



Sachbearbeitung TH - Theater Ulm
Datum 10.01.2013
Geschäftszeichen TH-VD
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Kultur Sitzung am 22.02.2013 TOP
Behandlung öffentlich GD 030/13

Betreff: Verbesserung der Proben- und Depotsituation des Theaters Ulm
- Raumprogramm -

Anlagen: Kostenschätzung des Zentralen Gebäudemanagements vom 22.01.2013 (Anlage 1)
Folgelastenschätzung des Zentralen Gebäudemanagements vom 22.01.2013 (Anlage 2)
Pläne des Zentralen Gebäudemanagements vom 15.01.2013 – werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

1. Dem Nutzungs- und Raumprogramm für das Theater Ulm wird zugestimmt.
2. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 102.900 EUR werden zur Kenntnis genommen.

Angela Weißhardt
Verwaltungsdirektorin

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

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC: Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	580.000 €	Ordentlicher Aufwand incl. Abbruch	265.000 €
Aktiviere Eigenleistungen	46.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	58.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	12.000 €
		Einsparungen (u.a. Wegfall Mieten)	- 54.100 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	626.000 €	Nettoressourcenbedarf	222.900 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2013</u>		2013	
Auszahlungen (Bedarf):	626.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 2610-540 ab 2013-2014	90.900 €
Verfügbar (Ermächtigungsübertrag aus 2012):	700.000 €		
Ggf. Minderbedarf (Umschichtung ErgHH- Bauunterhalt)	74.000 €	Bauunterhalt 2013 (ErgHH) Deckung Ermächtigungsübertrag 2012 bzw. über Allgemeine Finanzmittel	120.000 €
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	12.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2014 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1. Ausgangslage

Das Theater verfügt derzeit für die Proben der Produktionen des Großen Hauses über zwei Probebühnen. Für die Inszenierungen des Podiums und für das Junge Forum wird das ehemalige Theatercafe genutzt.

Um den gesamten Bedarf an Proberäumen abzudecken, wird derzeit zusätzlich eine

externe Probebühne angemietet.

1.1. Bestandsbeschreibung und –bewertung

Probenräume im Theater:

Hinter der Bühne des Großen Hauses befindet sich die Probebühne 1 mit einer Fläche von 197m². Dieser Raum ist nach Aussagen des Planungsbüros Daberto für Proben nicht optimal nutzbar (Zitat aus GD 025/08, Anlage 1, Effizienzstudie: „Die vorhandene Probebühne limitiert die Nutzung räumlich. Die Fläche ist limitiert, genügend Distanz zum Platz der Regie ist nicht gegeben. Die Höhe 5,0 m ist nicht ausreichend für Originaldeco.“). Da diese Nachteile baulich nicht verändert werden können, wird der Raum im Zuge der Theatersanierung bearbeitet und weiterhin für Probezwecke genutzt.

Neben der Theaterkantine befindet sich die Probebühne 2, die wegen ihrer geringen Raumhöhe von ca. 2,70m nur für Sprechproben genutzt werden kann.

Das frühere Theatercafe über dem Haupteingang wird seit 1999 aufgrund des Platzmangels im Haus als Probebühne genutzt. Neben den Proben für Inszenierungen im Podium finden hier u.a. Sprechproben für Produktionen des Großen Hauses wie auch Proben der Jugendclubs statt.

Der Raum ist aufgrund seines Grundstückszuschnittes und seiner Raumhöhe zum Proben nur bedingt geeignet. Um probegerechte Verhältnisse annähernd herzustellen, wurde die vollflächige Glasfassade mit schwarzem Stoff verhängt. Zusammen mit der unterdimensionierten Lüftungsanlage und der defekten Fassadenverschattung führt dies bereits im Frühjahr regelmäßig zu sehr ungünstigen klimatischen Bedingungen. Die vorhandenen sanitären Anlagen sind wegen Dichtigkeitproblemen nicht mehr nutzbar. Da für die weitere Nutzung des ehemaligen Theatercafes umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, ist dessen Rückbau und die Auslagerung des Proberaumes geplant.

Orchesterproberaum:

Der Orchesterproberaum bietet mit seiner Nutzfläche von 160m² und einer Raumhöhe von 3,80m zu wenig Raumvolumen für das Orchester. Dies führt zu erhöhter Lärm- bzw. Schallbelastung für die Musiker/innen. Proben mit vielen Musikern/innen wurden deshalb seit der Spielzeit 2012-2013 in das Kornhaus ausgelagert.

Externe Probebühne am Ehinger Tor:

Ein weiterer Proberaum am 1,5 km entfernten Ehinger Tor wird von TH seit 1992 angemietet. Die Mietfläche beträgt 750m². Die Räume haben folgende gravierende Mängel:

- Um authentische Proben zu ermöglichen, ist der Proberaum mit seiner Höhe von 4,30m zu niedrig und zu klein.
- Der Proberaum befindet sich im 1. OG. Es ist lediglich ein kleiner Aufzug vorhanden. Damit können nur kleine Bühnenbildelemente transportiert werden. Proben mit Originaldekoration sind deshalb nicht möglich.
- Die technischen Anlagen weisen gravierende Mängel auf.
- Der Zugang zur Probebühne (Treppenhaus) ist sehr häufig mit Unrat und Exkrementen verschmutzt, da er aufgrund seiner schlechten Einsehbarkeit Möglichkeiten bietet, ungestörten Unterschlupf zu finden.

- Die Räume am Ehinger Tor bieten lediglich die Möglichkeit einer improvisierten Infrastruktur (Sanitärräume, Umkleiden etc.).

