

Sachbearbeitung GM - Zentrales Gebäudemanagement  
Datum 03.04.2024  
Geschäftszeichen GM-sm-sa  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 23.04.2024 TOP

Behandlung öffentlich GD 150/24

---

Betreff: Theater Ulm - Erweiterungsbau  
Neubau eines Kinder- und Jugendtheaters sowie zusätzlicher Proberäume und Werkstätten für das Theater Ulm  
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung -

Anlagen: Kostenberechnung vom 30.01.2024 (Anlage 1)  
Baubeschreibung vom 29.02.2024 (Anlage 2)  
Lageplan (Anlage 3)  
Pläne des Architekturbüros Max Dudler GmbH aus Berlin  
im Maßstab 1:100 vom 29.02.2024 werden im Sitzungssaal gezeigt  
Visualisierung Raumbespielung Theatersaal durch Projektions-/Medienplanung  
Florian Geiselhart und der JUB werden im Sitzungssaal gezeigt.

**Antrag:**

1. Die Entwurfsplanung für den Neubau eines Kinder- und Jugendtheaters sowie zusätzlicher Proberäume und Werkstätten für das Theater Ulm bestehend aus:

1.1. der Kostenberechnung des Architekturbüros Max Dudler GmbH und des Zentralen Gebäudemanagements vom 30.01.2024

Hochbau	54.800.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>1.700.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	56.500.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>1.600.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	58.100.000 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 56.500.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber dem im Raumprogrammabschluss vom 08. Mai 2019 (GD 003/19) genannten 26.900.000 € um zusätzlich 29.600.000 € und gegenüber den bisher in der mittelfristigen Finanzplanung bereitgestellten Mitteln von 35.000.000 € um zusätzlich

---

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

21.500.000 € auf 56.500.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 58.100.000 € an. In der Investitionsstrategie 2031 waren für die Maßnahme 35.000.000 € vorgesehen.

- 1.2. die Baubeschreibung des Architekturbüros Max Dudler GmbH aus Berlin vom 29.02.2024.
- 1.3. den Lageplan/Plänen des Architekturbüros Max Dudler GmbH aus Berlin vom 29.02.2024.
- 1.4. die Pläne im Maßstab 1:100 des Architekturbüros Max Dudler GmbH aus Berlin vom 29.02.2024 zu genehmigen.
2. Die Verwaltung wird mit der weiteren Planung gemäß den Leistungsphasen 4 und 5 HOAI (Genehmigungs-/Ausführungsplanung) beauftragt.
3. Der Ausschreibung und Vergabe der Maßnahme zum Abbruch der Gebäude Zeitblomstraße 14+16 sowie Ausführung der Bohrpfahlwand als Baugrubensicherung in Richtung Zeitblomstraße und den Archäologischen Sondagen in Höhe von insgesamt ca. 1.200.000 € zuzustimmen. Die in 2024 veranschlagten Mittel reichen hierfür aus.
4. Im Haushaltsplan 2024 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Gesamtbaumaßnahme (Theater Ulm - Erweiterungsbau) bei Projekt Nr. 7.26100003 Mittel in Höhe von insgesamt 35.000.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 21.500.000 €. Für die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 21.500.000,00 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) besteht derzeit keine Finanzierung.

Dies bedeutet, dass im Rahmen der Fortschreibung der Investitionsstrategie 2033 im Gegenzug andere bestehende Maßnahmen im Investitionshaushalt von GM aus der IVS 2031 neu priorisiert und nach hinten verschoben werden müsste. Alternativ wäre auch eine Verschiebung der Umsetzung möglich oder eine Neuauflage der Planung in reduzierter Größenordnung. Der weitere Planungs- und Bauprozess des Bauvorhabens soll deshalb dezidiert unter dem Vorbehalt einer Diskussion der Einordnung in die städtische Investitionsstrategie im Herbst 2024 entschieden werden. Im Einzelnen wird auf Ziffer 5.3 verwiesen.

5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 2.012.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

**Sachdarstellung:**

**Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Ja

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: 2610-540 (Ulmer Theater) Projekt / Investitionsauftrag: 7.26100003 (Theater Ulm, Erweiterungsbau)			
Einzahlungen	- €*	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	56.500.000 €	Ordentlicher Aufwand	1.431.000 €
Aktiviertete Eigenleistungen	1.600.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	1.241.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	581.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	56.500.000 €	Nettoressourcenbedarf	2.012.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2024</u>		2027	
Auszahlungen (Bedarf):	1.500.000 €	<b>Innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC 2610-540 (Ulmer Theater)	140.000 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	1.500.000 €		
<b>Ggf. Mehr-/Minderbedarf</b>	<b>0 €</b>	<b>Fremdes</b> Fach-/Bereichsbudget bei: PRC 1124-71X (GM)	<b>50.000 €</b>
Deckung Mehrbedarf bei PRC	€		
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b> (Kalk. Abschreibung, Verzinsung)	1.822.000 €
Mittelabfluss in Vorjahren	1.737.400 €		
<u>2. Finanzplanung 2025 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	53.262.600 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	31.575.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	21.687.600€ **		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

\* Die gestellten Förderanträge wurden abgelehnt (vgl. Ziffer 6.5 der Vorlage).

\*\* inkl. Neuveranschlagung von Restmitteln aus 2023 in den Jahren 2025 ff. in Höhe von 187.100 €

**Auf die vom Beschlussantrag abweichenden Handlungsvarianten 2 und 3 (vgl. Ziffer 5.3) wird verwiesen.**

## **1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates**

### 1.1. Beschlusslage

In der gemeinsamen Sitzung am 17.04.2015 haben das Theater und das Gebäudemanagement die bestehenden Raum-, Funktions- und dadurch bedingte Gefährdungsdefizite, 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.

Gemeinderat am 08.05.2019, GD 444/18 (Niederschrift §418), Bauliche Entwicklungsoptionen Kinder- und Jugendtheater Ulm.

Fachbereichsausschuss Kultur am 29.03.2019, Raumprogrammbeschluss (GD 003/19).

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 02.02.2021, GD 010/21, Bericht über das Ergebnis des Planungswettbewerbs.

