



 ATELIER  
ACHATZ + PARTNER  
ARCHITEKTEN MBB



**MACHBARKEITSSTUDIE**

# STADTTHEATER INGOLSTADT

## TURM BAUR INTERIM SPIELSTÄTTE/ MULTIFUNKTIONSSAAL

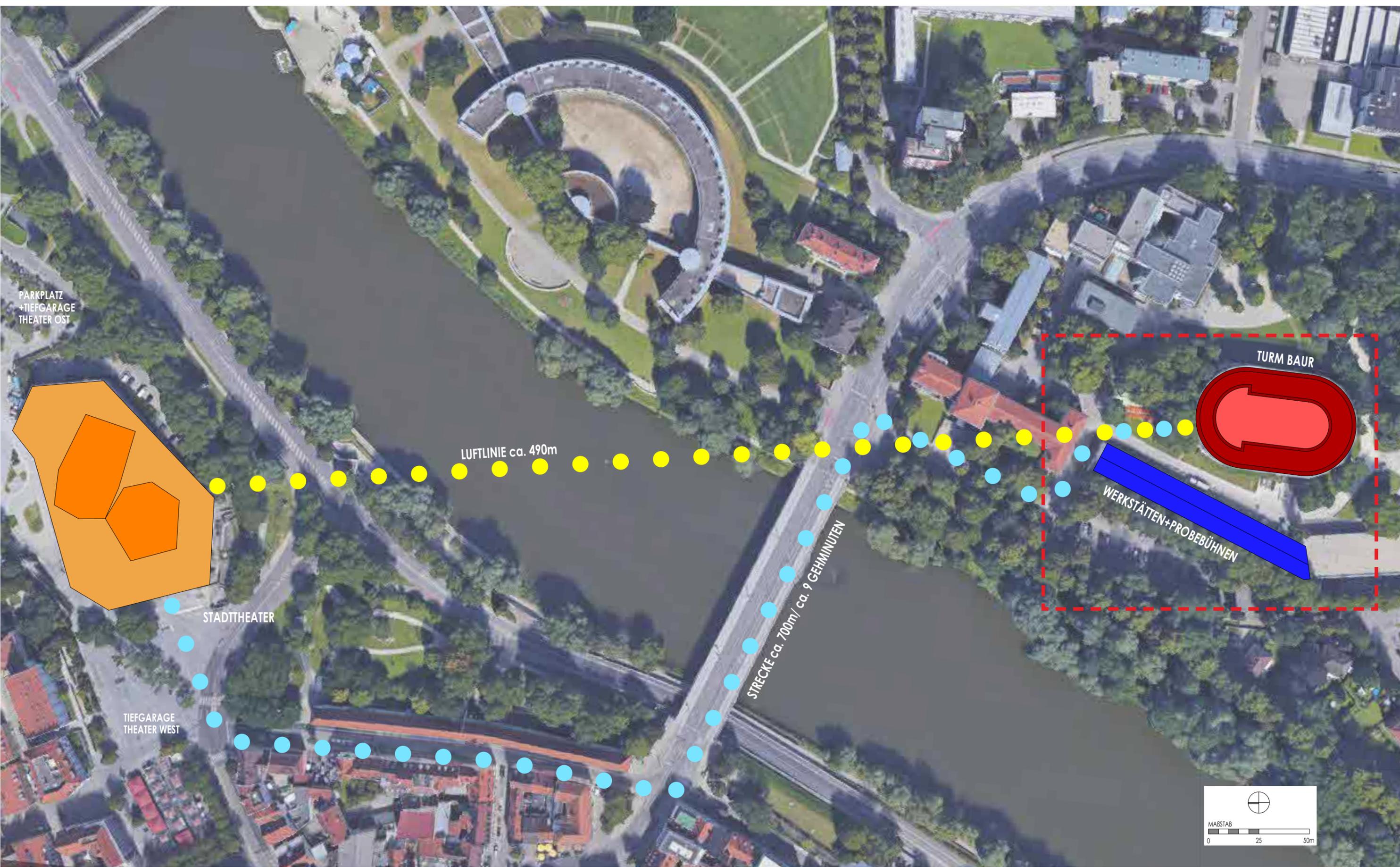
---

INDEX 02 - 08.03.2023

- I**
- N**
- H**
- A**
- L**
- T**
- E**
1. Standort Turm Baur
  2. Gebäude A: Turm Baur  
Umnutzung als Interimsspielstätte und späteren Multifunktionsaal
  3. Gebäude B: Remise 118a  
Umnutzung für Werkstätten, Probebühnen und Theatergastronomie
  4. Bauliche Größen und Funktionsprogramm
  5. Zeitschiene
  6. Zielkonflikte und noch offene Fragestellungen
  7. Kostenprognose

# STADTTHEATER INGOLSTADT

## MACHBARKEITSSTUDIE



# 1.1 BEWERTUNG STANDORT TURM BAUR ÜBERSICHTSPLAN

**FUßWEGE** ●●●▶

**MÖGLICHE PARKPLÄTZE** ■■

**BUSHALTESTELLE** ●

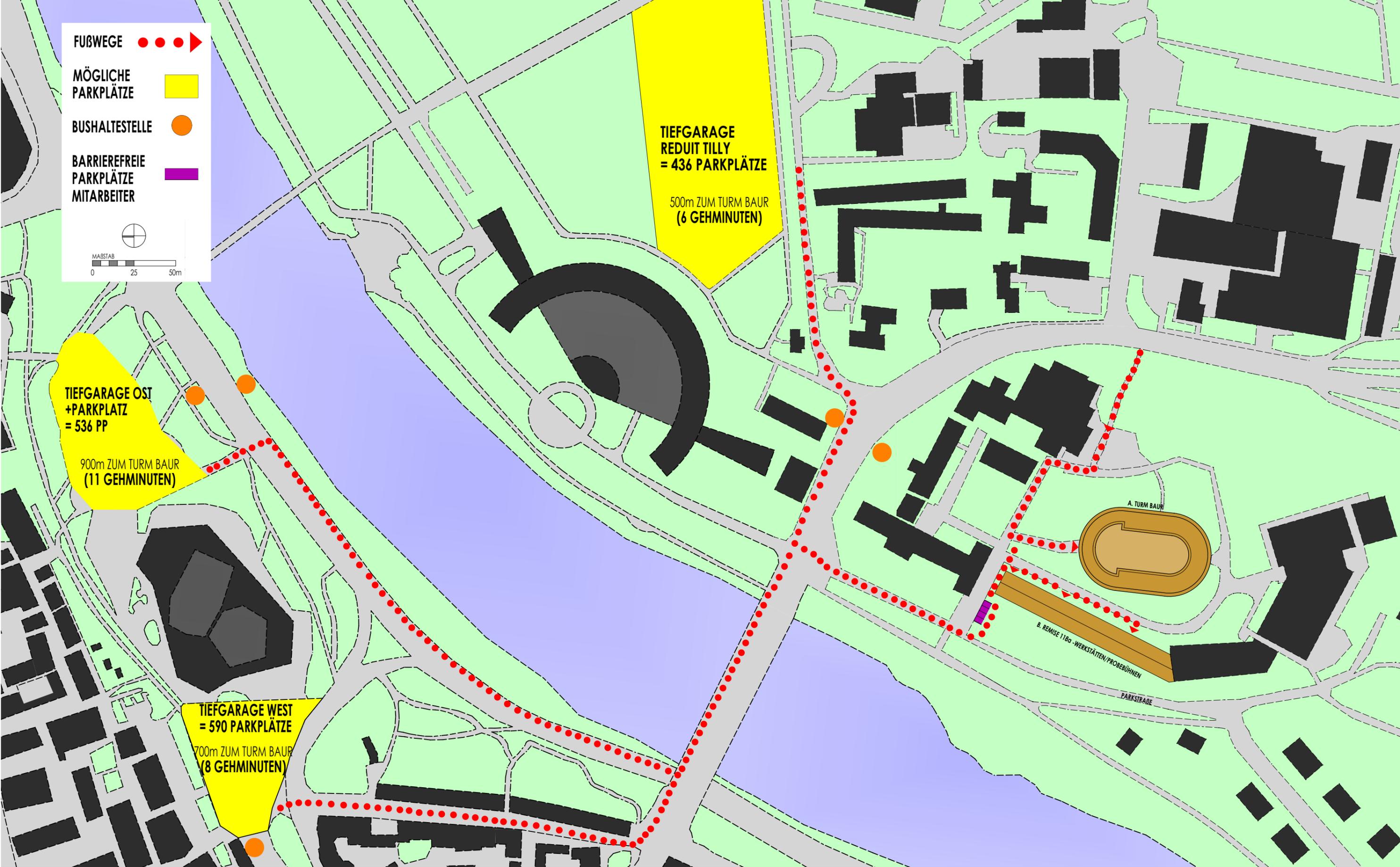
**BARRIEREFREIE PARKPLÄTZE MITARBEITER** ■■

MABSTAB  
0 25 50m

**TIEFGARAGE  
REDUIT TILLY  
= 436 PARKPLÄTZE**  
500m ZUM TURM BAUR  
(6 GEHMINUTEN)

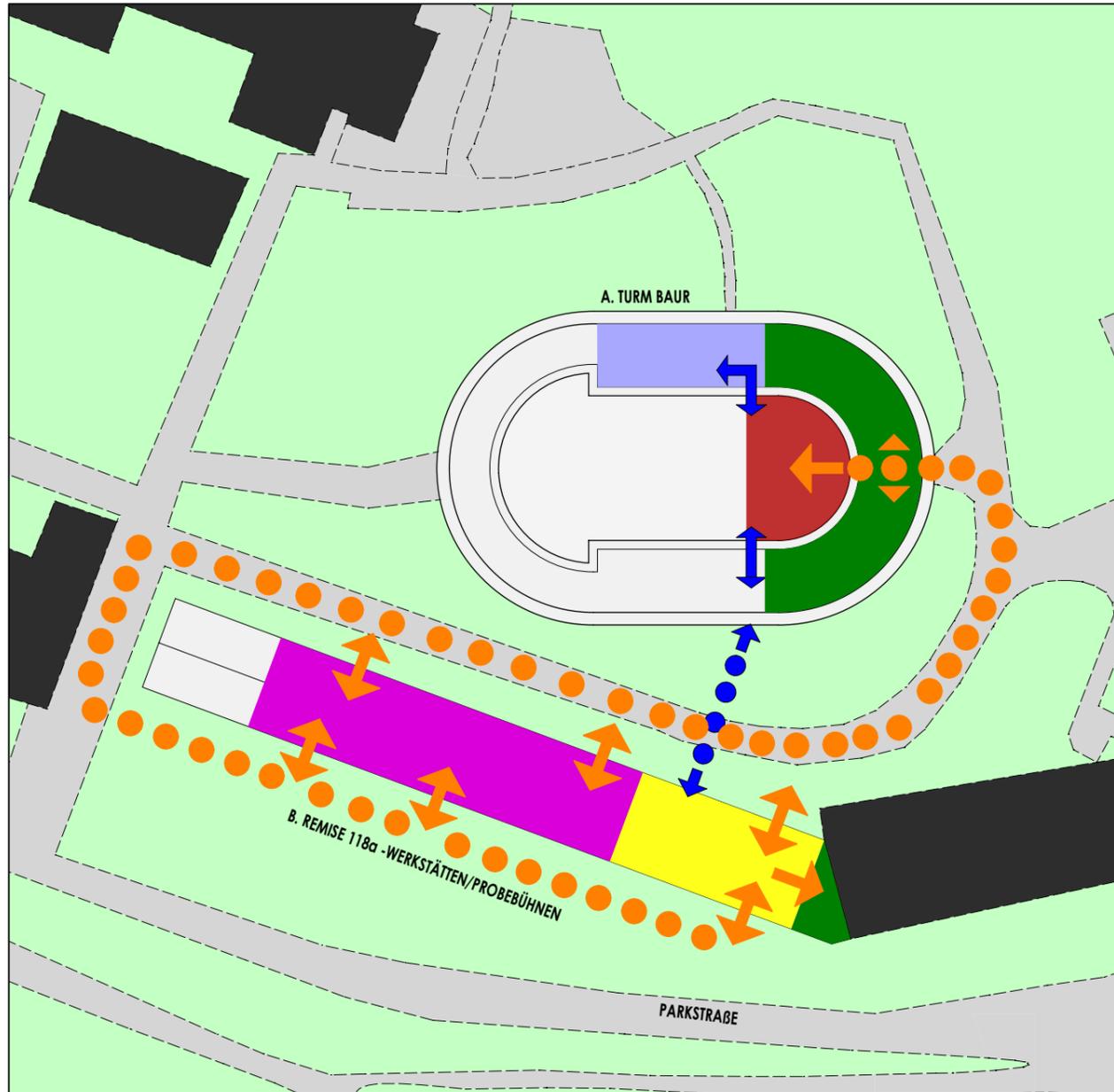
**TIEFGARAGE OST  
+PARKPLATZ  
= 536 PP**  
900m ZUM TURM BAUR  
(11 GEHMINUTEN)

