



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	29.10.2012		
Geschäftszeichen	GM-331-em-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 20.11.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 21.11.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 414/12

Betreff: Generalsanierung Theater Ulm
- Anerkennung der Schlussrechnung für den Bauabschnitt 3
- 1. Kostenfortschreibung für den Bauabschnitt 5
- Zustimmung zum Sanierungsprogramm für den Bauabschnitt 6 und Baubeschluss

Anlagen: 1. Schlußabrechnung 3. Bauabschnitt vom 12.10.12
2. Kostenfortschreibung: 5. Bauabschnitt vom 12.10.2012
3. Kostenberechnung: 6. Bauabschnitt vom 12.10.2012

Antrag:

1. Die Schlußabrechnung vom 12.10.2012 für den 3. Bauabschnitt mit Mehrkosten von 130.000 €, somit insgesamt 1.730.000 € wird anerkannt.
2. Die 1. Kostenfortschreibung für den 5. Bauabschnitt mit Mehrkosten von 550.000 € und neuen Gesamtkosten von 3.400.000 € wird genehmigt.
3. Der 6. Bauabschnitt entsprechend dem beschriebenen Sanierungsprogramm und der Kostenberechnung vom 12.10.12 mit Gesamtkosten für Hochbau von 3.000.000 €
Aktivierte Eigenleistungen von 231.000 €
und seine Ausführung wird genehmigt.

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 1, BM 2, BM 2, C 3, RPA, TH, ZS/F	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

4. Deckung der Auszahlungen entsprechend dem fortzuschreibenden Investitionsprogramm im Haushalt 2013 bei Projekt-Nr. 7.26100001.
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 134.600 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 7.26100001- 6. BA			
Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	-	Ordentliche Erträge	
Auszahlungen für 6. BA	3.000.000 €	Ordentlicher Aufwand	75.000 €
Aktivierte Eigenleistungen in 13	231.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	75.000 €
Mehrkosten aus 3. BA	130.000 €	Kalkulatorische Zinsen (netto)	59.600 €
Anteil Mehrkosten aus 5. BA	304.000 €		-
Saldo aus Investitionstätigkeit	3.665.000 €	Nettoressourcenbedarf	134.600 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2013</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	3.665.000,-	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	75.000 €
Verfügbar:	3.000.000 €		
Mehrbedarf aufgrund Mehrkosten 3. BA+ 5 BA	434.000	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Mehrbedarf aufgrund Ausweisung Aktiv. Eigenleistungen.	231.000 €		
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	59.600 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2013ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):			
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Beschlusslage

- Grundsatzbeschluss zum Sanierungskonzept - Gemeinderat am 12.03.2008 (Niederschrift §16, GD-Nr. 025/08)
- Durchführung 3. BA - Gemeinderat am 24.03.2010 (Niederschrift §17, GD-Nr. 091/10)
- Durchführung 4. BA - Gemeinderat am 24.11.2010 (Niederschrift §92, GD-Nr.430/10)
- Durchführung 5. BA - Gemeinderat am 14.11.2011 (Niederschrift §106, GD-Nr.389/11)

3. Baukosten

3.1. Kostenfeststellung 3. BA

Nachdem die Rechnungen für den 3 Bauabschnitt weitgehend vorliegen, kann nunmehr auch der 3. BA abgerechnet werden.

Genehmigt wurden insgesamt 1.600.000 €; tatsächliche Gesamtkosten 1.730.000 €. Es entstehen somit Mehrkosten in Höhe von 130.000 €. Darin enthalten sind 21.423 € "Aktivierte Eigenleistungen", die aufgrund der Umstellung von der Kameralistik auf die Doppik auf das Projekt verrechnet werden müssen.

Die Mehrkosten sind hauptsächlich auf das elektroakustisches Notfallwarnsystem (EANWS) zurückzuführen (Mehrkosten 85.000 €). Die sehr beengten, überfüllten Kabeltrassen machten, wegen Kollisionen mit anderen Elektrogewerken, bereits mehrere Umbauten der Anlage notwendig. Da die Kabelwege im Detail bauabschnittsweise geplant werden, war dies nicht vorhersehbar.

Die Verwaltung geht davon aus, dass diese Mehrkosten im Wesentlichen kassenmäßig erst in 2013 anfallen. Dadurch ergibt sich ein entsprechender Mehrbedarf.

Im Einzelnen wird auf Anlage 1 verwiesen.

3.2. Kostenfortschreibung 5. Bauabschnitt

Die genehmigten Gesamtkosten des 5. Bauabschnitts in Höhe von 2.850.000 € werden voraussichtlich um 550.000 € überschritten.

