

Objekt: Theater Ansbach - Umbau Großes Haus und bauliche Sanierung

Maßnahme: Sicherheits- und Gesundheitskoordination

Interessensbekundungsverfahren

Bezeichnung des Auftrages

Sicherheits- und Gesundheitskoordination

Planung und Überwachung nach § 3 der BaustellV

Beschreibung:

Genese der Liegenschaft

Der Kernbau des heutigen Theaters wurde als Haus der Volkbildung in den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts mit Unterstützung der Stadt Ansbach errichtet und am 08. März 1930 eröffnet.

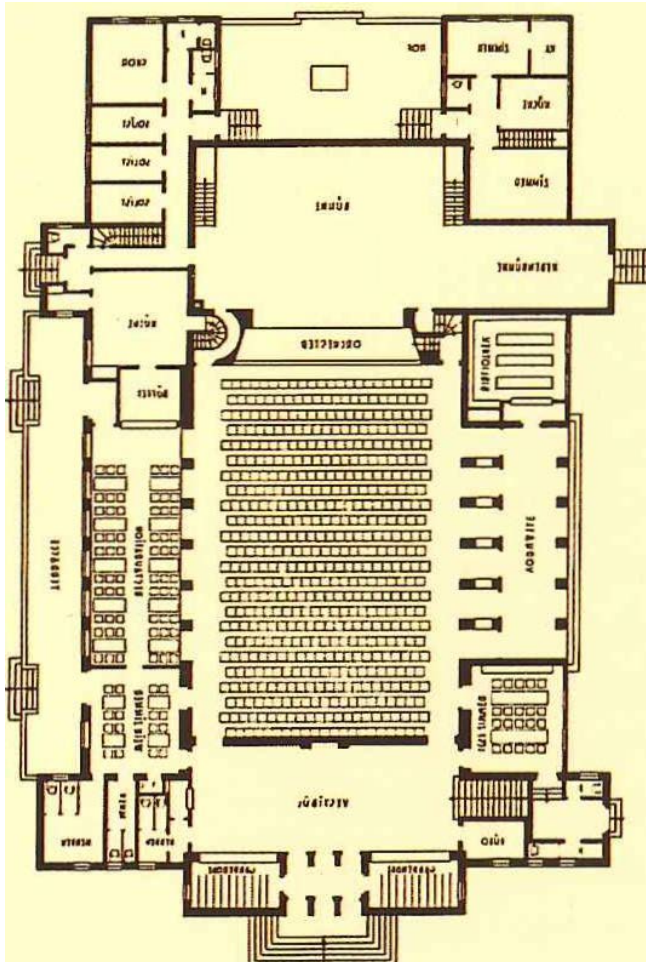
Die folgende Abbildung zeigt den Bau vor seiner Erweiterung 2003 nahezu im Originalzustand.



Als Bauherr traten die Schlosslichtspiele Ansbach auf, eine eingetragene Genossenschaft. Hintergrund der Ausrichtung auf Lichtspiele war allein die Tatsache, dass damit in der Zeit nach dem ersten Weltkrieg eine gewisse Gewinnerzielung zu erreichen war. In diesem Bau

wurden zudem die Bereiche Volksbücherei, Lesehalle und Weltpanorama zusammengeführt und in den Flügelbauten jeweils seitlich des Eingangs untergebracht. Diese Nutzungen waren bis dahin in verschiedenen gemieteten Anwesen untergebracht.

Die Schlosslichtspiele-Genossenschaft führte seit 1929 satzungskonform den Namen Haus der Volksbildung, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung. Der Bau war damit namensprägend für die Genossenschaft.



Bauplan von 1929 – EG

Als Multifunktionsbau diente er neben den vorgenannten Nutzungen auch als Konzerthaus, Theater und Ballsaal. Ein beweglicher Boden im Zuschauerraum erlaubte dies.

Die Mehrzweckeseigenschaft des Bauwerkes führte aber auch zu notwendigen Kompromissen, die man bewusst in Kauf nahm; konnte doch der Hubboden mit aufstehendem Gestühl die Sichtlinien auf die Bühne niemals so erzeugen wie ein adäquat aufsteigendes Gestühl.

