

Stadt
Landshut
Rechnungsprüfungsamt

Fortschreibung/Ergänzung der

Feststellung

über die

**Ermittlung des Kostenrahmens eines Bauprojekts im
Planungsverfahren am Beispiel des Neubaus und
der Sanierung des Stadttheaters**

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Zusammenfassung Prüfungsergebnis | 3 |
| 2. Prüfungssachverhalt..... | 3 |
| 3. Sitzung Rechnungsprüfungsausschuss 17.07.2020 – 1. Lesung | 4 |
| 4. Erweiterte Prüfung | 4 |
| 5. Beschlüsse des Stadtrates | 5 |
| 6. Darstellung der erweiterten bzw. gegensätzlichen Anforderungen von „Lösung A“ und dem Auslobungstext..... | 6 |
| 7. Wertung des Sachverhaltes durch das Baureferat | 8 |
| 8. Prüfungsfeststellungen | 8 |
| 9. Prüfungsempfehlungen | 9 |
| 10. Schlussbesprechung | 10 |

1. Zusammenfassung Prüfungsergebnis

1.1 Sachverhalt

Zwischen den im Kostenrahmen der Konzeptstudie zum Neubau und der Sanierung des Stadttheaters ausgewiesenen Baukosten und den in der Kostenschätzung des durchgeführten Wettbewerbs genannten Baukosten ergab sich nach Indizierung immer noch eine Abweichung von rd. 11,3 Mio. €. Dies war ein Anlass für die Prüfung.

1.2 Feststellungen

In den nachfolgenden Ziffern 4 bis 6 ist aufgezeigt, wie diese Abweichung entstanden ist.

Fazit: Der Wettbewerb ging von anderen Voraussetzungen hinsichtlich der Quantität und Qualität aus, als sie bei der Erstellung der Konzeptstudie gegeben waren.

Unter der Zugrundelegung dieser geänderten Voraussetzungen hätte vor der Auslobung eines Wettbewerbes eine fortgeschriebene Konzeptstudie mit neuem Kostenrahmen erstellt und den Stadtratsgremien zur Beratung und Entscheidung vorgelegt werden müssen.

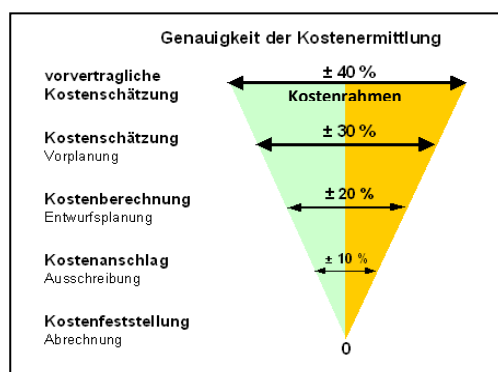
1.3 Empfehlungen

In den Prüfungsempfehlungen haben wir unter anderem aufgeführt, dass bei künftigen Berechnungen eines Kostenrahmens sachgerechte Kostenkennwerte für das zu planende Projekt zu ermitteln und zu verwenden sind. Bei Änderungen der Grundlagen ist eine entsprechende Fortschreibung vorzunehmen. Der sich daraus ergebende Finanzbedarf ist als Grundlage für die Beratungen in den Stadtratsgremien sachgerecht und in der dem jeweiligen Kenntnisstand entsprechende Höhe darzustellen (Ziffer 9.1).

Abweichungen während der Planungsphase und die damit verbundenen Folgen, insbesondere finanzieller Art, sind bei bekannt werden explizit zu benennen und in den zuständigen Stadtratsgremien zu beraten und zu beschließen (Ziffer 9.2).

2. Prüfungssachverhalt

Im Rahmen der Konzeptstudie für einen Theaterneubau und die Sanierung des Altbestandes wurden für die sogenannte Lösung „A“ Baukosten (Kostenrahmen) von ca. 37,7 Mio. € genannt. Im Plenum am 23.03.2018 wurde als Grundlage für den weiteren Planungswettbewerb die „Lösung A“ beschlossen. Der Siegerentwurf des Architekturbüros b. vom 01.02.2019 ergab Baukosten (Kostenschätzung) von ca. 51,2 Mio. €.



Quelle: <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=23989606>

Aufgrund der Differenz von ca. 11,3 Mio. € (ca.28,4%; trotz Berücksichtigung der Baukostensteigerung) zwischen dem Kostenrahmen der Konzeptstudie und der Kostenschätzung des Wettbewerbes wurden die Ursachen für die Abweichungen untersucht.

3. Sitzung Rechnungsprüfungsausschuss 17.07.2020 – 1. Lesung

In der Sitzung des Rechnungsprüfungsausschusses am 17.07.2020 wurde die Feststellung des Rechnungsprüfungsamtes (RPA) vom 02.07.2020 über die Ermittlung des Kostenrahmens eines Bauprojekts im Planungsverfahren am Beispiel des Neubaus und der Sanierung des Stadttheaters vorgetragen. Im Rahmen der Diskussion wurden von einem Mitarbeiter des Baureferates Einwendungen gegen die vom RPA vorgelegte Ermittlung des Kostenkennwertes vorgebracht. Aufgrund der gegensätzlichen Standpunkte wurde eine zweite Lesung beantragt und beschlossen, mit dem Ziel der Klärung des Dissens.

Im Zuge der weiteren Prüfung zur zweiten Lesung wurde klar, weshalb sich die gegensätzlichen Standpunkte ergeben haben. Beide Standpunkte hatten nur vermeintlich dasselbe Ziel – den Neubau und die Sanierung eines Stadttheaters.

4. Erweiterte Prüfung

Mit der Zielsetzung, die Ursachen für die unterschiedlichen Standpunkte von Baureferat und RPA zu ergründen, wurden weitere Untersuchungen unternommen. Seitens des Baureferates wurde das Theater in Heidelberg, welches von der Aufgabe sehr gut mit dem Stadttheater Landshut vergleichbar ist, thematisiert.

