

Fortschreibung der Feststellung vom 05.05.2023 über die Ermittlung des Kostenrahmens eines Bauprojekts im Planungsverfahren am Beispiel des Neubaus und der Sanierung des Stadttheaters

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	1	Zuständigkeit:	Amt für Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum:	03.05.2024	Stadt Landshut, den	22.04.2024
Sitzungsnummer:	65	Ersteller:	Gahr, Stefan

Vormerkung:

Durch den Beschluss des Rechnungsprüfungsausschusses vom 06.07.2023 wurde die Behandlung des Prüfungsberichts mit den darin enthaltenen Prüfungsfeststellungen und -empfehlungen über die Ermittlung des Kostenrahmens eines Bauprojekts am Beispiel der Generalsanierung und Erweiterung des Stadttheaters Landshut im Bausenat im I. Quartal 2024 angesetzt. Der Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes vom 05.05.2023 wurde den Mitgliedern des Bausenats bereits zur Verfügung gestellt.

Prüfbericht und Empfehlungen des Rechnungsprüfungsamts

Aufgrund einer Abweichung des Kostenrahmens der Konzeptstudie (Lösung A; Plenumsbeschluss 23.03.2018) zum späteren Wettbewerbsergebnis (Auslobung Wettbewerb; Plenumsbeschluss 27.07.2018) wurde eine Prüfung dieser Diskrepanz von Seiten des Rechnungsprüfungsamts durchgeführt. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass der Auslobungstext des Wettbewerbs von anderen Voraussetzungen hinsichtlich Qualität und Quantität ausgegangen war, als die ursprünglich zu Grunde liegende Konzeptstudie (Lösung A) und somit finanzielle Mehrbelastungen für die Stadt ausgelöst wurden. Nach Feststellung des Rechnungsprüfungsamts hätte eine Fortschreibung der Konzeptstudie mit neuem Kostenrahmen erstellt und den Stadtratsgremien zur Beratung und Entscheidung vorgelegt werden müssen. Die Empfehlung des Prüfberichts sieht vor; bei künftigen Berechnungen des Kostenrahmens sachgerechte Kostenkennwerte zu verwenden und bei Änderung eine entsprechende Fortschreibung vorzunehmen. Abweichungen des Kostenrahmens während der Planungsphase sind in den Stadtratsgremien vorzustellen und zu beraten. Des Weiteren sollen einschlägige Bestimmungen eingehalten werden, unter anderem die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW), um die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Stadt Landshut festzuschreiben. Darüber hinaus wird die Aufnahme einer Baukostenobergrenze in den Verträgen der freiberuflich Tätigen empfohlen. Diese müsste bereits im Wettbewerbsverfahren als Projektziel definiert werden. Weiterhin wird vom Rechnungsprüfungsausschuss angeregt, die Personalkapazitäten an den Umfang des aktuellen Bauvorhabens anzupassen.

Zusammenfassende Darstellung der Abläufe; Referat für Bauen und Umwelt

In der Konzeptstudie Lösung A aus dem Jahr 2017 wurde zunächst geprüft ob entlang der Wittstraße (noch ohne das Grundstück der sog. „Zisler-Villa“) ein Theaterneubau mit mindestens 380 Sitzplätzen geschaffen werden kann. Diese Lösung zeigte auf, dass die Anforderungen vom Landestheater Niederbayern weitestgehend erfüllt werden können. Die Erfüllung des Bauprogramms kann nur gelingen, wenn man eine sehr kompakte Form des Neubaus wählt. Der Zugang würde über das Erdgeschoss/Foyer der bestehenden Bernlochner Säle erfolgen. Die Eingriffe in den denkmalgeschützten Bestand wurden dadurch minimiert. Als sogenannte Studiobühne sollte die historische Theaterbühne genutzt werden. Die Sanierung des bestehenden Theaters sollte auf die notwendigsten brandschutztechnischen, statischen und technischen Erfordernisse reduziert werden. Der Kostenrahmen der Maßnahme wurde hier auf 37,7 Millionen Euro ermittelt.