### 1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

## **2. Erläuterung zum Vorhaben**

### 2.1. Ausgangslage

In der gemeinsamen Sitzung der Fachbereichsausschüsse Kultur sowie Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 17.04.2015 haben das Theater und das Gebäudemanagement über bestehende Raumdefizite insbesondere in den Bereichen Werkstätten und Proben berichtet (GD 170/15). Als Lösungsansatz wurde die Errichtung eines Neubaus nördlich des Theaters vorgeschlagen. 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 modernes Kinder- und Jugendtheater nicht mehr stand. Nach Prüfung unterschiedlicher Standorte wurde beschlossen, das Kinder- und Jugendtheater in den Werkstatt- und Probeneubau im Theater Ulm zu integrieren. Für die Zuschauenden könnte sich durch die räumliche Nähe zum Theater längerfristig das Bild eines Theaterviertels manifestieren und das Theater als solches zu mehr Sichtbarkeit und einer besseren Wahrnehmung gelangen. Die Zuschauenden erhalten an einem Ort mehrere Theaterangebote mit gänzlich unterschiedlicher Handschrift und ästhetischer Ausrichtung.

In der Sitzung am 08.05.2019 (GD 003/19) hat der Gemeinderat dem vorgelegten Raumprogramm zum Neubau eines Kinder- und Jugendtheaters sowie zusätzlicher Proberäume und Werkstätten für das Theater Ulm zugestimmt und die Durchführung eines Planungswettbewerbs beschlossen.

Um die von der Stadt Ulm und dem Jungen Theater formulierten Ziele umzusetzen, wurde im Jahr 2020 ein Architekturwettbewerb durchgeführt, aus dem das Architekturbüro Max Dudler als Sieger hervorgegangen ist.

## 2.2. Bauliche Vorgaben

Im Jahre 2014 wurde eine Gefährdungsbeurteilung im Theater Ulm durchgeführt. Die Forderungen des Arbeitsschutzes können im Gebäudebestand nicht ausreichend umgesetzt werden. Dies soll durch einen Neubau ermöglicht werden. Zudem sollen sämtliche Nutzflächen, die derzeit in der Postpakethalle untergebracht sind, im geplanten Neubau integriert werden.

Das Kinder- und Jugendtheater soll ebenfalls in den Neubau integriert werden.

Definierte Planungsziele:

- Erhalt der klaren Formensprache des bestehenden denkmalgeschützten Baukörpers
- Effiziente Weiternutzung der bestehenden Infrastruktur wie z.B. Lastenaufzug, Prospektlager und technische Anlagen der Werkstätten
- kurze Wege durch kompakte Zusammenlegung inhaltlich verbundener Arbeitsbereiche
- sinnvolle Umnutzung bestehender Flächen im Bestand (Orchesterproberaum wird Ballettschule / Tanzfläche, Ballettsaal wird Kostümfundus, Ballettumkleiden werden Garderoben für GMD / Chorleiter / Gäste, etc., Schlosserei wird Polsterei, Schreinerei wird Schlosserei, Malsaal wird Schreinerei)
- gute Neuorganisation der Anlieferung, auch für Schwerlastverkehr
- organisatorische Lösung für den eigenständigen Betrieb von Theater und Kinder- und Jugendtheater in einem Gebäude.

Vision eines Kinder- und Jugendtheaters ab 2027:

In der Vision der Jungen Ulmer Bühne soll das Kinder- und Jugendtheater ein aktiver Raum mit den vielfältigen Mitteln der Kultur werden. Parallel zum klassischen Model eines K+J Theaters mit zwei Sälen und dem Spielplan der Theaterstücke, werden hier ein digitaler LAB, ein Kommunikations-HUB und eine Präsentationssituation geschaffen, die es Kindern und Jugendlichen ermöglicht, mit Profis theatrale- und digitale Kunst zu erschaffen, zu erforschen und zu präsentieren.

Ein einzigartiges Model in Deutschland.

Der digitale LAB bietet Fachpersonal zu den Themen AI, Virtuelle Realität über Game-Design, für Künstler:innen, Student:innen und Schüler:innen an. Universitäten und Hochschulen als digitale Partner des Hauses sollen hier aktiv einbezogen werden.

Der Kommunikations-HUB bietet die Möglichkeit über alle Grenzen hinweg mit Jugendlichen aus der ganzen Welt zu kommunizieren, Fachvorträge zu erleben und in Einzelgespräche zu gehen. Zusätzlich können im gesamten Haus die Aufführungen per Beamer und Wandprojektionen erlebt werden. Die hybride Theatertechnik soll so einen niederschweligen und modernen Zugang zur Theaterwelt ermöglichen und auf ein neues Level führen.

### 2.3. aktuelle Planung

Der Neubau des kombinierten Theater-Technikgebäudes und Kinder- und Jugendtheaters hat eine rechteckige Grundform, die sich entlang der Zeitblomstraße auf einer Länge von ca. 45,37m und entlang der Neutorstraße auf einer Länge von ca. 28,625m erstreckt. Um im Erdgeschoss und in den Untergeschossen einen Anschluss an das bestehende Bestandstheater zu gewährleisten, erweitert sich die Grundform des Baukörpers in diesen Etagen entlang der Neutorstraße auf einer Länge von ca. 33,45m.

Ab dem 3. Obergeschoss gliedert sich der kompakte Baukörper auf. Eine durch einen Dachgarten geschaffene Gebäudefuge trennt zwei unterschiedliche Körper voneinander ab. Der höhere der beiden Körper zur Neutorstraße hin wird von einem steilen Spitzdach nach oben abgeschlossen. Er hat eine maximale Höhe von ca. 35m. Der niedrige und breitere Baukörper gegen Westen wird von einer Dachstruktur aus gleich hohen Spitzdächern abgeschlossen. Seine Höhe beträgt ca. 25m.

Als wichtige kulturelle Einrichtung für Kinder und Jugendliche hat der Neubau ebenso auch eine Vorbildfunktion bei Inklusion und Barrierefreiheit. Die Teilnahme aller Gruppen an den Veranstaltungen ist ein wichtiger Entwurfsgrundsatz. Um dies zu gewährleisten wird der öffentliche Bereich des Gebäudes nach DIN 18040-1 geplant. Der Gebäudeteil, welcher die Werkstätten, Lager, Proberäume und Verwaltung aufnimmt, wird gemäß den Vorgaben der ASR V3a.2 "Barrierefreie Gestaltung von Arbeitsplätzen" und in Abstimmung mit Bauherr und Nutzer geplant.