Das RPA hat die Baukosten mit den zugehörigen Parametern in Heidelberg angefragt, zur Verfügung gestellt bekommen und ausgewertet. Das Ergebnis bestätigt die erste Prüfung: Die Kosten bzw. Kostenkennwerte für den Neubau eines Theaters und die Generalsanierung des Altbestandes waren mit ca. 37,7 Mio. € zu niedrig dargestellt.

Im Folgenden tauschte das RPA die Erkenntnisse mit der neu geschaffenen Fachstelle „Controlling“ im Amt für Bauverwaltung und Baukostencontrolling aus. Von dort wurden noch weitere Unterlagen zur „Lösung A“ von der Stabsstelle des Baureferates bzw. vom Ersteller der Konzeptstudie eingeholt.

Bei der weiteren Sichtung und der Verifizierung der Unterlagen und der Kostenansätze für die „Lösung A“ stellte sich heraus, dass die „Lösung A“ zum einen, einen viel geringeren (qualitativ und quantitativ) Bauumfang (Stichwort: Zweckbau) hatte. Zum anderen war die architektonische Qualität und auch das Bauvolumen beim Wettbewerbssieger erheblich gestiegen.

Eine wesentliche Erhöhung der veranschlagten Baukosten ist aufgrund dieser gestiegenen Anforderungen nachvollziehbar.

Die Annahme, dass der Wettbewerb die konsequente Fortführung der Konzeptstudie mit der „Lösung A“ ist, wird durch die gewonnenen Erkenntnisse widerlegt. Vielmehr zeigt sich, dass hier der Bruch zur üblichen und systematischen Vorgehensweise (Fortschreibung der Konzeptstudie mit neuem Kostenrahmen) entstanden ist.

5. Beschlüsse des Stadtrates

Es galt zu untersuchen, wie es zu den gestiegenen Anforderungen im Rahmen des Planungsverfahrens kam.

Sitzung Plenum am 23.03.2018

In der Plenarsitzung wurde beschlossen, das VGV Verfahren mit integriertem Planungswettbewerb auf der Grundlage der „Lösung A“ (ca. 37,7 Mio. €) vorzubereiten.

Inhalt „Lösung A“: Geringe Ansprüche an Architektur und den räumlichen Beziehungen, bei einem sehr hohen Standard der Theatertechnik.

Sitzung Plenum am 27.07.2018

Vier Monate später wurde in der Plenarsitzung auf den Beschluss vom 23.03.2018 Bezug genommen mit der Maßgabe, dass die „Lösung A“ den weiteren Planungen zur Generalsanierung und Erweiterung des Stadttheaters zugrunde zu legen ist; bei Annahme der gleichen Kosten wie zur Kostenannahme der „Lösung A“ (37,7 Mio. €). Gleichzeitig wurde in dieser Sitzung der Auslobungstext vorgelegt, dem grundsätzlich zugestimmt wurde.

Inhalt Auslobungstext: Hohe Ansprüche an Architektur und den räumlichen Beziehungen, bei einem sehr hohen Standard der Theatertechnik.

Es ist kein Hinweis auf die Abweichungen (siehe Ziffer 6, Tabelle) zwischen Auslobungstext und der „Lösung A“, insbesondere im Hinblick auf die finanziellen Mehrbelastungen für die Stadt, ersichtlich.

6. Darstellung der erweiterten bzw. gegensätzlichen Anforderungen von „Lösung A“ und dem Auslobungstext

In einer gemeinsamen Besprechung (Baureferat, Büro T. und Rechnungsprüfungsamt) am 29.09.2021 wurde vom Baureferat herausgearbeitet, dass sich die im Plenum am 23.03.2018 vorgestellte und beschlossene „Lösung A“ als die geeignetste, unter den untersuchten Lösungen, dargestellt hatte. Unter der Berücksichtigung der gewünschten Mindestanforderungen an die räumlichen Beziehungen und auch der Gebäudeorganisation für einen effektiven Theaterbetrieb wären die Defizite von „Lösung A“ jedoch immer noch zu umfangreich und zu gravierend gewesen. Zudem wäre das vom Zweckverband Landestheater geforderte Raumprogramm nur unvollständig erfüllt gewesen (obwohl in der „Lösung A“ das Raumprogramm als weitgehend erfüllt dargestellt wird – siehe Anlage 2 Seite 3 der Konzeptstudie). Die Konzeptstudie bezog sich noch auf das nicht erweiterte Grundstück.

Folgende Sachverhalte der Konzeptstudie „Lösung A“ wurden bei der Besprechung als „Defizite“ aufgeführt:

- Maximal 380 Sitzplätze (Ziel 420 Sitzplätze)
- Gemeinsame Erschließung von Theater Großes Haus und Bernlochener-Sälen und gemeinsame Nutzung der Sanitäranlagen, mit erkennbaren Konflikten
- Kein gemeinsames Foyer von Großem Haus und Studiobühne
- Schlechte Verbindung von Großem Haus und Studiobühne
- Interne Organisation mit vielen Defiziten
- Innenhof für Logistik der drei Einrichtungen (Theater-Säle-Restaurant) bezüglich Größe und Zuschnitt extrem problematisch
- Keine Seitenbühne
- Keine ausreichend dimensionierte Hinterbühne
- Eingriffe und Einbauten ins historische Theater nicht denkmalgerecht

Nach der Darstellung des Baureferates hätte die „Lösung A“ realisiert werden können, aber zu keiner zufriedenstellenden Lösung geführt.

Aus den vielen untersuchten Möglichkeiten, Lösungen und Varianten habe man die Erkenntnis gewonnen, dass eine Lösung, welche den Anforderungen gerecht wird, nur durch einen eigenständigen Neubau für das große Haus, statt eines Erweiterungsbaues, realisiert werden kann. Das Bestandsgebäude ist zu sanieren.

Bestimmte in der „Lösung A“ aufgeführte Kriterien sollten für das weitere Planungsverfahren nicht zur Anwendung kommen (siehe folgende Tabelle „Lösung A“).