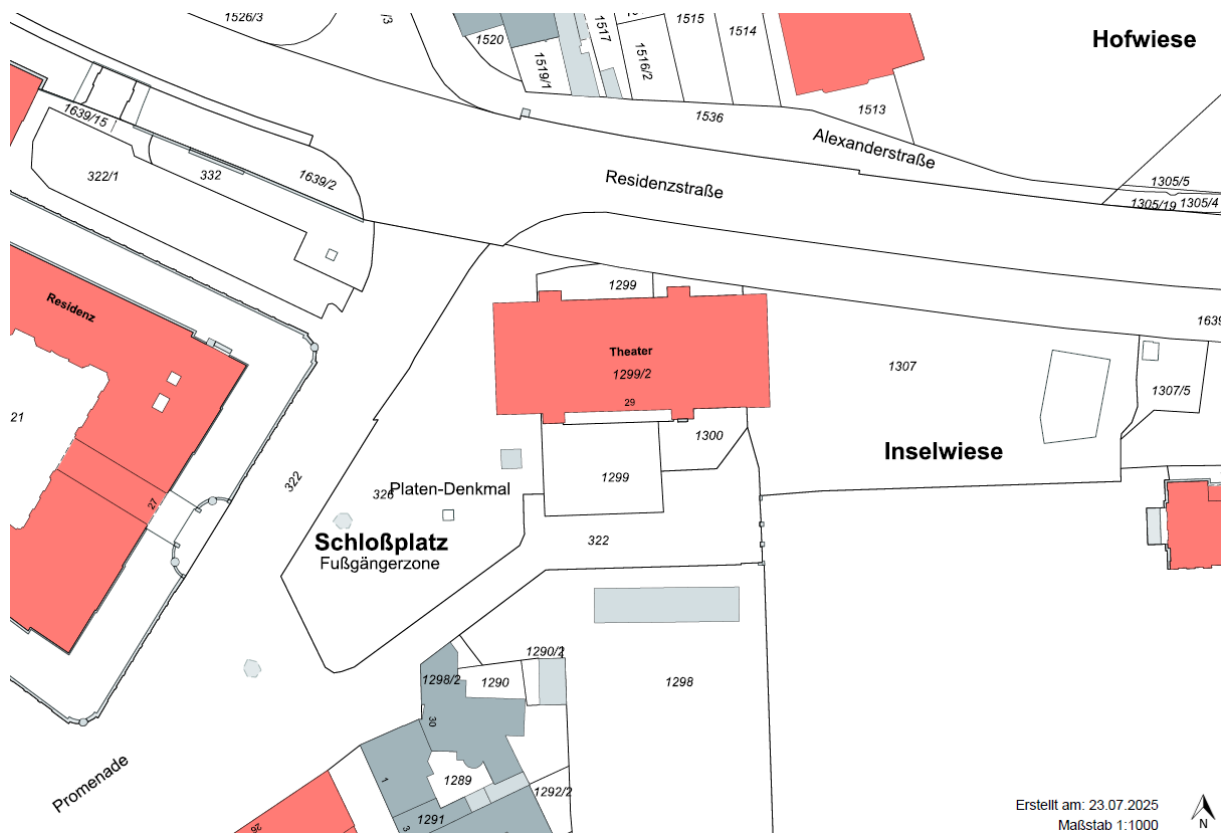
Baulich wurden seit den Nachkriegsjahren bis in die 90er Jahren nur geringfügige Anpassungen durchgeführt. Gedanken an einen Abriss mit Neubau gab es bereits 1955. Kleine Umbauten waren die Erweiterung um einen Foyer-Anbau 1984 und ein Hinterbühnenanbau 1988. Die Bühnentechnik wurde 1998 erneuert.

Mit dem Erbe des Dr. Günther Borkholder, der der Stadt 8 Millionen DM vermachte, kam es schließlich zu einer Generalsanierung mit großzügiger Erweiterung des in Jahre gekommenen Bauwerks. Nach einem Wettbewerbsverfahren im Jahr 2000 wurde Hein Goldstein, ein

Interessenbekundungsverfahren SiGeKo Sanierung Theater

Der organisatorische Betrieb wurde über Verträge zwischen der Stadt Ansbach und der Genossenschaft geregelt. Die heute noch geltende Vereinbarung stammt aus dem Jahr 1993, welche durch eine Vereinbarung 2007 und eine Neufassung der Genossenschaftssatzung 2024 ergänzt wird.

