



Sachbearbeitung	Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	12.11.2008		
Geschäftszeichen	GM-330-za		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.12.2008	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.12.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 462/08

Betreff: Generalsanierung Theater Ulm
- Baubeschluss 2. Bauabschnitt -

Anlagen: 1. Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 17.11.2008
2. Folgelastberechnung vom 17.11.2008

Antrag:

1. Der 2. Bauabschnitt zur Generalsanierung des Theaters Ulm mit einem Gesamtvolumen von 2,5 Mio. € wird genehmigt.
2. Das Vorziehen von Baumaßnahmen und Planungsaufträgen aus dem 3. Bauabschnitt mit einem Gesamtvolumen von 350.000 € wird genehmigt.
3. Die Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 17.11.2008 wird genehmigt.
4. Deckung der Ausgaben im Vermögenshaushalt 2.3310.9420.000-0151.
5. Der befristeten Einstellung eines zusätzlichen Betriebselektrikers beim Theater für die Dauer von 5 Jahren wird zugestimmt.

Michnick

Genehmigt:
BM 1, BM 2, BM 3, C 3, KoKo, OB, TH, ZS/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Eingang OB/G _____
Versand an GR _____
Niederschrift § _____
Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:		ja	
Auswirkungen auf den Stellenplan (in 2010):		ja	
Finanzbedarf			
Vermögenshaushalt/Finanzplanung		Verwaltungshaushalt	
Ausgaben	2.850.000 €	Ausgaben (einschl. kalk. Kosten)	137.400 €
Einnahmen, zu erwartende Zuschüsse	0 €	Einnahmen	0 €
Zuschussbedarf	2.850.000 €	Zuschussbedarf	137.400 €
Mittelbereitstellung			
HH-Stelle:	2.3310.9420.000-0151	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei:	_____ €
Vermögenshaushalt 2009		fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:	_____ €
Bedarf: Bau und Einrichtung	2.850.000 €		
Verfügbar:	<u>2.500.000 €</u>		
Mehrbedarf	350.000 €		
Deckung im Rahmen eines Haushaltsvorgriffes auf das Haushaltsjahr 2010		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:	_____ 137.400 €
Finanzplanung			
Bedarf :	0 €		
Veranschlagt:	<u>0 €</u>		
Mehr/Minderbedarf	0 €		

2. Beschlüsse

- a) Der Grundsatzbeschluss zum Sanierungskonzept des Ulmer Theaters wurde am 12.03.2008 gefasst.
- b) Die Durchführung des 1. Bauabschnitts wurde von dem Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt sowie vom Fachbereichsausschuss Kultur am 19.02.2008 vorbehaltlich der späteren Zustimmung durch den Gemeinderat beschlossen.
- c) Antrag der SPD-Fraktion vom 28.02.2008 (Nr. 24/08) zur Generalsanierung Theater – Eingangsbereich.

3. Projektstand

Das beschlossene Sanierungskonzept sieht die Durchführung der Maßnahme in 8 Bauabschnitten in der Zeit von Sommer 2008 bis einschl. Sommer 2015 vor. Die Baumaßnahmen des 1. Bauabschnittes (Fenster austausch im Verwaltungsbereich, Beschaffung der Microportanlage) konnten in den Theaterferien termingerecht fertiggestellt werden.

4. Die Maßnahmen im 2. Bauabschnitt

4.1. Heizung + Lüftung + Sanitär/WC: Verwaltung EG – 4. OG + Schneiderei

Austausch: Versorgungs- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Feuerlöschverteiler, Nasszellen/Duschentlüftungen.