Somit galt im Wettbewerbsverfahren die Vorgabe, dass das Große Haus als Neubau und die Studiobühne im historischen Haus weiter zu entwickeln sei.

Hier stieg man sofort mit den teilweise geänderten Bedingungen (siehe folgende Tabelle „Auslobungstext“) in den Planungswettbewerb ein.

Nachfolgend sind die gegensätzlichen Rahmenbedingungen von „Lösung A“ und dem Auslobungstext in wesentlichen Auszügen dargestellt (nicht abschließend):

Quelle 1.x: Auslobungstext (siehe Anlage 1; auszugsweise)

Quelle 2.x: Lösung A (siehe Anlage 2; auszugsweise)

| Lösung A | Auslobungstext | Konsequenz |
|--|---|--|
| Großes Haus (GH) Zugang über Bernlochner [Quelle:2.5] | Eindeutige Adresse mit eigenem repräsentativen Haupteingang [Quelle:1.1; 1.2; 1.10] | Neues Bauteil => zusätzliche Baukosten |
| | Organisatorische und akustische Trennung von Theater und Sälen [Quelle:1.3] | Zusätzlicher Raumbedarf => zusätzliche Baukosten |
| | Mitbenutzung von anderen Einrichtungen des Bernlochner ist nicht gewünscht [Quelle:1.4] | Neue Bauteile => zusätzliche Baukosten |
| | Mitbenutzung von Garderoben des Bernlochner ist nicht gewünscht [Quelle:1.5] | Neue Bauteile => zusätzliche Baukosten |
| GH Mitbenutzung der Toiletten Bernlochner [Quelle:2.7] | Mitbenutzung der WC Anlagen im Bernlochner ist nicht gewünscht [Quelle:1.6] | Zusätzlicher Raumbedarf => zusätzliche Baukosten |
| GH Mitbenutzung Aufzug Bernlochner [Quelle:2.8] | Mitbenutzung der Aufzüge im Bernlochner ist nicht gewünscht [Quelle:1.7] | Zusätzlicher Raumbedarf => zusätzliche Baukosten |
| | Mitbenutzung der Anlieferung des Bernlochner ist nicht gewünscht [Quelle:1.8] | Neues Bauteil => zusätzliche Baukosten |
| GH nutzt „Foyer“ Bernlochner (Bestand), welches als großzügig gesehen wird; Verbindung zum Foyer Studiobühne (Bestand) [Quelle:2.3; 2.6] | Beide Foyerbereiche (neues Foyer u. Studiobühne (Bestand)) angemessen miteinander verbinden, großzügige Gestaltung, Neues Foyer Bestuhlung für ca. 100 Personen und mobile Bühne 12m ² [Quelle:1.9; 1.15] | Zusätzlicher Raumbedarf => zusätzliche Baukosten |
| GH als reiner Zweckbau ohne Freiflächennutzung | Attraktive Freibereiche mit hoher Aufenthaltsqualität sind großzügig zu gestalten evtl. auch mit Aussenbestuhlung [Quelle:1.11; 1.16] | Anspruchsvollere Gestaltung => zusätzliche Baukosten |
| | Separate Zuschauergarderoben für beide Spielstätten oder eine große Garderobe für beide Spielstätten [Quelle:1.12; 1.14] | Zusätzlicher Raumbedarf => zusätzliche Baukosten |
| | Zentrale separate Getränketheken für beide Spielstätten mit einer entsprechend langen Ausgabefläche (1lfm pro 20 Besucher) oder eine größere für beide [Quelle:1.13] | Zusätzlicher Raumbedarf => zusätzliche Baukosten |

| Lösung A | Auslobungstext | Konsequenz |
|---|---|--|
| GH 380 Sitzplätze möglich [Quelle:2.1] | Bedarf 380 bis 420 (mit Bestuhlung Orchestergraben) Sitzplätze [Quelle:1.17] | Zusätzlicher Raumbedarf => zusätzliche Baukosten |
| Raumprogramm kann weitgehend erfüllt werden [Quelle:2.4] | | |
| Ausreichend tiefe Hinterbühne kann erfüllt werden [Quelle:2.2] | | |
| | Größeres Grundstück | Größere Grundfläche => Chance für „einfachere“ Tiefbauarbeiten, da mehr in die Fläche gebaut werden kann |

7. Wertung des Sachverhaltes durch das Baureferat

Das Baureferat schlägt vor, den zuvor aufgezeigten Sachverhalt abschließend wie folgt zusammenzufassen (Email vom 30.09.2021):

„Bei einer gemeinsamen Besprechung von Baureferat, Rechnungsprüfungsamt, Büro T. und unter Mitwirkung des Controllings wurde festgehalten, dass die Machbarkeitsstudie vom Büro T. grundsätzlich zu einer realisierbaren Lösung geführt hätte und die verwendeten Kostensätze valide gewählt waren.

Die Studie hatte aber auch Einschränkungen/Defizite aufgezeigt, die man - v. a. auch durch die Möglichkeit des Erwerbs des angrenzenden Grundstücks - nicht in der Form baulich realisieren musste und wollte. Im weiteren Planungsverfahren wurde die 'Lösung A - großes Haus als Neubau und Studiobühne im historischen Theater' weiterentwickelt, was dann auch in der Realisierung finanziellen Mehraufwand bedeutet.

Alle bisherigen Planungsschritte wurden dem Stadtrat zeitnah vorgestellt und zur Entscheidung vorgelegt.“

8. Prüfungsfeststellungen

Wie unter Ziffer 6 ausführlich erläutert, wurden bei Eintritt in das Wettbewerbsverfahren andere Anforderungen definiert, als bei der Erstellung der Konzeptstudie. Trotzdem wurden die abzusehenden Kostensteigerungen nicht untersucht bzw. wurde ein neuer Kostenrahmen mit neuen oder mit angepassten Kostenkennwerten (BKI Hof, Kostenkennwerte Heidelberg) nicht ermittelt.