**TIEFGARAGE WEST  
= 590 PARKPLÄTZE**  
700m ZUM TURM BAUR  
(8 GEHMINUTEN)

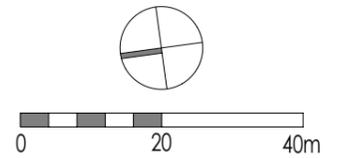
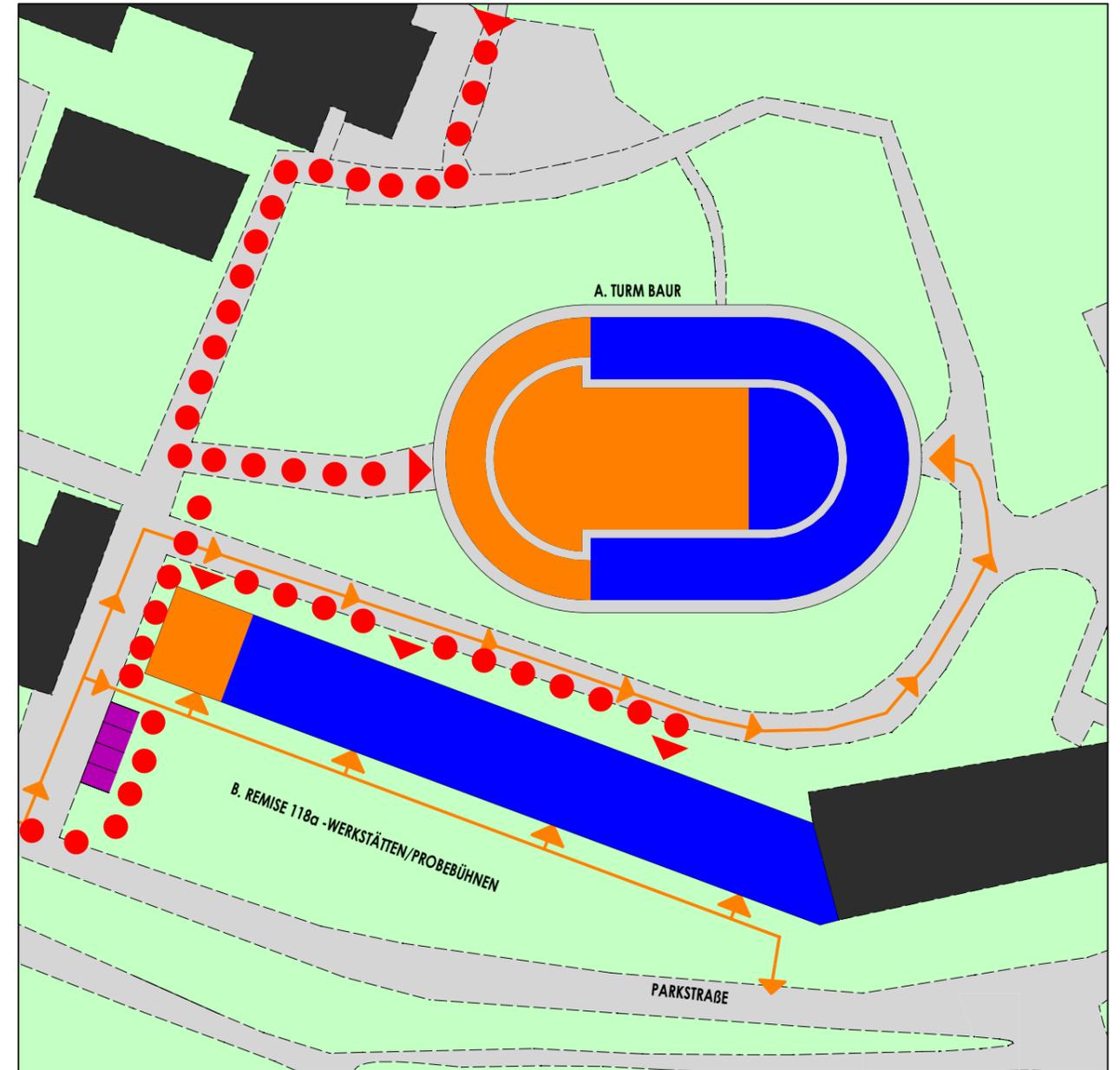


**1.2 BEWERTUNG STANDORT TURM BAUR  
ANALYSE- ÖFFENTLICHE ERREICHBARKEIT M1:2000**

### INTERNE ERSCHLIEßUNG DER FUNKTIONSBEREICHE



### ERSCHLIEßUNGSWEGE INTERN / ÖFFENTLICH

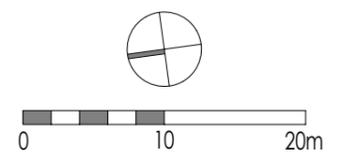


## 1.3 ANALYSE- INTERNE ERSCHLIEßUNG DER FUNKTIONSBEREICHE M1:1000

A. TURM BAUR

EINGANG TB

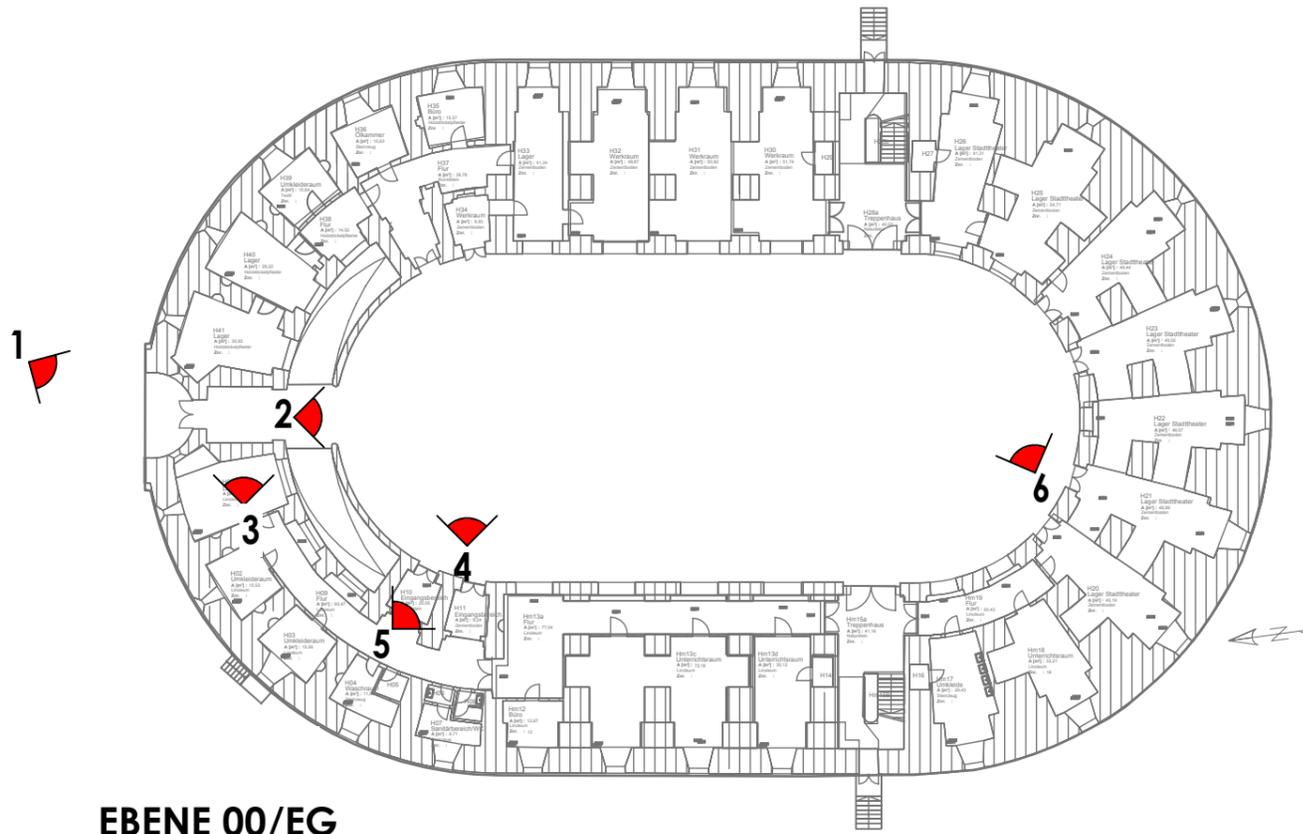
ANLIEFERUNG TB



# 2. TURM BAUR LAGEPLAN M1:500



**1-HAUPTINGANG**



**EBENE 00/EG**



**6-INNENHOF**



**2-EINGANGSFOYER**



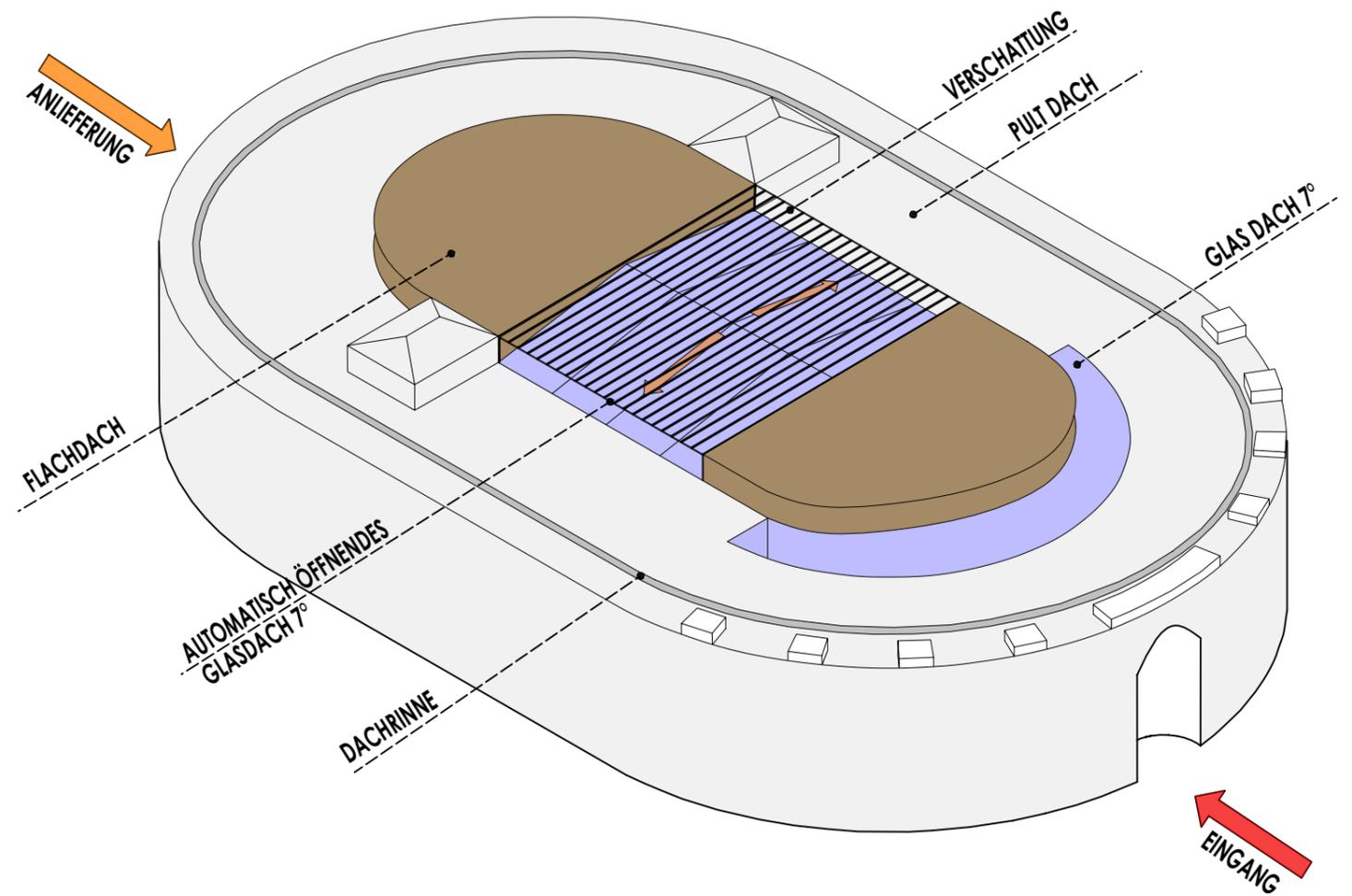
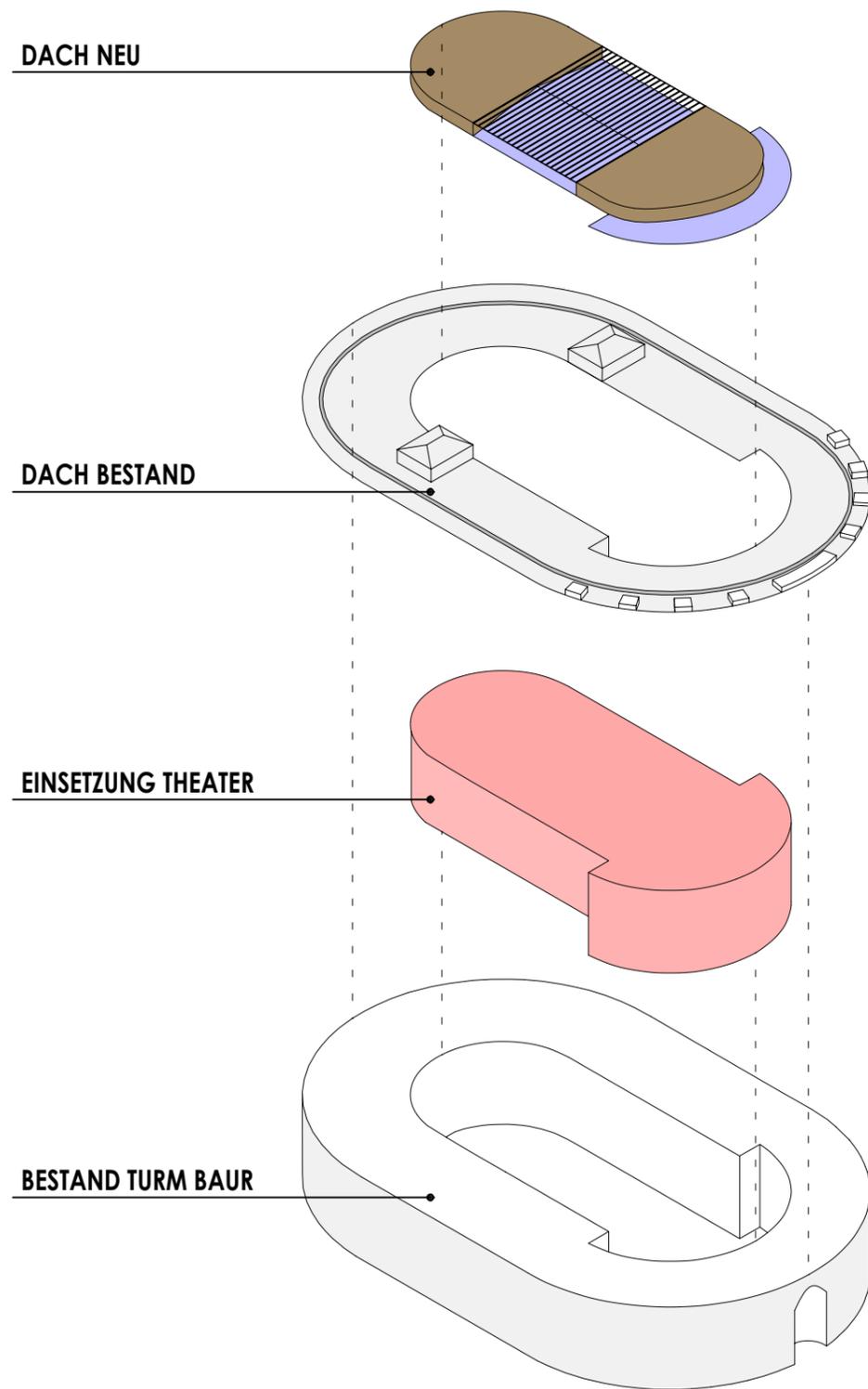
**3-TREPPE IN 1.OG  
ÜBER EINGANGSFOYER**