Ursächlich sind im Wesentlichen:

- Bau-und Brandschutzmaßnahmen Mehrkosten ca. 50.000 €
 - Die Betonbohr- und sägearbeiten für die Lüftungs-und Elektroinstallation und für die Foyerfassade, waren erheblich schwieriger herzustellen als geplant.
 - Um den Brandschutz für die nächste Spielzeit zu gewährleisten, sind Zwischenlösungen für Brandschottungen notwendig.
 - In den Lüftungszentralen und -Schächten waren umfangreiche Sicherungsmaßnahmen notwendig.

- Gebäudeschaden durch Bohrarbeiten Mehrkosten ca. 50.000 €

Bei Bohrarbeiten wurde eine statisch relevante Stahlbetonbewehrung einer Wand in der Schneiderei durchtrennt. Die Standsicherheit des Gebäudes war dadurch nicht mehr gewährleistet. Der Schaden mußte sofort behoben werden. Die Stadt als Bauherr ist in Vorkasse gegangen, die Klärung der Kostenübernahme findet derzeit statt.

- Fassade Foyer Mehrkosten ca. 27.000 €

Die um die Fassade im Hauptfoyer umlaufenden Balkone waren undicht. Die niedrigen Bestandsanschlußhöhen ließen die geplante Teilsanierung nicht mehr zu, sodass eine Komplettsanierung der Flachdachabdichtung notwendig wurde.

• Beleuchtungs-und Medientechnik	Mehrkosten ca. 168.000 €
Während der Umbauarbeiten stellte sich heraus, dass weitaus mehr Installationstrassen und Steuerungskomponenten notwendig waren, als sich dies in der Planungsphase ermitteln ließ, um eine durchgängig störungssichere Gesamtanlage herzustellen.	
• Elektroinstallation	Minderkosten ca. 32.000 €
Aufgrund einer notwendigen Detailänderung an den Fassadenarbeiten im Foyer musste die komplette Decke des Balkons erneuert und somit die Sanierung der Downlights aus dem ursprünglich geplanten 7. Bauabschnitt vorgezogen werden.	
• "Aktivierte Eigenleistungen" (Begründung siehe.Pkt.2.1)	Mehrkosten ca. 246.000 €
<hr/>	
Gesamtsumme Mehrkosten	rund 550.000 €

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Mehrkosten durch die Aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 246 T€ in 2012, die Übrigen in Höhe von 304 T€ im Wesentlichen kassenmäßig erst in 2013 anfallen.
Im Einzelnen wird auf Anlage 2 verwiesen.

4. Sanierungskonzept für den 6. Bauabschnitt

Im Sanierungskonzept für den 6. Bauabschnitt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

4.1. Podium:

Sanierung Untermaschinenrie

Derzeit ist ein Verfahren der Podien nur unter großem Aufwand und unter Einsatz von Kompensationsmaßnahmen möglich, die die fehlende zweite Bremse ersetzen. Der momentane Zustand entspricht deshalb nicht den einschlägigen Vorschriften, der Betrieb der Anlage ist daher seitens des TÜV nicht zugelassen. Die Maßnahme umfasst den Austausch der Spindeln und den Einbau einer sehr einfachen Steuerung (SIL 3) zum Verfahren der Podien.

Sanierung Bühnenbeleuchtung

Die Infrastruktur (Dimmer, Versatzkästen) für die Bühnenbeleuchtung wird auf einen zukunftsorientierten technischen Stand gebracht, der den Einsatz von Beleuchtungskörpern, wie LED und Movinglights ermöglicht.

Medientechnik

Die Sanierung der Medientechnik im Podium war ursprünglich nicht geplant. Jedoch hat sich der Zustand der Anlagen die letzten Jahre derart verschlechtert, dass nicht mehr verlässlich damit gearbeitet werden kann. Der notwendige Austausch der Steuerkomponenten bedingt die Neuinstallation der Anlage:

Installation Medienkästen in der Gitterrostebene und Unterbühne.

Leitungsnetz für Video und Audio

Erneuerung der Microportanlage

Mischpult und Medienserver für die Tonregie

4.2. Bühne Großes Haus

Bühnenbeleuchtung

Der letzte Bauabschnitt für die Sanierung der Bühnenbeleuchtung findet hauptsächlich im Bühnenboden statt. Es wird die Infrastruktur mit den notwendigen Steckstellen realisiert.

4.3. Foyer

Sanierung der Besuchertoiletten im westlichen Garderoben -und Rangfoyer

Die vier bestehenden WC's des Garderobenfoyers werden zu zwei Toilettenanlagen zusammengefasst. Das Damen-WC wird im westlichen Foyer verbleiben und mit dem Herren-WC verbunden. Dadurch kann im Garderobenfoyer zum Status Quo ein zusätzlicher Damensitz realisiert werden. Die beiden behindertengerechten Toiletten in den jeweiligen WC's werden zurückgebaut und in der östlichen Toilettenanlage als Unisex-Toilette neu hergestellt. Mit dem Landesdenkmalamt wurde vereinbart, dass die WC-Anlagen modern ausgestattet werden können mit der Auflage eine WC-Anlage im westlichen Rangfoyer gemäß dem optischen Erscheinungsbild des Bestandes zu sanieren. Der östliche WC-Strang wird aufgrund der kurzen Bauzeit erst im Bauabschnitt 7 saniert.