Für den weiteren Entscheidungsprozess wurde im Jahr 2018 eine Konzeptstudie B entwickelt, die eine Sanierung und Nutzung des bestehenden Theaters als sogenanntes „großes Haus“ vorsieht. Eine Studiobühne würde entlang der Wittstraße errichtet werden. Zusätzlich wurden auch alternative Standorte für den Neubau eines Stadttheaters untersucht. Durch den Plenumsbeschluss vom 23.03.2018 wurde von einer Neubaulösung an alternativer Stelle als dem Bernlochner-Areal Abstand genommen. Das Verhandlungsverfahren mit integriertem Planungswettbewerb, als erste Stufe des Verfahrens, soll auf Grundlage der Konzeptstudie Lösung A vorbereitet werden. Durch die Möglichkeit das südlich angrenzende Grundstück zu erwerben, wurde der Auslobungstext sowie das Bauprogramm daraufhin in zwei Varianten erarbeitet (Bestandsgrundstück 5.290 m² und größeres Grundstück 5.597 m²) und im Plenum am 27.07.2018 behandelt und beschlossen. Dabei soll nach Abschluss der Grundstücksverhandlungen der entsprechende Umfang ausgelobt werden. Dem Auslobungstext wurde im Rahmen des Beschlusses final zugestimmt.

Stellungnahme zu den Empfehlungen

Grundsätzlich sind die Anmerkungen des Rechnungsprüfungsamtes hinsichtlich der Kostenermittlung im Vorfeld der Baumaßnahme nachvollziehbar. Aus diesem Grund wurde bereits ein Ablaufplan im Vorfeld der Baumaßnahme beschlossen, der insbesondere im ersten Schritt ein detailliertes Raumprogramm der Nutzer fordert, auf dessen Basis ein erster Kostenrahmen ermittelt werden kann. In der Praxis zeigt sich aber weiterhin, dass kostenrelevante Anpassungen im Zuge der Planungen erfolgen, die Abweichungen von dem ermittelten Kostenrahmen nach sich ziehen. Hier wird zukünftig verstärkt versucht, diese Kostenanpassungen transparent im Stadtrat darzustellen, und die Entscheidung über zusätzliche Quantitäts- oder Qualitätsanpassungen in den Gremien zu beschließen. Beispiel hierfür ist das Möblierungskonzept für die neuen Grundschulen bzw. die Untersuchung von Planungsanpassungen beim sog. LANDSHUTmuseum. Im Rahmen der Theaterplanungen wurden diese Anpassungen zwar im Rahmen der Beschlussfassung des Auslobungstextes zum Wettbewerbsverfahren im Stadtrat behandelt, hätten aber sicherlich noch deutlicher herausgestellt werden können. Zusätzlich werden durch die Bestandsaufnahme des aktuellen Zustands der städtischen Liegenschaften – siehe Defizitanalysen städtische Liegenschaften – detaillierte Kostenaussagen aufgestellt. Dies bildet eine solide Grundlage zur Ermittlung des Kostenrahmens.

Die Empfehlungen des Rechnungsprüfungsamtes sehen weiterhin die Aufnahme einer Baukostenobergrenze in den Verträgen der freiberuflich Tätigen vor. Dies ist aus Sicht des Referats für Bauen und Umwelt eher kritisch zu betrachten, da erst nach der erfolgten Entwurfsplanung eine verbindliche Kostenaussage in Form einer Kostenberechnung erstellt und aus oben genannten Gründen bei Nichteinhaltung keine Alternativen eröffnet werden können. Aber auch diese im Vorfeld getätigten Untersuchungen können insbesondere im Zuge von Sanierungsmaßnahmen unerwartete Mehraufwendungen nicht gänzlich vermeiden. Erst im Rahmen der vertieften Planungen und der erfolgten Grundlagenermittlung, beispielsweise durch Bauteilöffnungen, können belastbare Kosten abgeleitet und die Anforderungen von Fachbehörden und –stellen sowie der Fördergaben eingearbeitet werden. Selbst bei fundiertester Planung lassen sich Überraschungen im Zuge der Umsetzung nicht gänzlich ausschließen, da gerade in historischen Gebäuden, die zum Teil noch von Nutzungen belegt sind (Rathaus 1) nicht alle Bauteile vollumfänglich begutachtet werden können.

Beschlussvorschlag:

Vom Bericht zur Fortschreibung/Ergänzung der Feststellung über die Ermittlung des Kostenrahmens eines Bauprojekts im Planungsverfahren am Beispiel des Neubaus und der Sanierung des Stadttheaters wird Kenntnis genommen.

Anlagen:

Anlage 1 – Fortschreibung/Ergänzung der Feststellung

Anlage 2 – Zusammenfassung Baumaßnahme Stadttheater bisher (nicht-öffentlich)