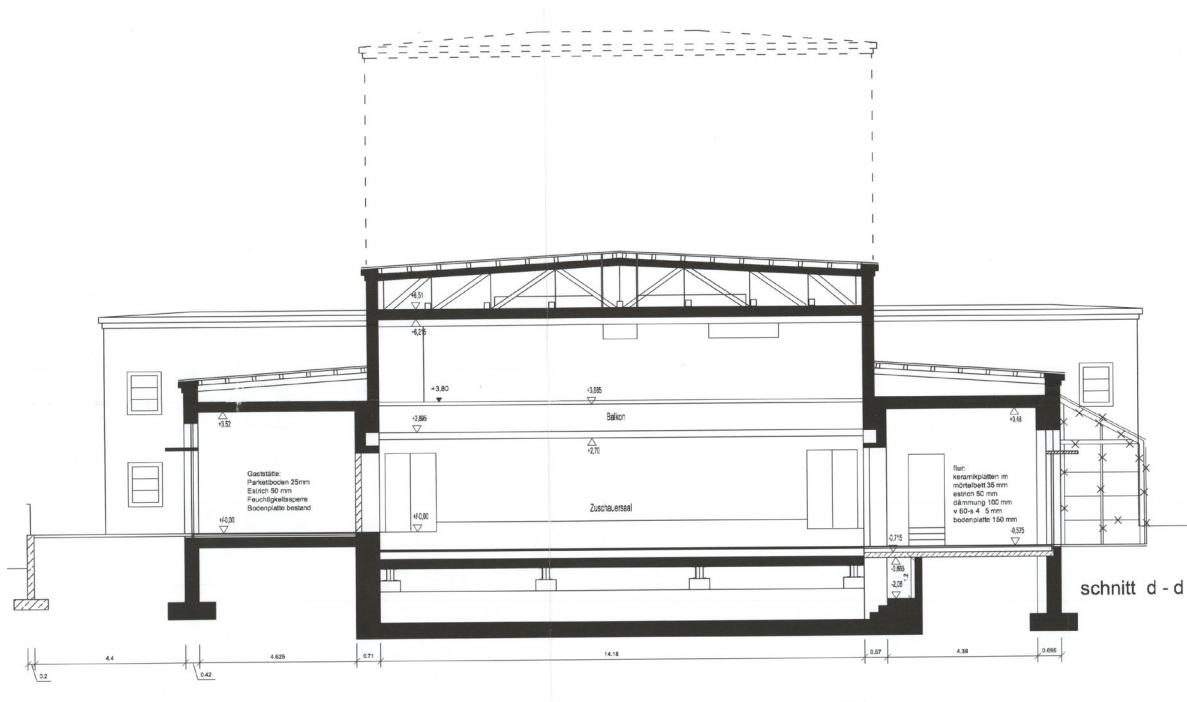
Das Theater befindet sich in prominenter Lage vis à vis des Markgräflichen Schlosses. Es hat zwar städtebaulich eine herausragende Lage, aber darum in einer Art „Insellage“ und ist von allen Seiten nur nach Überquerung von Verkehrsflächen mit hoher Fahrverkehrsfrequenz erreichbar.



Das Gebäude ist ein Sonderbau nach der Versammlungsstättenverordnung und als Großbühne zu bewerten. Eine Großbühne ist eine Bühne, deren Szenenfläche hinter der Bühnenöffnung mehr als 200 m² groß ist und die über eine Ober- oder eine Unterbühne verfügt. Alle Merkmale liegen vor. Die Bühnenfläche beträgt 247 m².

Interessenbekundungsverfahren SiGeKo Sanierung Theater

Das Gebäude wurde in Beton- und Mauerwerksweise in einer für die Bauzeit typischen Form errichtet. Das Große Haus ist mit Fachwerkträgern überspannt.



Bisherige Voruntersuchungen

Im Rahmen der Überprüfung in 2023 wurde eine Analyse des konstruktiven Brandschutzes beauftragt. Daraus wurde ein Brandschutzkonzept entwickelt, welches als Hilfe dient, aber nicht bindend ist.

