei gleichzeitiger Deckung durch die teilweise Nichtinanspruchnahme der derzeit 8.000.000 € betragenden und in dieser Höhe wegen der zwischenzeitlich erfolgten Umplanung (erst Containerschule, dann Abriss und Neubau) nicht benötigten Verpflichtungsermächtigung 2026 bei dem Projekt Z401110 "Neubau Grundschule Pestalozzi" und
- 2) nimmt die Erhöhung der Gesamtkosten von bisher 40.121.100 € auf nunmehr 45.554.100 € brutto sowie die Verschiebung der Aufnahme des Spielbetriebs im Stadttheater auf Februar 2027 zur Kenntnis.

Begründung:

Die bisherige Prognose bei der Sanierung des Stadttheaters ging von einer Fertigstellung bis zum 31.08.2026 und Kosten von rund 40 Mio. € brutto aus (siehe BV/0580/2025/1 für die Stadtratssitzung vom 30.10.2025).

In der ersten Jahreshälfte 2026 waren durch das ZGM bereits Nachträge in Höhe von 1.838.000,00 € brutto angemeldet worden. Durch die Verlängerung bis Januar 2027 entstehen weitere Mehrkosten in Höhe von rd. 3.595.000 € brutto.

Bereits beauftragt ist eine Summe von 41.359.345,26 € (siehe das als Anlage 1 beigefügte Kostenblatt). Der aktuelle Zahlungsstand liegt bei 32.128.286,00 €.

Bis Mai 2026 sahen die bei Bauherren-Besprechungen von der Generalplanerin vorgelegten Ausführungsterminpläne noch eine Aufnahme des Spielbetriebs im Theater nach der Sommerpause vor, auch wenn einzelne Gewerke erst nach der Nutzungsübergabe fertiggestellt worden wären. Mit Schreiben vom 03.06.2026 (angefügt als Anlage 3) hat der Generalplaner eine weitere Verzögerung

der Fertigstellung der Sanierung angezeigt. Daraus ergibt sich eine Nutzungsübergabe im Januar 2027.

1. Verlängerung

Für die Bauzeitverlängerung gibt der Generalplaner folgende Begründung an: Nachdem in der ersten geplanten Bauphase von 08/2024-08/2025 unerwartet massive Bauschäden am Bestand der Bauteile A (Altbau Theater) und B (Rückgebäude Clemensstraße 1-3) entdeckt wurden, musste die Bauzeit um ein weiteres Jahr bis 08/2026 verlängert werden. Jedoch ist bei dem zwischenzeitlich erreichten Fertigungsgrad eine vollständige Fertigstellung der Sanierung und Übergabe der Gebäude an den Nutzer nicht vor 31.12.2026 durchführbar.

Die wesentlichen Gründe dafür sind:

- a) Die Beseitigung der massiven Bauschäden am Bestand hat deutlich mehr Zeit in Anspruch genommen als erwartet, da neben der Ausführungszeit, Planungen erstellt und aufwändige Prüfungen z.B. durch den Prüfstatiker durchgeführt werden mussten.**

Dach und Dachstuhl Zuschauerraum:

- Sparren: Trotz ausführlicher Untersuchungen im Vorfeld wurde erst beim Neueindecken klar, dass 75% aller Sparrenköpfe innerlich verrottet waren. Dies war nur von der Stirnseite nach Dachöffnung zu erkennen.
- Pfettenauflager: Die Pfetten tragen die Sparren im Dachstuhlbereich. Die vier Hauptpfetten an der Portalwand waren ebenfalls verrottet und mussten für die neue Verlagerungskonstruktion komplett ertüchtigt werden.
- Portalwand-Dachstuhl: Die Bestandsauflager der Pfetten an dieser brandschutztechnisch extrem wichtigen Wand waren nicht haltbar. Daher musste eine komplett neue Stahlkonstruktion eingebracht werden, um die sanierten Pfetten auflagern zu können.