Depotflächen:

Die im Theater vorhandenen Lagerflächen für Bühnendekoration, Requisiten und Kostüme sind für den tatsächlichen Bedarf unterdimensioniert. Deshalb hat das Theater seit 2001 als Lagerfläche für Requisiten und Möbel eine Halle mit 240m² in Senden (Entfernung ca. 12 km) angemietet. Die Distanz führt zu Inflexibilität und einem hohen Arbeitszeitaufwand für Transporte zur Ein- und Auslagerung.

Im og. Ehinger Tor befindet sich neben der Probebühne ein Lager für weitere 500 lfm Kostüme, die im Fundus der Schneiderei (350 lfm) nicht untergebracht werden können.

2. Räumlicher Lösungsansatz

Aus den og. Gründen sucht das Theater seit geraumer Zeit nach geeigneten Ersatzflächen. Die leerstehenden Postpakethallen in der Zeitblomstraße 2 befinden sich in nur 200 m Entfernung zum Theater. Die Größe des Hallenteiles zwischen Shedhalle und Telekom-Gebäude reicht aus, um sämtliche bislang vom Theater angemieteten Flächen an einem in unmittelbarer Nähe zum Hauptgebäude des Theaters gelegenen Ort zusammenzuführen. Durch die unmittelbare Nähe zum Theater können die im Ehinger Tor zu Proben „ausgelagerten“ Beschäftigten des Theaters wieder die vorhandene Infrastruktur (z.B. Duschen, Kantine) des Theaters ohne zeitlichen Mehraufwand nutzen. Die Nutzungsdauer der Postpakethalle für das Theater ist derzeit auf 10 Jahre angelegt.

3. Bauliche Planung

Die Postpakethalle bietet im Erdgeschoss und im Untergeschoss jeweils 1.200m² Nutzfläche. Über eine Galerie sind im Obergeschoss bereits ausgebaute Räume mit einer Fläche von insgesamt 160m² erschlossen. Die Andienung des Gebäudes ist über das Bahngelände und die Zeitblomstraße möglich.

4. Raumprogramm

Im Erdgeschoss soll eine Probebühne mit einer Fläche von 300m² errichtet werden. Geplant ist eine „Haus-in-Haus“-Konstruktion, die eine angemessene Wärmedämmung der Bühne ermöglicht. Die bestehende Gebäudefassade wird nicht energetisch saniert. Die Höhe der Halle von ca. 9,0m ermöglicht eine optimale Probesituation mit Originaldekoration.

Als Ersatz für die Probe im ehemaligen Theatercafe ist ein Raum mit 180m² unterhalb der Galerie geplant.

Im Erdgeschoss verbleibt eine Depotfläche von ca. 260m², um die bestehenden 500 lfm Kostüme aus dem Ehinger Tor einzulagern.

Im Obergeschoss können drei bereits vollständig ausgebaute Räume als Aufenthaltsräume

bzw. kleine Proberäume genutzt werden. Zwei innenliegende Räume eignen sich als Garderoben, die – wie auch die WC-Anlage, instand gesetzt werden müssen.

Im Untergeschoss ist die Lagerung von Bühnendekoration etc. angedacht. Die direkte Andienung über eine vorhandene Zufahrtsrampe ist möglich.

5. **Zeitlicher Ablauf**

Projektbeschluss	FBA StBU am 16.04.2013
Baubeschluss	FBA StBU am 04.06.2013
Baubeginn	Juni 2013
Fertigstellung	Anfang Oktober 2013

6. **Kosten und Realisierung**

6.1. **Baukosten**

Nach der beiliegenden Kostenschätzung des Gebäudemanagements vom 22.01.2013 werden Herstellungskosten in Höhe von 746.000 EUR ermittelt, aufgliedert in:

- Abbruch Theatercafe und Wiederherstellung der Terrasse: 120.000 EUR
- Umbau ehemalige Postpakethalle: 580.000 EUR
- Aktivierte Eigenleistungen: 46.000 EUR

6.2. **Finanzierung**

a) **Abbruch Theatercafe**

Hierfür entstehen Aufwendungen in Höhe von 120.000 EUR (einmalig). Sie dienen nicht unmittelbar der Schaffung einer baulichen Anlage. Sie sind deshalb dem Ergebnishaushalt im PRC 2610-540 (Theater Ulm) zuzuordnen. Sie sind im Haushalt 2013 nicht veranschlagt und sollen über einen Ermächtigungsübertrag aus 2012 bei Projekt-Nr. 7.26100002 (74.000 EUR) bzw. über Allgemeine Finanzmittel (46.000 EUR) finanziert werden.

b) **Umbau Paketposthalle**

Im Haushalt 2012 waren für die Verbesserung der Probensituation beim Theater Ulm Mittel in Höhe von 700.000 EUR veranschlagt. Der Umbau der Paketposthalle in Höhe von 580.000 EUR sowie die Aktivierten Eigenleistungen (46.000 EUR) können hieraus im Wege eines Ermächtigungsübertrags aus 2012 finanziert werden. Die restlichen Mittel (74.000 EUR) dienen der Finanzierung des Abbruchs des Theatercafes im Ergebnishaushalt (vgl. Ausführungen bei Buchstabe a)).

6.3. **Folgekosten**

Nach der beiliegenden Folgelastenschätzung vom 22.01.2013 entstehen für den laufenden Betrieb des Theaters durch den Bau der Probebühne zusätzliche gebäudewirtschaftliche Folgekosten in Höhe von 102.900 EUR. Sie fallen als Nebenkosten

beim Nutzer Theater ab der Spielzeit 2013-2014 an und erhöhen damit die laufenden Aufwendungen im PRC 2610-540 (Theater Ulm).