**4-EINGANGSBEREICH ERDGESCHOSS**

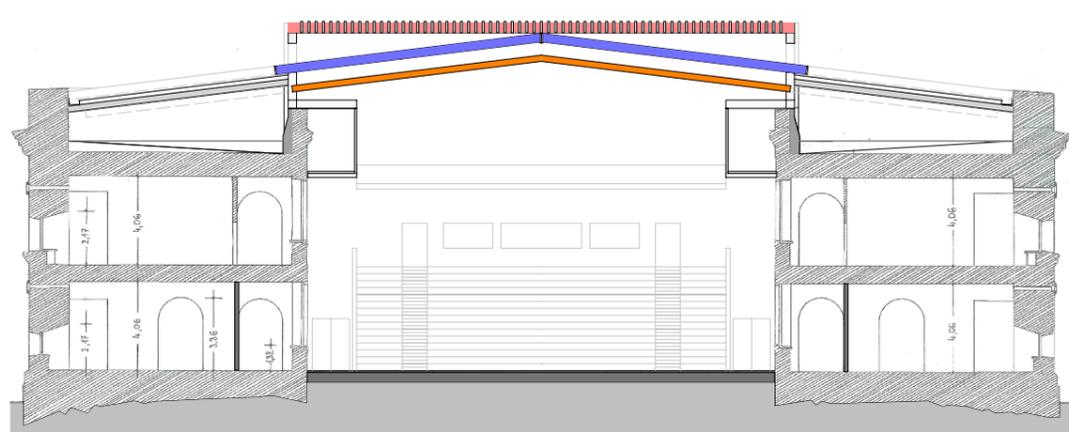


**5-BLICK ZUR RAMPE**

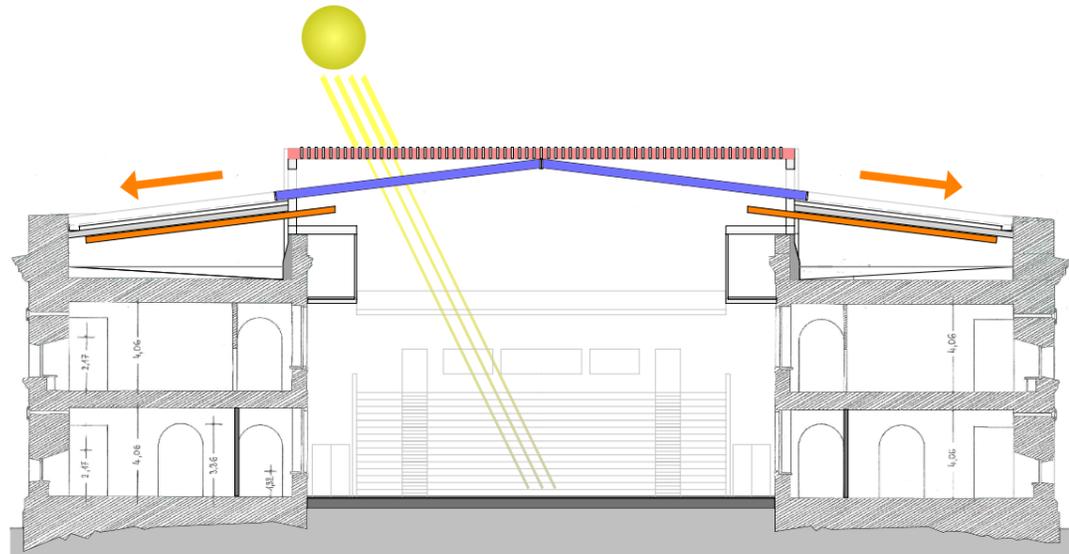


**GESTALTERISCHER LÖSUNGSANSATZ VARIANTE 1:**

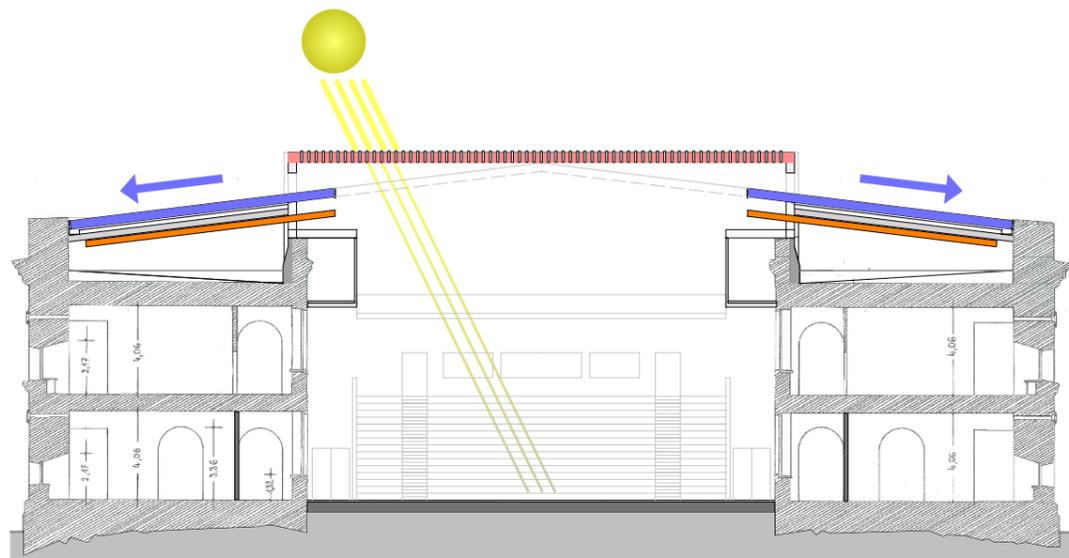
1. SANIERUNG TURM BAUR
2. EINSETZEN DER SPIELSTÄTTE IN DEN INNENHOF
3. INSTANDSETZUNG DACH BESTAND
4. ÜBERDACHUNG DES INNENHOF (GLAS-/FLACHDACH)



1. THEATERBETRIEB

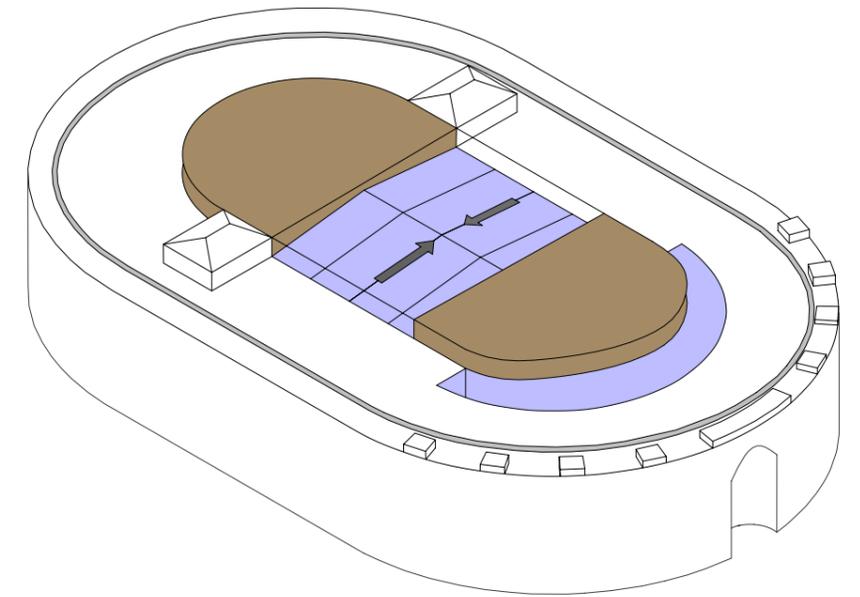


2. VERANSTALTUNG (WETTERGESCHÜTZT)

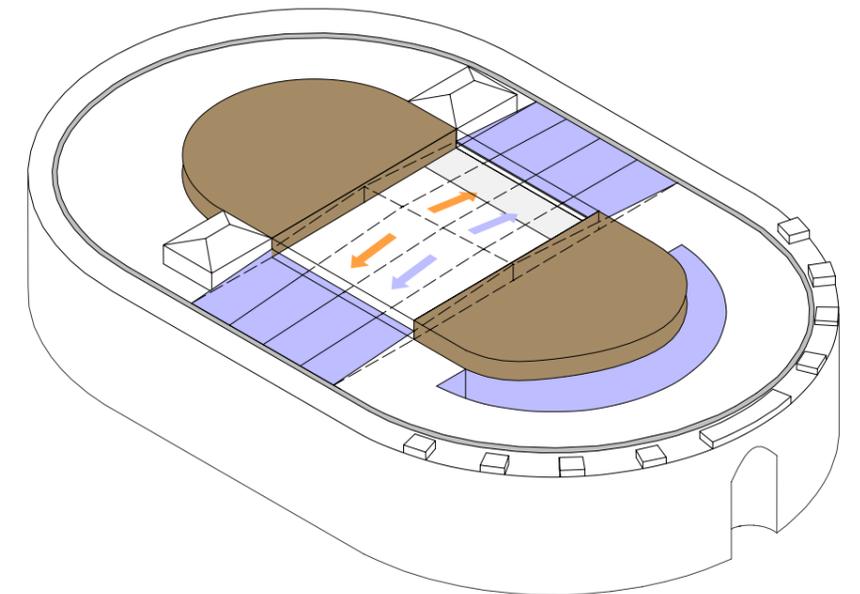


3. OPEN AIR

- AUTOMATISCH ÖFFNENDES GLASDACH 7°
- AUTOMATISCH ÖFFNENDE VERDUNKELUNG/SONNENSCHUTZ/AKUSTIK
- VERSCHATTUNG ÜBER GLASDACH

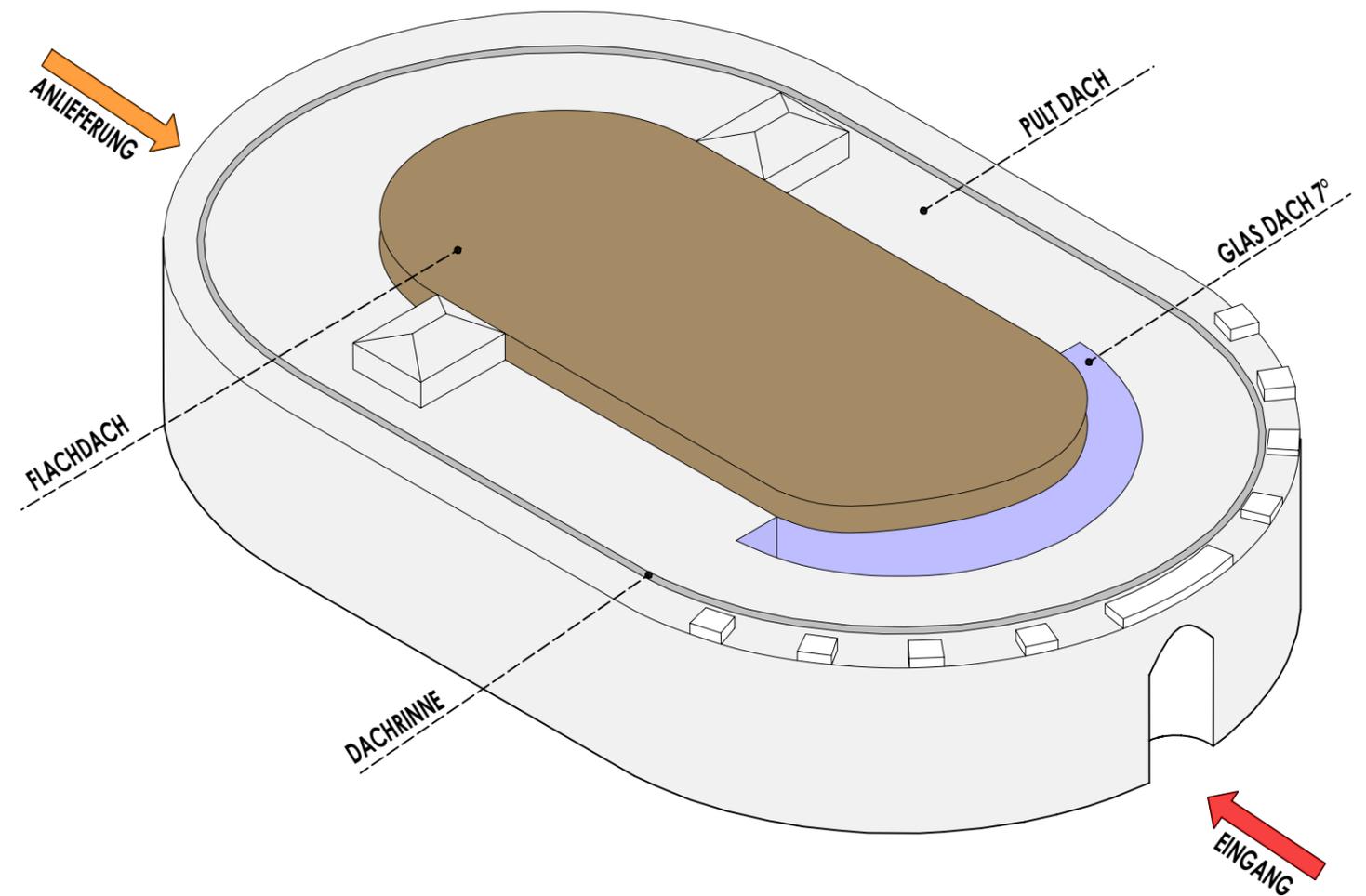
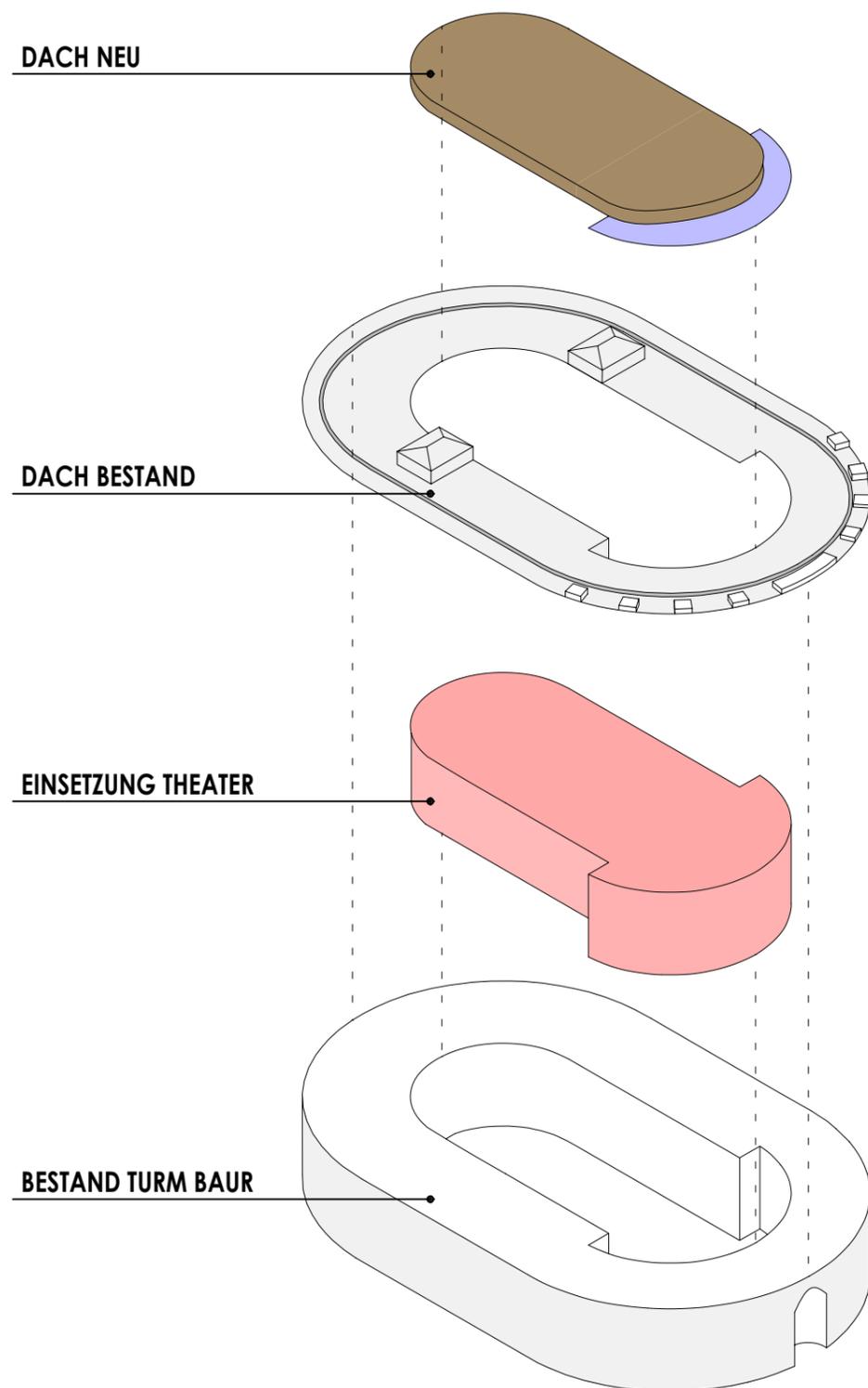