Deshalb bleibt festzustellen, dass für das Planungsverfahren eine fortgeschriebene Konzeptstudie mit neuem Kostenrahmen (z. B. Verwendung der Kostenkennwerte Hof und Heidelberg), entsprechend den in der Tabelle auf Seite 7 mit aufgeführten Vorgaben, hätte erstellt werden müssen. Im Anschluss wäre das Ergebnis den Stadtratsgremien zur Beratung und Entscheidung vorzustellen gewesen.

Diese Vorgehensweise hätte zu einer transparenten Darstellung und unter Verwendung angemessener Kostenansätze zu einem realistischeren Kostenrahmen geführt. Dieser wäre der Kostenschätzung des Wettbewerbs wesentlich nähergekommen, als der Kostenrahmen, den die Konzeptstudie genannt hatte.

Damit wäre dem Ziel, belastbare Zahlen als Grundlage für die Entscheidungen des Stadtrates und für die Planung des Bedarfs an Haushaltsmitteln vorzulegen, entsprochen worden.

9. Prüfungsempfehlungen

Die Prüfungsempfehlungen werden in einer ergänzten und aktualisierten Fassung wiedergegeben.

- 9.1 Bei künftigen Berechnungen des Kostenrahmens eines Projektes sind sachgerechte Kostenkennwerte für das tatsächlich zu planende Projekt zu ermitteln und zugrunde zu legen. Bei Änderungen der Grundlagen und der Rahmenbedingungen ist der Kostenrahmen entsprechend fortzuschreiben. Die ermittelten Kostenkennwerte sind mit vergleichbaren Projekten transparent und nachvollziehbar zu verifizieren und schriftlich zu dokumentieren. Mit dieser Datenlage ist der Finanzbedarf sachgerecht und in angemessener Höhe darzustellen. Diese Ausarbeitungen stellen die Grundlage für die Beratungen im Stadtrat dar und sollen gewährleisten, dass der Stadtrat sachlich fundierte Entscheidungen treffen kann.
Dabei ist darauf zu achten, dass für die Grundlagenermittlung und die Ausführung bei Großprojekten im Baureferat ausreichend personelle Ressourcen zur Verfügung stehen.
- 9.2 Abweichungen während der Planungsphase und die sich daraus ergebenden Folgen sind explizit zu benennen und durch die zuständigen Stadtratsgremien zu beraten und zu beschließen.
- 9.3 Auf die Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen, wie z. B. der Richtlinie für Planungswettbewerbe 2013 (RPW 2013; erstellt durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit), ist zu achten.
Hierzu zählt, den Wettbewerbsteilnehmern alle Projektziele zu benennen. Insbesondere sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die sich die Stadt Landshut als Auftraggeber gesteckt hat, festzuschreiben. Dadurch kann das Ziel der Gewährleistung von Kostentransparenz und Kostensicherheit nachhaltig verfolgt werden.
- 9.4 Die Interessen der Stadt Landshut gegenüber der Architektenkammer (z. B. Stufenverträge nach Notwendigkeit) im Rahmen der RPW 2013 sind zu wahren. Es liegt im Interesse der Stadt Landshut als Auftraggeber nur die Leistungsphasen als Stufe zu beauftragen, welche bis zur nächsten Entscheidungsfindung notwendig sind. Werden Leistungen, welche nach dem Zeitpunkt der Entscheidungsfindung ausgeführt werden sollen, mit in der Stufe beauftragt, jedoch wegen einer geänderten Sachlage nicht mehr benötigt werden (andere Entscheidung), so würde der Auftragnehmer auch die Leistung honoriert bekommen, welche er nicht mehr geplant hat (Honorar ohne Leistung).

9.5 In die Verträge mit den freiberuflich Tätigen ist grundsätzlich eine Baukostenobergrenze durch die Stadt Landshut aufzunehmen. Von anderen Kommunen oder dem Staatlichen Bauamt wird dies bereits praktiziert. Der Bundesgerichtshof sieht eine Baukostenobergrenze als rechtlich zulässige Beschaffensvereinbarung an (BGH Urteil vom 11.07.2019 – VII ZR 266/17, siehe Anlage 3). Für den Bauherren ist dies das einzige Mittel zur Kostensteuerung. Wird zuvor ein Wettbewerb durchgeführt sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (vorhandenes Budget) als Projektziel, im Hinblick auf eine spätere vertragliche Berücksichtigung als Baukostenobergrenze, zu definieren (siehe Ziffer 9.3). Werden im Wettbewerb die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (vorhandenes Budget) nicht als solche dargestellt, kann später eine Baukostenobergrenze rechtlich nicht mehr eingefordert werden.

10. Schlussbesprechung

Der Berichtsentwurf wurde am 19.08.2022 an das Baureferat per Email übersendet. Am 4. Mai 2023 fand eine Schlussbesprechung im Baureferat statt.

Teilnehmer waren:

- Herr Doll; Leitung Baureferat
- Frau Forster; Sachgebietsleitung
- Herr Hentschel; Amtsleitung Rechnungsprüfungsamt
- Herr Marosch; stellv. Amtsleitung Rechnungsprüfungsamt
- Herr Schraufstetter; Technischer Prüfer

Die Schlussbesprechung führte zu keiner Änderung dieser Feststellung.

Landshut, den 05.05.2023



Hentschel
Amtsleiter



Schraufstetter
Technischer Prüfer

Anlagen:

- 1 Auslobungstext (siehe Anlage 1; auszugsweise)
- 2 Lösung A (siehe Anlage 2; auszugsweise)
- 3 BGH Urteil vom 11.07.2019 – VII ZR 266/17

Offener einphasiger Realisierungswettbewerb
Generalsanierung und Erweiterung Stadttheater Landshut



Ausloberin
Stadt Landshut
Altstadt 315
84028 Landshut

Wettbewerb Generalsanierung und Erweiterung Stadttheater Landshut

Eine 2017/2018 erstellte Konzeptstudie (s. Anlage 09 Konzeptstudie Stufe 1) hat gezeigt, dass die Hauptforderung des Theaters von mind. 380 Sitzplätzen im Zuschauerraum des Großen Hauses im bestehenden, historischen Theaterraum nicht umsetzbar ist.

