

Gemeinsame Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion, der Fraktion Bürgerliche Mitte Freie Wähler, FDP, Pro Augsburg sowie der Stadtratsmitglieder Raphael Brandmiller, Peter Hummel, Bruno Marcon, Lisa McQueen, Christian Pettinger und Roland Wegner vom 28.10.2025 zur Stadtratssitzung am 30.10.2025:

Sachstand Feststellungsklage und Kostenaufstellung Theatersanierung

Anfrage

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die SPD-Stadtratsfraktion, die Fraktion Bürgerliche Mitte Freie Wähler, FDP, Pro Augsburg sowie die Stadtratsmitglieder Raphael Brandmiller, Peter Hummel, Bruno Marcon, Lisa McQueen, Christian Pettinger und Roland Wegner stellen zur Stadtratssitzung am 30.10.2025 folgende Anfrage:

1. Wie ist der aktuelle Sachstand zur Feststellungsklage gegen das Architekturbüro Achatz?

Antwort:

23.04.2025 Feststellungsklage eingereicht

30.09.2025 Widerklage erhoben, Erwidernng Stadt offen

11.03.2026 erster Termin vor Gericht

2. Welche Kostenrisiken ergeben sich, falls die außerordentlich Kündigung nicht als rechtmäßig festgestellt wird?

Antwort:

Unter 300.000 € Worst-Case Prozesskosten

Widerklage: Resthonorar zzgl. Zinsen

Ziel: zuerst gerichtliches Streitschlichtungsverfahren

Weitere Ausführungen nur nicht öffentlich möglich.

3. Wie haben sich die Kosten für Bauteil I und Bauteil II seit dem Architektenwechsel verändert? Wir bitten um eine detaillierte Kostenaufstellung und Beantwortung insbesondere der folgenden Fragen:

a.) Wie hoch sind die Planungskosten und wie hoch die prognostizierten Baukosten für die neue Fassade? Wie verändern sich diese zur ursprünglichen Planung?

Antwort:

Bezugsgröße ist die auf Wunsch der Regierung von Schwaben indexierte Kostenberechnung Stand März 2025

*Kennwert Betriebsgebäude
und Kleines Haus März 2025: 1.300 €/m²*

*Kennwert Betriebsgebäude
und Kleines Haus aktuelle Planung: 1.250 €/m²*

Planungskosten: keine Veränderung

Fassadenberater Kleines Haus: ca. 200.000 € brutto

b.) Was kostet der neue Architekt? Was kostet dessen Einarbeitung? Für welchen Zeitraum und für welche Leistungen wurden beide Architekten (Achatz und Henn) bezahlt?

Antwort:

"BSV/25/12076 Arbeitsvergabe: Objektplanung ab der LPH 5 für die Generalsanierung und Neubau Staatstheater Augsburg Bauteil 2" vom 20.02.2025

Eine Doppelbezahlung fand für in keinem Zeitraum statt.

Kosten Einarbeitung Architekt Bauteil II

<i>Einarbeitung Kleines Haus Summe netto:</i>	<i>441.000 €</i>
<i>Einarbeitung Betriebsgebäude Summe netto:</i>	<i>705.000 €</i>

c.) Welche bereits vom Büro Achatz erbrachten Leistungen werden vom Büro Henn erneut erbracht? Welche Kosten entstehen hierdurch?

Antwort:

Bauteil 2

Kosten für bereits erbrachte Leistungen Bauteil II

<i>Kleines Haus Summe netto</i>	<i>198.000 €</i>
<i>Betriebsgebäude Summe netto</i>	<i>317.000 €</i>

Die Mehrkosten unter Punkt b) und c) können bei den Baukosten durch Planungsoptimierung Büro Henn aufgefangen werden.

Für das Bauteil 1, ein Bestandsgebäude im Bau, ist eine Änderung der Planung im Grundsatz nicht vorgesehen.

d.) Wie hoch sind die Kostenrisiken, die durch die Kündigung entstanden sind?

Antwort:

Beide Kündigungen waren nach Ansicht der Stadt und ihrer mandatierten Anwälte rechtlich zwingend notwendig.

Sie haben Schäden und Risiken in Bezug auf die Förderfähigkeit des Projektes sowie in Bezug auf einen unkontrollierten Baustopp abgewendet.

Hierdurch wurden unkontrollierbare Kostenrisiken im vielstelligen Millionenbereich abgewendet.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2, sowie die aus dem Wechsel in der Beauftragung ergebenden Kosten unter Ziffer 3a) und 3b) verwiesen.

e.) Wie ist die Gewährleistung in Anbetracht des Architektenwechsels geregelt? Wer haftet für welche Planungs- / Ausführungs-Mängel?

Antwort:

Eine Regelung zur Gewährleistungspflicht im Fall eines Architektenwechsels fehlt in den gekündigten Architektenverträgen.

Grundregel: jeder Architekt hat für die von ihm selbst verursachten Planungs- oder Vergabemängel oder auch Mängel der Bauüberwachung selbst einzustehen.