1+2. GESCHLOSSENES GLASDACH



3. GEÖFFNETES GLASDACH

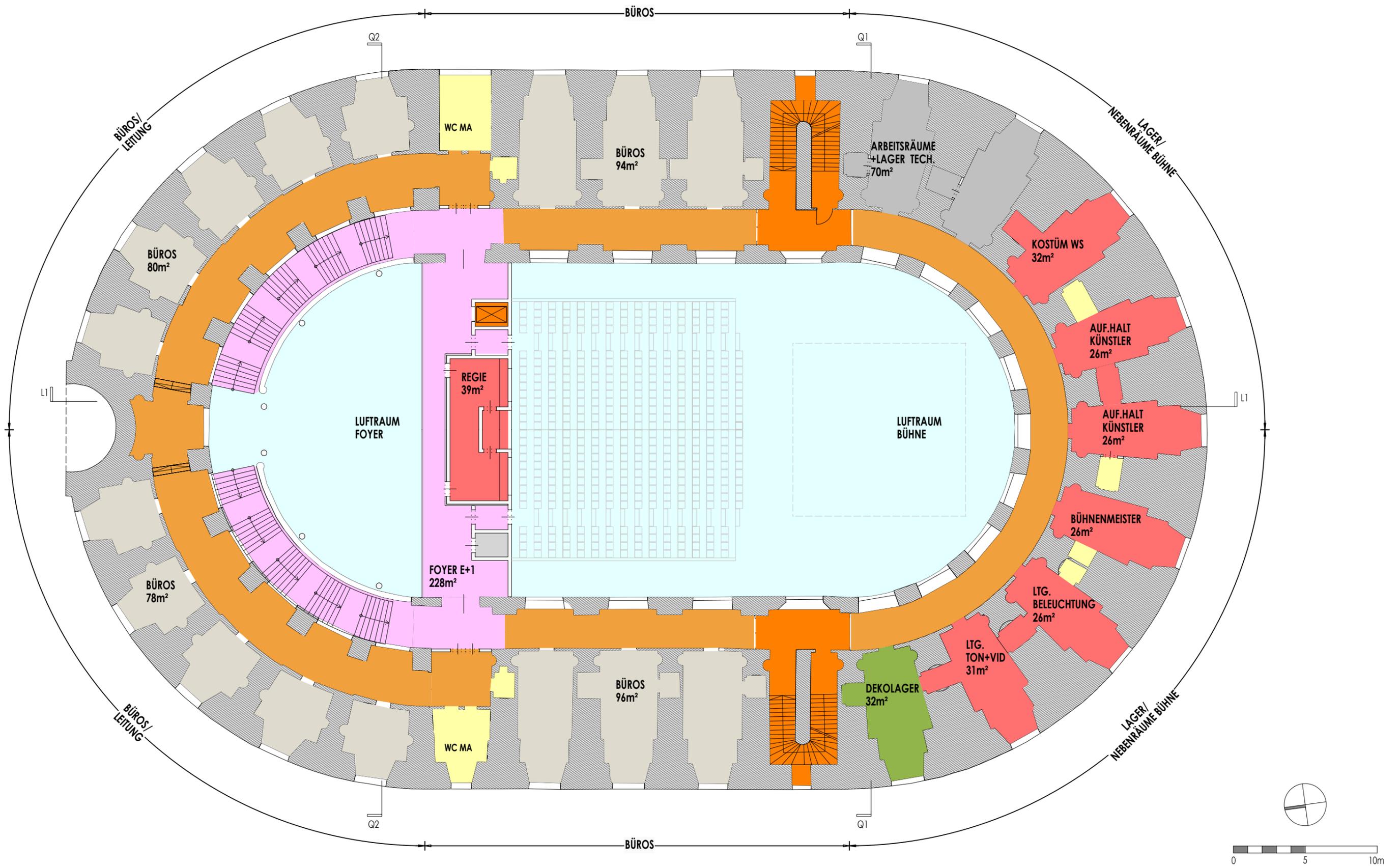
## 2.2 TURM BAUR KONZEPT DACH SPIELSTÄTTE (VARIANTE 1)



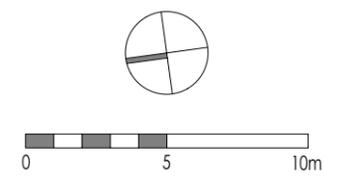
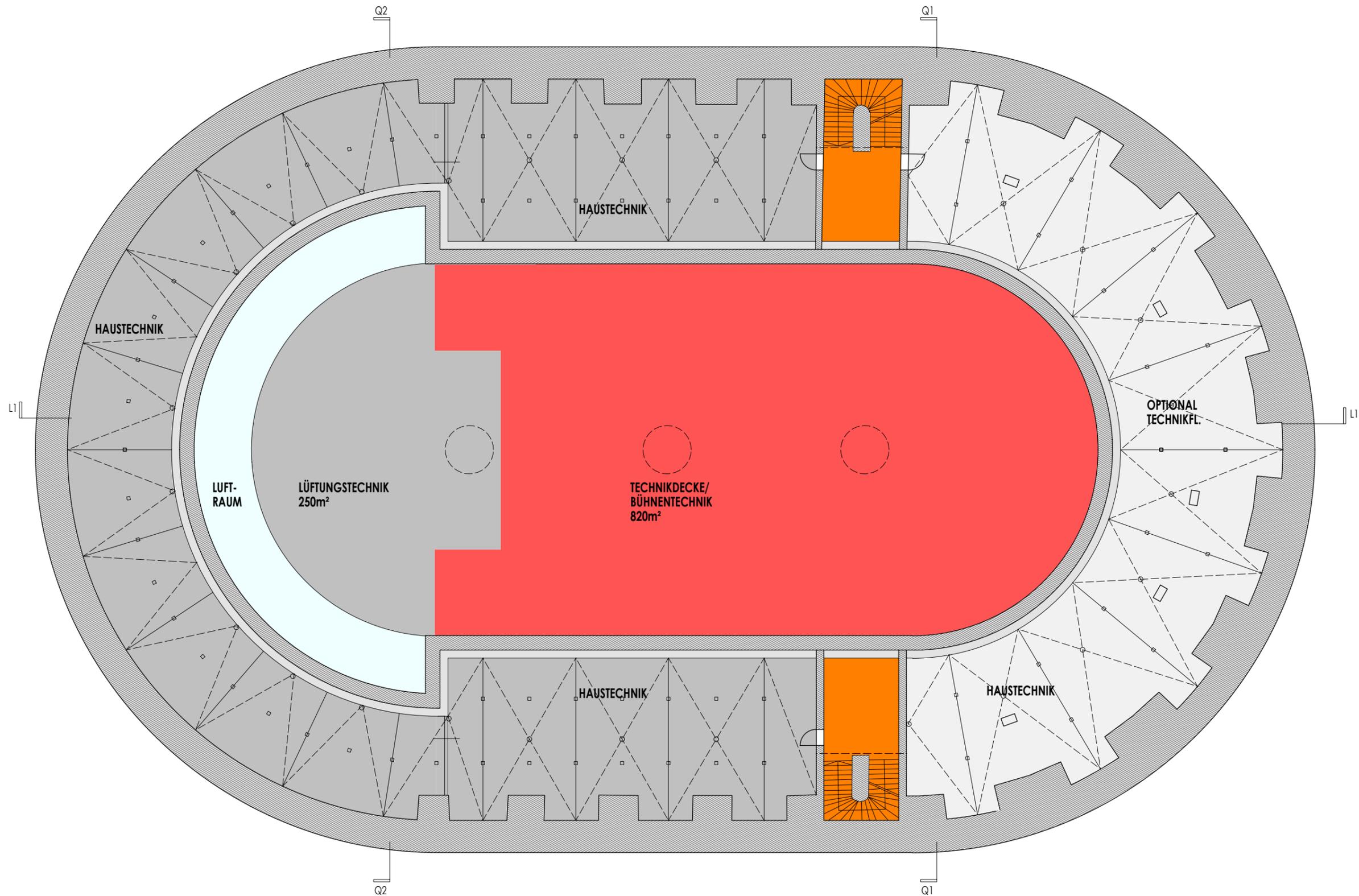
- GESTALTERISCHER LÖSUNGSANSATZ VARIANTE 2:**
1. SANIERUNG TURM BAUR
  2. EINSETZEN DER SPIELSTÄTTE IN DEN INNENHOF
  3. INSTANDSETZUNG DACH BESTAND
  4. ÜBERDACHUNG DES INNENHOFS (**FLACHDACH**)



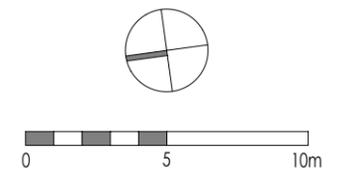
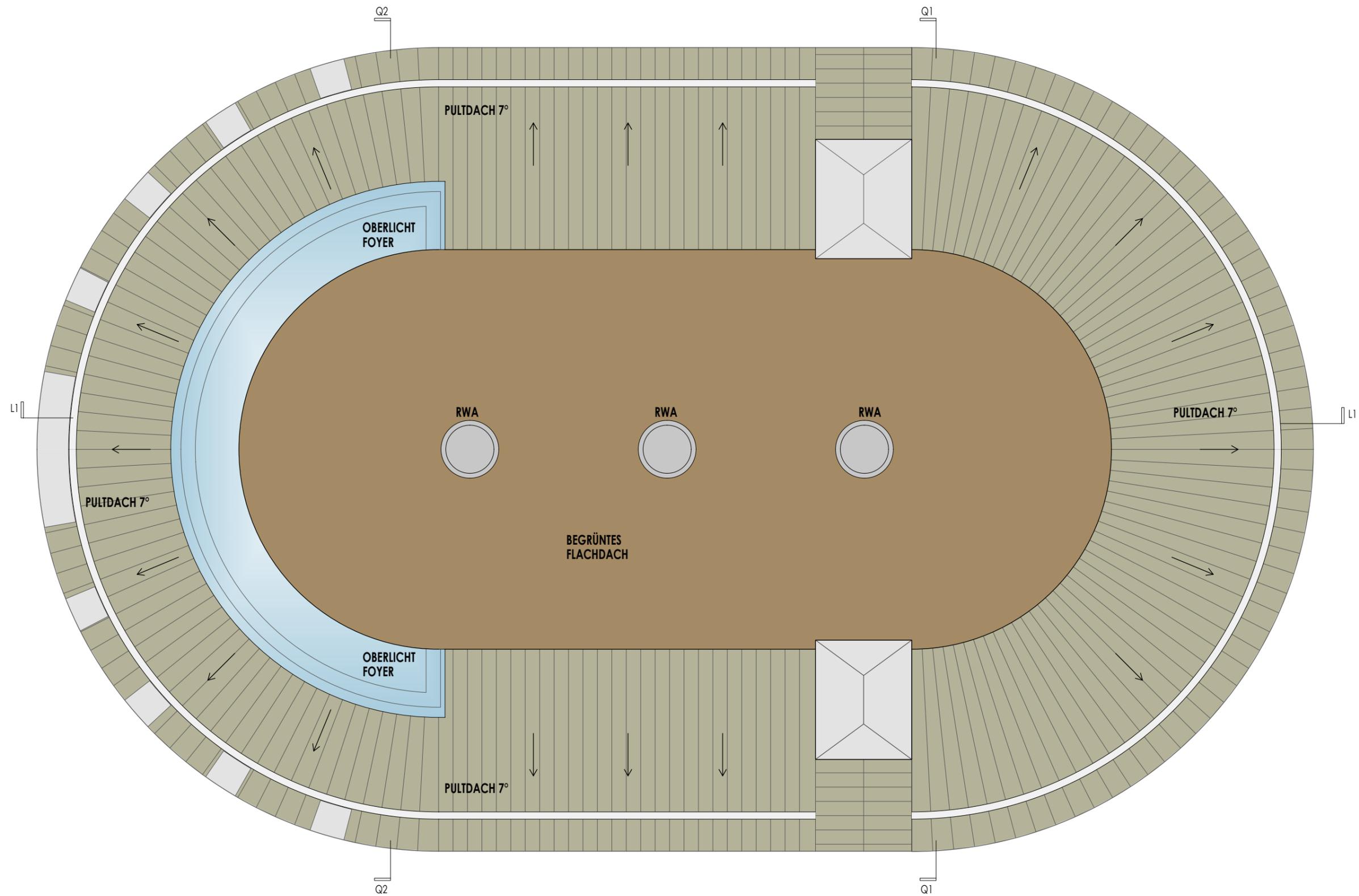
**2.3 TURM BAUR**  
**INTERIM SPIELSTÄTTE EBENE 00/EG - VARIANTE 1 M1:250**