Clemensstraße 1-3

- Deckenertüchtigung: Ursprünglich sollten nur die Bodenbeläge in allen Etagen erneuert werden. Bei der Demontage der Bodenbeläge wurden alle Arten von Schäden der Deckenbalken festgestellt. Die am stärksten belastete Decke C1 über EG (im 1. OG darüber befindet sich der Chorsaal) war statisch nicht mehr haltbar und musste vollständig durch eine Leichtbetondecke ersetzt werden. Alle anderen Decken mussten durch beidseitige Verstärkungen an jedem Deckenbalken verstärkt werden, um die notwendigen Verkehrslasten in den Geschossen zu ermöglichen.
- Heizungsrohrsystem: Ursprünglich sollte der Bestand erhalten bleiben. Bei der Demontage der Heizkörper stellte sich heraus, dass die Bestandsrohre technisch nicht erhalten werden können. Somit mussten alle Wände geöffnet werden, um die alten Rohre gegen neue zu tauschen.
- Fluchtweg C3 1.OG: Hier war ein einfacher Übergang mit 5 Stufen in die C5 geplant, wie im 2. OG. Bei der Erkundung wurde ein statisch relevanter Ringbalken in Brusthöhe in der Wand gefunden, der den Einbau einer Tür unmöglich machte. Um den Fluchtweg zu realisieren, musste das Bestandstreppenhaus aus dem EG ins 1.OG erweitert werden.
- Trennwand zum Hotel Trierer Hof: Diese gebäudetrennende Wand muss eine Brandwand sein. Nach ersten Öffnungen wurde klar, dass es sich um eine Holzständerwand mit

Mörtelausfachungen handelt, die keinerlei Brandschutzeigenschaften aufwies. Es musste in allen Etagen eine F90 Vorsatzwand mit komplexen Anschlussdetails zu den Holzdecken erstellt werden.

- Ringanker 4. OG: Im Bestand ist der Ringanker in der Trennwand deutlich höher als in vorliegenden Tragwerksplanung. Hier musste die Planung und Umsetzung stark angepasst werden.
- Unerwartete Stahlträger im gesamten Gebäude: Nicht in den Plänen erfasste Stahlkonstruktionen wie z. B 3. OG führten zu permanenten Baubehinderungen in der Ausführung und mussten durch Umplanung auf der Baustelle korrigiert werden.

Altbau/Theater

- Vertikale Steigeschächte Foyer links und rechts: Es wurden kleine Öffnungen im EG erstellt um die Brandschutzklappen zu tauschen. Dabei wurde festgestellt, dass im kompletten Schacht über alle Etagen ganze Kabelstränge unsachgemäß (ohne notwendigen Brandschutz) verlegt wurden. Daher mussten die Schächte in allen Etagen vollständig geöffnet und die Lüftungskanäle demontiert werden, um die Kabel brandschutzgerecht zu verlegen. Dazu mussten Kabel verlängert und eine neue Unterverteilung gebaut werden.
- Decke über Magazin: Nach Freilegen und Ertüchtigung der Deckenbalken wurde klar, dass der Stahlträger (raumseitiges Auflager der Deckenbalken) eine zusätzliche Stütze benötigt, da er bereits sichtbar verformt war.
- Decke UG Publikumsgarderobe: Durch notwendigen neuen Kabelzug sollte die Decke partiell geöffnet werden. Nach dieser partiellen Öffnung wurde klar, dass die Konstruktion aus technischen und Brandschutzgründen, sowie für die Zuluftauslässe komplett erneuert werden muss inkl. beiden Treppenvorräume links und rechts.
- Fassade Deinhardplatz: Geplant war lediglich eine zusätzliche Fassadenbeleuchtung. Da bereits ein Baugerüst für die Dacheindeckung vorhanden war, wurde entschieden die Fassade vollständig zu sanieren. Beginnend mit einer kompletten Reinigung, bei der der historische Schriftzug abgewaschen wurde, wurde an der kompletten Fassade der Stuck aufwändig saniert, sowie Wände und Fensterrahmen neu gestrichen. Der historische Schriftzug wurde aufwändig restauriert bzw. wieder hergestellt.

So kann der der geplante Einzug des Nutzers erst in 12/2026 stattfinden, um den Baubetrieb in der Fertigstellungsphase und Mängelbeseitigung nicht zu behindern.

Die großen kostenintensiven Gewerke sind von der Verlängerung nicht betroffen und können immer noch, wie geplant, bis 08/2026 fertiggestellt werden. Dies sind:

- Theatertechnik (Bühnentechnik, Bühnenbeleuchtung, Medientechnik),
- Rohbau,
- Fenster,
- Dachdecker und Zimmerer,
- Fassade,
- Sanitär,
- Fliesen,
- Metallbau.

b) Die Personalstärken der ausführenden Firmen wurden in der Bauzeitverlängerung durch andere Projekte deutlich reduziert. Eine durchgehende Verfügbarkeit der ausführenden Firmen in der Bauzeitverlängerung konnte nicht erwirkt werden.