Um eine barrierefreie Erschließung zu gewährleisten sind alle Geschosse vom 2. UG bis zum 6. OG über einen Aufzug schwellenlos zu erreichen. Die Räume im öffentlichen Bereich sind ohne Stufen zugänglich. Gemäß der DIN 18040-1 sind alle Verkehrswege beim Neubau des Kinder- und Jugendtheaters für die Personengruppe mit dem größten Platzbedarf - den Rollstuhlfahrern - bemessen.

Der barrierefreie Zugang zum K+J-Theater erfolgt vom Haupteingang an der Neutorstraße. Von hier wird das Foyer mit Kasse/Info erreicht, sowie die Garderoben und die Sanitärbereiche. Das Foyer als Treffpunkt, Theater und Plaza wird von einer repräsentativen Freitreppe dominiert. Der Theatersaal im Obergeschoss ist über die Freitreppe, das südliche Treppenhaus oder den Personenaufzug zu erreichen. Das südliche Treppenhaus sowie der Aufzug führen auch zur Studiobühne im 2. Obergeschoß und zur Theaterpädagogik im 6. Obergeschoß. Sämtliche für die Öffentlichkeit nutzbaren Treppen werden für Menschen mit begrenzten motorischen Einschränkungen, Blinde sowie sehbehinderte Menschen ausgelegt.

#### 2.3.1. Gebäudekenndaten:

##### Flächen

Nutzfläche NF 1-7 IST:	5622,42 m <sup>2</sup>
Technikflächen:	934,10 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen: (Foyerbühne)	2053,98 m <sup>2</sup> (inkl. alle Logistikflächen + 135 m <sup>2</sup> )

##### Kubatur

Gebäudeabmessungen:	max. 45,24 m x 28,625 m x 40,00 m
Geschosszahl:	9
Bruttogeschoßfläche BGF:	10.068,72 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt:	51.044,12 m <sup>3</sup>

Nutzungsverteilung im Gebäude:

3. Untergeschoss: Technik HKLSE / Bühnentechnik
2. Untergeschoss: Bühnenbeleuchtung / Requisite / Lager Schreinerei / Technik Elt. /BMA
1. Untergeschoss: Malerwerkstatt / Plastikerwerkstatt / Farbküche / Lackierraum / Schreinerei Werkstatt
- Erdgeschoss: Galerie Malerwerkstatt / Foyer JUB / Kasse, Garderoben / Sanitarräume
1. Obergeschoss: Orchesterproberaum / Logistikfläche / Kindertheater / Foyer Theatersaal / Umkleiden Maske
2. Obergeschoss: Einspielzimmer / Kindertheater Theaterpädagogik
3. Obergeschoss: Probebühnen / Kulissenlager / HUB / Dachgarten
4. Obergeschoss: Verwaltung JUB / Galerie HUB
5. Obergeschoss: Verwaltung Stadttheater, Ballettsaal mit Umkleiden und Leitungsbüros / Studiobühne

2.3.2. Städtische Lage:

Das Grundstück für den Neubau des Kindertheaters Ulm, an der Ecke Zeitblom- und Neutorstraße, befindet sich in einer prominenten innerstädtischen Lage, am Rande der historisch gewachsenen Altstadt. Die Verkehrstechnische Anbindung des Standorts ist sehr gut: es besteht eine fußläufige Verbindung zum Bahnhof (<5min) und Anschluss an zwei Haltestellen des ÖPNV (Stand 2022: Tramlinie 1,2; Buslinie 5,6,7,10, E,N2,N3)

2.3.3. Äußere Kubatur / Städtebau

Das Volumen des Neubaus überbaut die gesamte Fläche des Baugrunds. Das Volumen schließt dabei westseitig direkt an die Bebauung des bestehenden Verwaltungsgebäudes an. (Stand 2022: Nutzung durch Telekom). Südseitig wird eine Fuge zum Bestandsbau des Stadttheaters ausgebildet. Somit präsentiert sich der Neubau als ein auf das städtebauliche Umfeld bezogenes, jedoch frei gestelltes und somit eigenständiges Volumen im städtischen Raum.

Das Haus wird von zwei Parteien genutzt: dem städtischen Theater Ulm (THU) und der Jungen Bühne Ulm (JUB). Um den jeweiligen Nutzern eine möglichst große Autonomie in der täglichen Nutzung des Hauses zu ermöglichen wird das Haus organisatorisch klar unterteilt. Diese Unterteilung lässt sich direkt in der Volumetrie des Hauses ablesen. Die Räumlichkeiten des THU orientieren sich zur West-Seite des Grundstücks, die Räume der JUB zur Ost-Seite. Die Gestaltung der Gebäudekubatur spiegelt die innere Organisation des Hauses wider. Als große städtebauliche Geste unterteilt eine Fuge das Volumen des Hauses an der Stelle, an welcher sich die Nutzungen voneinander trennen. So lässt sich die beschriebene Nutzungsverteilung in direkter Weise im Äußeren des Hauses ablesen.

Volumetrisch gesprochen, entwickelt sich das Haus ausgehend von der Kubatur des Nachbarbaus. Es entwickelt ein expressives Spiel aus Höhen und Tiefen und positioniert sich deutlich an der prominenten Ecklage Zeitblom- / Neutorstraße. Das polygonale Bild der Dachlandschaft ist inspiriert durch das Pittoreske Bild der mittelalterlichen Altstadt, dessen Zugang das Neue Theater rahmt.

2.3.4. Innere Organisation

Das Haus zeichnet sich durch eine hohe Durchdringung der jeweiligen Raumzonen aus. So verzahnen sich die einzelnen Räume miteinander und es entsteht ein organisches Netzwerk räumlicher Abhängigkeiten, welches als sensorischer Erfahrungsraum erlebbar wird. Aus der Beziehung von Ein- und Durchblicken entsteht ein stabiles räumliches Gefüge, welche den durch ihre offene Gestaltung, den flexiblen Rahmen für zwischenmenschliche Interaktion bietet. Zentrales und leitendes Motiv der

Raumgestaltung, ist die menschliche Wahrnehmung des Raumes.

Der Vorhang als besonderes Gestalterisches Element

Ein zentrales Gestaltendes und Raumbildendes architektonisches Element des Hauses ist der Vorhang. Seine Präsenz zieht sich wie ein roter Faden durch das ganze Haus, als wiederkehrendes Motiv wirkt er somit identitätsstiftend. Die Leichtigkeit der textilen Architektur bildet das Gegenstück zur massiven, umfassenden Muralität der gebauten Räume.