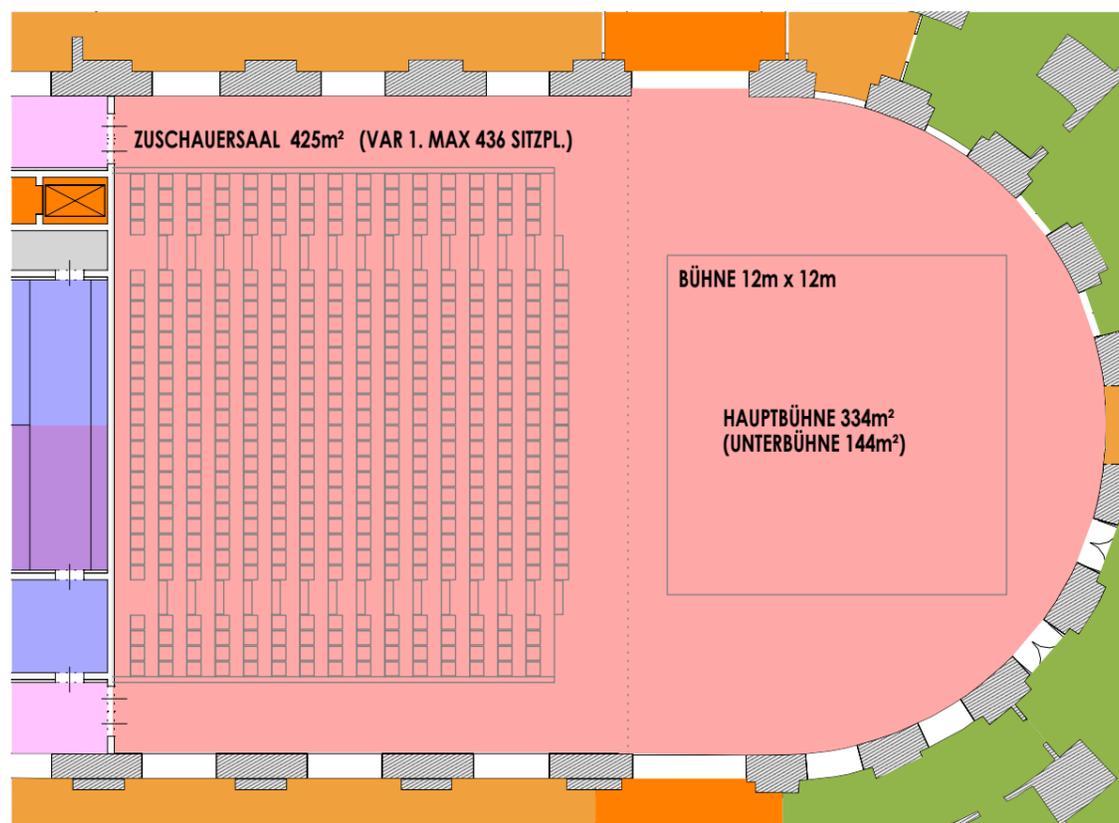
2.3 TURM BAUR  
 INTERIM SPIELSTÄTTE EBENE 01 - VARIANTE 1 M1:250



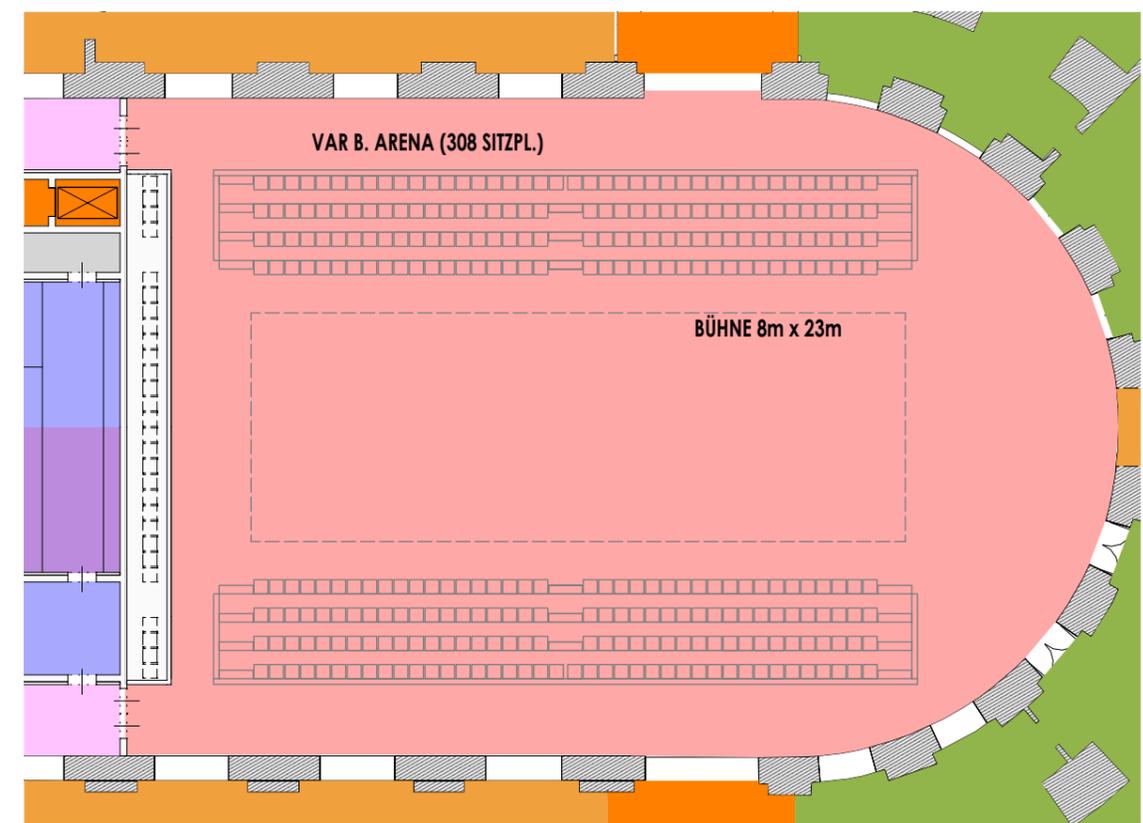
2.3 TURM BAUR  
 INTERIM SPIELSTÄTTE EBENE 02 - VARIANTE 1 M1:250



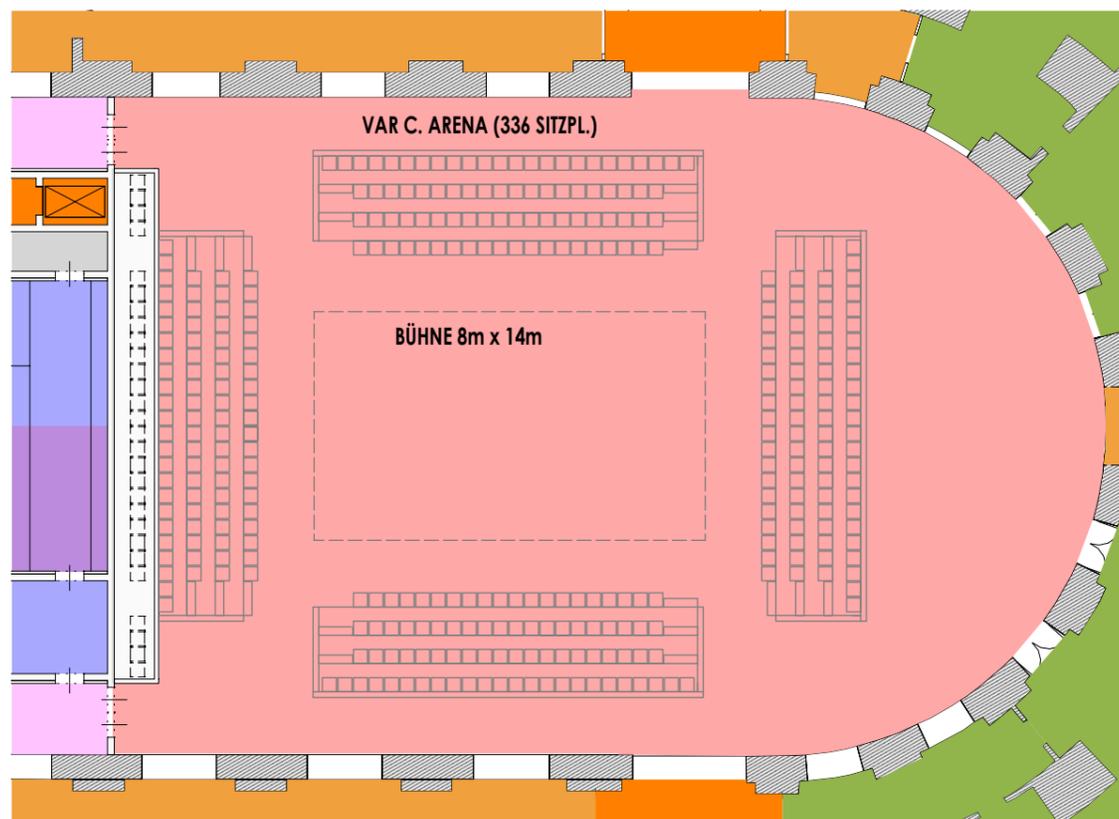
2.3 TURM BAUR  
 INTERIM SPIELSTÄTTE DACHAUF SICHT - VARIANTE 1 M1:250