Nach Vorgaben der VOB musste mit allen ausführenden Firmen der Beginn der Arbeiten und die geplante Fertigstellung festgelegt werden. Dies erfolgte im ersten Halbjahr 2024 naturgemäß vor Beginn der Bauarbeiten und o.g. Erkenntnisse. Eine Verdoppelung dieser vereinbarten Zeiträume kollidiert mit Folgeaufträgen der Unternehmen, inkl. dem damit nahezu unvermeidbaren Personalsharing.

Die Bauleitung hat darauf wie folgt reagiert:

- Kontinuierlicher und kooperativer Austausch mit den Firmeninhabern zu Erhöhung der Personalstärke inkl. ständiger Anpassung der Arbeitsabläufe zur Erhöhung der Einsatzeffizienz („metern“).
- Wöchentlich aktualisierte Bauauflaufplanung im Lean Management (last planner), um Behinderung zu vermeiden und Bauabläufe für alle Beteiligten zu optimieren.
- Monatlich aktualisierter Gesamtablaufplan pro Geschos für eine vereinfachte Planbarkeit.
- Wiederholte verbale und schriftliche Ermahnung bei Nichteinhaltung von versprochenen Erledigungen.
- Beschleunigte Nachtrags- und Rechnungsprüfung zur Vermeidung von finanziellen Behinderungsgründen.
- Mit den o.g. Maßnahmen ist es gelungen keine Firma zu verlieren und den kontinuierlichen Bauablauf zu gewährleisten.

Im 4. Quartal 2025 wurde anlässlich der Prüfung eines Nachtrags der Firma, die für die Starkstrom-Gewerke verantwortlich ist, offensichtlich, dass sich Verzögerungen bei der Fertigstellung der Kernsanierung ergeben könnten. Allerdings gingen die vorgelegten Ausführungspläne immer noch von einer Fertigstellung im Sommer 2026 aus. Die Stadt hat darauf reagiert, indem das auch auf der Pfaffendorfer Brücke engagierte Baubetriebsbüro seit Ende 2025 für die Verwaltung die Baustelle begleitet. Neben der Projektleiterin des ZGM nimmt auch der Baudezernent seit dem Jahreswechsel 2025/26 an den zweiwöchigen Bauherren-Besprechungen teil. Die Baustelle wurde, nachdem sich wegen des zunehmenden Baufortschritt gegen eine Vertragskündigung und Zusammenstellen eines eigenen Fertigstellungsteams entschieden wurde, zudem im Frühjahr 2026 durch einen Elektrotechniker des ZGM verstärkt, der die Ausführung der Elektro-Gewerke mitüberwacht. Der Baufortschritt hat in den vergangenen Monaten deutlich an Fahrt aufgenommen, Kran und Gerüst konnten zwischenzeitlich abgebaut werden. Um den Baufortschritt beizubehalten wurde bislang auf eine Mängelrüge gegenüber dem Generalplaner verzichtet, die Behinderungsanzeigen des Generalplaners und damit absehbar einen Stillstand auf der Baustelle zur Folge gehabt hätte. Die Vorbegehungen mit den Sachverständigen zu den VOB-Abnahmen werden von Seiten der Verwaltung stets begleitet.

2. Mehrkosten

Von der Verlängerung betroffene Gewerke inkl. Mehrkostenprognose sind folgende Projekte (vgl. die Auflistung des ZGM und des Generalplaners in dem Anlagen 2 und 3):