Je nach Raum können sich sowohl Farbe, Textur als auch technische Leistungsfähigkeit des Vorhangs, ändern. Sämtliche baurechtlichen und technischen Anforderungen (Brandschutz, Akustik, etc.) werden dabei berücksichtigt und erfüllt.

#### Innere Organisation JUB:

##### EG / Foyerbereich JUB:

Das Kindertheater heißt seine Besucher im Erdgeschoss mit einem großzügigen zweigeschossigen Eingangsbereich willkommen. Der Hauptzugang des Kindertheaters orientiert sich zur Neutorstraße im Osten.

Der Foyerbereich im Erdgeschoss des hohen Giebelhauses (Achse 13-16), verbindet sich mit dem Foyerbereich im OG1. Beide Etagen sind über eine repräsentative Freitreppe miteinander verbunden.

##### OG1 JUB Saal:

Der Theatersaal der JUB befindet sich im OG1. Erschlossen wird der Saal über großzügig dimensionierte Zugänge aus der Foyerzone des OG1. Der Raum ist ein in sich introvertierter Raum. Er konzentriert sich auf die Mitte. Er erhält eine umfassende technische Galerie an allen vier Raumseiten. Der Abstand der Galerie ist an allen Seiten gleich. Der Raum wird als klassische Black-Box ausgebildet. Die Gestaltung des Raumes richtet sich nach diesem flexiblen Nutzungskonzept: flexible, stapelbare Bühnenelemente, ermöglichen eine Vielzahl von Bespielungsmöglichkeiten und Höhenvariationen. Der introvertierte Raumcharakter verbindet sich hier mit dem Gedanken umfänglicher Flexibilität und gibt dem Raum keine konkrete räumliche Ausrichtung vor. Als gestaltendes und akustisches Element werden Vorhänge in die Raumgestaltung eingebunden. Diese sind raumhoch und werden von der Decke des Raumes vor der Ebene der Galerie abgehängt. Der Raum erhält eine akustisch offene Abhangdecke aus Metall. Alle technischen Installationen (Lüftung, ELT, Akustik, etc.) werden im Deckenzwischenraum untergebracht. Ziel ist, einen klaren oberen Raumabschluss zu schaffen, von dem keine Elemente in den Raum hineinreichen.

##### OG2 Studiobühne und Foyer Studiobühne:

Die Studiobühne ist der kleine Aufführungsraum der JUB und befindet sich im OG2. Der Studiobühne ist ein separates Foyer vorgelagert, mit Durchblick zur Freitreppe und zum Foyer Haupteingang.

Der Raum der Studiobühne hat eine Höhe von 7m. Er wird über großzügige Öffnungen an der West-Seite mit natürlichem Tageslicht beleuchtet. Als gestaltendes Element werden allseitig raumhohe Vorhänge vorgesehen. Das Prinzip der flexiblen Bespielung wird auch hier verfolgt. Daher ist der Raum räumlich ungerichtet. Die Wände erhalten eine helle, homogene, glatte Oberfläche. Als gestaltendes und akustisches Element werden Vorhänge in die Raumgestaltung eingebunden. Der Raum erhält eine akustisch offene Abhangdecke aus Metall. Alle technischen Installationen (Lüftung, ELT, Akustik, etc.) werden im Deckenzwischenraum untergebracht. Ziel ist, einen klaren oberen Raumabschluss zu schaffen, von dem keine Elemente in den Raum hineinreichen.



#### OG3 HUB und Dachgarten:

Das 3.OG ist als ein öffentlicher Bereich konzipiert. Hier befindet sich der HUB als Begegnungszone mit direkter Anbindung an den Dachgarten. Der Raum wird über eine großzügige Fensterfront mit natürlichem Tageslicht belichtet. Die Wände und Decken sind allseitig in Sichtbeton gehalten. Raumhohe Vorhänge gestalten den Raum. Die Möblierung ist teilweise flexibel, teilweise fest eingebaut.

Der Dachgarten ist als öffentlicher Raum konzipiert, der Publikumsverkehr wird jedoch durch den Nutzer kontrolliert und reguliert. Die Außenraumgestaltung sieht eine durchgängige Rasenfläche vor. Stellenweise wird diese intensive Dachbegrünung durch grüne Inseln aus Hochgewächsen gestaltet. Von der Ebene des Dachgartens ist es möglich, Einblick in die Probebühnen des Stadttheaters und in die Studiobühne zu nehmen.

#### OG4 JUB Verwaltung:

Der Verwaltungsbereich der JUB befindet sich im OG5. Er kann sowohl von Norden als auch von Süden erschlossen werden. Eine Anbindung per Aufzug wird von der Südseite vorgesehen. Die einzelnen Büroräume gliedern sich entlang der Fassade und erhalten natürliches Tageslicht von der Westseite (Dachgarten).

#### OG5+6 Kinderpädagogik:

Die Kinderpädagogik bildet den Abschluss des hohen Giebelhauses. Er umfasst zwei Geschosse und reicht bis unter den First des Gebäudes, sodass die Geometrie des Daches den oberen räumlichen Abschluss des Raumes bildet. Die Pädagogik umfasst zwei separate Bereiche für die Arbeit mit Kindern jeden Alters. Die gesamte Kinderpädagogik wird als offene Erlebnislandschaft konzipiert. Im Bereich der Pädagogik 1 im OG5 befindet sich ein Raum, in den als gestaltendes und akustisches Element Vorhänge in die Raumgestaltung eingebunden sind. Diese sind raumhoch und werden von der Decke des Raumes abgehängt. Die Pädagogik 2 im OG6 wird als offene Sitzlandschaft gestaltet und kann je nach Bedarf flexibel genutzt werden.

#### Innere Organisation Stadttheater

##### UG2+3 Lager und Technik

Im UG befinden sich Lagerfläche des Stadttheaters, sowie Technikräume der Lüftung und Elektrotechnik. Im untersten Geschoss des Hauses besteht ein Übergang zum Bestandsbau des Stadttheaters.

