Beschlussvorlage

Stadt Karlsruhe
Der Oberbürgermeister

Vorlage Nr.: 2026/0855

Verantwortlich: **Dez. 1**
Dienststelle: **Stabsstelle Projektcontrolling**

Badisches Staatstheater, Sanierung und Erweiterung: Überarbeitung Modul 3, Kostenentwicklung Gesamtprojekt und Fortschreibung Finanzierungsvereinbarung

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	10.11.2026	13	N	Beratung
Gemeinderat	24.11.2026	28.1	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im HFA das Ergebnis der Überarbeitung von Modul 3 und die Kostenentwicklung zur Kenntnis und stimmt der Weiterverfolgung des Projekts unter den geänderten Rahmenbedingungen zu.

Die Finanzierungsvereinbarung soll mit den Ergebnissen der Vollkostenbetrachtung fortgeschrieben und an die veränderte Kostenentwicklung angepasst werden unter Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt Karlsruhe. Bereits derzeit kann die Stadt die Zahlung der jährlich vereinbarten Raten nicht garantieren.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Land über eine Änderung der Finanzierungsanteile von Betrieb und Investition beim Badischen Staatstheater zu verhandeln mit dem Ziel, dass die Höhe des städtischen Anteils der veränderten, deutlich niedrigeren finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt angepasst wird.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒ Nein ☐	
☒ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 764 Mio. Euro Anteil Stadt 382 Mio. Euro	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung ☐ bereits vollständig budgetiert ☒ teilweise budgetiert ☐ nicht budgetiert	**Gegenfinanzierung durch** ☐ Mehrerträge/-einzahlung ☐ Wegfall bestehender Aufgaben ☐ Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO_2-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung | Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)		Nein ☐	Ja ☒ positiv ☒ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐
IQ-relevant	Nein ☒	Ja ☐	Korridorthema:	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒	Ja ☐	abgestimmt mit	

Gedruckt auf 100 Prozent Recyclingpapier

Erläuterungen

Seit dem vergangenen Jahr (Vorlage 2025/0981) hat sich die Baustelle planmäßig weiterentwickelt.

Bei **Modul 1** macht der Innenausbau große Fortschritte. Derzeit wird die Bühnenmaschinerie eingebaut, außerdem der Eiserne Vorhang montiert.
Bis Dezember wird für die Feinabstimmung ein Musterraum des Zuschauerbereichs einschließlich Paillettendecke hergestellt. Alle großen Leistungspakete sind vergeben. Es fehlen lediglich noch 15% des Auftragsvolumens, die sich auf Kleingewerke verteilen. Die Inbetriebnahme hat sich auf Juli 2028 verschoben. Der Spielbetrieb ist ab September 2028 geplant.

Bei **Modul 2** wurde im Oktober 2026 der Rohbau fertiggestellt und mit dem Bau der Gebäudehülle (Dachabdichtung, Stahlbau, Fenster) begonnen. Die Ausbaugewerke Hochbau und Technik sind an einen Generalunternehmer vergeben, hier ist ein Baubeginn ab Frühjahr 2027 geplant.
Hier sollen der Übergabeprozess und die künstlerische Inbetriebnahme im November 2028 abgeschlossen sein.

Überarbeitung Modul 3
Die seit Sommer 2025 vorliegende ursprüngliche Planung mit Kostenberechnung wurde wegen extrem hoher Mehrkosten und sehr großer Risiken in der Bauausführung grundlegend überarbeitet und neu geordnet. Moderiert durch ein externes Büro sind in Zusammenarbeit von Theater, Land und Stadt systematisch Einsparpotenziale erarbeitet, in Steckbriefen zusammengeführt und in ihren Auswirkungen auf Bau und Betrieb bewertet worden. Der ganze Prozess wurde unter intensiver Einbindung der Mitarbeitenden des Theaters gestaltet. Insgesamt ist es gelungen, die seinerzeitigen Mehrkosten von 186 Mio. Euro um rd. 50% auf 94 Mio. Euro zu reduzieren. Die Gesamtbaukosten incl. Risiko und Baupreissteigerungen liegen jetzt bei 358 Mio. Euro. Angesichts des Baufortschritts sind, nach Umsetzung der unten genannten Maßnahmen, weitere Einsparmöglichkeiten ausgereizt.