Containeranlagen	104.000,00 € brutto	
Gerüstarbeiten	150.000,00 € brutto	
Rohbau	55.000,00 € brutto	
Zimmerarbeiten	90.000,00 € brutto	
Tischlerarbeiten	8.000,00 € brutto	
Schreinerarbeiten (Türen)	100.000,00 € brutto	
Baureinigung	10.000,00 € brutto	
Malerarbeiten	160.000,00 € brutto	
Fassade	96.000,00 € brutto	
Trockenbauarbeiten	330.000,00 € brutto	
Schließanlage	150.000,00 € brutto	
Lüftung	250.000,00 € brutto	
Sanitär, Heizung, Kälte	200.000,00 € brutto	
Elektro Starkstrom	280.000,00 € brutto	
Elektro Schwachstrom	300.000,00 € brutto	
Photovoltaik	40.000,00 € brutto	
Blitzschutz	70.000,00 € brutto	
Bühnentechnik	120.000,00 € brutto	
Bodenleger	100.000,00 € brutto	
Bühnenboden	10.000,00 € brutto	
Scheinwerfer	230.000,00 € brutto	
Medientechnik	110.000,00 € brutto	
Brandschotts	25.000,00 € brutto	
Verputzer	50.000,00 € brutto	
Summe brutto	3.038.000,00 €	
Baunebenkosten brutto	900.000,00 €	(darin enthalten Kosten für den Generalplaner für die Verlängerung i.H.v. 480.000,00 €)

Damit beläuft sich die baubetriebliche Mehrkostenprognose für die Sanierung des Theaters auf brutto 3.938.000,00 €, ohne Verlängerungskosten der Interimsspielstätte auf dem Festungsplateau bis Januar 2027. Diese werden wie folgt geschätzt:

Innenausbau:	130.000,00 €
Containeranlage:	100.000,00 €
Zelt:	280.000,00 €
Heizung/Lüftung:	100.000,00 €
Gaslieferung:	120.000,00 €
Mobile elek. Anlage:	35.000,00 €
Veranstaltungstechnik:	430.000,00 €
Miete Scheinwerfer:	300.000,00 €

Die Gesamtkosten für die Verlängerung des Theaterzelts bis Januar 2027 belaufen sich damit auf 1.495.000,00 €.

3. Anpassung des künstlerischen Programms

Die notwendige Bauzeitverlängerung wirkt sich auf den Proben- und Vorstellungsbetrieb der bereits geplante Spielzeit 2026/2027 aus. Die Theaterleitung setzt alles daran, dass diese Auswirkungen so gering wie möglich bleiben.

Folgende Neuproduktionen, die ursprünglich für das Große Haus geplant waren, können durch eine Veränderung der künstlerischen Konzeption im Theaterzelt produziert werden: „Dieses Stück geht schief“, „Zwischen den Stunden“, „Hoffmanns Erzählungen“, „Die Bremer Stadtmusikanten“ und „Kristina“.

Zwei Produktionen müssen für das Publikum entfallen und werden voraussichtlich in der kommenden Spielzeit 2027/2028 zur Premiere gebracht: „La Bohème“ und „Effi Briest“. Die Produktion „La Bohème“ wird allerdings geprobt und dann vorab mit wenigen Terminen konzertant im Theaterzelt aufgeführt. Ein Verfahren, das sich schon in der Zeit der Corona-Pandemie bei unvorhergesehenen Verschiebungen im Spielplan im Bereich des Musiktheaters bewährt hat.

Einige für das Große Haus geplante Sonderveranstaltungen entfallen.

Der Spielplan in den anderen Spielstätten kann wie geplant realisiert werden.

Die ursprünglichen Premieren- und Vorstellungstermine bleiben weitgehend erhalten. Neben zusätzlichen Vorstellungen von „Kristina“, die aufgrund der besonderen Umstände möglich werden, ist eine Wiederaufnahme der Erfolgsproduktion „Mephisto“ im Theaterzelt vorgesehen.

Die Zuschauer:innen und Abonnent:innen des Theaters werden ausführlich und in geeigneter Form informiert, sobald über die genaue Ausgestaltung des angepassten Spielplans Klarheit besteht.

Durch die Bauzeitenverlängerung müssen auch die Interimsflächen für Probebühnen und Werkstätten länger als geplant angemietet werden.

Wie bekannt, ist ein Umzug aus dem Theaterzelt in der laufenden Spielzeit grundsätzlich nicht ohne erhebliche Einschränkungen für das Vorstellungsangebot realisierbar. Deshalb wird es voraussichtlich von Mitte Januar bis Mitte Februar 2027 weder Vorstellungen im Theaterzelt noch im Großen Haus des Theaters geben können. Außerdem werden Teile des Umzugs während des laufenden Betriebs realisiert. Das bedeutet erhebliche weitere Belastungen und Einschränkungen für die Beschäftigten des Theaters.