##### UG1 Werkstätten

Die Schreinerei-Werkstatt des Stadttheaters wird in den Neubau erweitert. Die Wand zum Bestand wird großflächig und 2-geschossig geöffnet. Die maximale Raumhöhe wird durch die Einbringung der Krananlage reduziert. Zentrales und verbindendes Element des UG1 ist die Anlieferungszone. Der Malersaal und die Plastikerwerkstatt bilden einen zusammengehörigen Raumabschnitt. Die Materialität der Wände und Decken ist Beton in Sichtqualität. Die erforderlichen Luftleitungen werden unterhalb der U-förmigen Galerie geführt, sodass die Decke frei von Lüftungstechnischen Leitungen bleibt, um die maximale Arbeitshöhe des Raumes zu erreichen (max. Höhe bis UK Rohbau-Decke: 5,45m). Die Belichtung des Malersaals, erfolgt vornehmlich durch ein großes Panoramafenster im Norden, entlang der Zeitblomstraße. Hier wird eine Sichtbeziehung zum öffentlichen Straßenraum aufgebaut.

##### EG Werkstätten

Auf dieser Höhe besteht die Anbindung an den Theaterhof im Westen des Hauses. Auf der Fläche des Theaterhofs, welcher derzeit vor allem als Parkfläche dient, wird eine Entsorgungsfläche für die Abfälle des Theaterbetriebs vorgesehen. Es handelt sich um eine

bauliche Struktur, deren Gestaltung konform zur Architektur des Theaterneubaus ist. An der Ostseite befindet sich die Anlieferung mit Laderampe. Hubbühnen überbrücken den Höhenunterschied zwischen Straßenniveau und Anlieferfläche. Die Anlieferung ist möglich von der Neutorstraße sowie von der Hofseite. Die Anlieferungsfläche wird überdacht. Es wird ein räumlicher Abschluss über einer offenen Struktur geplant, welcher die Luftzirkulation im Bereich der Gebäudefuge zwischen Bestand und Neubau gewährleistet. Damit ist die Ladezone ein vor Witterungseinflüssen geschützter Außenraum. Es besteht Anschluss an zwei Lastenaufzüge. Rettungs- und Fluchtwege werden über die Logistikfläche geführt.

#### OG1 Orchesterprobe und Übergang Bestand

Die Fuge zwischen Neubau und Bestand ermöglicht einen großzügigen Übergang zwischen den beiden Bauten. Hier wird lediglich der Bereich zwischen Achse 7-13 überdacht. Der Bereich vor der Kantine zwischen Achse 4-7 ist Außenraum und nicht überdacht. Er wird als Dachgarten geplant und erhält Pflanzbeete an ausgesuchten Stellen. Die Fassade des Bestandes wird in diesem Bereich modelliert. Die Öffnungen der nördlichen Fassade des Bestandsbaus werden den Erfordernissen entsprechend vergrößert, damit Bodentiefe Öffnungen zur bestehenden Kantine hergestellt werden.

Der Orchesterproberaum (OPR) wird über einen zentralen Korridor erschlossen, welcher gemeinsam mit der JUB genutzt wird, um den Theatersaal im OG1 anzudienen. Die Wände und Decken dieser Erschließungszone sind in Sichtbeton geplant und werden frei von Leitungen gehalten.

Zwischen dem OPR und dem Saal der JUB wird eine akustische Pufferzone eingeplant - inkl. Schleuse. Der OPR wird vollständig in einer einheitlichen Holzbekleidung gestaltet. Sämtliche erforderlichen technischen und akustischen Maßnahmen werden in den Ausbau des Raumes integriert (z.B. Zwischenraum der Abhangdecke, hinter der Wandverkleidung, etc.), sodass die Sichtoberfläche der Wände und Decken frei und ästhetisch ist. Bühnentechnische Einbauten, wie Theater Riggs, werden in Rücksprache mit dem Nutzer definiert, werden im Moment jedoch nicht als erforderlich und wünschenswert angesehen.

#### OG2 Einspielzimmer

Die Einspielzimmer befinden sich im 2.OG. Sie erhalten Anschluss an zwei Treppenhäuser und einen Aufzug. Der Zugang auf die Technikgalerie des Theatersaals JUB erfolgt in diesem Geschoss.

#### OG3 Probebühne

Die Prodebühnen befinden sich im 3.OG. Sie erhalten einen Tanzboden ohne Drehscheibe. Die angestrebte Farbigkeit ist gem. Nutzerwunsch dunkel. Sämtliche erforderlichen technischen und akustischen Maßnahmen werden über die Decke gelöst. Die Wände bleiben nach Möglichkeit frei. Die Fassade zum Dachgarten wird nach Möglichkeit freigehalten. Als gestaltendes Element kommen allseitig raumhohe Vorhänge zum Einsatz.

#### OG5 THU Verwaltung und Ballett

Im 5.OG. befinden sich zwei Bereiche. Die Erweiterung für den Verwaltungsbereich des Stadttheaters und der neue Balletttrakt. Der ursprünglich auf diesem Geschoss vorgesehene Raum der Schneiderei wird in den Bestand verlegt (Rochade Ballettsaal Bestand). Dieser Eingriff stellt eine Änderung des Raumprogramms Stand Wettbewerb dar, welcher durch Bauherrschaft und Nutzer initiiert wurde. Die im Raumprogramm ausgewiesene Fläche der Schneiderei ist Lagerfläche für den Kostümfundus. Die Lage unter dem Dach ist jedoch nicht für die Lagerung von Kostümen geeignet. Daher wurde die Rochade beschlossen. Der neue Ballettsaal in dieser Ebene erhält eine überdurchschnittliche Raumhöhe, welche die Geometrie der Dachlandschaft als räumlicher Abschluss nutzt, und entspricht somit den heutigen Anforderungen an einen modernen Proberaum für Ballett. Der Zuschnitt der Räume ist grundsätzlich auf die Geometrie des Daches abgestimmt.

Verwaltung und Ballett Trakt sind klar voneinander getrennt. Die Haupteinschließung erfolgt über Aufzug und Treppenhaus K1 und K2 und wird stellenweise gemeinsam genutzt. Um einer bedrückenden Raumstimmung entgegen zu wirken, wird der Korridor nicht unterteilt, sondern offen und frei von technischen Installationen gehalten. Er erhält Tageslicht über Oberlichter. Wände und Decken der Büros werden in einheitlichem Weiß gehalten. Möblierung und Ausbau sind zurückhaltend und dezent in der Farbgebung. Der Ballettsaal erhält einen hellen Tanzboden aus Holz. Wände und Decken sind in einheitlichem Weiß gehalten. Vor der Ostfassade liegt ein raumhoher Vorhang. Die Wände im Süden und Norden bleiben frei. An der Westseite befindet sich eine raumhohe Spiegelwand. Sämtliche technischen Installationen werden in die Decke integriert. Es gibt keine frei hängenden Objekte im Raum. Akustische und haustechnische Maßnahmen konzentrieren sich auf die Nord- und Südseite des Raums, vor allem auf die dreieckigen Giebelflächen.

