



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	15.03.2013		
Geschäftszeichen	GM-em-ha		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 16.04.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 133/13

Betreff: Theater Ulm
- Verbesserung der Proben- und Depotsituation
- Projektbeschluss

Anlagen: 1. Kostenberechnung vom 15.03.2013
2. Bauzeichnungen des Architekturbüros Amann, Gaengler, Ulm vom 15.03.13 im Maßstab 1:100 werden im Sitzungssaal gezeigt.

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für Einbau von Probe- und Lagerräumen in der Postverteilerhalle, bestehend aus
 - 1.1 den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 Architekturbüros Amann, Gaengler, Ulm vom 15.03.13
 - 1.2 der Kostenberechnung des Architekturbüros Amann, Gaengler, Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 15.03.13 mit Kosten für:

1.3 Hochbau von	830.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>46.000 €</u>
Gesamt-Investitionskosten	876.000 €
 - 1.4. Abbruch des "Theatercafés" 120.000 €
 - 1.5 Gesamtkosten der Maßnahme 996.000 €,
 - 1.6 somit mit Mehrkosten von 296.000 € einschl. der Aktivierten Eigenleistung (46.000 €)

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

wird genehmigt.

2. Dem Abbruch des "Theatercafes" und der anschließenden Wiederherstellung der Theaterterrasse mit Aufwendungen in Höhe von 120.000 € wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird mit der weiteren Planung gemäß den Leistungsphasen 4 bis 6 HOAI (Genehmigungs- und Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe) beauftragt.
4. Deckung
 - 4.a) Auszahlungen im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.26100002 entsprechend dem fortzuschreibenden Investitionsprogramm mit Mehrkosten von 250.000 € von 580.000 € auf 830.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen).
 - 4.b) Aufwendungen für den Abbruch des Theatercafés und der Wiederherstellung der Theaterterrasse im Ergebnishaushalt 2013 bei PRC2610-540 (Theater Ulm) in Höhe von 120.000 €.
5. In einem Nachtragshaushaltsplan 2013 werden Mehrauszahlungen veranschlagt bei Projekt-Nr. 7.26100002 von 250.000 €.
Deckung: Einsparungen bei Projekt-Nr. 7.21100303 (Erweiterung Sporthalle Eduard-Mörike-Schule)
6. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 136.200 € 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: 7.26100002 Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	-	Ordentliche Aufwand einmalig	
Auszahlungen	830.000 €	Ordentlicher Aufwand incl. Abbruch	295.300€
Aktivierte Eigenleistungen (AEL)	46.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	83.000€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	15.000€
		Einsparung- (u.a. Wegfall von Mieten)	-54.100 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	876.000 €	Nettoressourcenbedarf	256.200€
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2013</u>		2013	
Auszahlungen Bedarf (ohne Aktivierte Eigenleistung)	830.000€	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 2610-540 ab 2013 - 2014	121.200€
Verfügbar (Ermächtigungs- übertrag aus 2012)	580.000 €		
Mehrbedarf	250.000€	Bauunterhalt 2013 (ErgHH) Umschichtung über Projekt-Nr. 7.26100002 (Ermächtigungsübertrag 12)	120.000€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 721100303 (Sporthalle Eduard-Mörrike) bzw. Investitionsauftrag 7	250.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	15.000 €
<u>2. Finanzplanung 2013 ff</u> (ohne AEL)			
Auszahlungen (Bedarf):			
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

- 1) Beschlüsse
 - a) 22.02.2013 (GD 030/13)
Fachbereichsausschuss Kultur - Zustimmung zum Nutzungs- und Raumprogramm
- 2) Anträge
unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterungen zum Vorhaben

Ausgangslage

Die bestehenden Räume innerhalb des Theatergebäudes für Proben und Lagerung reichen für den Betrieb nicht mehr aus, oder haben sich als nicht geeignet herausgestellt.

Deshalb werden vom Theater seit 1991 nahe dem Ehinger Tor Räume angemietet. Im Obergeschoss eines Lebensmittelmarktes ist eine Probebühne, ein Lager für Bühnenbilder und ein Depot für 500 laufende Meter Kostümständer untergebracht. Die Räume sind über ein Treppenhaus, das vom Eingangsbereich des Einkaufsmarktes nach oben führt und einen kleinen Aufzug nur unzureichend erschlossen. Umkleideräume sind nicht vorhanden. Ausserdem entspricht die Elektro- und Heizungsanlage nicht mehr dem Stand der Technik.

Zusätzlich wurde in Senden eine Lagerhalle für Möbel und Bühnendekoration angemietet. Dies verursacht lange Fahrwege.

Seit 1999 nutzt das Theater, ebenfalls resultierend aus Platzmangel, das 1990 auf der Dachterrasse über dem Haupteingang erstellte Theatercafe als Proberaum. Für diese Umnutzung wurden damals keine baulichen Änderungen vorgenommen. Das Gebäude ist inzwischen in einem sehr schlechten Zustand.