Für Ausführungsmängel haftet die jeweilige beauftragte Baufirma.

f.) Gibt es seit dem Architektenwechsel Behinderungsanzeigen? Wenn ja, welche? In welchem finanziellen Umfang?

Antwort:

Im Bauteil 2 liegen keine Behinderungsanzeigen vor.

Im Bauteil 1 wurden insgesamt 20 Behinderungsanzeigen eingereicht.

Keine der vorliegenden Behinderungsanzeigen ist auf den Architektenwechsel zurückzuführen.

16 Behinderungsanzeigen entfallen auf den Bereich Rohbau, davon sind 3 noch offen und zwei Zurückweisungen nicht akzeptiert.

jeweils 2 aus dem Bereich HLS und ELT.

Eine monetäre Bewertung ist erst möglich, wenn die Behinderung bei der Firma auch zu nachweisbaren und nicht-abwendbaren Mehrkosten führt.

4. Woraus setzen sich die im vergangenen Jahr beschlossenen Kostensteigerungen konkret zusammen? Wir bitten auch hierzu um eine vollständige Aufstellung.

Antwort:

Es wird auf die Beantwortungen der Fragen 5 und 6 verwiesen.

5. Die im vergangenen Jahr beschlossene Kostensteigerung wurde vor dem Hintergrund der allgemeinen Baukostensteigerung beschlossen. Bitte stellen Sie die damals prognostizierte Baukostensteigerung und die tatsächlich eingetretene Baukostensteigerung dar und die Aufstellungen jeweils auch vergleichend gegenüber. Unabhängig davon: Wie und auf welche konkreten Positionen verteilen sich die im letzten Jahr beschlossenen Mehrkosten von 77 Millionen?

Antwort:

Beschluss von 2022:

Baukostenberechnung von 132 Mio. €

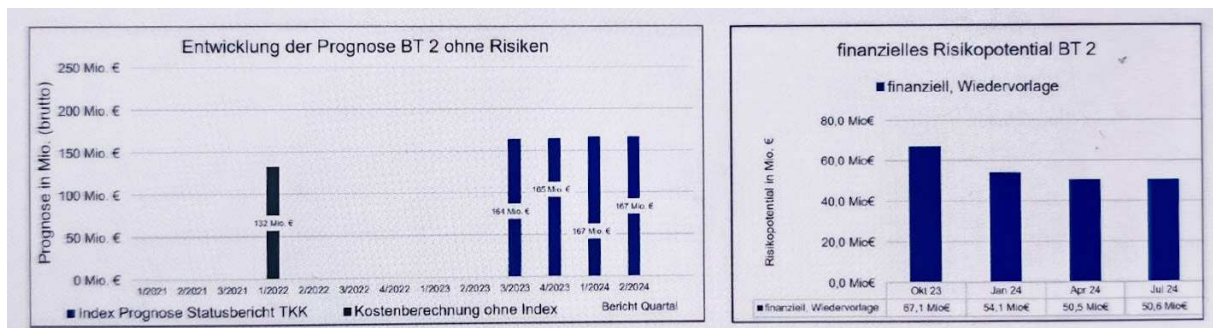
Gesamtbaukosten von rund 170 Mio. für 2028 prognostiziert;

degressive Baupreisindexierung von 3 Prozent. Keine Risikovorsorge!

Ausführungen im Beschluss bzw. Sachvortrag sowie im Bauausschuss am 14.11.2025, TOP 13 „BER-ANF/24/11415-1 Anfrage Fraktion Bürgerliche Mitte: Externes Controlling Sanierung Staatstheater“

Vortrag von 2024; Projekt-Controlling:

Bauteil 2 „Neubau Betriebsgebäude ...“ eine notwendige Gesamtbaukostenvorsorge von insgesamt rund 218 Mio. € für das Jahr 2030 vor (Baukosten von 167 Mio. € zzgl. 51 Mio. € Risikopotential).



6. Stellen Sie den aktuellen Sachstand an Kosten und erwarteten Kosten bitte mittels einer detaillierten und vollständigen Kostenplanung des Gesamtprojekts dar. Kennzeichnen Sie hierbei eventuelle Kostenveränderungen und -ansätze in den einzelnen Positionen und begründen Sie diese mittels entsprechender Kommentierung.

Antwort:

Bauteil 2: vollständige Kostenbrechung für LHP 3 liegt für das Bauteil 2 fortgeschrieben für März 2025 vor. Sie ist zur Einsicht bereitgestellt.

Bauteil 1: Die vollständige Kostenberechnung für LHP 3 liegt für das Bauteil 1 wie bereits bekannt für das Jahr 2016 vor. Kann eingesehen werden.

Bauteil 1: Zwischenzeitlich liegen für die Mehrzahl der Gewerke bereits verbindliche Ausschreibungsergebnisse vor. Diese sind einzeln wie aggregiert bekanntgegeben.

Bauteil 1: Eine konsolidierte Kostenfortführung (Abrechnungen von Gewerken, tatsächliche Ausschreibungsergebnisse, bearbeitete Nachträge, etc.) ist nach Ende der Baumeisterarbeiten sinnvoll möglich.