Decke Garderobenfoyer

im Zuge der Erstellung des Brandschutzkonzeptes hat sich herausgestellt, dass die ursprünglich als schwer entflammbar deklarierte Decke heutzutage als brennbar eingestuft wird. Demnach ist die gesamte Decke mit nicht brennbaren Materialien zu erneuern. Die neue Decke ist mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt. Sie ist im Gegensatz zur Bestandsdecke revisionierbar, sodass in Zukunft etwaige Nachinstallationen möglich sind. Im Zusammenhang mit der Erneuerung der Decke wird im Foyer eine Brandmeldeanlage installiert, die Beleuchtung inklusive der Installation nach dem heutigen Stand der Technik erneuert und die Verkabelung und Lautsprecher der EANWS-Anlage eingebaut.

4.4. Theaterkantine

Sanierung der Küche

Die bestehende Kantinenküche ist zum größten Teil 40 Jahre alt. Die in Böden und Wänden verlaufenden Sanitärinstallationen sind schon seit Jahren undicht. Die Arbeitsabläufe und die hygienischen Zustände entsprechen nicht mehr den heutigen Vorschriften.

Die Kantinenküche wird deshalb komplett zurückgebaut und neu strukturiert unter Beibehaltung der noch gebrauchsfähigen Küchengeräte.

4.5. Außenanlagen Bereich Parkplatz/ Pforte

Die bestehenden Gehwegflächen werden repariert. Zudem ist eine Teilüberdachung der Fahrradstellplätze und deren Neustrukturierung geplant.

Um das Gebäude auch zur Pforte behindertengerecht erschließen zu können, wird eine rollstuhlgerechte Rampe zur bestehenden Eingangstreppeanlage gebaut.

5. Risiken im Projekt

- 5.1. Die Bühnenarbeiten aus den Bauabschnitten 3 und 4 sind trotz vielfacher Terminvereinbarungen mit der ausführenden Firma immer noch nicht vollständig abgeschlossen. Es wird derzeit geprüft, ob Ersatzvornahmen getroffen werden müssen und welche Mehrkosten für das Gewerk Bühnentechnik dadurch entstehen.
- 5.2. Im 6. Bauabschnitt sind umfangreiche Brandschutzmaßnahmen im Foyer geplant. Da die Bereiche sehr schlecht zugänglich sind, besteht das Risiko für unvorhersehbare Maßnahmen.
- 5.3. Bei der Stadtverwaltung wird derzeit entsprechend den Regelungen des Arbeitssicherheitsgesetzes von den Zentralen Diensten (Sicherheitsingenieur) eine "Gefahrenbeurteilung der Arbeitsplätze" durchgeführt. Diese Bestandsaufnahme findet derzeit auch im Theater statt.
Die Vorgespräche lassen bereits erkennen, dass vor allem in den Werkstätten erhebliche Sicherheitsmängel vorliegen. GM wird nach der Fertigstellung der Unterlagen Planungsvorschläge zur Beseitigung der ermittelten Gefährdungspotentiale erstellen und die Kosten hierfür berechnen.

6. Kosten/Finanzierung

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 12.10.12 (Anlage 3) fallen für die Durchführung der Maßnahmen im 6. BA Kosten für den Hochbau in Höhe von 3 Mio. € sowie Aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 231.000 € an, somit Gesamtkosten von 3.231.000 €. Im Haushaltsplanentwurf 2013 sind bislang bei Projekt-Nr. 7.26100001 Mittel in Höhe von 3,0 Mio € veranschlagt. Durch die Ausweisung der Aktivierten Eigenleistungen entsteht ein Mehrbedarf von 231.000 €.

7. Folgekosten

Außer den kalkulatorischen Kosten fallen durch das Vorhaben keine weiteren zusätzlichen Folgekosten an.

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung	Hochbaukosten	3.000.000,-	40 Jahre	75.000,-
Summe Abschreibung				75.000,-
Durchschnittl. Verzinsung	Hochbaukosten	<u>3.000.000</u> 2	3,97 %	59.600,-
Summe Kalkulatorische Kosten				134.600,-
Summe Folgekosten				134.600,-

Die kalkulatorischen Kosten werden als gebäudewirtschaftliche Folgekosten dem Nutzer als Nebenkosten verrechnet.