Daher soll für ein neues Großes Haus ein Neubau errichtet werden. Die 2. Spielstätte, - Kleines Haus/Studio - , findet zukünftig im historischen Theaterbau Platz (s. Anlage 12 Bespielungskonzept).

In der Stadtratssitzung (Plenum) vom 27.07.2018 wurde beschlossen im Bauprogramm eine Erweiterungsfläche – ohne konkretes Bauprogramm - für die spätere Errichtung einer dritten Bühne (Studiobühne) inkl. Technikfläche mit ca. 2.200 m³ umbauten Raum vorzusehen.

Der „historische Bernlochner“ bleibt somit dem Landshuter Publikum erhalten ohne gleichzeitig auf ein die aktuelle Menschengröße berücksichtigendes, zeitgemäßes Theater verzichten zu müssen.

Die zweite Stufe der Konzeptstudie (Anlage 09) hat ergeben, dass auf der Freifläche an der Wittstraße ein neues Großes Haus mit 380 Sitzplätzen errichtet werden kann. Das Raumprogramm und die wesentlichen Forderungen des Nutzers können weitgehend erfüllt werden. Die in der Konzeptstudie dargestellte Lösung A war Grundlage für die Ausschreibung des Wettbewerbs, sie soll aber in Bezug auf den Wettbewerbsentwurf keine Vorbildfunktion haben, da sie nur einen Ansatz darstellt, dass das Bauprogramm erfüllt werden kann. Durch den Erwerb des südlich angrenzenden Grundstücks sind auch andere Lösungen denkbar, die z. B. ein zentrales Foyer für beide Zuschauerräume ermöglicht.

Zur Lösung A wurde seitens des Theaters im Besonderen die Trennung der beiden Theaterfoyers negativ betrachtet.

Ebenfalls nicht zufriedenstellend gelöst erscheint dem Theater die Anlieferung sowohl für das Stadttheater als auch für den Bernlochner-Veranstaltungssaal.

In der Konzeptstudie stand das südlich angrenzende Grundstück (Fl.Nr. 1196) noch nicht zur Verfügung.

3.2 Allgemeine Ziele

1.1

Es ist gewünscht, dass das Theater eine eindeutige Adresse erhält.

Der sich direkt anschließende Bernlochner-Komplex mit seinem Veranstaltungssaal und Restaurant soll für

besondere Veranstaltungen mit dem Zuschauerbereich des Theaters verbunden werden können. Eine gemeinsame Nutzung des bestehenden Eingangs von der Wittstraße ist möglich. Für das Theater ist auch ein

1.2 **eigenständiger Haupteingang** vorzusehen. Aufgrund der verschiedenartigen Veranstaltungen ist jedoch eine

1.3 **organisatorische und akustische Trennung** der beiden Bereiche vorzusehen. In beiden Einrichtungen müssen gleichzeitig Veranstaltungen durchführbar sein. Das

1.4 **Mitbenutzen** von **Einrichtungen** des Bernlochner wie

1.5 1.6 1.7 z.B. **Garderoben, WC-Anlagen, Aufzügen** und der

1.8 **Anlieferung** ist **nicht gewünscht**.

Die möglichen Synergien der Nutzung beider Kultur- und Veranstaltungsstätten sollten aber ermöglicht werden.

Der Bestandsbau verfügt über einen Foyerbereich, der aufgrund seiner Verortung auf mehreren Ebenen und der geringen Raumhöhen in der Vergangenheit nicht als sehr attraktiv empfunden wurden. Diese Bereiche sollen nun der Studio-Bühne zugeordnet werden.

1.9 Wünschenswert wäre ein **großes, lichtiges Zentralfoyer** für beide Spielstätten. **Beide Foyerbereiche sollen, wenn möglich, angemessen miteinander verbunden** werden, um diverse Nutzungen wie z.B. die Abendkasse oder gastronomische Angebote für beide Spielstätten gemeinsam nutzen zu können. Es ist dabei davon auszugehen, dass in beiden Spielstätten gleichzeitig Veranstaltungen stattfinden.

Die Sanierung verfolgt folgende Ziele:

- eine attraktivere Gestaltung der Zuschauerbereiche
- eine Optimierung der innerbetrieblichen Raumorganisation und damit eine Verbesserung der Arbeitsbedingungen
- die Beseitigung von Raumdefiziten
- die Behebung brandschutztechnischer Mängel
- die Erneuerung der technischen Anlagen
- die Erneuerung der bühnentechnischen Anlagen

Im Raumprogramm (s.Ziff. 3.7 und Anlage 02) sind die Größe der geforderten Räume, deren mind. lichte Raumhöhe, die Lage im Gebäude sowie besondere Ausstattungsmerkmale in Tabellenform beschrieben.

3.3 Außenflächen

Bei der Planung der Sanierung muss auch früh darauf geachtet werden, dass das Theater von außen gut wahrgenommen wird.

Insbesondere sind nötig:

- Außenbeleuchtung
- Fahnenmasten (freistehend oder an Fassade)
- Werbeflächen an der Fassade (Bannerrahmen)
- beleuchtete Schaukästen

Die genannten Elemente müssen stadtbildverträglich ausgebildet und angeordnet werden. Die Vorgaben der Werbeanlagensatzung (s. Anlage 13) und des Denkmalschutzes müssen eingehalten werden.

Auf dem Dach oder an Außenflächen sollen keine technischen Anlagen sichtbar sein.

Zudem sind Parkmöglichkeiten für

- LKW ca. 12 m Länge
- 2 Kleintransporter
- 4 PKW

vorzusehen.

3.4 Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über die Wittstraße. Auch die Ausfahrt muss darüber erfolgen.

Entsprechende Wendemöglichkeiten sind einzuplanen.

