

## Generalsanierung und Erweiterung Stadttheater Landshut; zusätzliche Planungsleistung "Ermittlung Baunutzungskosten"

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>1</b>	Zuständigkeit:	Referat 5
Sitzungsdatum:	<b>13.07.2020</b>	Stadt Landshut, den	26.06.2020
Sitzungsnummer:	<b>3</b>	Ersteller:	Zistl-Schlingmann, Hans

### Vormerkung:

Mit Plenaranfrage Nr. 90 vom 08.01.2019 und Dringlichkeits-Plenaranfrage vom 07.05.2019 stellte Frau Stadträtin Jutta Widmann, MdL u. a. die Frage „Welche Unterhaltskosten/laufende Kosten (Heizung, Kundendienste, Hausmeister, Reinigung, Versicherung, etc...) in welcher Höhe sind jährlich zu erwarten?“

Die Beantwortung vom 21.02.2019 zum Plenum am 01.03.2019 lautete wie folgt: „Die Kosten für den Unterhalt können frühestens nach der Leistungsphase Entwurf ermittelt werden und sind als besondere Leistungen durch den Objektplaner und Fachplaner zu erbringen.“

Mit Plenaranfrage Nr. 101 vom 19.07.2019 stelle Frau Stadträtin Jutta Widmann, MdL erneut die Frage „Welche Unterhaltskosten/laufende Kosten (Heizung, Kundendienste, Hausmeister, Reinigung, Versicherung, etc.) sind **schätzungsweise** in welcher Höhe jährlich zu erwarten?“

In der Beantwortung vom 18.09.2019 zum Plenum am 20.09.2019 kam die Verwaltung auf jährliche Kosten in Höhe von rund 617.500 €.

Zur Ermittlung dieser Kosten ging die Verwaltung vom Durchschnittswert der laufenden Kosten für den Betrieb des alten Theaters im Bernlochener pro m<sup>3</sup> aus. Diese Kosten wurden auf die Kubatur des neuen Theaterbaus und mit einer angenommenen Preissteigerung zum Stand 2018 hochgerechnet. Die Bauunterhalts-, Wartungs-, Heizungs- und Stromkosten wurden angepasst, da hier aufgrund der technischen Erneuerungen niedrigere laufende Kosten als im alten Theater erwartet werden.

Die Ermittlung der theoretisch zu erwartenden laufenden Betriebskosten für Wartung, Heizung/Kühlung, Strom, Wasserversorgung und Entwässerung könnte von den Fachplanern HLS, Elektro und Bühnentechnik als besondere Leistung erbracht werden. Die Kosten für diese zusätzlichen Beauftragungen belaufen sich auf 34.522,63 € brutto.

Die Kosten für Hausmeister, Reinigung, Versicherung, Arbeitsgeräte u. Maschinen sowie Haus- und Grundstückslasten würden zusätzlich von der Verwaltung zu ermitteln sein.

Erfahrungen der Verwaltung und der Fachplaner zeigen jedoch, dass solche Baunutzungskostenermittlungen selten mit der Realität übereinstimmen. Gerade bei einem so komplexen Bauwerk wie dem Stadttheater mit Alt- und Neubau sowie vielerlei teilweise speziellen technischen Einbauten stellt sich die Ermittlung der Folgekosten als schwierig und unsicher dar.

Ein entscheidender Faktor für die Höhe der jährlichen Aufwendungen ist auch das Nutzerverhalten und die Nutzungsintensität, die sich von Jahr zu Jahr unterscheidet.

Die Kosten aus der Baunutzungskostenermittlung der Fachplaner sind nicht mehr oder weniger belastbar und aussagekräftig, als die von der Verwaltung ermittelten Zahlen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bausenat sieht aufgrund von zu erwartenden wenig neuen Erkenntnissen von einer Beauftragung der Fachplaner mit der zusätzlichen Leistung „Ermittlung Baunutzungskosten“ ab.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Plenaranfrage Nr. 90 mit Antwort

Anlage 2 – Plenaranfrage Nr. 101 mit Antwort