

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr. 24/008/2026	Erstellt am 23.03.2026	
Sachgebiet 24 - Hochbau / Energie- und Gebäudemanagement	Verfasser Raithel, Thomas		
Gremium Kreisausschuss Kreistag	Datum 13.04.2026 20.04.2026	Behandlung öffentlich öffentlich	Zuständigkeit Vorberatung Entscheidung
Betreff Sanierung des Bergbau- und Industriemuseums Ostbayern (Kultur-Schloss Theuern), BA 1 bis 3 – Genehmigung neue Gesamtkosten			
Anlagen: BV Bau- und Planungsausschuss vom 09.03.2026			

Vorschlag zum Beschluss:

Der Kreisausschuss empfiehlt dem Kreistag wie folgt zu beschließen:

Der Kreistag nimmt die im Vorlagebericht beschriebene Kostenentwicklung zur Kenntnis und genehmigt die aktuelle Prognose der Gesamtkosten aller Bauabschnitte 1 bis 3 in Höhe von:

- A) ca. 16.660.000 €, für den Fall, dass die Maßnahmen zur baulichen Umsetzung des Sicherheitskonzeptes genehmigt wurden.
- B) ca. 16.550.000 €, für den Fall, dass die Maßnahmen zur baulichen Umsetzung des Sicherheitskonzeptes nicht genehmigt wurden.

Die Verwaltung wird beauftragt die erforderlichen Haushaltsansätze in den zukünftigen Kreishaushalten einzuplanen.

Vorlagebericht

1. Genehmigte Gesamtkosten

Mit Beschluss des Kreistages vom 15.07.2024 wurden zur Sanierung des Bergbau- und Industriemuseums Ostbayern (Kultur-Schloss Theuern) Gesamtkosten aller Bauabschnitte 1 bis 3 in Höhe von ca. 16.280.000 € genehmigt.

Aufgrund von Zusatzmaßnahmen und aktuellen Entwicklungen muss die Prognose der Gesamtkosten neu aufgestellt werden.

2. Maßnahmen Sanierung Hausschwammbefall

In seiner Sitzung vom 09.03.2026 wurde der Bau- und Planungsausschuss auf die aktuelle Entwicklung bei der laufenden Baumaßnahme hingewiesen. Demnach entstehen aufgrund eines vorgefundenen Befalls des Dachstuhls, der Holzdecken und des Bruchsteinmauerwerks des sogenannten Jägerhauses Mehrkosten für die Beseitigung bzw. für Gegenmaßnahmen in Höhe von 520.000 € gesamt, entsprechend einer Kostenprognose des Architekturbüros.

In diesem Zusammenhang hat der Bau- und Planungsausschuss eingehende Informationen erhalten und ein Nachtragsangebot für die Zimmererarbeiten in Höhe von gerundet 400.000 € beauftragt, siehe Anlage.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme erhöhen sich entsprechend der Kostenprognose um 520.000 €. In diesen Kosten sind neben den Mehrkosten der Zimmererarbeiten auch Mehrkosten für Außenputzarbeiten und zusätzliche Honorarkosten enthalten.

Im Bau- und Planungsausschuss wurden auch Alternativen dazu diskutiert. Da es sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, wird es für einen Abbruch des Gebäudes sowohl ohne als auch mit einem anschließendem Ersatzbau, aus rein wirtschaftlichen Überlegungen keine Zustimmung der Denkmalpflege geben, zumal es ein zielführendes Konzept zur Hausschwammsanierung gibt. Die Gebietsreferentin des BLfD hat das aktuell so bestätigt. Echte Alternativen gibt es daher im Grunde nicht.

Die ebenfalls diskutierte Wirtschaftlichkeit kann damit auch nur rein theoretisch betrachtet werden. Die Kosten des Jägerhauses betragen lt. Kostenberechnung etwa 2 Mio. € zuzüglich der Hausschwammsanierung mit etwa 520.000 €, also etwa 2,5 Mio. €, einschließlich Planungskosten. Die Mehrkosten betragen damit also 25 % der Kosten und sind damit nicht in einem Maße unverhältnismäßig, dass ein Abbruch und Ersatzbau naheliegt.

Was ein Abbruch und denkmalgerechter Ersatzbau für das Ensemble kosten würde, ist ohne Planung spekulativ, plausibel wären vielleicht Kosten in Höhe von etwa minimal 3 Mio. bis maximal 4 Mio. €, einschließlich Planungskosten.

Zu beachten wäre in diesem theoretischen Fall, dass die Baumaßausführungen für das Jägerhaus bereits beauftragt und begonnen wurden. Neben den Kosten für schon erbrachte Bau- und Planungsleistungen, könnten möglicherweise Kosten für Schadenersatzforderungen durch die Einstellung der Baumaßnahme entstehen. Des Weiteren wäre mit einem Verzug von einigen Jahren bis zu einer Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach Neuplanung und Genehmigung zu rechnen.

3. Maßnahmen Umsetzung Sicherheitskonzept

Sofern die Maßnahmen zur baulichen Umsetzung des Sicherheitskonzeptes genehmigt wurden, erhöhen sich die Gesamtkosten der Baumaßnahme um 110.000 €, einschließlich zusätzlicher Honorarkosten.

4. Aktuelle Ausschreibungsergebnisse

Die Auftragsvergaben der Bauleistungen für den BA 3 sind weitestgehend abgeschlossen. Aufgrund von günstigen Ausschreibungsergebnissen bei einigen Gewerken kann in Bezug auf die

Kostenberechnung als Zwischenstand eine Einsparung von etwa 250.000 € als Kostenprognose festgestellt werden.

Einerseits ist es in Hinblick auf den weiteren Bauablauf riskant diese Kosten bereits gegenzurechnen, da der Ausführungsstand gerade einmal etwa 10 % erreicht hat, andererseits soll diese günstige Entwicklung angesichts von anderweitigen Mehrkosten nicht vorenthalten werden bzw. unberücksichtigt bleiben.

5. Neue Gesamtkosten aller Bauabschnitte 1 bis 3

Entsprechend der vorbeschriebenen Kostenentwicklung ergeben sich folgende aktuelle Gesamtkosten aller Bauabschnitte 1 bis 3:

	2024	neu 2026
BA 1	1.800.000 €	1.800.000 €
BA 2	6.130.000 €	6.130.000 €
BA 3	5.300.000 €	5.620.000 €
<hr/>		
Baukosten	13.230.000 €	13.550.000 €
Nebenkosten	3.050.000 €	3.110.000 €
<hr/>		
Gesamt	16.280.000 €	16.660.000 €

6. Förderung

Die Angaben zur Förderung bleiben zum Stand 2024 unverändert. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege wurde aber in Aussicht gestellt zu prüfen, ob der denkmalpflegerische Mehraufwand aller Zusatzmaßnahmen nachgefördert werden kann. Dies würde aber erst mit dem Verwendungsnachweis erfolgen.