Der bestehende Haupteingang zu den Sälen liegt an der Wittstraße, ebenso kann der Hauptzugang des Theaters künftig von der Wittstraße aus erfolgen. Für Fußgänger und Radfahrer ist auch ein Zugang von der Isarpromenade aus denkbar.

Eine Erschließung über die südlich an das Grundstück Fl. Nr. 1196 angrenzende Fläche (Ringelstecherwiese) ist aufgrund der dort stattfindenden Nutzung bei der im vierjährigen Turnus stattfindenden Landshuter Hochzeit nicht möglich.

Bei der Gestaltung der Einfahrt und des Zuganges ist zu berücksichtigen, dass sich im möglichen Ein- und Ausfahrtsbereich eine Bushaltestelle befindet. Der Straßenraum ist nicht Gegenstand des Wettbewerbs.

Anlieferung

Auf dem Grundstück ist neben der Theateranlieferung auch die Anlieferung der Bernlochnersäle und des Restaurants zu organisieren.

Für die Anlieferung der Bernlochnersäle und des Restaurants ist der bestehende Lastenaufzug im Zentrum des Bestandsgrundstückes maßgeblich. Davor kann eine Rampe angeboten werden. Eine Verlagerung ist im Rahmen der Konzeptstudie nicht gelungen und auch nicht erkennbar. Grundsätzlich ist ein neuer Aufzug an veränderter Stelle nicht ausgeschlossen, aber die gesamte innere Erschließung des Bernlochnerkomplexes, insbesondere der Bernlochnersäle muss gewährleistet bleiben.

Diese Anlieferung muss unabhängig von der Theateranlieferung funktionieren. Beide Anlieferungen dürfen sich gegenseitig nicht behindern.

Für die Theateranlieferung ist eine Rampe an den Lastenaufzug zu planen. Der größte einzuplanende Laster, der hier anliefern wird ist ca. 12m lang. Grundsätzlich werden ein Lkw-Standplatz und zwei Standplätze für Kleintransporter (Länge 5-7m) in der Ladezone benötigt. Weitere Standplätze für Ladebrücken wären wünschenswert.

Wünschenswert ist eine wettergeschützte Anlieferung. Idealerweise ist sie auch so geschlossen, dass die Lärmbelastung für die Anwohner minimiert werden kann. Ebenso nachzuweisen sind 4 Pkw-Stellplätze auf dem Gelände.

3.5 Freiraum

1.10

Der Freibereich am Eingang ist repräsentativ, entsprechend der herausgehobenen Funktion des Theaters zu gestalten. Barrierefreiheit nach DIN 18040-1 und -3 ist zu berücksichtigen. Auch im Freiraum sollte auf eine angemessene Adressbildung geachtet werden. Aus Sicht des Naturschutzes ist die markante Blutbuche auf dem Grundstück Fl. Nr. 1196 (s. Baumbestandsplan, Anlage 14) als Einzelindividuum zu erhalten und soll in die Gestaltung des Freiraums mit einbezogen werden, ebenso die Baumkulisse an der südlichen Grundstücksgrenze zur Ringelstecherwiese. Die Grünkulisse an der Wittstraße ist zu beachten und eine Einbeziehung nach Bewertung zu prüfen.

Die baulichen Anlagen auf dem südlichen Grundstück stehen zur Disposition (s. auch Lageplan Anlage 04).

1.11

Zum Verweilen vor der Vorstellung und zur Erfrischung während der Pausen sollten für die Besucher **attraktive Freibereiche mit hoher Aufenthaltsqualität** geschaffen werden. Hier kann auch die Attraktivität des Flussufers an der Westseite genutzt werden. Eine Anbindung der Ringelstecherwiese im Süden ist grundsätzlich denkbar, allerdings sind Einschränkungen im jeweiligen Jahr der Landshuter Hochzeit aufgrund der dort stattfindenden Umbauten zu berücksichtigen. Der angrenzende Bereich wird zu Zeiten der Landshuter Hochzeit als Festplatz mit umfangreichen temporären Bauten genutzt, sodass das ganze Jahr über (Aufbau, Fest, Abbau) keine Verbindung möglich ist.

Auf eine Trennung der Anliefer- und Aufenthaltsbereiche und die Vermeidung von Störungen oder Konflikten zwischen diesen unterschiedlichen Freiraumnutzungen ist zu achten.

3.6 Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit

Die Stadt Landshut legt Wert auf die Verwirklichung nachhaltigkeitsorientierter Ziele und damit der langfristigen Werthaltigkeit in Erstellung und im Betrieb des Gebäudes. Die Planung soll insgesamt eine wirtschaftliche Realisierung sowie einen dauerhaft effizienten Betrieb ermöglichen. Das konstruktive System, die Materialwahl und die Grundrissgestaltung müssen diesen Grundsätzen entsprechen. Die Baukosten (KoGr 300 und 400) werden vorläufig mit 24,3 Mio. EUR netto (Stand: II 2018) angenommen.

- Für den energetischen Standard der Gebäude sind die Vorgaben der gültigen EnEV maßgeblich. Eine Unterschreitung der Grenzwerte als Annäherung an die EU-Gebäuderichtlinien wird angestrebt.
- Bei der Sanierung und dem Neubau des Theaters handelt es sich um eine kommunale Baumaßnahme, die aus öffentlichen Mitteln finanziert wird und nur unter strikter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit durchgeführt werden darf. Der Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit in Herstellung und Nutzung des Bauwerks wird bei der Beurteilung gleichwertig mit den Gesichtspunkten der Funktionalität und der Gestaltung bewertet.
- Das Gebäude und die Gebäudetechnik müssen die raumklimatisch zeitgemäßen Standards erfüllen. Im Sommer sollen die für den längeren Aufenthalt

vorgesehenen Räume und Bereiche 26 °C nicht überschreiten. Eine Ausnahme stellt hier der historische Theaterraum dar, bei dem diese Forderung, wenn die historische Fassung wiederhergestellt wird, schwer zu realisieren ist.