### 2.3.5. Gebäudeerschließung

Die vertikale Erschließung des Hauses ist klar organisiert. Es gibt drei vertikale Erschließungsachsen im Haus. Im Norden für beide Theater, im Osten für das Kindertheater und im Westen für das Theater Ulm.

Das Kinder- und Jugendtheater hat zwei Anschlusspunkte, welche zwei vertikale Erschließungsachsen durch das Gebäude legen. Diese befinden sich an der Nordfassade bzw. der Ostfassade des hohen Giebelhauses (Achse 13-16). Die Erschließungsachse im Norden ist der Öffentlichkeit frei zugänglich. Sie erschließt alle Geschosse des Kindertheaters ab dem Erdgeschoss bis zum 6.OG. Das Foyer im Erdgeschoss bildet einen fließenden Übergang zur Freitreppe. Die Erschließungsachse im Osten bietet Möglichkeiten zur Regulierung des öffentlichen Personenstroms.

Im westlichen Gebäudevolumen befinden sich das Treppenhaus für das Theater Ulm und bedient alle Geschosse des Hauses durchgängig vom untersten bis zum obersten Geschoss.

## 3. PV-Anlage

Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 15.11.2011 (Solarinitiative der Stadt Ulm, GD 405/11), soll bei Bauvorhaben (Neubau und Sanierung), sofern ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist, durch die Stadt Ulm eine PV-Anlage installiert und betrieben werden.

Darüber hinaus besteht nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes des Landes Baden-Württemberg vom 07.02.2023 (G 23) bei Neubauten und grundlegenden Dachsanierungen die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung.

Die Dachlandschaft des Neubaus besteht aus einem großen Steildach mit einer Dachneigung ca. 68° und mehreren kleineren Sheddächern. Letztere sind für Solarnutzung schlecht geeignet, u.a., weil die geneigten Dachflächen viele Fenster beinhalten, die die Belichtung der Nutzräume im letzten Obergeschoss gewährleisten. Allein schon aufgrund der Kleinteiligkeit sowie geringer Dachfläche kann eine PV-Anlage hier nicht wirtschaftlich abgebildet werden. Im weiteren Projektverlauf wird geprüft, ob die PV-Dachziegel auf dem kleinen sowie auf dem großen Dach eingebaut werden und damit gleichzeitig als PV-Ertragsflächen funktionieren können. Es käme damit ein neuer, innovativer Baustoff zum Einsatz, der in den skulpturalen Entwurf ggf. besser integriert werden kann. Allerdings liegt der Ertrag unterhalb klassischer Hochleistungs-PV-Module. Möglich wäre ggf. auch eine großflächige PV-Anlage auf dem Flachdach des Bestandsgebäudes, das unmittelbar angrenzt und somit auf demselben Betriebsgelände installiert würde (§23 Abs. 4 Satz 1). Mit Belegung der Flachdachflächen des Bestandsgebäudes können PV-Erträge im Megawattbereich erzielt werden. Die Kosten für

die PV-Anlage betragen ca. 200.000 € und sind nicht im Budget des Bauvorhabens enthalten.

#### 4. Zeitlicher Ablauf

Möglicher Baubeschluss vorbehaltlich Entscheidung IVS	QI / 2025
möglicher Baubeginn	QIII / 2025
mögliche Fertigstellung	QIV / 2027 - QII / 2028

#### 5. Kosten und Finanzierung

##### 5.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung (Kostenschätzung) des Architekturbüros Max Dudler GmbH und des Zentralen Gebäudemanagements vom 30.01.2024 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 58.100.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	54.800.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>1.700.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	56.500.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>1.600.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	58.100.000 €

##### 5.2. Aufschlüsselung der Kostenentwicklung

In der GD 003/19 für den Gemeinderat am 08.05.2019 wurden die Kosten für die Maßnahme mit 26.900.000,00 € (BPI I/18 = 109,2) ausgewiesen. Hochindiziert auf den aktuellen Baupreisindex (BPI IV/23 = 164,0) belaufen sich die Kosten auf 40.399.267,40 €.

Grundlage für diese erste Kostenannäherung vom 21.02.2019 im Rahmen des Raumprogrammbeschlusses war die notwendige Gesamtfläche für den Neubau mit 5.420 qm (NF 1-6). Nicht bekannt waren naturgemäß die Grundrisse und die Kubatur des Gebäudes sowie die Eingriffe in den Bestand und die dafür benötigten technischen Anlagen. Im Ergebnis muss festgestellt werden, dass die damaligen Ansätze für Technik-, Verkehrs- und Konstruktionsflächen erheblich zu gering angesetzt wurden, bzw. die Kosten für die Nutzfläche, die als einzige im Raumprogramm ausgewiesen wurden, deutlich zu niedrig angesetzt wurden.

Besondere zusätzlich kostensteigernde Faktoren in der Ausarbeitung der Entwurfsplanung ergaben sich durch aufwändigere Freimachung des Grundstücks (archäologische Grabung, etc.), ein erhöhter Gründungsaufwand, höhere Aufwendungen für die technische Ausstattung (Lüftungsanlagen, Späneabsaugung, Lackieranlage, Schweißgasabsaugung, etc.) sowie aus den höheren Kosten resultierenden Baunebenkosten.