Wesentliche Ergebnisse sind:

- Der Erhalt des Bestands des Großen Hauses mit Eisernem Vorhang, Verbesserung des Orchestergrabens mit minimalinvasiven technischen Eingriffen und Überarbeitung der Bühnenmaschinerie
- Die dauerhafte Auslagerung der Dekorationswerkstätten ins Killisfeld zum Kulissenlager, am Hauptstandort verbleibt nur eine kleine Präsenzwerkstatt
- Die Vereinfachung der Betriebsabläufe durch die Verlagerung der Opernprobebühne aus dem 3.Untergeschoss ins Erdgeschoss, dadurch Optimierung der Lagebeziehungen zu Bühnen und Probebühnen
- Einsparung von 2.300 qm Nutzungsfläche und 19.000 cbm Bruttorauminhalt
- Trotzdem Erweiterung von Kulissendepots und Bereitstellungsflächen für die veränderte Logistik
- Grundsätzliche strukturelle Vereinfachung des Tragwerks, Entfall der komplizierten Tiefgründung/ Baugrube für die Opernprobebühne und verbesserte Leitungsführung

Durch die Verlagerung der Dekorationswerkstätten ins Killisfeld können die betrieblichen Abläufe für die Logistik und Produktion der Kulissen neu strukturiert werden, sowohl am Hauptstandort als auch am Nebenstandort. Während im Theater durch die Erweiterung von Kulissendepots und Bereitstellungsflächen zukünftig bis zu 10 aktuelle Produktionen weitgehend vormontiert vorgehalten werden, können die Bühnendekorationen komplett am Nebenstandort produziert und aufgebaut werden. Dadurch entfallen zahlreiche Transporte zwischen den Standorten.
Durch den effizienteren Betriebsablauf wird mittelfristig ab 2034/35 eine Einsparung bei den Betriebskosten von ca. 1,4 Mio. Euro p.a. erwartet.

Die geänderte Entwurfsplanung mit Kostenberechnung liegt, geprüft durch die Projektsteuerung, vor. Auf dieser Basis soll bis Anfang 2027 eine Bauunterlage erstellt werden, damit Modul 3 im Staatshaushaltsplan 2028/2029 etatisiert werden kann. Dies gewährleistet eine unterbrechungsfreie Baustelle.

Kostenentwicklung Vorwegmaßnahmen und Module 1-3

	Vorwegm.	**Modul 1**	**Modul 2**	**Modul 3**	**Gesamtbau-Kosten**
Planwert	23 Mio. €	144 Mio. €	77 Mio. €	264 Mio. €	508 Mio. €
Kosten-prognose	23 Mio. €	160 Mio. €	95 Mio. €	358 Mio. €	636 Mio.€
Kostenfest-stellung	23 Mio. €				
Mehrkosten	**Keine**	**16 Mio. €**	**18 Mio. €**	**94 Mio. €**	**128 Mio. €**

Die Mehrkosten ergeben sich in wesentlichen Teilen durch die nicht vorhersehbare Baupreisentwicklung seit 2020. Waren damals noch 119 Mio. Euro für Baupreissteigerungen im Gesamtbudget eingeplant, ergeben sich nun bis zur Vergabe von Modul 3 nochmals 95 Mio. Euro zusätzlich (28 Mio. Euro aus M1 und M2, 67 Mio. Euro aus M3).
Weitere Gründe liegen in der bautechnisch begründeten Verschiebung von Teilmodulen nach Modul 3 (damit späterer Baubeginn und entsprechender Baupreisindex), in Provisorien und Zwischenbauzuständen innerhalb der Module, dem Kampfmittelverdacht bei Modul M1B und der daraus resultierenden Bauzeitverlängerung sowie den wiederholten Ausschreibungen von Leistungen aufgrund unwirtschaftlicher Angebotsergebnisse.

Kosten für Freianlagen, Interims, nutzerspezifische Ausstattung, … Gesamtkostenrahmen (Vollkosten)

Nachdem nun das Gesamtkonzept in allen Teilen festgelegt und konkretisiert worden ist, können erstmals belastbare Kosten dargestellt werden.

Interim (Konzerthaus)	23 Mio. Euro
Freianlagen	24 Mio. Euro
Nutzerseitige Kosten, Erstausstattung	23 Mio. Euro
Werkstätten Killisfeld	30 Mio. Euro
Tiefgarage/ Infrastruktur	14 Mio. Euro
Anmietungen (Interims 2029 – 2034)	8 Mio. Euro
Umplanungskosten M3	6 Mio. Euro
Summe	**128 Mio. Euro**
+ Gesamtbaukosten	636 Mio. Euro
Gesamtkostenrahmen (Vollkosten)	**764 Mio. Euro**
Anteil Stadt 50 %	**382 Mio. Euro**

Das **Konzerthaus** wird partiell saniert und umgebaut, damit es während Modul 3 als Interim für das Große Haus genutzt werden kann. Hier haben sich die Kosten bei der Vorbereitung der Vergabe bestätigt. Erste Leistungsverzeichnisse sind veröffentlicht. Baubeginn wird im Frühjahr 2027 sein.