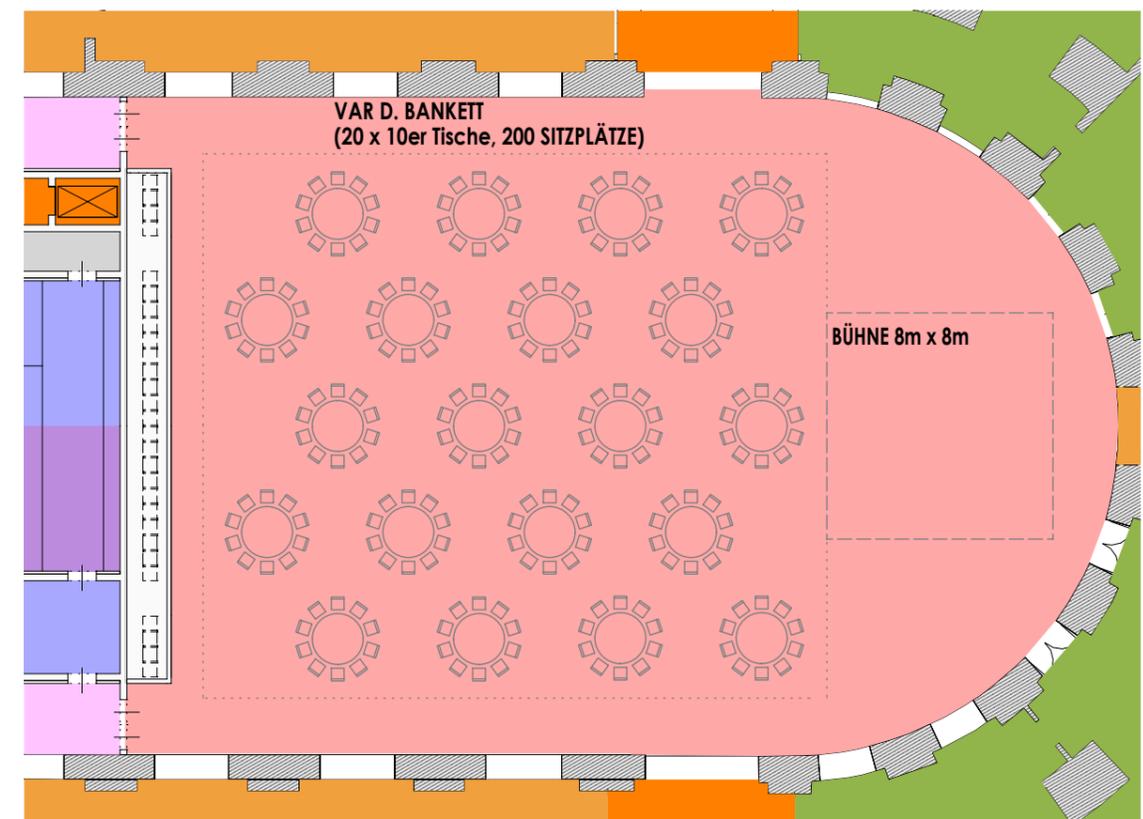
**BESTUHLUNGSVARIANTE A**



**BESTUHLUNGSVARIANTE B**

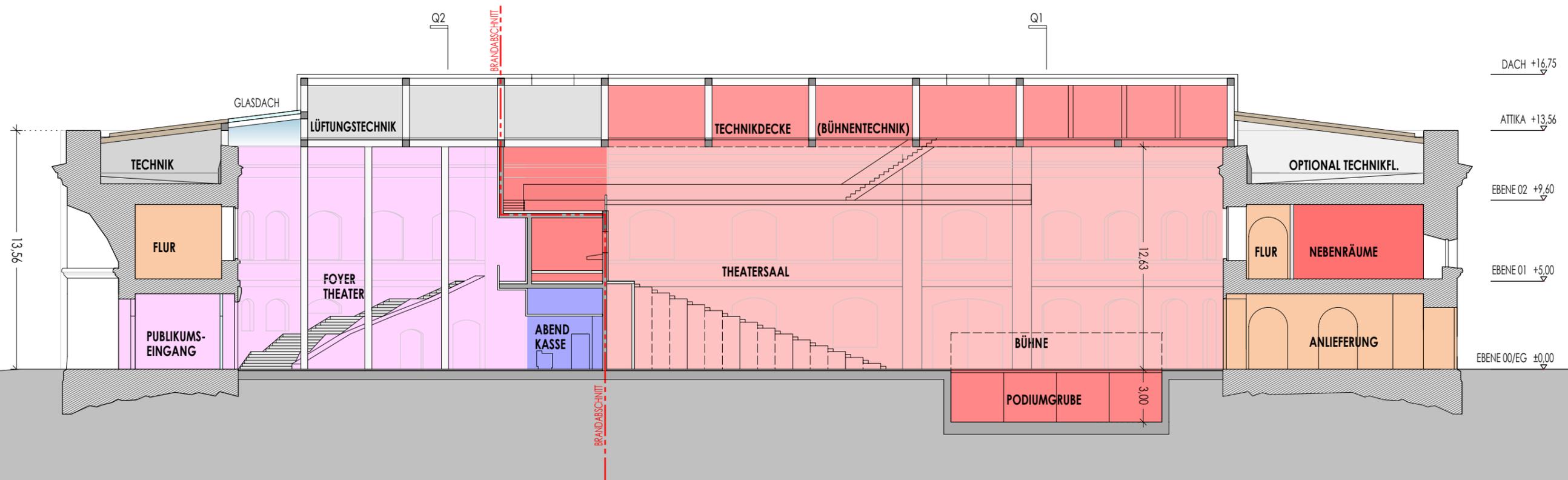


**BESTUHLUNGSVARIANTE C**

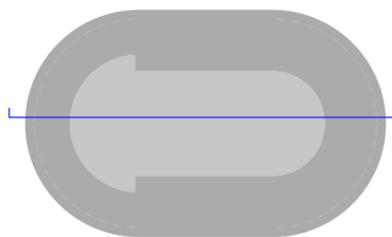


**BESTUHLUNGSVARIANTE D**

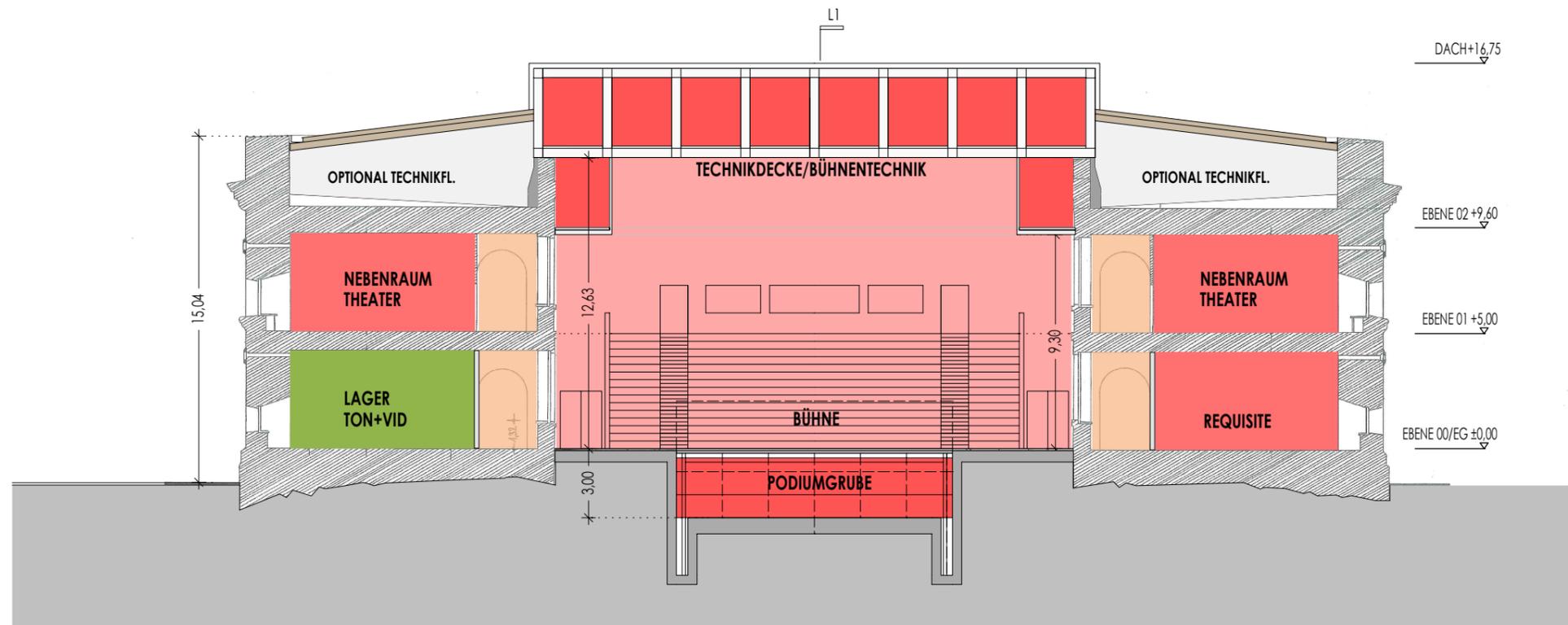
HINWEIS: DIE BESTUHLUNGSVARIANTEN  
B,C+D SIND AUFGRUND  
DER GRÖßEREN TECHNIKDECKE  
NUR IN VARIANTE 2 SINNVOLL UMSETZBAR



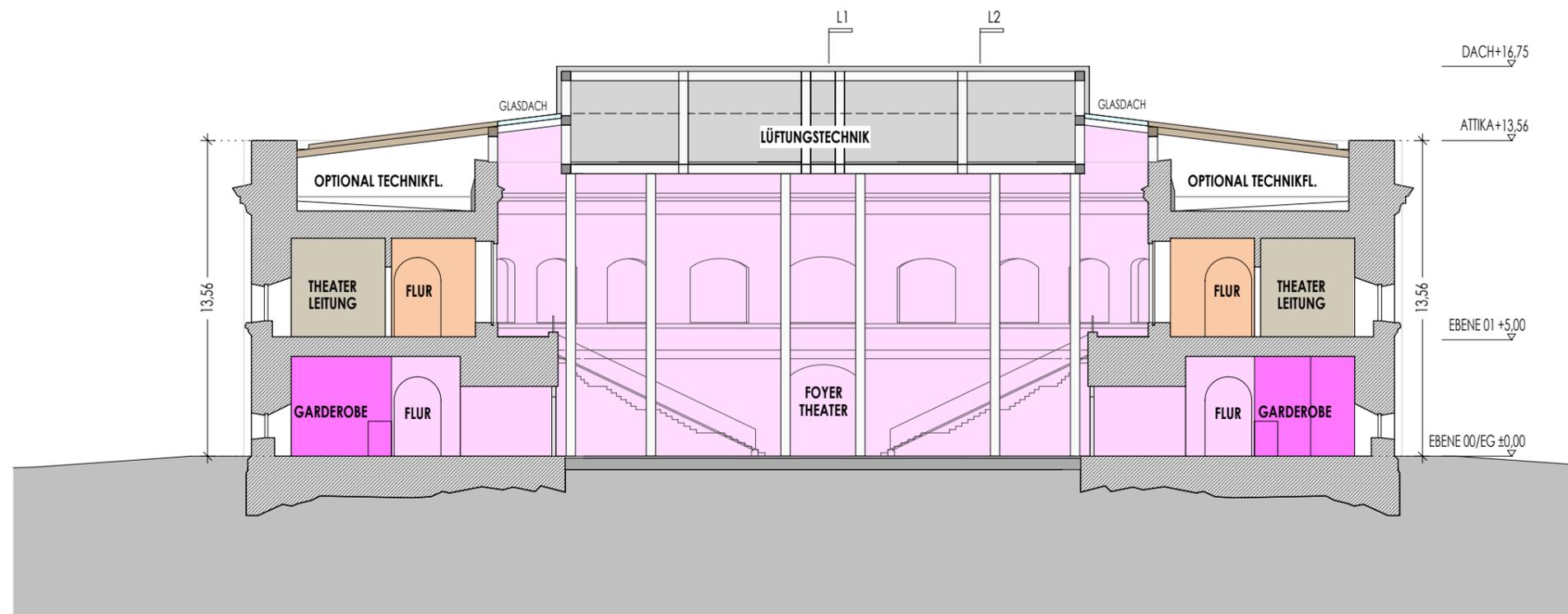
LÄNGSSCHNITT 1



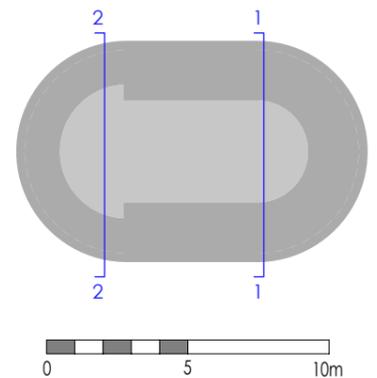
2.3 TURM BAUR  
LÄNGSSCHNITT 1 - VARIANTE 2 M1:250



QUERSCHNITT 1



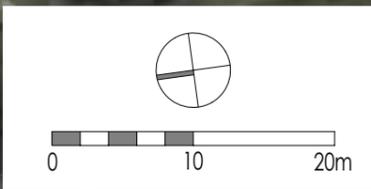
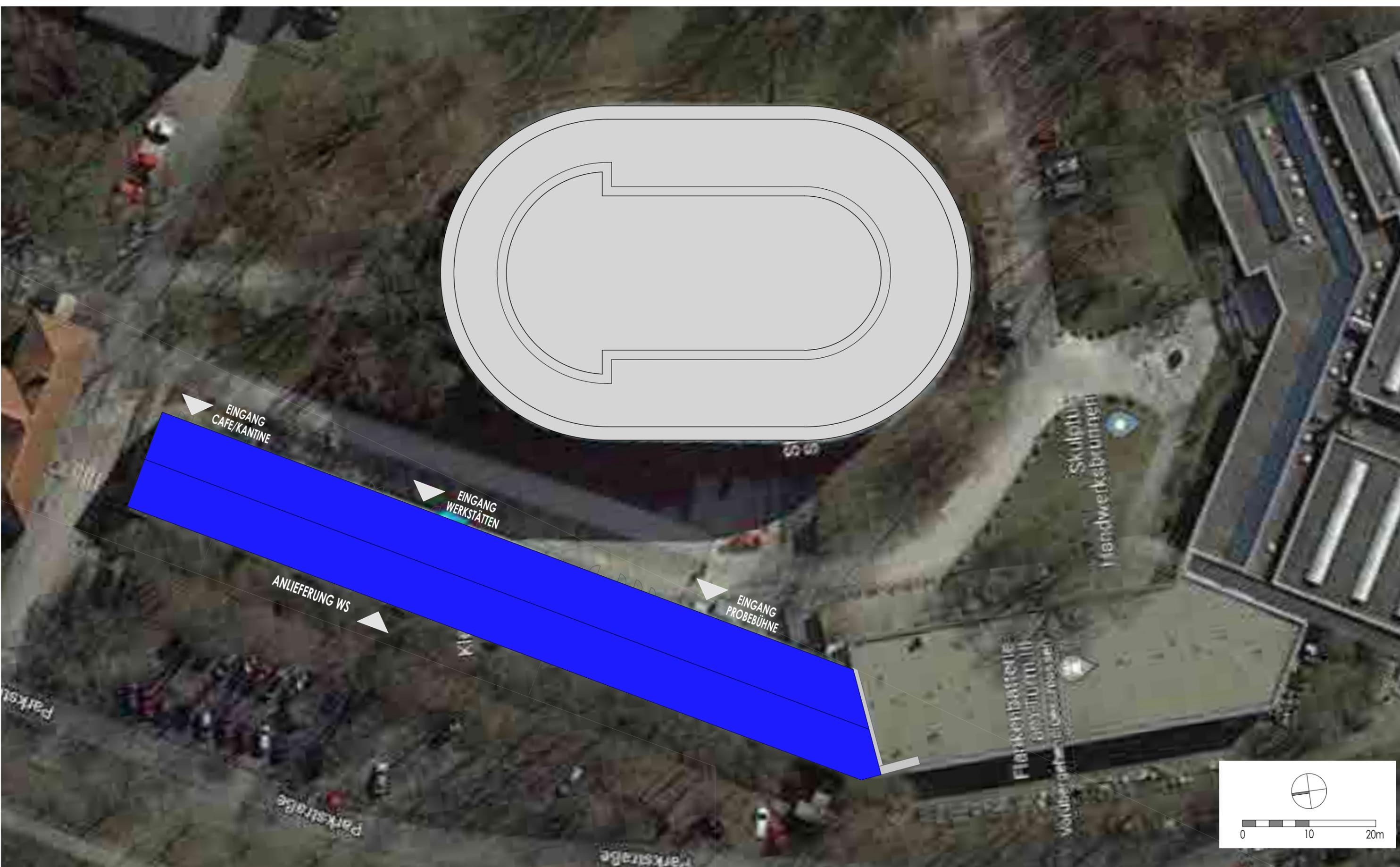
QUERSCHNITT 2



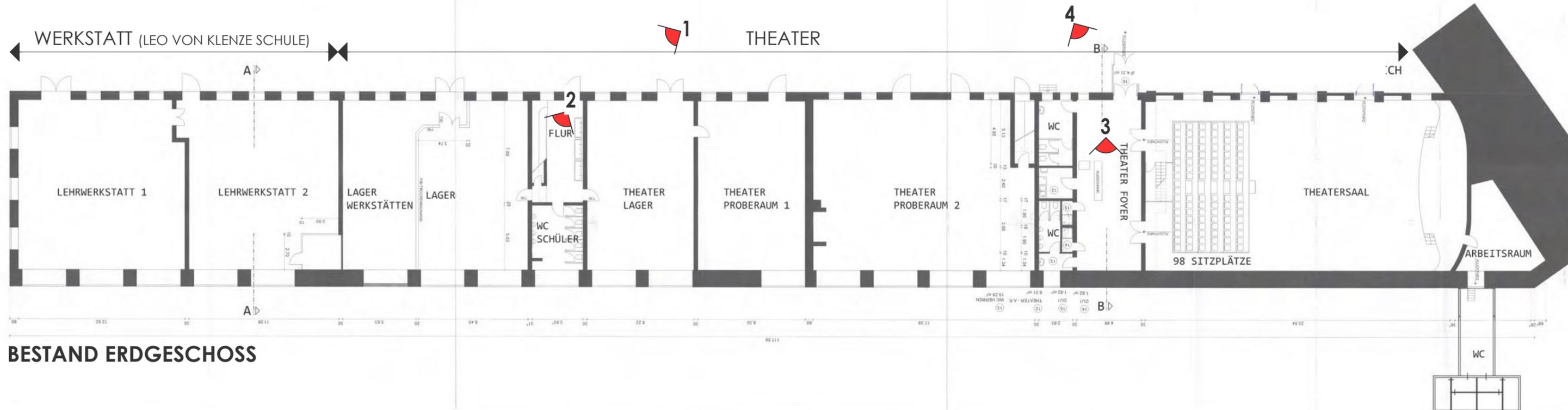
2.3 TURM BAUR  
 QUERSCHNITTE - VARIANTE 2 M1:250

## BEWERTUNG DER PROJEKTZIELE: GEBÄUDE 'A': TURM BAUR

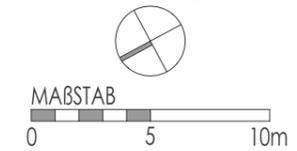
- Zentraler und attraktiver Standort
- Gute Anbindung und Erreichbarkeit
- Aufwertung des Baudenkmals
- Erhalt der historischen Bausubstanz
- Funktional sehr gute Nutzbarkeit
- Schaffung eines einzigartigen, multifunktionalen Theatersaals
- Barrierefreie Erschließung
- Dauerhafte Weiternutzung als zweite Spielstätte



