

Generalsanierung und Erweiterung Stadttheater; Vorstellung Entwurf Bauabschnitt 1

Gremium:	Bausenat Hauptausschuss Plenum	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	BS: 1 HA: 5 PL: 1	Zuständigkeit:	Referat 5
Sitzungsdatum:	BS: 15.09.2023 HA: 18.09.2023 PL: 22.09.2023	Stadt Landshut, den	18.08.2023
Sitzungsnummer:	BS: 53 HA: 38 PL: 43	Ersteller:	Doll, Johannes, Referatsleiter Riedl, Tanja

Vormerkung:

Auf der Grundlage des am 17.02.2023 im Plenum genehmigten Vorentwurfs wurde die Entwurfsplanung für den 1. Bauabschnitt erstellt.

Der 1. Bauabschnitt umfasst die Sanierung des Bestandsgebäudes und Teile des Neubaus auf der Grundlage der Variante 1 der Machbarkeitsstudie vom 25.07.2021 - Kleines Schauspielhaus-Sprechtheater mit Erhalt des bestehenden Orchestergrabens.

Im Bestandsgebäude werden das Sprechtheater, der Probensaal, die Verwaltung und die Wohnungen für Gastkünstler sowie die Requisite und die Werkstätten untergebracht. In dem historischen Theatersaal können im Parkett und den zwei Rängen 199 Besucher, inkl. zwei Plätze für Rollstuhlfahrer, Platz finden.

Insbesondere für musikalische Veranstaltungen reicht das Raumangebot im Bereich der Bühne und des Orchestergrabens des historischen Hauses nicht aus. Bis zur Fertigstellung des 2. Bauabschnitts ist daher eine parallele Nutzung des Theaterzeltes weiterhin erforderlich.

Zur Unterbringung des geforderten Raumprogramms für ein Sprechtheater wird ein untergeordneter Neubau als Anbau an den Bernlochnerkomplex errichtet. Räume für die technische Gebäudeausstattung des ersten Bauabschnittes werden im UG vorgesehen. Damit ist das historische Haus technisch autark vom zweiten Bauabschnitt zu betreiben.

In den Obergeschossen des Anbaus werden die notwendigen Umkleide- und Sanitärräume und ein Aufenthaltsraum für Künstler als Probe- und Konferenzraum vorgesehen.

Es wurde darauf geachtet, dass der Aufwand für die Anbindung des 2. Bauabschnitts möglichst gering ist und Rückbaumaßnahmen nur in sehr beschränktem Umfang erforderlich sind.

Für die Wärme-/Kälteerzeugung ist eine Wärmepumpe mit Isarwasser als Quelle vorgesehen, da aufgrund des Aufstaus der Isar das Grundwasser nahezu identische Temperaturen wie das Isarwasser aufweist.

Die Beheizung der Räume im Erdgeschoss und Anbau erfolgt über eine Fußbodenheizung, in den Räumen der Verwaltung und Probebühne über Heizkörper. Zuschauer- und Bühnenbereich können über die geplanten Lüftungsanlagen ausreichend erwärmt werden.

Gegen die aufsteigende Feuchtigkeit wird eine Sockelheizung in den historischen Wänden des Erdgeschosses vorgesehen.

Auf einem Teil der bestehenden Dachfläche sowie auf dem Dach des Anbaus soll eine PV-Anlage errichtet werden, die insbesondere in den Sommermonaten den Energiebedarf der Sockelheizung deckt. Dem stimmt das Landesamt für Denkmalpflege grundsätzlich zu, verweist aber auf Flächen die nicht gut einsehbar sind.

Derzeit sind die Planer bis zur Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) beauftragt. Basierend auf die Stadtratsentscheidung wird ein Förderantrag bei der Regierung gestellt. Hierzu fanden wesentliche Abstimmungsgespräche bereits statt. Die nächste Stufe umfasst die Leistungsphasen 5 (Ausführungsplanung), 6 (Vorbereitung der Vergabe) und 7 (Mitwirkung bei der Vergabe). Um den angestrebten Baubeginn in 2025 zu verwirklichen, ist es nötig unmittelbar nach Abschluss der Genehmigungsplanung mit der Ausführungsplanung fortzufahren.

Kostenberechnung/ Finanzierung

Nach der Kostenberechnung des Büros bächlemeid und der beauftragten Fachplaner liegen die Kosten zum Stand III. Quartal 2023 bei 47,08 Mio. €. Bei einer Indizierung dieser Kosten auf einer Baufertigstellung im Jahr 2028 betragen die Kosten ca. 53,5 Mio. €. Die Indizierung geht hierbei von Preissteigerungen basierend auf dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre im Baugewerbe aus. Die sehr hohen Preissteigerungen insbesondere des letzten Jahres sind daher nicht linear fortgeschrieben. Auch ist eine seriöse Beurteilung der Entwicklung der Preise auf dem Bausektor zur Zeit kaum möglich. Die detaillierte Aufteilung der Kosten ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Aktuell sind im Haushalt Mittel in Höhe 50,85 Mio. € eingestellt. Diese enthalten auch einen Betrag von 3,4 Mio. €, der insbesondere für Planungsleistungen der Gesamtlösung inkl. Wettbewerb und Machbarkeitsstudien verausgabt wurde. Die Gesamtmaßnahme wäre daher im Haushalt mit 56,9 Mio € zu veranschlagen. Für die zukünftigen Haushaltsjahre sind Mittel in Höhe von 51 Mio. € erforderlich.