- Die Gebäude sind mit einer Lüftungsanlage auszustatten, die die notwendige Raumluftqualität sicherstellt.
- Auf eine baubiologische und gesundheitlich unbedenkliche Bauweise und Materialien ist vordringlich zu achten.

3.7 Raumprogramm

Im Folgenden werden die einzelnen Bereiche bezüglich ihrer Funktionalität und der daraus notwendigen Anforderungen beschrieben.

3.7.1 Zuschauerbereiche

Foyerbereiche:

Der Zugang zum Foyerbereich des Theaters (sowohl Theaterneubau als auch historischer Theaterraum) ist großzügig zu gestalten um die Aufenthaltsqualität für die Besucher zu steigern und somit auch den Pausenaufenthalt zu attraktivieren (s. dazu auch Ziff. 3.4 Freiraum) Die Zuschauerbereiche sind barrierefrei zu gestalten.

1.12 Die Zuschauergarderoben sind für beide Spielstätten jeweils separat anzuordnen. Es ist ca. 1 m Thekenlänge

1.13 pro 20 Besucher zu planen. Die Getränketheken sind in beiden Foyers zentral mit entsprechend langer Ausgabefläche vorzusehen.

1.14 Bei der Realisierung eines Zentralfoyers sollte eine entsprechend große Zuschauergarderobe für das Große Haus und die Studio-Bühne geschaffen werden. Selbiges gilt für die Getränketheken.

Die Anrichteküche und das Gastrolager sind so im Gebäude zu positionieren, dass beide Getränketheken barrierefrei (auch mit Aufzug) gut zu erreichen sind. Die Vorbereitungsflächen sind den Theken jeweils direkt zuzuordnen.

Das Getränkelager muss ebenerdig oder über einen Aufzug für Lieferanten leicht erreichbar sein. Diese Anlieferung ist idealerweise von der großen Anlieferung des Theaters unabhängig.

1.15

Die Anrichteküche ist mit Gastro-Spülmaschinen, Kühlschränken, Gefrierschränken, Regalen und ausreichend Ablageflächen auszustatten.

Im Foyer soll für Veranstaltungen ein Bereich für eine kleine Foyerbühne (ca. 12 m², mobil) und ca. 100 Personen (lose Reihenbestuhlung) eingeplant werden. Idealerweise ist dieser vom restlichen Foyer mobil abtrennbar.

Direkt dem Foyer zugeordnet ist das entsprechende Stuhllager.

Die Besucher-WCs sind den beiden Spielstätten zuzuordnen. Die vorgeschriebene Anzahl der Ausstattungsgegenstände lt. VStättV ist als Mindestmaß anzusehen.

Der Sanitätsraum ist in Nähe zu den Foyers und/oder Zuschauerraum anzuordnen und muss barrierefrei erreichbar sein.

Die Hauptkasse hat zwei Schalter, die auch unabhängig vom Foyer von Kunden erreicht werden können (Tageskasse). Diese sollen gleichzeitig die Abendkasse einer der beiden Spielstätten sein. Soweit zwei getrennte Foyerbereiche vorgesehen sind, ist eine weitere Abendkasse der anderen Spielstätte zuzuordnen. Sie kann als Tresen mit abschließbaren Schubladen angeboten werden.

Vor dem Haupteingang ist ein Vordach als Regen- und Windschutz sowie für Raucher gewünscht.

Nach Möglichkeit soll ein Platz vor dem Haupteingang angeboten werden, um in den Sommermonaten eine Außenbestuhlung aufbauen zu können.

1.16

Zuschauerräume:

Großes Haus:

Der Zuschauerraum des Großen Hauses soll mind. 380 Sitzplätzen aufweisen, dies mit der Möglichkeit, die Kapazität durch Bestuhlung des Orchestergrabens auf 420 Plätze zu erhöhen. Für einen hohen Sitzkomfort sind eine Stuhlbreite von mind. 55 cm und eine Stufentiefe von mind. 90 cm zu planen. Von den vier notwendigen Rollstuhlplätzen sind mind. zwei permanent anzubieten, die Übrigen können durch mit wenigen Handgriffen auszubauenden Sitzen erzeugt werden.

1.17

**Stadtheater Landshut
Konzeptstudie 2017
Stufe 2**

erstellt durch



theaprio
theaterprojekte
daberfo + kollegen
Augustenstraße 59
80333 München

2 Ergebnisse – Lösung A

Die Untersuchung hat ergeben, dass auf der Freifläche an der Wittstraße ein **neues Großes Haus mit 380 Sitzplätzen** errichtet werden kann.

Wichtige Vorgaben wie eine **ausreichend tiefe Hinterbühne**, ein Orchestergraben mit ca. 80 m², ein **großzügiges Foyer** und der Erhalt des Lastenaufzugs des Bernlochner können erfüllt werden.

Die Forderungen aus dem Grundlagenkatalog und dem zur Verfügung gestellten **Raumprogramm** können weitgehend erfüllt werden.

Ein Unterbau der Werkstätten auf dem Gelände ist nicht möglich. Es ist lediglich eine Präsenzwerkstätte vorgesehen. Auch können nicht alle geforderten Lagerflächen untergebracht werden. Diese müssten an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden.

Der bestehende Theaterraum mit Bühne wird als Studiobühne ausgebaut (vgl. Stufe 1 Variante 3). In den Kosten ist hierfür ein einfacher bühnentechnischer Ausbau ohne Untermaschinenleiste eingerechnet. Zusätzlich kann auf umfangreiche Umbauten im Dachraum oberhalb des Zuschauertraums verzichtet werden. Der notwendige Platz für die Haustechnik könnte im nunmehr nicht mehr in voller Höhe benötigten Bühnenturm untergebracht werden.

Die derzeitige Lösung zeigt zwei separate Eingänge für die beiden Spielstätten.

Das **Große Haus ist über den Eingang Bernlochner an der Wittstraße zu erreichen, die Studiobühne über den alten Theatereingang auf der Isarseite.**

Eine Verbindung der beiden Foyers besteht im Erdgeschoss.