Für die **Freianlagen** wird gerade die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung erstellt. Gegenüber der Vorplanung konnte der Grünflächenanteil um ca. 500 qm auf ca. 6500 qm auf dem Gesamtgrundstück

erhöht und ein angepasstes zukunftsfähiges Pflanzkonzept mit zusätzlichen Baumstandorten entwickelt werden. 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. Nun liegt ein erstes Ergebnis vor.

Die **Dekorationswerkstätten** sollen als ein Ergebnis der Überarbeitung von Modul 3 dauerhaft ins Killisfeld verlagert werden. Auf dem Grundstück befindet sich bereits das Kulissenlager. Derzeit wird an der Optimierung der Nutzungsfläche (Zielwert unter 3000 qm) gearbeitet bei einem Kostenrahmen von 24 – 30 Mio. Euro incl. Honoraren und Risiko.
Schlosserei, Schreinerei, Malsaal, Bühnenplastik, Raumausstattung, Konstruktionsbüro und Montagesaal können auf einer Ebene angeordnet, die Produktionsabläufe verbessert werden. Bühnendekorationen sollen künftig komplett hier produziert werden. Für Zwischenlagerungen teilweise bearbeiteter Teile dient das bestehende Kulissenlager.
Bei der ursprünglichen Planung von Modul 3 wären Interimswerkstätten erforderlich gewesen, für deren Umbau, Miete und zwei Umzüge mit ca. 18 Mio. Euro zu rechnen gewesen wäre.

Hinter dem Kostenansatz für **Tiefgarage/Infrastruktur** verbergen sich weitere Sanierungsmaßnahmen bei der Tiefgarage (u.a. Abdichtung der Fugen) sowie Kosten für mehrere Stauraumkanäle und die geothermische Brunnenanlage, die die Kühlung des Theaters unterstützt.

Fazit:
Modul 1 und 2 sind im Bau, nahezu alle Bauleistungen beauftragt.
Mit Modul 3 fehlt noch der größte Baustein, der überwiegend die Sanierung des Bestands beinhaltet. In einem systematischen Prozess konnte die Planung überarbeitet und neu geordnet werden, verbunden mit erheblichen Einsparungen. Der Grundgedanke der Verbesserung von Funktionalitäten, Arbeitsplatzbedingungen und Brandschutz bleibt trotz der dauerhaften Auslagerung der Dekorationswerkstätten erhalten.
Darüber hinaus liegen zum ersten Mal belastbare Kosten für Interims, Außenanlagen und nutzerspezifische Kosten vor. Hier ist es gelungen, dem Ansinnen des Gemeinderats Rechnung zu tragen und den Aufwand für Interims möglichst gering zu halten.

Trotz der Mehrkosten liegt im unterbrechungsfreien Weiterbauen die einzige Alternative, da sonst ein Torso mit hohem Sanierungsbedarf und zunehmenden Ausfällen der technischen Infrastrukturen bleibt. Allein die Sicherung des Bestands würde große Investitionen bedingen.

Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Das Land Baden–Württemberg und die Stadt Karlsruhe sind je hälftig Eigentümer des Grundstücks und des Gebäudes. Die Finanzierung erfolgt durch Land und Stadt zu gleichen Teilen.
Die Finanzierungsvereinbarung soll fortgeschrieben und an die veränderte Kostenentwicklung angepasst werden. Der bisher geleistete Finanzierungsanteil der Stadt Karlsruhe für die Sanierung und Erweiterung beläuft sich - Stand heute - auf 63,5 Mio. Euro.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss das Ergebnis der Überarbeitung von Modul 3 und die Kostenentwicklung zur Kenntnis und die stimmt der Weiterverfolgung des Projekts unter den geänderten Rahmenbedingungen zu.

Die Finanzierungsvereinbarung soll mit den Ergebnissen der Vollkostenbetrachtung fortgeschrieben und an die veränderte Kostenentwicklung angepasst werden unter Berücksichtigung der finanziellen

Leistungsfähigkeit der Stadt Karlsruhe. Bereits derzeit kann die Stadt die Zahlung der jährlich vereinbarten Raten nicht garantieren.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Land über eine Änderung der Finanzierungsanteile von Betrieb und Investition beim Badischen Staatstheater zu verhandeln mit dem Ziel, dass die Höhe des städtischen Anteils der veränderten, deutlich niedrigeren finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt angepasst wird.