Aufgrund der erwarteten Defizite der Lüftungsanlage wurde diese vom TÜV geprüft. Es liegt ein Mängelbericht der Anlage vor.

Aufgrund der Nähe zur Rezat und der Veränderungen im Grundwasserspiegel weist das Gebäude Setzungsschäden in diesem Bereich auf. Es gibt eine statische Beurteilung zur Rissbildung im EG des Altbestandes.

Beschreibung der durchzuführenden Sanierungsmaßnahme

Der Umfang der Aufgabe wird durch 4 inhaltliche Bereiche definiert:

- 1. Umbau Großes Haus** – Es besteht insbesondere der Bedarf zur
 - a. Verbesserung der Funktionalität durch Anpassung der Zuschauerplätze an den tatsächlichen Bedarf, zur
 - b. Verbesserung der Sichtachsen durch die Anhebung des Gestühls, zur
 - c. Verbesserung der Akustik auch für Konzerte, zur
 - d. Erweiterung der Künstlergarderoben und Lagerflächen sowie zur
 - e. Modernisierung der Verwaltungsflächen.

2. **Technische Sanierung** - Aufgrund von gravierenden Mängeln muß die Haustechnik im großen Haus generalsaniert werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die sicherheitstechnischen Anlagen.
3. **Statische Sicherung** der, der Rezat zugewandten Baustruktur.

Auftragsumfang

Im Rahmen der noch fertig zu planenden Sanierungsmaßnahme (momentan Planungsphase 3 – Entwurf) müssen bereits vor Baubeginn d. h. parallel zu den Planungsphasen 4 und 5 des Architekten, SiGeKo Beratungsleistungen erfolgen. Während der Leistungsphase 8, erfolgt dann die eigentliche Überwachung nach §3 der BaustellV und zwar in folgendem Umfang:

- SiGe-Plan erstellen und aktualisieren
- Risikobewertung und Erarbeitung geeigneter Schutzmaßnahmen
- Koordination der Sicherheit
- Überwachung der Baustelle
- Beratung der Beteiligten

Haftpflichtversicherung mindestens:	Sach-und Vermögensschäden	1.500.000€
	Personenschäden	3.000.000€

Die Gesamtleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres muss das Dreifache dieser Deckungssummen betragen.

Planungsunterlagen

Bestandspläne sind zum Teil (Grundrisse, Schnitte) in digitaler, vektorisierter Form (Dwg, Dxf) vorhanden, mindestens jedoch als pdf. Eine maßgetreue Bestandsaufnahme ist vorgesehen. Es gibt eine statische Beurteilung zur Rissbildung im EG des Altbestandes. Die Bestandspläne können unter nachfolgendem Link heruntergeladen werden:

<https://ansbach.box.bayern.de/s/cbSXPjLvHRnca3V>

Entwurfspläne für die geplante Sanierungsmaßnahme können unter nachfolgendem Link heruntergeladen werden:

<https://ansbach.box.bayern.de/s/PdBX3GGcSzMyDN8>

Das für die Downloads erforderliche **Kennwort** lautet:

[TheaterAnsbachSiGeKo!?!123](#)

Ansprechpartner

Bauherrenvertretung für den Bereich Hochbau

[Wolfgang Schlötterer@ansbach.de](mailto:Wolfgang.Schlötterer@ansbach.de); Telefon 0981 51-466

Geschätzte Bausumme der Sanierungsmaßnahme:

Kostengruppe 300: 1.850.000 €

Kostengruppe 400: 780.000 €

Bewerbungsfrist:

bis 21. September 2026

Vergabe der Fachplanung:

Unmittelbar nach Durchführung der Verhandlungsgespräche

Ausführungszeitraum des Planungsauftrages:

ab September 2026 bis voraussichtlich III./IV.Quartal 2028

Geplanter Ausführungstermin der eigentlichen Baumaßnahme

Voraussichtlich ab II.Quartal 2027 bis III./IV. Quartal 2028.

Ein Bauzeitenplan liegt noch nicht vor

Auftraggeber

Stadt Ansbach, Johann-Sebastian-Bach-Platz 1, 91522 Ansbach