



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	21.12.2020		
Geschäftszeichen	GM-sm-hi		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 02.02.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 010/21

Betreff: Theater Ulm- Erweiterungsbau
Bericht über das Ergebnis des Verhandlungsverfahrens mit vorgelagertem nichtoffenen Planungswettbewerb

Anlagen: Protokoll des Preisgerichts vom 14.08.2020 Anlage 1
Präsentationsplan Max Dudler (**elektronisch**) Anlage 2
Präsentationsplan Wulf Architekten (**elektronisch**) Anlage 3

Pläne und Massenmodell werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

1. Das Ergebnis des Verhandlungsverfahrens mit vorgelagertem nichtoffenem Planungswettbewerb für die Planungsleistungen der Erweiterung Theater Ulm wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung mit der weiteren Planung bis zur Leistungsphase 3 HOAI (Grundlagenermittlung, Vorentwurf und Entwurfsplanung) zu beauftragen.
3. Im Haushaltsplan 2021 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für "Theater Ulm - Neubau Werkstatt- und Proberäume bei Projekt Nr. 7.26100003 Mittel in Höhe von insgesamt 26.900.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) vorbehaltlich der Beschlussfassung der kommenden Haushaltsjahre durch den Gemeinderat zur Verfügung.

Die in 2021 eingestellten Mittel in Höhe von 800.000 € sowie der Ermächtigungsübertrag (EMÜ) aus 2020 in Höhe von 40.880 € reichen zur Fortsetzung der Maßnahme aus.

Milica Jeremic

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 2, BM 3, C 3, RPA, TH, ZSD/F-B	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)*	
PRC: 2610-540 (Theater Ulm) Projekt / Investitionsauftrag: 7.26100003 (Theater Ulm, Erweiterungsbau)			
Einzahlungen	0 €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	26.900.000 €	Ordentlicher Aufwand	- €
Aktivierte Eigenleistungen	1.620.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	- €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	- €
Saldo aus Investitionstätigkeit	28.520.000 €	Nettoressourcenbedarf	- €
MITTELBEREITSTELLUNG			
1. Finanzhaushalt 2021		2020	
Auszahlungen (Bedarf):	841.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC xxxx-xxx (xxx)	- €
Verfügbar: Haushalt 2021	800.000 €		
EMÜ aus 2020	40.880 €		
Summe verfügbar	840.880 €		
Ggf. Mehr-/Minderbedarf	- €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	- €
Deckung Mehrbedarf bei PRC	- €		
PS-Projekt 7	- €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung)	- €
bzw. Investitionsauftrag 7	- €		
2. Finanzplanung 2022 ff			
Auszahlungen (Bedarf):	25.900.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	25.900.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	- €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* Folgt beim Projekt- bzw. Baubeschluss.

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

In der gemeinsamen Sitzung am 17.04.2015 haben das Theater und das Zentrale Gebäudemanagement die bestehenden Raum-, Funktions- und dadurch bedingte Gefährnungsdefizite, insbesondere in den Bereichen Werkstätten und Proben, dem Gemeinderat vorgestellt (GD 170/15). Die Errichtung eines Neubaus nördlich des Theaters wurde als notwendige und nachhaltige Lösung von allen Anwesenden angestrebt. Im Fachbereichsausschuss am 23.11.2018 wurde im Zusammenhang mit dem Theaterneubau zusätzlich auch der Neubau eines Kinder- und Jugendtheaters beschlossen (GD 444/18). Die bisherige Spielstätte im Alten Theater hielt den Anforderungen an ein Kinder- und Jugendtheater nicht mehr stand (vgl. GD 499/15).

Gemeinsamer Fachbereichsausschuss Kultur sowie Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 17.04.2015, GD 170/15 (Niederschrift §106), Grundsatzbeschluss, Langfristige Behebung von Raumdefiziten in den Bereichen Werkstätten und Proben.

Fachbereichsausschuss Kultur am 23.11.2018, GD 444/18 (Niederschrift §418), Bauliche Entwicklungsoptionen Kinder- und Jugendtheater Ulm.

Fachbereichsausschuss Kultur am 29.03.2019, Raumprogrammbeschluss zu GD 003/19 (Niederschrift §94).