Neugestaltung Nasszellen/Duschen Stränge Nord und Süd,

Waschtischbereiche Garderoben

gesamt

350.000 €

4.2.	<u>Gewerk Bau: Verwaltung EG – 4. OG mit Schneiderei</u> Neugestaltung: Nasszellen/Duschen, Waschtischbereiche Garderoben, Erstellung Wasch-Trockenbereich Schneiderei, Rettungs- und Belüftungszugänge für Lasten- und Prospektaufzug gesamt	350.000 €
4.3.	<u>Elektro Verwaltung und Schneiderei: Beleuchtung + Schwachstrom,</u> <u>Hauptanlage Ebene -8,50: Hauptverteilung + NSHV, Steigetrassen</u> Deckenbeleuchtung Flure und Garderoben, Schwachstromleitungsnetz Telefon-EDV-HLS, Brandmelder Flure, 10kV-Schaltanlage, Niederspannungshauptverteilung, Sicherheitsbe- leuchtung, Sicherungsverteiler Verwaltung UG – 4. OG, Neuordnung Steigetrassen gesamt	920.000 €
4.4.	<u>Lasten- und Prospektaufzug</u> Austausch Antriebsmechanik und Elektrik, Einbau diverser zusätzlicher elektrischer Sicherheitseinrichtungen, Einbau von Schachtwand-Schutz- türen gesamt	380.000 €
4.5.	<u>Wärmedämmung und Abdichtung Restflächen Dach</u> gesamt	100.000 €
4.6.	<u>Umbau Abo-Kassenbereich</u> Neugestaltung und Erweiterung des Karten- und Abobereichs mit Front- und Backoffice sowie Anbau eines Windfangs gesamt	400.000 €
Die Gesamtaufwendungen 4.1 – 4.6 liegen mit		2.500.000 € sowohl im
Kostenrahmen wie im Leistungsumfang des Sanierungskonzeptes für den 2. Bauabschnitt im Jahr 2009.		
4.7.	<u>Vorgezogene Sanierung der Untermaschinerie des A-Podiums</u> Aufgrund eingetretener technischer Schwierigkeiten beim A-Podium soll die ursprünglich für BA 3 vorgesehene Sanierung um ein Jahr vorgezogen werden, damit die erforderliche Betriebssicherheit wieder hergestellt werden kann. Kostenaufwand für vorgezogene Sanierung A-Podium	100.000 €
4.8.	<u>Vorgezogenes Planungsbudget Untermaschinerie</u> Der aufgetretene Defekt beim A-Podium ist planungstechnisch der Untermaschinerie zuzuordnen. Um keine zusätzlichen Schnittstellen bei der Planung zu schaffen und gleichzeitig sicherzustellen, dass nicht unterschiedliche Firmen für die Untermaschinerie zuständig sind (Gewährleistung, laufende Wartung, Ersatzteile etc.), soll die gesamte Untermaschinerie geplant und auch in 2 Losen entsprechend dem Bauabschnitt 2 bzw. 3 zugeordnet werden. Vorgezogenes Planungsbudget Untermaschinerie	140.000 €
4.9.	<u>Vorgezogenes Planungsbudget für Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär</u> Da die 8 Bauabschnitte in den Gewerken Elektro, Heizung, Lüftung und Sanitär in direktem Zusammenhang stehen müssen, ist es erforderlich, die Planungsphase II, Vorentwurfsplanung, über alle Bauabschnitte erstellen zu lassen, damit die erforderlichen Grundlagen vorliegen, um die Planung und Baukosten steuern zu können. <u>Vorgezogenes Planungsbudget für EHLS</u>	110.000 €

Summe vorgezogene Planungs-/Baumaßnahmen aus 3. BA **350.000 €**

5. Kosten und Finanzierung

Insgesamt stellt sich Finanzierungsbedarf aller Maßnahmen in 2009 wie folgt dar:

Bauliche Maßnahmen des 2. Bauabschnitts (s. 4.1 – 4.6)	2.500.000 €
<u>Vorgezogene Planungs- und Baumaßnahmen für 3. Bauabschnitt</u>	<u>350.000 €</u>
Gesamtkosten 2. Bauabschnitt	2.850.000 €

Die dargestellten baulichen Maßnahmen führen zum Teil zu umfangreichen Eingriffen und Veränderung in der Bausubstanz und den technischen Anlagen. Entsprechend dem Planungsstand Entwurfsplanung liegen noch keine Detailplanungen und Ausschreibungsergebnisse vor. Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Planung und den nicht kalkulierbaren wirtschaftlichen Risiken, können die tatsächlichen Baukosten bis zu 10 % von der Kostenberechnung abweichen. Der Baukostenberechnung liegt der Kostenindex vom August 2008 mit 116,8 zugrunde.

Im Haushalt 2009 sind insgesamt 2.500.000 € für den 2. Bauabschnitt veranschlagt. Der in 2009 zu finanzierende Mehrbedarf in Höhe von 350.000 € kommt dadurch zustande, dass in späteren Bauabschnitten (2010 ff) veranschlagte Maßnahmen (A-Podium) und Planungen vorgezogen werden, Insgesamt entstehen jedoch keine Mehrkosten für die Gesamtmaßnahme. Die in 2009 voraussichtlich zusätzlich benötigten 350.000 € werden in Abhängigkeit vom tatsächlichen Mittelabfluss ggf. durch einen Haushaltsvorgriff auf das Haushaltsjahr 2010 vorfinanziert.

Die jährlichen Folgekosten betragen 137.400,- € (Anlage 2). Diese setzen sich zusammen aus zusätzlichen kalkulatorischen Kosten in Höhe von 142.400,- €/Jahr sowie Energieeinsparungen in Höhe von 5.000,- €/Jahr.

6. Befristete Einstellung eines zusätzlichen Betriebselektrikers beim Theater

Um den vielfältigen, zusätzlichen Aufgaben im Bereich der Hausverwaltung aufgrund der Generalsanierung, vor allem in den Theaterferien sowie dem Erfordernis nach einem ortskundigen, technisch versierten Ansprechpartner während der Planungs- und Bauzeit gerecht zu werden, soll auf die Dauer von 5 Jahren ein zusätzlicher Betriebselektriker eingestellt werden. Der Arbeitsplatz ist personalrechtlich dem Theater zugeordnet und wird aus den allgemeinen Finanzmitteln finanziert.

7. Zeitlicher Ablauf

Die Planungsaufträge werden unmittelbar nach dem Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen vergeben.

Die Sanierungsmaßnahmen A-Podium und die Maßnahmen unter 4.1 - 4.7 finden in der spielfreien Zeit 2009 statt (14.07.2009 bis einschließlich 27.08.2009).