Die nunmehr ins Auge gefasste Variante ist allerdings die künstlerisch sinnvollste und wirtschaftlich für das Theater am wenigsten schädliche Art des Umgangs mit der veränderten Gesamtlage. Die Verfügbarkeit der Interimsspielstätte konnte durch vorausschauendes und schnelles Reagieren der Theaterleitung bis Ende Januar 2027 sichergestellt werden. Da die Spielzeit 2026/2027 im Hinblick auf die Haushaltsplanung komplett für das Theater-Stammhaus geplant war und sich jetzt weitreichende Änderungen ergeben müssen, ist von erheblichen Auswirkungen auch auf den Etat des Theaters im konsumtiven Bereich des Haushalts der Stadt Koblenz auszugehen. Aufgrund der Kurzfristigkeit der Entwicklung ist eine genaue Vorhersage hierüber seriös nicht möglich. Die Spielplangestaltung und Umgang mit der neuen Situation wird seitens des Theaters auch darauf ausgerichtet sein, dass unvermeidbare zusätzliche Aufwendungen betragsmäßig so gering wie

möglich bleiben und sich ebenfalls unvermeidbare Einnahmeausfälle durch die Art des Spielplanangebots in Grenzen halten. Eine erste Schätzung geht von bis zu 500.000,00 € zusätzlichem Zuwendungsbedarf im Haushaltsjahr 2026 aus, was vom Stadtrat im Herbst 2026 separat zu beschließen wäre. Nach jetziger Planung entsteht im Kernhaushalt des Theaters im Jahr 2027 kein zusätzlicher Zuwendungsbedarf durch den verschobenen Umzug.

Anlage/n:

- Anlage 1: Kostenblatt Sanierung Stadttheater
- Anlage 2: Aufstellung zusätzliche Mittel Stadttheater
- Anlage 3: Verzögerungsanzeige des Generalplaners vom 02.06.2026

Finanzielle Auswirkungen:

Die neuen zu erwartenden Gesamtkosten für die Kernsanierung des Theaters Koblenz (Projekt P460001) belaufen sich auf rd. 45.554.100 € brutto.

Die erwarteten Gesamtkosten bei Beschluss des Stadtrates am 30.10.2025 lagen demgegenüber noch bei 40.121.100 € brutto.

In der ersten Jahreshälfte 2026 waren durch das ZGM bereits Nachträge in Höhe von 1.838.000,00 € brutto angemeldet worden.

Durch die Verlängerung bis Januar 2027 entstehen weitere Mehrkosten in Höhe von rd. 3.595.000 € brutto.

Die hieraus für das laufende Jahr 2026 resultierenden Mehrkosten in Höhe von rd. 4.433.000 € können im Deckungskreis des ZGM wie folgt kompensiert werden:

- Z401461 "Schülerweiterung Goethe-Realschule": 2.000.000 €
- Z311004 "Unterkunft für Geflüchtete, Rheinanlagen": 1.240.000 €
- Z371011 "Neubau Feuerwehrgerätehaus Horchheim": 1.465.000 €

Für den in 2027 anfallenden Mehrbedarf von 1,0 Mio. € ist die Bewilligung einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung 2026 mit Kassenwirksamkeit in 2027 erforderlich. Zur Deckung kann die Verpflichtungsermächtigung im Projekt Z401110 "Neubau Grundschule Pestalozzi" herangezogen werden, weil diese Mittel wegen der erfolgten Umplanung (erst Containerschule, dann Abriss und Neubau) nicht in voller Höhe benötigt werden. Die Verpflichtungsermächtigung 2026 beträgt laut Haushaltsplan ursprünglich 8.000.000 € und soll im Nachtragshaushalt 2026 ohnehin auf 3.500.000 € reduziert werden. Die Voraussetzungen zur Bewilligung der erheblichen Verpflichtungsermächtigung nach § 102 Abs. 1 S. 2 GemO liegen vor.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Keine. Die neuen PV-Anlagen auf den Dachflächen des Theaters sind bereits montiert.

Historie:

BV/0580/2025/1 - Investitionshaushalt 2025: Zustimmung zur Bewilligung einer erheblichen außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung bei Projekt P460001 „Kernsanierung Stadttheater“ – 28.10.2025 Haupt- und Finanzausschuss / 30.10.2025 Stadtrat