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

3.1. Auf Basis des Raumprogrammbeschlusses vom 29.03.2019 wurde ein Realisierungswettbewerb mit 25 teilnehmenden Bergergemeinschaften aus Architekten und Bauingenieuren für die Tragwerksplanung ausgeschrieben und als einphasiges Verfahren durchgeführt.

Für den vorgelagerten Teilnahmewettbewerb haben sich 58 Büros beworben. Gemäß den Wertungskriterien der Bekanntmachung erreichten hiervon 56 Bewerber die maximale Punktzahl von 600 Punkten. Im anschließenden Losverfahren wurden 20 Büros ausgewählt. Mit den 5 gesetzten Büros waren zum Planungswettbewerb 25 Teilnehmer zugelassen.

Am 27.03.2020 wurden die Wettbewerbsunterlagen versandt, die Wettbewerbsabgabe war am 21.07.2020.

3.2. Am 14.08.2020 fand im Theater Ulm die Preisgerichtssitzung statt (s. Protokoll, Anlage 1). Von den 24 eingereichten Wettbewerbsbeiträgen wurden alle zur Wertung zugelassen. In einem ersten Wertungsrundgang mussten 9 Beiträge aufgrund schwerwiegender Mängel ausgeschieden werden. Im 2. Wertungsrundgang wurden einstimmig bzw. mehrheitlich weitere 9 Beiträge ausgeschieden. Für die sechs in der engeren Wahl verbliebenen Wettbewerbsarbeiten erstellten die Fachpreisrichter anschließend schriftliche Bewertungen. Auf dieser Grundlage wurden die Arbeiten erneut ausführlich diskutiert und parallel betrachtet. Anschließend konnte in mehrheitlichen Beschlüssen die Reihenfolge bestimmt, sowie Preisträger und Anerkennung festgelegt werden.

Verteilung der Preise und Anerkennungen:

1. Preis: Max Dudler, Berlin mit Pichler Ingenieure GmbH, Berlin
 2. Preis: ARGE wulf architekten, Stuttgart mit Pfefferkorn Ingenieure, Stuttgart
 3. Preis: hjp architekten PGmbH, Würzburg mit
IB Federlein Ingenieurgesellschaft mbH, Salz
 4. Preis: schleicher ragaller freie architekten partnerschaft mbb, Stuttgart mit
Prof. Dr. Falthäuser, Reutlingen
- Ankauf: Behnisch Architekten Partnerschaft mbB, Stuttgart mit
Fast+Epp GmbH, Stuttgart
- Ankauf: Auer Weber Assoziierte GmbH, Stuttgart mit
Mayr Ludescher Partner, Stuttgart

- 3.3. Entsprechend den Vorgaben des VgV-Verfahrens fanden am 11.12.2020 die Verhandlungsgespräche mit dem 1. und 2. Preisträger statt. Die anderen Preisträger hatten zuvor die Teilnahme an den Verhandlungsgesprächen abgesagt.

Die Bieter wurden nach folgenden Kriterien bewertet:

- Wettbewerbsplatzierung (max. 220 Punkte)
- Methoden hinsichtlich der Terminverfolgung (max. 35 Punkte)
- Methoden hinsichtlich Kostenverfolgung (max. 35 Punkte)
- Methoden hinsichtlich der Projektabwicklung (max. 35 Punkte)
- Eigenes ökologisches Handeln hinsichtlich der Abwicklung (max. 25 Punkte)
- Leistungszeitraum (max. 25 Punkte)
- Honorar (max. 50 Punkte)
- Persönlichkeit der Projektleiter (max. 25 Punkte)
- Persönlichkeit der stellvertretenden Projektleiter (max. 25 Punkte)
- Gesamteindruck der Präsentation (max. 25 Punkte)

Die Bieterpräsentationen wurden im Rahmen einer Videokonferenz abgehalten.

Der Ablauf des Gesprächs ist gem. Veröffentlichung in drei Teile gegliedert:

Teil 1 (ca. 30 Min.)