Die Lösung geht derzeit auch davon aus, dass die Theaterbesucher des Großen Hauses die **Toilettenanlagen** sowie den **Aufzug** des Bernlochners mitbenutzen.

Die Erschließung der verschiedenen Foyerebenen des Theaters ist unabhängig von der Treppenanlage im Foyer des Bernlochner möglich. Es wurde jedoch versucht, die Foyerebenen des Theaters den Höhen der Foyerebenen des Bernlochners anzugleichen, damit auf jeder Etage eine Verbindung möglich ist.

Es ist auch denkbar, im Keller eigene Toilettenanlagen einzurichten sowie einen Aufzug im Foyer vorzusehen, damit das Theater (bis auf den Eingang) vollständig autark vom Bernlochner funktioniert und somit problemloser parallel Veranstaltungen stattfinden können.

Die notwendige große Probebühne konnte nur im Kellergeschoss unterhalb des Großen Hauses untergebracht werden. Der Lastenaufzug bedient auch diese Ebene.

2.1

2.2

2.3

2.4

2.5

2.6

2.7 2.8



theapro
theaterprojekte
daberlo + kollegen
Augustenstraße 59
80333 München
30.11.2017

© theapro 2017

Anlage 3



IBR 2019, 500

Architekt muss Baukostenobergrenze einhalten!

Die in den Vertragsmustern des Bundes für Verträge mit Architekten vorgesehenen Regelungen, wonach die Baukosten einen bestimmten Betrag nicht überschreiten dürfen, bestimmen eine Baukostenobergrenze und beschreiben damit einen unmittelbaren Gegenstand der Hauptleistungspflichten des Architekten. Sie sind deshalb einer AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle entzogen.

BGH, Urteil vom 11.07.2019 - VII ZR 266/17

BGB § 307 Abs. 1, 3; UKlaG §§ 1, 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2

Problem/Sachverhalt

Der Bund verwendet in seinen Standardverträgen mit Architekten und Planern wiederkehrend folgende Klausel: *"Die Baukosten für die Baumaßnahme dürfen den Betrag von ... Euro brutto/... Euro netto nicht überschreiten. Die genannten Kosten umfassen die Kostengruppen 200 bis 600 nach DIN 276-1:2008-12, soweit diese Kostengruppen in der ES-Bau/KVM-Bau/HU-Bau/AA-Bau erfasst sind. Der Auftragnehmer hat seine Leistungen bezogen auf die von ihm zu bearbeitenden Kostengruppen so zu erbringen, dass diese Kostenobergrenze eingehalten wird."* Ein Verein, dessen Satzungszweck darauf gerichtet ist, rechtmäßige Vertragskonditionen in Vertragsmustern von Bauherren durchzusetzen, beantragt, dem Bund die Verwendung dieser und ähnlicher Klauseln zu untersagen. Sie benachteiligten die Auftragnehmer, sprich Architekten, unangemessen und seien intransparent. Der Bund hält dem entgegen, dass derartige Regelungen einer Baukostenobergrenze zum Kernbereich einer Leistungsbeschreibung gehörten. Das Landgericht weist die Klage ab (**IBR 2017, 325**). Dem folgt das KG (**IBR 2018, 82**).

Entscheidung

Der BGH schließt sich den Vorinstanzen an und weist die Revision zurück. Die in Frage stehenden **Vertragsklauseln über eine Baukostenobergrenze** sind nach § 307 Abs. 3 Satz 1 BGB einer **Inhaltskontrolle** (§ 307 Abs. 1 und 2, §§ 308, 309 BGB) **entzogen**, weil es sich um **Regelungen über den unmittelbaren Gegenstand der Hauptleistungspflichten** des Planers handelt. Die Freistellung von der Inhaltskontrolle gilt für Abreden über den unmittelbaren Leistungsgegenstand, ohne deren Vorliegen mangels Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit des wesentlichen Vertragsinhalts ein wirksamer Vertrag nicht mehr angenommen werden kann (BGH, Urteil vom 05.10.2017 - III ZR 56/17, **IBRRS 2017, 3588**). Vereinbaren die Vertragsparteien - bei Vertragsschluss oder im Verlauf des Planungsprozesses - eine **Baukostenobergrenze**, liegt darin eine **Beschaffenheitsvereinbarung** der zu erreichenden Planungs- und Überwachungsziele, die der Planer als Hauptleistungspflicht zu erfüllen hat. Der Planer ist verpflichtet, die Planungsvorgaben des Bestellers zu den Herstellungskosten des Bauwerks zu beachten und vereinbarte Baukostenobergrenzen einzuhalten (BGH, **IBR 2016, 702**). Eine schuldhaftige Nichtbeachtung dieser Beschaffenheitsvereinbarung kann zu Schadensersatzansprüchen gegen den Planer führen.

Praxishinweis

Erstmals setzt sich der BGH mit der Rechtsnatur des Planervertrags nach § 650p BGB auseinander. Das Gesetz definiert die vom Planer als Hauptleistung zu erfüllenden Pflichten nicht selbst, sondern verweist auf die Planungs- und Überwachungsziele, die die Parteien vereinbaren. Die vertragliche Vereinbarung ist damit entscheidend dafür, welche Hauptleistungspflichten der Architekt zu erfüllen

hat. Weiter klärt der BGH, dass die Vereinbarung einer Baukostenobergrenze eine Beschaffensvereinbarung darstellt. Damit dürfte die von Retzlaff angestoßene Diskussion beendet sein (vgl. NZBau 2017, 131 und BauR 2015, 1729; umgesetzt in KG, Urteil vom 28.08.2018 - **21 U 24/16, IBRRS 2018, 2911**: "*Allerdings wird mit einer solchen Vereinbarung nie die Beschaffenheit der Werkleistung des Architekten bestimmt.*").

*RA und FA für Bau- und Architektenrecht, FA für Verwaltungsrecht Prof. Dr. Mathias Preussner,
Konstanz*

© id Verlag