Um die Höhe der Mehrkosten zu begrenzen, hat die Verwaltung folgende Einsparungen vorgenommen:

- Entfall Doppelgeschossigkeit 3. UG

durch die Anhebung der Gründungstiefe liegt die Sohle der Baugrube nicht mehr direkt auf der wasserdurchlässigen Bodenschicht "Fels", sondern auf der darüber liegenden Bodenschicht "Mergel". Die Gefahr eines Wassereintruchs in die Baugrube wird dadurch erheblich reduziert. In der Folge können die Sicherungsmaßnahmen gegen

Aufschwimmen der Bodenplatte entfallen. Somit auch Einsparungen bei der Reduzierung der Flächen Bohrpfahlwand Baugrube. Voraussichtliche Einsparungen ca. 2.725.000,00 €.  
- Tragwerk

Die inneren Geschossdecken werden aufgrund des zu erwartenden hohen haustechnischen Installationsgrades allesamt als Flachdecken (unterzugsfrei) geplant. Im Bereich großer Räumlichkeiten (z.B. Malersaal, Orchesterprobensaal, JUB-Bühne, Probebühne) kommen ergänzend Vorspannungen aus Gebrauchstauglichkeitsgründen (Verformungsbegrenzung) bzw. Hohlkörper zur Eigengewichtsreduktion (z.B. Cobiax) zum Einsatz, zum Teil auch in Kombination. Einsparungen ca. 645.000,00 €

- Oberflächenqualität

die Sichtbetonklassen bei ausgewählten Wänden und Decken werden reduziert.

Voraussichtliche Einsparungen ca. 585.000,00 €.

### 5.3. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2024 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Gesamtbaumaßnahme (Theater Ulm - Erweiterungsbau) bei Projekt Nr. 7.26100003 Mittel in Höhe von insgesamt 35.000.000,00 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 21.500.000 €. Für die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 21.500.000,00 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) besteht derzeit keine Finanzierung.

Für den Neubau eines Kinder- und Jugendtheaters sowie zusätzlicher Proberäume und Werkstätten für das Theater Ulm sind in der Investitionsstrategie 2031 35.000.000 € vorgesehen. Diese immense Kostensteigerung von 21.500.000 € ist nicht finanziert und bindet städtische Investitionsmittel der Stadt im erheblichem Umfang. Dies müssten im Rahmen der Fortschreibung der Investitionsstrategie 2033 in Konkurrenz zu allen anderen Maßnahmen (Schulbau-u. Kita-, Brückenmaßnahmen etc.) der Stadt priorisiert und kompensiert werden. Konkret bedeutet dies, dass andere bereits in der IVS 2031 eingeplante Maßnahmen im Gegenzug zum Theater in die Folgejahre verschoben werden müssen. Durch die immensen Kostensteigerungen der vergangenen Jahre bei nahezu allen städtischen Projekten sowie dem voraussichtlich nicht zurückfließenden Genussrechtskapital der SWU besteht hinsichtlich der Schuldengrenze und der Investitionszielkorridore der Stadt keinerlei Spielraum für zusätzliche Maßnahmen. Schon mit den bestehenden Projekten wird es für die Stadt zu einer beträchtlichen Neuverschuldung mit der Folge eines erheblichen Anstiegs des städtischen Schuldenstandes und der hieraus resultierenden Zins- und Tilgungslasten führen.

Wegen des Kostenanstiegs wurde das Projekt entsprechend der Dienstanweisung für die Durchführung von Großprojekten im Investitionsausschuss am 13.03.2024 behandelt.

Dabei wurden die nachfolgend dargestellten drei Varianten diskutiert:

#### Variante 1

Weiterbeauftragung der nächsten Planungsschritte im April 2024, um einen unmittelbaren Projektstopp zu vermeiden, allerdings unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Einordnung des Projektes im Herbst 2024 im Rahmen der Fortschreibung der IVS:

Im Rahmen des Projektbeschlusses im April 2024 soll seitens der Verwaltung eine Weiterbeauftragung der Planung (LPH 4-5) empfohlen und beantragt werden. Anschließend soll im Herbst 2024, im Rahmen der Klausur des Gemeinderats, vor dem

Baubeschluss, der geplant ist für Q1 / 2025, in der Gesamtschau die Maßnahme in der Investitionsstrategie priorisiert werden und über die weiteren Projektschritte diskutiert werden. Hier würde zudem die Möglichkeit bestehen, sofern eine Priorisierung und Zurückstellung von anderen Maßnahmen im Rahmen der Fortschreibung der Investitionsstrategie 2033 und damit eine Finanzierung nicht möglich ist, das Projekt in Summe noch zu stoppen. Für die Leistungsphasen 4-5 fallen in Summe 2,5 Mio. € an. Diese Kosten stellen damit ein weiteres Risiko dar und binden städtische Ressourcen.

### Variante 2

Das Projekt wird gestoppt und eine Entscheidung über den weiteren Fortgang des Projektes im Herbst nach dem Klausurergebnis abgewartet.

Erst wenn die Gesamtentwicklung der aufgrund von Baukostenentwicklung und konkretisierter Planungstiefe erforderlichen Kostenfortschreibungen für alle anstehenden städtischen Projekte durch die Fortschreibung der IVS 2033 bekannt sind und konkret benannt werden kann, welche Maßnahmen nach hinten verschoben werden müssen, kann eine seriöse Entscheidung zur Finanzierung und Weiterbeauftragung des Projekts getroffen werden. Die immense Kostenfortschreibung wird eine Priorisierung von anderen Maßnahmen sowie erheblichen Schuldenaufnahmen in den kommenden Jahren erforderlich machen und muss vom Gemeinderat in der Zusammenschau mit den anderen vorgesehenen Projekten abgewogen werden.

In Für den Fall, dass das GR-Klausurergebnis zu einer Fortführung des Projektes in vollem Umfang führt, würde die Realisierung des Projekts mit einer Verzögerung von ca. 1 Jahr erfolgen. Gleichzeitig würde das Risiko einer weiteren Kostensteigerung aufgrund dieser Zeitverzögerung bestehen.

Praktisch betrachtet bedeutet das, dass der Stopp im Frühjahr 2024 und eine etwaige Weiterführung des Projekts im Herbst/Winter 2024 dazu führen würde, dass das Personal aller beteiligten planenden Büros (insgesamt arbeiten ca. 50 Personen am Projekt im Moment) zwischenzeitlich anderweitig eingesetzt wären. Bei einer Weiterführung müssten neue Projektteams geformt werden, was Verzögerungen für die weitere Abwicklung des Projektes bringen würde (Informationen, Kenntnisse und Kompetenzen der seit Jahren beteiligten Ingenieur\*innen gehen verloren und müssen in neuen Teams erneut aufgearbeitet werden). Diese würde sich in höheren Kosten und evtl. auch in qualitativen Verschlechterungen widerspiegeln.

### Variante 3

Das Projekt wird gestoppt; die Verwaltung erhält den Auftrag, Alternativen für die erforderliche Behebung der Defizite im Theaterbetrieb zu prüfen und weiterzuverfolgen.

