



MITTEILUNGSVORLAGE

VORL.NR. 284/19

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeitung:

Gabriele Barnert
Hubertus Borrmann
Peter Mangold

Datum:

03.09.2019

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	19.09.2019	ÖFFENTLICH

Betreff: Akademiehof 1, Akademie für Darstellende Kunst Baden-Württemberg
– Sanierungsplanung

Bezug SEK:

Bezug: Vorlage 150/19 - Akademiehof 1 - Akademie für Darstellende Kunst Baden-Württemberg - Teilsanierung der Bühnentechniksteuerung

Anlagen: -

Mitteilung:

Mit der Vorlage 150/19 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften am 14.05.2019 der Teilsanierung der Bühnentechniksteuerung zugestimmt. Aus den Reihen des Gremiums wurde der Wunsch nach weiteren Informationen zum zukünftigen Sanierungsbedarf der Akademie für Darstellende Kunst (ADK) geäußert. Dem kommen wir hiermit gerne nach.

Das Gebäude sowie die bühnentechnischen Anlagen wurden im Jahr 2009 in Betrieb genommen. Die Investitionskosten für die Bühnentechnik wurden zum einen Teil von der Stadt Ludwigsburg, zum anderen Teil (Erstausstattung des Mieters) von der ADK bzw. dem Land Baden-Württemberg getragen.

Vertragliche Rahmenbedingungen / Miethöhe:

Die Stadt Ludwigsburg hat mit der ADK am 01.08.2009 einen Mietvertrag über 20 Jahre abgeschlossen. Dieser Vertrag endet zum 31.07.2028. Die jährliche Kaltmiete für das Objekt mit einer Größe von 2.590 m² beträgt seit der Mieterhöhung am 01.08.2015 insgesamt 272.000 Euro. Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von 8,75 Euro. Alle anfallenden Betriebskosten sind darüber hinaus von der ADK zu tragen.

Im Mietvertrag wurden die Zuständigkeiten wie folgt geregelt:

1. Schönheits- und Instandhaltungsaufgaben

Während der Mietzeit sind von der ADK alle anfallenden Schönheitsreparaturen im Gebäude auszuführen. Dies beinhaltet das streichen der Decken, Wände, Türen, Fenster und Heizkörper sowie die sachgemäße Pflege der Fußböden.

Der Anteil der ADK für übliche Kleinreparaturen beträgt bis zu 500 Euro pro Rechnung und jährlich insgesamt bis zu einem Gesamtbetrag von 5.000 Euro.

Auch der komplette Austausch aller Leuchtmittel geht zu Lasten der ADK.

2. Instandhaltung von Bühne und Bühnentechnik:

Alle Reparaturen und Ersatzbeschaffungen für den Anteil Erstausrüstung des Mieters trägt die ADK selbst.

Für den Anteil Erstausrüstung durch die Stadt LB ist die Aufteilung der Kosten ADK/Stadt im Mietvertrag zwischen der ADK und der Stadt Ludwigsburg vom 19.06.2008 mit Nachtrag 1 vom 27.02.2013 geregelt. Demnach übernimmt die Stadt einen Anteil von 82 %. Die ADK trägt 18 %.

Bei der Übernahme der Wartungskosten wurde vereinbart, dass die Stadt Ludwigsburg die Kosten bis zu einem Betrag von 9.575,95 Euro trägt. Alle darüber hinaus anfallenden Kosten sind von der ADK zu tragen.

Der Anteil der ADK bei Reparaturen der Bühnentechnik beträgt, wie bei dem Rest des Gebäudes, bis zu 500 Euro pro Rechnung und jährlich insgesamt bis zu einem Gesamtbetrag von 5.000 Euro. Die regelmäßige Pflege des Bühnenbodens ist zudem Aufgabe der ADK.

Bei einer Vertragsverlängerung empfiehlt die Verwaltung mit der ADK zu vereinbaren, dass alle mit der Bühne anfallenden Wartungskosten zu tragen sind. Darüber hinaus sollte eine leichte Mietanpassung vorgenommen werden.

Prognose der Sanierungs- und Instandhaltungskosten für die nächsten 15 Jahre

1. Kosten Bühnentechnik

Ausgehend vom Jahr der Inbetriebnahme und auf Basis der voraussichtlichen Nutzungsdauer der einzelnen Bauteile ist, neben den turnusmäßigen Wartungen, Prüfungen und den üblichen Bauunterhaltsmaßnahmen (derzeit jährlich ca. 15.000 Euro für die Bühnentechnik), für die Jahre 2019 bis 2034 mit folgenden Sanierungskosten (einschließlich einer angenommenen jährlichen Preissteigerungsrate von 3 % sowie Mehrwertsteuer von derzeit 19 %) zu rechnen:

- 2020 – Teilsanierung der Bühnentechniksteuerung: Anteil Stadt ca. 317.000 Euro, Anteil ADK ca. 51.000 Euro (siehe Vorl.-Nr. 150/19).
- voraussichtlich 2024 – Sanierung der Bühnenvorhänge sowie der Audio-, Video-, Ruf- und Kommandoanlage: Anteil Stadt ca. 190.000 Euro, Anteil ADK ca. 270.000 Euro.
- voraussichtlich 2029 – Sanierung Bühnenbeleuchtung und Bühnenboden: Anteil Stadt ca. 530.000 Euro, Anteil ADK ca. 200.000 Euro.
- voraussichtlich 2034 – Sanierung Bühnenmaschinerie: Anteil Stadt ca. 1.800.000 Euro, Anteil ADK ca. 400.000 Euro.

2. Kosten Dach, Fach und allgemeine Gebäudetechnik

Neben den Kosten für die Bühnentechnik fallen in der ADK derzeit jährlich ca. 65.000 Euro für Wartung, Prüfung und Instandhaltung von Dach und Fach an. Auf Grund der Nutzungsdauer ist in den nächsten Jahren mit folgenden Sanierungskosten zu rechnen (einschließlich einer angenommenen jährlichen Preissteigerungsrate von 3 % sowie Mehrwertsteuer von derzeit 19 %):

- voraussichtlich 2021 – Sicherheitsbeleuchtung ca. 67.000 Euro
- voraussichtlich 2024 – MSR- und Kältetechnik ca. 160.000 Euro

- voraussichtlich 2029 – Sprinklerzentrale, Verteilerschränke Elektro ca. 480.000 Euro
- voraussichtlich 2034 – Lüftungsgeräte, Elektroinstallation (Schalter, Steckdosen, Beleuchtung) ca. 640.000 Euro.

Die notwendigen konsumtiven Finanzmittel für die zukünftig anstehenden Maßnahmen werden vom Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft zu den jeweiligen Jahren angemeldet und über das Budget des Fachbereichs zur Verfügung gestellt.

Unterschriften:

Gabriele Barnert

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler: DI, DII, DIII, FB 14, FB 20, FB 41



LUDWIGSBURG

NOTIZEN