Kurzvorstellung der Büros ohne eingehende Vorstellung des Wettbewerbsentwurfs

- Methoden hinsichtlich der Terminverfolgung bei diesem Projekt
- Methoden hinsichtlich der Kostenverfolgung bei diesem Projekt
- Eigenes ökologisches Handeln hinsichtlich der Abwicklung dieses Projekts
- Leistungszeitpunkt
- Honorar

Teil 2 (ca. 15 Min.)

- Vorstellung der Projektleiter
- Vorstellung der Stellvertreter
- Diskussion mit Auftraggeber und Bieter zu den oben beschriebenen Themen (ohne Honorar)

Teil 3 (ca. 15 Min.)

- Verhandlung Angebot / Fragen zum Vertrag

3.4. Vergabevorschlag

Auf der Grundlage der Ergebnisse des VgV-Verfahrens wird vorgeschlagen, den 1. Preisträger, das Architekturbüro Max Dudler aus Berlin mit dem Büro Pichler Ingenieure GmbH aus Berlin für die weitere Planung und Ausführung des Bauvorhabens mit den entsprechenden Planungsleistungen nach § 34 HOAI 2013 und § 51 HOAI zu beauftragen.

4. Zeitlicher Ablauf (vorbehaltlich der Priorisierung in der Investitionsstrategie)

Voraussichtlicher Projektbeschluss:	Dezember	2021
voraussichtlicher Baubeschluss:	Sommer	2022
voraussichtlicher Baubeginn (Abbrucharbeiten):	Herbst	2022
voraussichtliche Fertigstellung:	Herbst	2025

5. Kosten und Finanzierung

5.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenschätzung des Zentralen Gebäudemanagements vom 21.02.2019 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 28.520.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) an.

5.2. Risiken

Die Hochbaukosten wurden auf Grundlage der Massenermittlung einer Machbarkeitsstudie des Gebäudemanagements unter Verwendung von Kostenkennzahlen von vergleichbaren Objekten, getrennt nach Werkstatt-/Probengebäude und Theaterbau, sowie aktuellen Baumaßnahmen ermittelt. Der vorgeschlagene Entwurf von Max Dudler sowie die Entwürfe der Mitbewerber fanden noch keine Berücksichtigung in der Kostenschätzung dieser Art. Jedoch ist nach der Wettbewerbsprüfung festzustellen, dass beim Entwurf des Preisträgers durch den geringen Flächenverbrauch und die geringen Eingriffe in den Bestand, im Vergleich zu den anderen Arbeiten, mit durchschnittlichen Bau- und Betriebskosten zu rechnen ist.

Die Baukostenrisiken werden in den Bereichen u.a. bei der Gründung des Gebäudes, dem Bauen bei laufendem Theaterbetrieb, der Durchführung der Maßnahme mit beengter Baustelleneinrichtung, sowie bei den Anforderungen aus dem Denkmalschutz identifiziert.

Die jährliche Baupreissteigerung kann zurzeit aufgrund der Unvorhersehbarkeit der Wirtschaftsentwicklung nicht vorhergesehen werden. Die bisherige Baupreissteigerung lag bei ca. 3-5 % jährlich.

Mit der Entwurfsplanung wird eine Kostenberechnung präzise aufgestellt und als Grundlage zum Planungsbeschluss vorgelegt.

5.3. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2021 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für "Theater Ulm - Neubau Werkstatt- und Proberäume bei Projekt Nr. 7.26100003 Mittel in Höhe von insgesamt 26.900.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) vorbehaltlich der Beschlussfassung der kommenden Haushaltsjahre durch den Gemeinderat zur Verfügung.

Die in 2021 eingestellten Mittel in Höhe von 800.000 € sowie der ermächtigungsübertrag (EMÜ) aus 2020 in Höhe von 40.880 € reichen zur Fortsetzung der Maßnahme aus.

5.4. Zuschüsse

Es wurde eine Bewerbung beim Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ mittels einer Projektskizze eingereicht.

Derzeitig findet die Sichtung, Aufbereitung und Bewertung der eingereichten Unterlagen statt. Ein Zuschussantrag kann erst nach Auswahl der eingereichten Projekte durch den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags gestellt werden. Mit der Mitteilung hierfür kann frühestens im März 2021 gerechnet werden. Eine Förderung der Baumaßnahme ist laut Zuschussgeber abhängig von der Fertigstellung bis spätestens Ende 2025 f.