Der projektierte Erweiterungsneubau am Theater Ulm führt in der nun vorliegenden Größenordnung bei einer Verdoppelung des bisher angenommenen Kostenumfangs zu einer erheblichen Einschränkung des Gestaltungsspielraums im städtischen Haushalt mit der Folge, dass die vom Gemeinderat beschlossene Schuldenobergrenze von 200 Mio. € nicht mehr eingehalten werden kann. Bereits zu Beginn des Jahres 2024 waren Schuldenaufnahmen in Höhe von 15 Mio. € erforderlich. Bereits mit den bestehenden Projekten und deren Kostenannahmen wird es für die Stadt zu einer beträchtlichen Neuverschuldung mit der Folge eines erheblichen Anstiegs des städtischen Schuldenstandes und der hieraus resultierenden Zins- und Tilgungslasten in den kommenden Jahren führen. Nach aktuellen Kalkulationen würde die Schuldengrenze von 200 Mio. € im Jahr 2028 bereits überschritten werden. Zugleich sind die Folgejahre 2028ff geprägt durch hohe Investitionsbedarfe allein durch die Großbaumaßnahmen, der LGS 2030 und der Erneuerung B10. Dies führt zu einem Widerspruch mit der geltenden Beschlusslage des Gemeinderats zur Verschuldungsobergrenze von 200 Mio.€. Die

städtische Finanzpolitik gerät daher in Konflikt mit dem Grundsatz der Generationengerechtigkeit. Das insgesamt zu hohe Investitionsvolumen überfordert in dieser Dimension den städtischen Haushalt.

Für die insbesondere aus Gründen der Arbeitssicherheit erforderliche Behebung von Defiziten im Theaterbetrieb sowie für eine funktionsfähige und angemessene Unterbringung der Kinder- und Jugendtheaterspielstätte sollen daher erneut kostengünstigere Alternativen geprüft und weiterverfolgt werden (s. Anlage 3 der GD 003/19). Dies beinhaltet eine Reduktion des Neubauvolumens auf die Anforderungen des Theaters Ulm sowie eine Alternative für die Unterbringung des Kinder- und Jugendtheaters. Dies müsste voraussichtlich in Form einer Ertüchtigung des Alten Theaters erfolgen, dessen Sanierungskosten in der derzeitigen IVS auch noch nicht enthalten sind. Angesichts des immens angestiegenen Kostenumfangs von 58 Mio. € und der weiterhin bestehenden Kostenrisiken dieses Neubauprojekts, ist es vertretbar, die bereits beauftragten Planungskosten in Höhe von 5,3 Mio. € abzuschreiben.

Eine Weiterführung der Planung mit diesen grundsätzlich veränderten Rahmenbedingungen dürfte zu einer Verzögerung der Umsetzung in einer Größenordnung von etwa 4-5 Jahren führen. In diesem Zeitraum würde die arbeitsschutzrechtlich und räumlich defizitäre Situation des Theaters weiterhin bestehen bleiben. Inwieweit dieser Zustand auch über diesen längeren Zeitraum akzeptiert werden kann, müsste im Weiteren geprüft werden. Ggf. wäre eine Auslagerung weiterer Funktionen des Theaters bzw. eine signifikante Einschränkung des Theaterbetriebs während dieser Zeit erforderlich.

Auswirkungen auf das Kinder- und Jugendtheater (JUB):

Das Alte Theater im Hans- und Sophie-Scholl-Gymnasium weist erhebliche brandschutztechnische Mängel auf und darf als Versammlungsstätte nur noch bis Ende 2027 betrieben werden. Das alte Theater müsste für einen Weiterbetrieb für einen Betrag von mindestens 4-6 Mio € im Hinblick auf Brandschutz, räumliche Situation und funktionale Abläufe saniert und optimiert werden. Die Gesamtzahl der möglichen Zuschauerplätze würde sich voraussichtlich etwas reduzieren. Die Möglichkeiten einer Anpassung der Spielstätte an zeitgemäße Anforderungen sind aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen sehr beschränkt.

Im Ergebnis spricht sich die Verwaltung unter Abwägung der verschiedenen Aspekte mehrheitlich für die Variante 1 aus. Allerdings soll im Herbst vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Überschreitung der Schuldenobergrenze von 200 Mio. € dezidiert eine offene Diskussion über die künftigen Investitionsprioritäten im Rahmen der Fortschreibung der IVS erfolgen. Die Diskussion soll ausdrücklich auch dieses Bauvorhaben miteinschließen.

#### 5.4. Risiken

Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zur Folge haben. Die Kostenangaben sind auf Basis des aktuellen Planstandes erhoben und unterliegen den konjunkturbedingten Abweichungen.

Die Auswirkungen auf Preise und Materialverfügbarkeit zum Zeitpunkt über die Bauphasen hinweg sind nicht vorhersehbar. Ebenso die derzeit hohe Auslastung der Firmen kann zu Angebotsaufschlägen führen.

### 5.5. Zuschüsse

Das Vorhaben wurde beim Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur" angemeldet aber nicht zur Förderung aufgenommen.

Antrag auf Förderung für das Programm "Zuschüsse für investive Kulturmaßnahmen im Inland - KulturInvest" 2023 wurde eingereicht. Jedoch liegt eine Ablehnung des Förderantrags vor.

### 5.6. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2027 an:

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/Mobiliar	56.400.000 1.700.000	50 Jahre 15 Jahre	1.128.000 113.000
Summe Abschreibung				1.241.000
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	0	0	0
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Energieleistungen	Hochbau mit Ausstattung	<u>58.100.000</u> 2	2,0 %	581.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau			0
Summe Verzinsung				581.000
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>1.822.000</b>
<b>Wartungskosten (im Budget GM zu veranschlagen)</b>				<b>20.000</b>
<b>Stromkosten (im Budget Theater zu veranschlagen)</b>				<b>92.000</b>
<b>Heizungskosten (im Budget Theater zu veranschlagen)</b>				<b>25.000</b>
<b>Reinigungskosten (im Budget Theater zu veranschlagen)</b>				<b>23.000</b>
<b>Personalkosten (zusätzlicher Bedarf für 0,5 Hausmeister) (im Budget GM zu veranschlagen)</b>				<b>30.000</b>
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>				<b>2.012.000</b>

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 2610-540 (Ulmer Theater) ab dem Haushaltsjahr 2027.