Die Nutzung ist wegen hoher Raumtemperaturen, verursacht durch Sonneneinstrahlung, bereits ab dem Frühjahr nur noch eingeschränkt möglich. Nur schwer behebbare Undichtigkeiten im Flachdachanschluß führten in der Vergangenheit immer wieder zu Schäden an der Decke des Eingangsbereichs. Im 5. Bauabschnitt der Theatersanierung stellte sich beim Öffnen der Decke heraus, dass sämtliche Entwässerungsleitungen marode sind.

Im Zuge der derzeit stattfindenden "Gefahrenbeurteilung der Arbeitsplätze" (gemäß Arbeitssicherheitsgesetz) wurde festgestellt, dass die Lagerung einiger Materialien der Theaterwerkstätten nicht sachgemäß ist und grundlegend verbessert werden muss. Dies kann innerhalb des Theaters nicht realisiert werden, da dafür nicht ausreichend Platz zur Verfügung steht.

Der Orchesterproberaum hat für Proben des gesamten Orchesters zu wenig Raumvolumen. Die dadurch verursachte Lärmbelästigung der Musiker kann durch Baumaßnahmen nicht ausreichend verbessert werden. Deshalb wurden Proben mit vielen Musikern ins Kornhaus ausgelagert. Dadurch entstehen Mietkosten an die Ulmmesse als Betreiber.

Bauliche Umsetzung

Postverteilerhalle

Die oben genannten Raumprobleme können durch die Nutzung der 200m vom Theater entfernten ehemaligen und seit geraumer Zeit leerstehenden Postverteilerhalle beseitigt werden.

Die Liegenschaft wurde 2009 von der Stadt Ulm erworben. Die Nutzungsdauer durch das Theater wurde auf mindestens 10 Jahre vereinbart.

Die Halle befindet sich zwischen dem Telekomgebäude und der ebenfalls leerstehenden Shedhalle, die zukünftig für die Baustelleneinrichtung des Projekts Stuttgart21 vorgesehen ist. Die Erschließung ist sowohl von der Bahnseite über den Bahnparkplatz als auch über die Zeitblomstraße möglich.

Die ca. 9m hohe Halle mit Stahltragwerk hat eine Grundfläche von ca. 34m x 38m. Auf der Westseite befindet sich eine Abfahrtsrampe, die das Untergeschoss mit einer nutzbaren Fläche von ca. 1200m² erschließt. Im Galeriegeschoss befinden sich bereits sanierte Räume, die als Umkleide- und Aufenthaltsräume geplant sind.

Die West- und Ostfassade besteht aus einer einscheibenverglasten Stahlkonstruktion.

Das leicht geneigte, bitumengedeckte Dach ist gegenwärtig dicht.

Die Wärmedämmung der bestehenden Aussenhülle reicht für den heutigen Energiestandart nicht aus. Deshalb ist für die Probebühne eine "Haus in Haus" Konstruktion geplant. Das Dach aus Porenbetonplatten wird in diesem Raum zusätzlich wärmegeklämt.

Die Fluchtwege werden direkt ins Freie durch neue Türen in der Westfassade zur Zeitblomstraße hergestellt. Dafür und zur besseren Anlieferung wird über dem vorhandenen Lichtschacht ein Gitterroststeg auf ca. 1m Höhe hergestellt.

Bisher besteht keine brandschutzrelevante Abtrennung zum benachbarten Gebäude der Telekom. Diese wird im Zuge der Maßnahme mit brandsicheren F90 Wänden hergestellt.

Theatercafe

Es ist der Abbruch des Gebäudes und die Wiederherstellung der ursprünglichen Terrasse geplant.

4. Raumprogramm

Die vorliegende Entwurfsplanung entspricht im Wesentlichen dem genehmigten Raumprogramm. In Abstimmung mit dem Theater wurden die Raumgrößen der Bestandsituation in der Postverteilerhalle angepasst, sodass sich folgende Raumaufteilung ergibt:

a. Probebühne (Ersatz für Probebühne am Ehinger Tor)	210m ²
- Haus in Haus	
- Wände in Trockenbau, Brandschutzanforderung F30 im oberen Drittel mit Akustikplatten verkleidet	
- Boden: Holzlagerboden, wärmegeklämt	
- Dach: innenliegende Wärmedämmung	
- Heizung: Plattenheizkörper	
- Elektroausstattung 220V- und Starkstromsteckdosen	
- Beleuchtung: Grundbeleuchtung mit abgehängten Langfeldleuchten	
b. Proberaum (Ersatz für Probe im ehem. Theatercafe)	200m ²
- Wände in Trockenbau F30	
- Boden: Holzlagerboden, wärmegeklämt	
c. Depotfläche für Kostüme im Untergeschoss	700m ²
d. Depotflächen für Bühnenbilder, Möbel (Ersatz für das Lager in Senden)	730m ²
e. Lagerfläche für Materialien aus den Schreiner- und Schlosserwerkstätten	500m ²
f. Aufenthaltsraum mit kleiner Teeküche, nur geringfügige Renovierung nötig	34m ²
g. 2 Umkleieräume für Herren und Damen Bestandsräume sind in gutem Zustand	44m ²
h. WC- Anlage Damen und Herren	
<hr/>	
Gesamtfläche	2418m ²

5. Zeitlicher Ablauf

Baubeschluss	FBA StBU am 04 Juni 2013
voraussichtlicher Baubeginn	Juli 2013
voraussichtliche Fertigstellung	Herbst 2013

6. Abbruch Theatercafé

Für den Abbruch des Theatercafés und der Wiederherstellung der ursprünglichen Terrasse entstehen Aufwendungen in Höhe von 120.000 € (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 Rahmen des Bauunterhalts 2013 noch nicht enthalten und müssen daher, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats, über Umschichtung aus dem Finanzhaushalt 2013 (Ermächtigungsübertrag 2012) bei Projekt-Nr. 7.26100002 finanziert werden.