Um einen kontinuierlichen Planungsprozess zu gewährleisten und im Anschluss an die Genehmigungsplanung die Ausführungsplanung zu beauftragen, sowie die vorgezogenen Rückbaumaßnahmen zu planen und ggf. Teilleistungen zu vergeben (Entfernung schimmelbelasteter Bauteile) wäre eine zusätzliche Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 900.000.- € im Haushaltsjahr 2024 erforderlich. Eine Deckung kann in Abstimmung mit dem Finanzreferat aus einer Umwidmung in gleicher Höhe aus der Verpflichtungsermächtigung der GS Ost (HHStl. 2119 9420) erfolgen, da sich der Bauablauf dieser Maßnahme etwas verzögert.

Förderung

Für die Förderung im Bundesprogramm „Förderung von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus“ liegt der Förderbescheid über Mittel in Höhe von 1 Mio. € vor, die vollständig in 2023 abgerufen werden müssen.

Der Freistaat Bayern unterstützt im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs die Kommunen bei der Bauinvestition für kommunale Theater. Die Förderfähigkeit der getrennten Bauabschnitte wurde mit der Regierung von Niederbayern abgestimmt. Das Staatsministerium der Finanzen hat in Abstimmung mit dem bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst mitgeteilt, dass das dem Wettbewerb und dem Entwurf zugrundeliegende Bauprogramm keine Nutzung enthält, die für den Betrieb des Theaters nicht erforderlich sind. Lediglich die im Bauprogramm vorgesehenen acht Gästezimmer wurden als nicht förderfähig betrachtet. Der Regelförderungssatz für kommunale Theater beträgt 75 % der förderfähigen Kosten. Insbesondere zu den Baunebenkosten ist festzustellen, dass die Beschränkung auf 18 % bei einem Theaterbau nicht eingehalten werden kann. In der Kostenberechnung geht die Verwaltung von ca. 28 % Nebenkosten aus, dies verringert die Förderquote entsprechend. Nicht förderfähig sind auch die Abbruchkosten und die Altlastensanierung sowie die Ausstattung, z. B. mit Möbeln und sonstigen technischen Geräten.

Ein Förderantrag könnte auf der Grundlage des Entwurfs im Herbst 2023 gestellt werden. Die Regierung würde den Antrag nur prüfen, wenn die Finanzierung gesichert ist. Der Vorabzug des Entwurfs wurde den Fachstellen der Regierung von Niederbayern vorgestellt und von diesen grundsätzlich positiv beurteilt.

Es wurde erneut eine Bewerbung für die Bundesförderung "Zuschüsse für investive Kulturmaßnahmen im Inland - KulturInvest" 2023 eingereicht. Eine Entscheidung hierzu fällt voraussichtlich Ende September im Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages.

Zeitplan bei optimalem Planungs- und Bauablauf

Der zeitliche Ablauf des Bauvorhabens sieht folgende Meilensteine vor:

- Förderantrag FAG im Oktober 2023
- Genehmigungsplanung bis November 2023
- Vorgezogener Rückbau und Schadstoffbeseitigung in 2024
- Ausführungsplanung bis November 2024
- Vergabevorbereitung & Vergaben ab November 2024
- Baubeginn im Oktober 2025
- Fertigstellung IV. Quartal 2027
- Spielbetrieb ab September 2028

Die Planung wird vom beauftragten Architekten in der Stadtratssitzung vorgestellt. Die ausführlichen Baubeschreibungen der Planungen Architektur, Freianlagen und TGA sind den jeweiligen beigefügten Erläuterungstexten zu entnehmen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht zur Generalsanierung und Erweiterung Stadttheater Landshut; Vorstellung Entwurf 1. Bauabschnitt wird Kenntnis genommen.
2. Mit der vorgestellten Entwurfsplanung besteht Einverständnis.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die nächste Planungsstufe (Leistungsphasen 5 - 7) abzurufen und zunächst die Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) zu beauftragen.
4. Die für die Beauftragung der Lph. 5 und die vorgezogenen Rückbaumaßnahmen erforderliche Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 900.000.- € für das Haushaltsjahr 2024 wird durch eine Umwidmung in gleicher Höhe aus der Verpflichtungsermächtigung der GS Ost (HHStl. 2119 9420) bereitgestellt.

Anlagen:

- Anlage 1 - Pläne Grundrisse, Schnitte, Ansichten Entwurf Architekt
- Anlage 2 - Erläuterungsbericht Architekt
- Anlage 3 - Kostenberechnung Stand 15.08.2023
- Anlage 4 - Erläuterungsbericht Elektro
- Anlage 5 - Erläuterungsbericht HLS
- Anlage 6 - Erläuterungsbericht Bühnentechnik