3. GEBÄUDE B: REMISE 118a  
LAGEPLAN M1:500



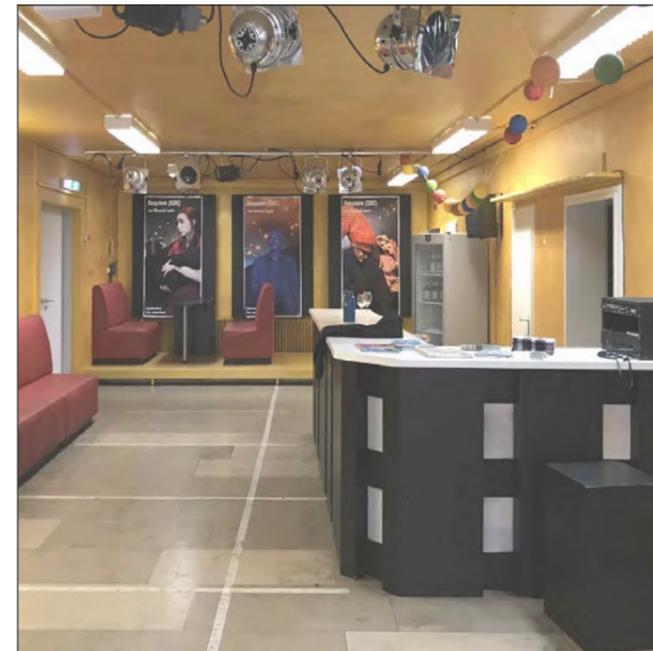
**BESTAND ERDGESCHOSS**



**1- ANSICHT OST**



**2- TREPPENHAUS  
IM ERDGESCHOSS**



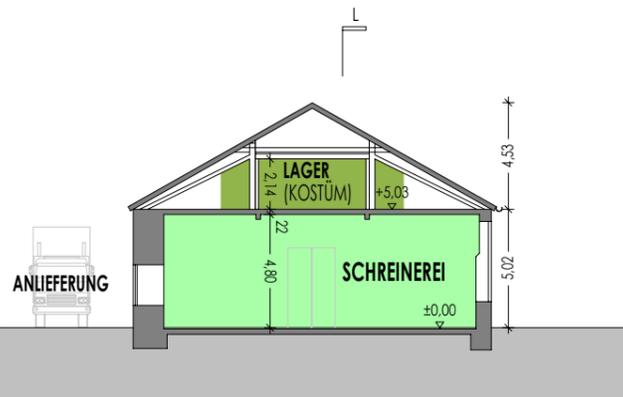
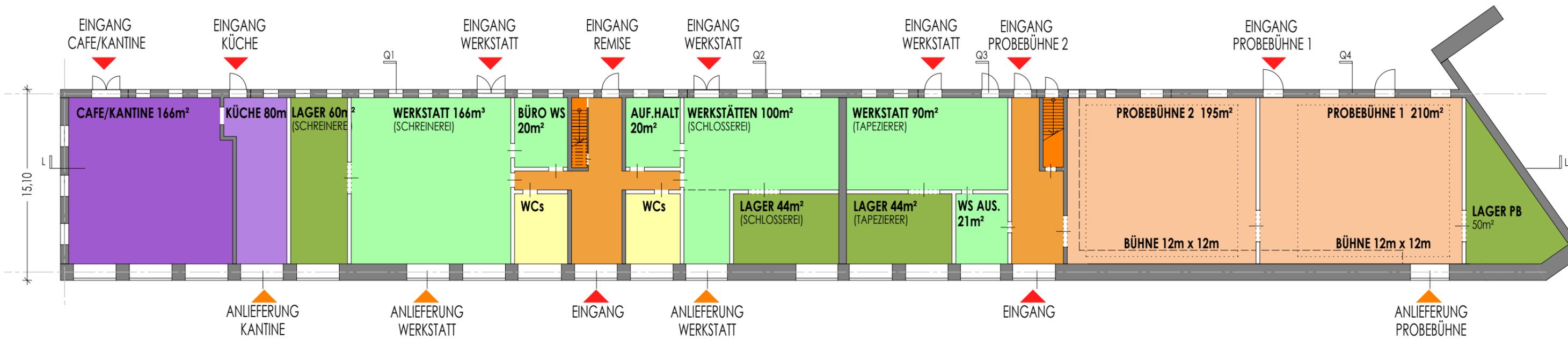
**3- FOYER KLEINES HAUS**



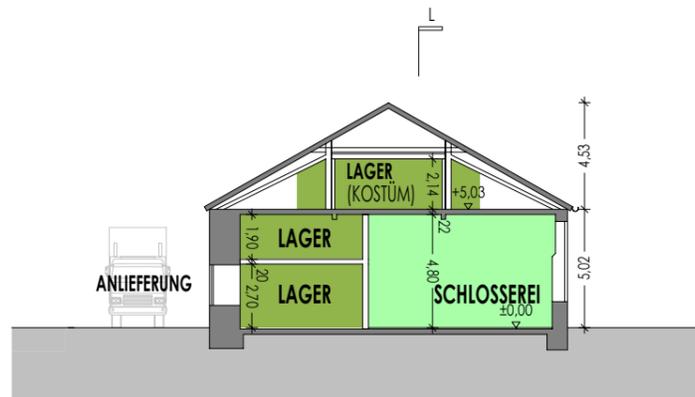
**4- EINGANG KLEINES HAUS**

# GEBÄUDE B: REMISE 118a

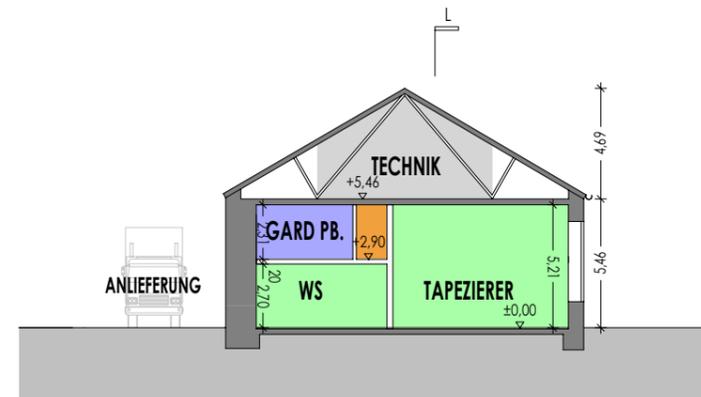
## KANTINE/CAFE + WERKSTÄTTEN + PROBEBÜHNE



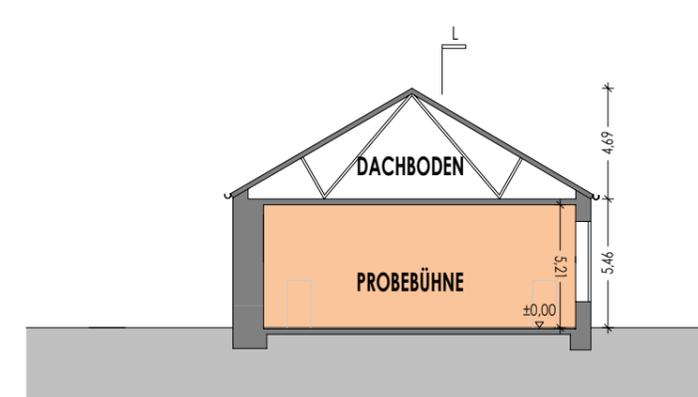
QUERSCHNITT 1



QUERSCHNITT 2



QUERSCHNITT 3



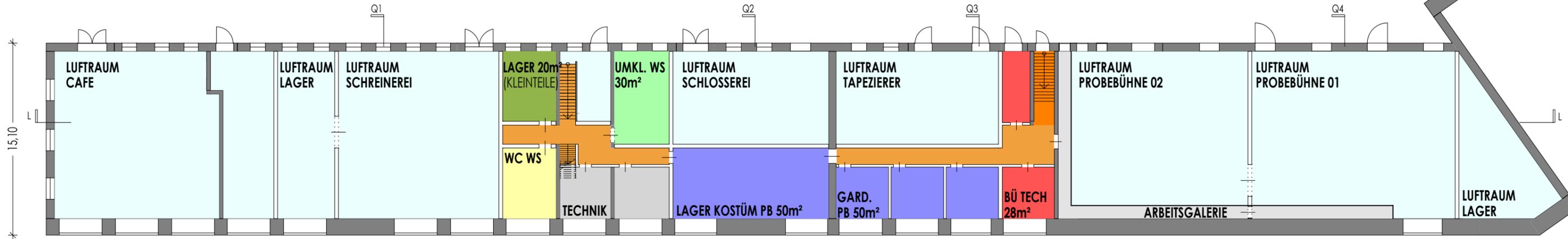
QUERSCHNITT 4



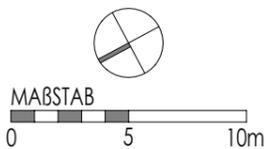
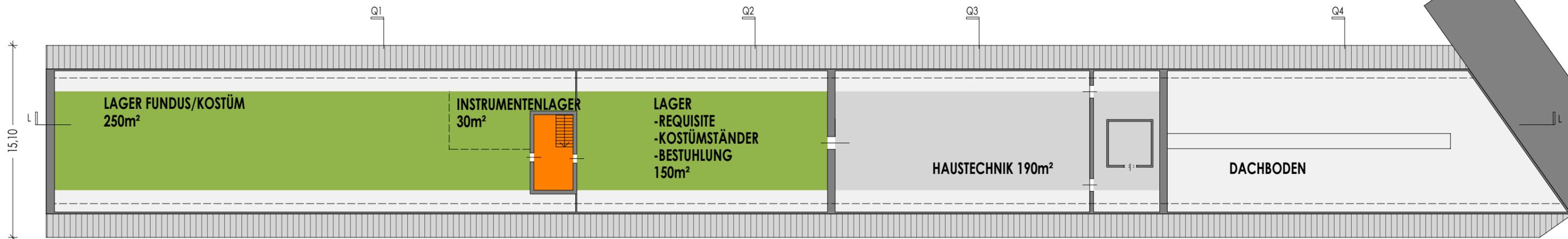
### 3.2 GEBÄUDE B: REMISE 118a

#### EBENE 00/EG M1:300

**GEBÄUDE B: REMISE 118a**  
**KANTINE/CAFE + WERKSTÄTTEN + PROBEBÜHNE**  
**ZWISCHENGESCHOSS**



**GEBÄUDE B: REMISE 118a**  
**KANTINE/CAFE + WERKSTÄTTEN + PROBEBÜHNE**  
**EBENE 02**



**3.2 GEBÄUDE B: REMISE 118a**  
**EBENE 01 / QUERSCHNITTE M1:300**

## BEWERTUNG DER PROJEKTZIELE: GEBÄUDE 'B': REMISE 11a 'KLEINES HAUS'

- **Gute funktionale Anbindung** zum Turm Baur
- **Gebäudestruktur gut geeignet** für die Integration von Werkstätten
- **Geringe Eingriffe** in die Bausubstanz
- **Attraktive Lage** für **öffentliche Theatergastronomie**
- **Verkehrstechnische Anbindung** für **Materialtransporte** gut umsetzbar
- **Konzentration der Funktionsbereiche** am selben Standort

### Wesentliches Defizit

Flächen und Kubatur des Bestandsgebäudes reichen **nicht** aus, um **alle** für den Interimsbetrieb erforderlichen Funktionsbereiche integrieren zu können.

**Ca. 1600m<sup>2</sup> werden (möglichst auch im Umfeld des Turm Baur / Schulareals) noch benötigt!**

NETTO-RAUMFLÄCHE NRF nach DIN 277-1	RAUMBEDARF 21.12.2020	TURM BAUR + REMISE	SOLL/IST	FLÄCHEN, DIE NICHT UMGESETZT WERDEN KÖNNEN
<b>ERFORDERLICHE NUTZFLÄCHEN (Raumbedarf 21.12.20)</b>				
ZUSCHAUERSAAL	400	425	+25 m <sup>2</sup>	-
SUMME BÜHNE	396	478	+82 m <sup>2</sup>	-
FOYER (inkl. Garderobe/ Sanitär Zuschauer)	400	670	+270 m <sup>2</sup>	-
SUMME NEBENRÄUME BÜHNE	347	371	+24 m <sup>2</sup>	-
SUMME LAGERFLÄCHEN	602	630	+28 m <sup>2</sup>	-
SUMME DIVERSE FLÄCHEN	152	163	+11 m <sup>2</sup>	-12 m <sup>2</sup> (Pforte)
SUMME BUROFLÄCHEN (24AP)	320	348	+28 m <sup>2</sup>	-
SUMME TECHNIK (HAUSMEISTER)	70	74	+4 m <sup>2</sup>	-
SUMME WERKSTÄTTEN	1120	447	-673 m <sup>2</sup>	-690 m <sup>2</sup> (Montage+Malsaal)
SUMME WERKSTÄTTEN LAGER	150	168	+18 m <sup>2</sup>	-
SUMME PROBEBÜHNEN	580	405	-175 m <sup>2</sup>	-200 m <sup>2</sup> (Probephöhne 3)
<b>ZWISCHENSUMME NRF</b>	<b>4537 m<sup>2</sup></b>	<b>= 4.179 m<sup>2</sup></b>		<b>-902 m<sup>2</sup> DEFIZIT</b>

## 4.1 FLÄCHENBERECHNUNG - NETTORAUMFLÄCHEN

NETTO-RAUMFLÄCHE NRF nach DIN 277-1	RAUMBEDARF 21.12.2020	TURM BAUR + REMISE	SOLL/IST	FLÄCHEN, DIE NICHT UMGESETZT WERDEN KÖNNEN
-------------------------------------	--------------------------	-----------------------	----------	--

**ERGÄNZUNGSFLÄCHEN** (Nutz-/Verkehrsfläche), die im Schema 21.12.20 nicht vorgesehen waren, aber benötigt werden und in bestehenden Gebäuden untergebracht werden können.

GARDEROBE+LAGER KOSTÜM PROBEBÜHNE	0	100	+100 m <sup>2</sup>	-
SANITÄR/GARDEROBE MITARBEITER	0	116	+116 m <sup>2</sup>	-
TECHNIKZENTRALEN- LÜFTUNG, ELT UV USW.	0	972	+972 m <sup>2</sup>	-
ENTSORGUNG (REMISE)	0	50	+50 m <sup>2</sup>	-
LAGER FUNDUS/KOSTÜM (REMISE DACH)	0	250	+250 m <sup>2</sup>	-
CAFE/GASTRO	0	185	+185 m <sup>2</sup>	-
TREPPENHAUS/AUFZÜGE	0	295	+295 m <sup>2</sup>	-
VERKEHRSFLÄCHE ZUSCHAUER E+1 TURM BAUR	0	228	+228 m <sup>2</sup>	-
VERKEHRSFLÄCHE MITARBEITER	0	690	+690 m <sup>2</sup>	-
<b>ZWISCHENSUMME NRF</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>2.886 m<sup>2</sup></b>		-

## 4.1 FLÄCHENBERECHNUNG - NETTORAUMFLÄCHEN

NETTO-RAUMFLÄCHE NRF nach DIN 277-1	RAUMBEDARF 21.12.2020	TURM BAUR + REMISE	SOLL/IST	FLÄCHEN, DIE NICHT UMGESETZT WERDEN KÖNNEN
-------------------------------------	--------------------------	-----------------------	----------	--

**ERFORDERLICHE NUTZFLÄCHEN (Raumbedarf 21.12.20)**

ZWISCHENSUMME NRF	4537 m <sup>2</sup> =	4.179 m <sup>2</sup>		-902 m <sup>2</sup> DEFIZIT
-------------------	-----------------------	----------------------	--	-----------------------------

**FEHLENDE FLÄCHEN (Flächen, die im Schema 21.12.20 nicht vorgesehen waren)**  
Keine Flächen in Bestehenden Gebäuden vorhanden!