7. Kosten und Finanzierung

7.1 Kosten

Für die Umsetzung des Projekts einschl. Abbruch Theatercafé entstehen Gesamtkosten von 996.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

Hochbau	830.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistung</u>	<u>46.000 €</u>
Gesamt-Investitionskosten	876.000 €
<u>Abbruch Theatercafé</u>	<u>120.000 €</u>
Gesamtkosten	996.000 €

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architektenbüros Amann und Gäengler und des Zentrales Gebäudemanagements vom 15.03.2013 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahme somit Gesamtherstellungskosten von 996.000 € an. Für das Vorhaben wurde bisher im Zuge der Mittelfristigen Investitionsplanung bei Projekt-Nr. 7.26100002 ein Finanzrahmen von 700.000 € veranschlagt. Darin sind die o.a. Aktivierten Eigenleistungen von 46.000 € nicht enthalten. Gegenüber der bisherigen Kostenannahme von 700.000 € entstehen einschließlich Abbruch Theatercafé Mehrkosten in Höhe von 250.000 €. Die Ursachen hierfür sind:

- a) erhöhter Aufwand für die Erschließung (Fernwärme, Starkstrom) in Höhe von ca. 12.000 €
- b) Brandschutzkonzept in Höhe von 170.000 €
 - Erhöhte Anforderungen wegen großer Brandlast durch eingelagerte Möbel und Bühnendeco (Anteil 90.000 €)
 - Herstellen von nicht vorgesehenen Rettungswegen (Anteil 80.000 €)
- c) Die ursprüngliche einkalkulierte Wiederverwendung von Bauteilen und technischen Einrichtungen ist nach deren Prüfung nicht möglich. Mehrkosten in Höhe von 68.000 €.

Daraus ergibt sich folgende Kostenentwicklung für das Vorhaben:

Kostenentwicklung Postpakethalle

Kostengruppe	Bezeichnung	Kostenschätzung vom 22.01.2013	Kostenberechnung vom 15.03.2013	Mehrkosten
200	Herrichten und Erschließen	30.000 €	42.000 €	+ 12.000 €
300	Bauwerk, Baukonstruktion	315.000 €	423.000 €	+ 108.000 €
400	Bauwerk, tech. Anlagen	150.000 €	196.000 €	+ 46.000 €
500	Aussenanlagen	0	42.000 €	+ 42.000 €
600	Ausstattung	0	0	0
700	Baunebenkosten	85.000 €	127.000 €	+ 42.000 €
	Gesamtkosten ohne Aktivierte Eigenleistungen	580.000 €	830.000 €	+ 250.000 €
710	Aktivierte Eigenleistungen	46.000 €	46.000 €	0
	Gesamt Investitionskosten	626.000 €	876.000 €	+ 250.000 €

Hinzu kommen die Aktivierte Eigenleistungen von 46.000 €.

7.2 Finanzierung:

Vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats sind daher im Rahmen des Nachtragshaushaltsplan 2013 folgende Mittel um Finanz- bzw. Ergebnishaushalt zu veranschlagen:

	Gesamtkosten	Haushalt 2013 bzw. Ermächtigungsübetrag 12)
Summe Auszahl. bisher (FinHH)	- 700.000 €	- 700.000 €
Summe Auszahl. neu	- 830.000 €	- 830.000 €
Differenz	+ 130.000 €	+ 130.000 €
Abbruch Theatercafé neu (ErgHH)	- 120.000 €	- 120.000 €
Aktivierte Eigenleistungen neu	- 46.000 €	- 46.000 €
Gesamtherstellungskosten	- 996.000 €	- 996.000 €

7.3 Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende weitere Folgekosten an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung	Hochbaukosten	830.000 €	10 Jahre	83.000 €
Summe Abschreibung				83.000 €
drchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten	<u>830.000</u> 2	3,653%	15.000 €
Summe Kalkulatorische Kosten				98.000 €
Instandhaltungskosten/Jahr (incl. Instandhaltung Bestandsgebäude)				12.300 €
Bewirtschaftungskosten/Jahr (Heizung, Energie, Reinigung)				22.000 €
Mietkosten Kornhaus				58.000 €
abzgl. Wegfall Mietkosten Ehinger Tor, Lager Senden				-48.100 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten Theatercafe				-6.000 €
Summe Folgekosten/Jahr				136.200 €

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen damit die Aufwendungen im PRC 2610-540 (Theater Ulm) ab 2013/2014.