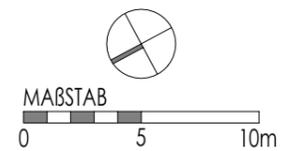
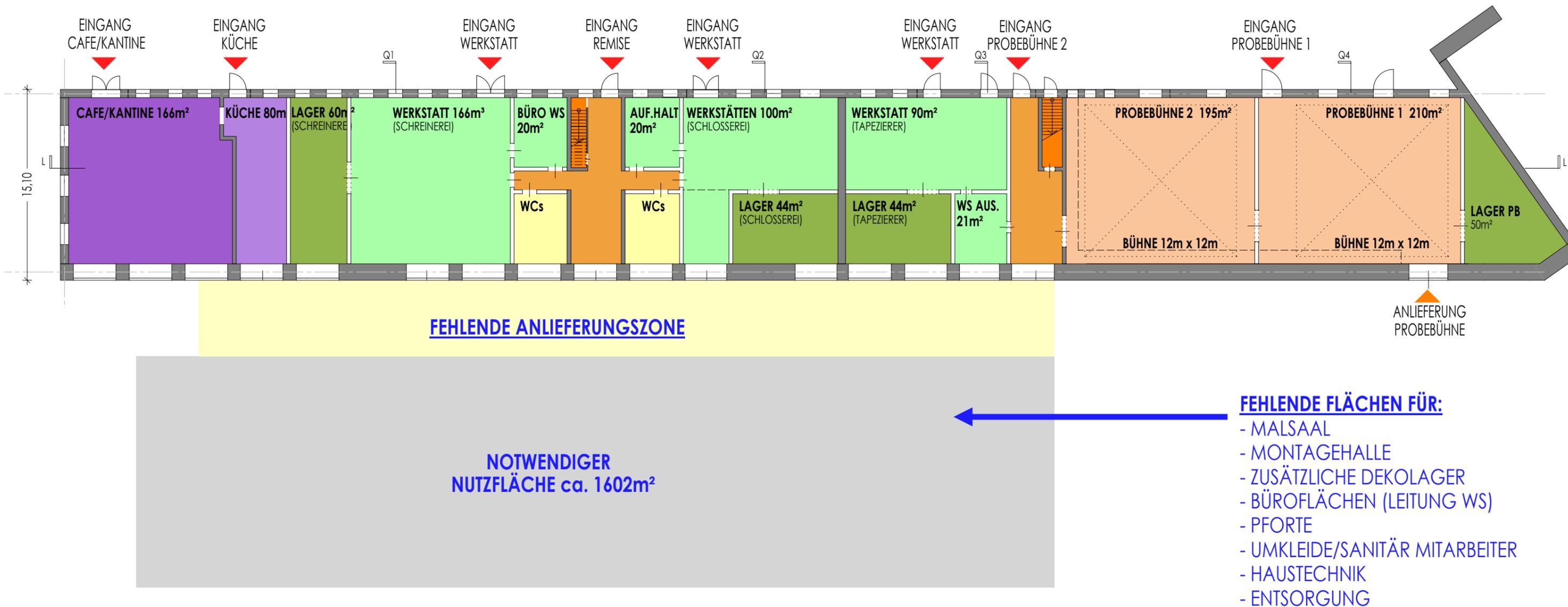
ZUSÄTZLICHE DEKOLAGER	0	0	-200 m <sup>2</sup>	-200 m <sup>2</sup> (Dekolager)
SANITÄR WERKSTÄTTEN	0	0	-50 m <sup>2</sup>	-50 m <sup>2</sup> (Sanitär)
TECHNIK (Sprinklertank/Heizzentrale/Trafostation usw.)	0	0	-450 m <sup>2</sup>	-450 m <sup>2</sup> (Gebäudetechnik)

SUMME DER NETTO-RAUMFLÄCHEN, DIE IN BESTANDSGEBÄUDEN UMGESETZT WERDEN KANN	=	7.065 m <sup>2</sup>
---	---	----------------------

SUMME DER FLÄCHEN, DIE NICHT UMGESETZT WERDEN KANN (MUSS IN EINEM ERWEITERUNGSBAU DURCHGEFÜHRT WERDEN)				-1.602 m <sup>2</sup> DEFIZIT
--	--	--	--	-------------------------------

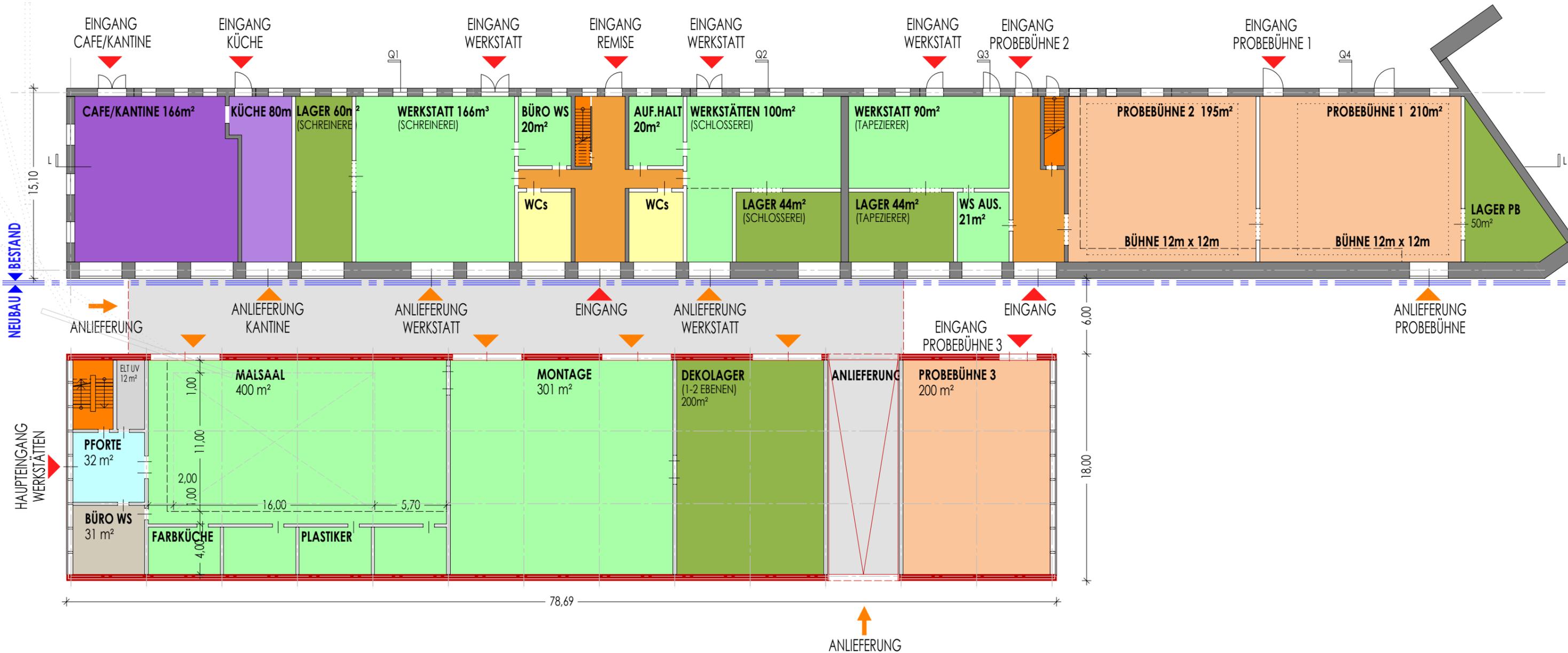
4.1 FLÄCHENBERECHNUNG - NETTORAUMFLÄCHEN

**GEBÄUDE B: REMISE 118a**  
**KANTINE/CAFE + WERKSTÄTTEN + PROBEBÜHNE**



**4.3 ANALYSE - ERWEITERUNGSBAU  
 FÜR FEHLENDEN FLÄCHEN M1:300**

**GEBÄUDE B: REMISE 118a**  
**KANTINE/CAFE + WERKSTÄTTEN + PROBEBÜHNE**



**GEBÄUDE C: UMSETZUNG DER FEHLENDEN FLÄCHE IM ERWEITERUNGSBAU**

**TOTAL NETTO-RAUMFLÄCHE = 1602m²**

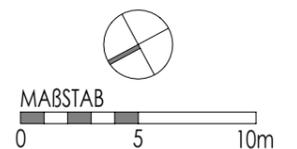
**EBENE 0- 1102m²**

**-MALSAAL, MONTAGE, LAGER+PROBEBÜHNE**

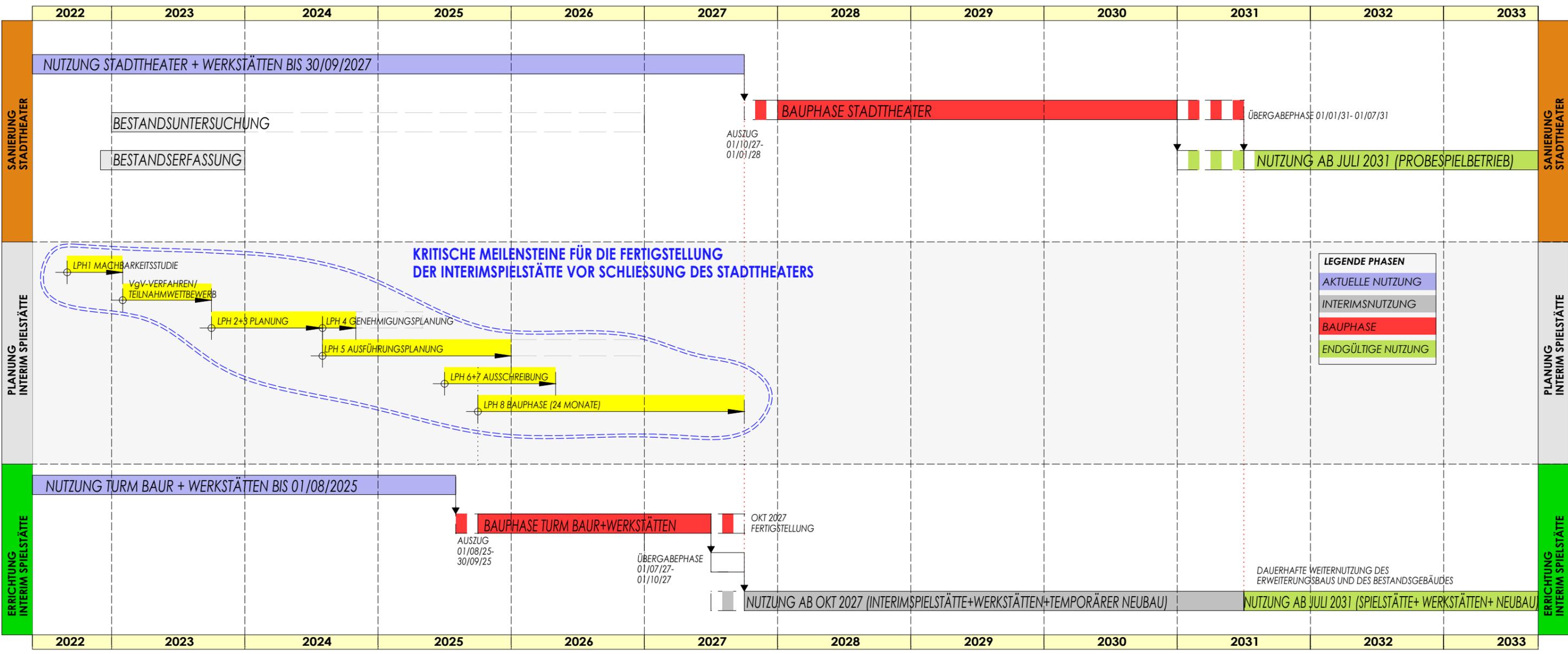
**EBENE U1 KELLER- 500m²**

**-TECHNIZENTRALE- TRAFOSTATION, HEIZZENTRALE, SPRINKLERTANK usw.**

**(OPTION: MUSIKSCHULE IM DACHGESCHOSS BGF ca.1440m²)**



**4.3 ANALYSE - ERWEITERUNGSBAU**  
**FÜR FEHLENDEN FLÄCHEN M1:300**



# 5. ZEITSCHIENE

## ZIELKONFLIKTE UND NOCH OFFENE FRAGESTELLUNGEN

1. Prognostizierter Flächen- und Raumbedarf ist **größer**, als in den beiden Bestandsgebäuden **verfügbar**.
2. Verbleib der **Musikschule** im Turm Baur ist mit Theaterbetrieb nicht vereinbar.
3. Klärung erforderlich, in welchem Umfang **Werkstätten** während der Generalsanierung des **Haupthauses** dort geschaffen werden (Erweiterungsbau?).
4. **Terminschiene** bis zur Fertigstellung/Aufnahme des Interimsbetriebs ab Sommer 2027:  
=> mögliche Terminrisiken durch **Archäologie, Bürgerinitiativen, Auslobungsverfahren**.
5. **Vertiefende** bautechnische und baurechtliche Untersuchungen erforderlich.

# ZUSAMMENFASSUNG KOSTEN

Bruttokosten incl. 19% Mehrwertsteuer  
Kostenstand I. Quartal 2023

		von	bis
300+400 KOSTEN	BAUWERK A1.1-A1.2: INSTANDSETZUNG TURM BAUR	9.749.000,00 €	12.382.000,00 €
	BAUWERK A1.3: THEATER IM INNENHOF	14.216.800,00 €	19.090.800,00 €
	BAUWERK A1.4: AUTOMATISCH ÖFFNENDES GLASDACH	2.350.000,00 €	3.263.000,00 €
300+400 KOSTEN	BAUWERK A: TURM BAUR GESAMT (SUMME A1.1-A1.4)	26.315.800,00 €	34.735.800,00 €
300+400 KOSTEN	BAUWERK B: UMBAU REMISE 118a	2.546.000,00 €	2.652.000,00 €
200, 500, 600 KOSTEN	HERRICHTEN+ERSCHLIEßEN, AUßENANLAGEN, AUSSTATTUNG	1.712.000,00 €	2.920.000,00 €
ZWISCHENSUMME KOSTENGRUPPE 200-600		<u>30.573.800,00 €</u>	<u>40.307.800,00 €</u>
700 NEBENKOSTEN	28% / 26% ZWISCHENSUMME	8.560.000,00 €	10.480.000,00 €
<u>GESAMTSUMME KOSTENGRUPPE 200-700</u>		<u>39.133.800,00 €</u> unterer Kostenansatz	<u>50.787.800,00 €</u> oberer Kostenansatz

## 7. KOSTENPROGNOSE

**Auftraggeber**  
**Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG**  
**(INKoBau)**

Ludwigstraße 32  
85049 Ingolstadt

Geschäftsführer: Nicolai Fall  
Technischer Leiter: Stefan Mayer

**ARGE Generalsanierung**  
**Atelier Achatz + Partner**  
**Architekten mbB/**  
**IMP Ingenieure GmbH**

Projektleitung: Walter Achatz

Weltenburger Str. 4  
81677 München  
Deutschland

Fon: 089 65 12 61 -0

[info@atelier-achatz.de](mailto:info@atelier-achatz.de)  
[www.atelier-achatz.de](http://www.atelier-achatz.de)

# STADTTHEATER INGOLSTADT

**MACHBARKEITSSTUDIE**