



Sachbearbeitung	Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	20.05.2009		
Geschäftszeichen	GM-331-za		
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 24.06.2009	TOP
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.06.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 239/09

Betreff: Generalsanierung Theater Ulm
- Baubeschluss 2. Bauabschnitt - Aktualisierung des Bauprogramms -

Anlagen: 1. Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 11.05.2009
2. Antrag der SPD-Fraktion vom 03.03.2009 (Nr. 28/09)

Antrag:

1. Das Vorziehen von Planungs- und Baumaßnahmen aus dem 3. und 5. Bauabschnitt (2010 und 2012) mit einem Gesamtvolumen von 400.000 € sowie die Zurückstellung des Umbaus der Kassenhalle mit einem Kostenvolumen von 400.000 € auf einen späteren Bauabschnitt, wird genehmigt.
2. Die Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 11.05.2009 wird genehmigt.

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:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

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

1. Beschlüsse

- a) Der Grundsatzbeschluss zum Sanierungskonzept des Ulmer Theaters wurde am 12.03.2008 gefasst.
- b) Die Durchführung des 1. Bauabschnittes wurde von dem Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt sowie vom Fachbereichsausschuss Kultur am 19.02.2008 und durch den Gemeinderat beschlossen.
- c) Die Durchführung des 2. Bauabschnittes wurde von dem Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt sowie vom Fachbereichsausschuss Kultur am 09.12.2008 und durch den Gemeinderat am 16.12.2008 beschlossen

2. 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 zurückliegenden Theaterferien termingerecht fertiggestellt werden. Die Maßnahmen im 2. Bauabschnitt sind weitgehend vorbereitet und zur Ausführung beauftragt.

3. Aktualisierung des Bauprogramms

Zurückstellung des Umbaus der Kassenhalle

Bezugnehmend auf den Antrag der SPD-Fraktion vom 03.03.2009 (Nr. 28/09 vgl. Anlage 2) wurde die Überprüfung des Bauprogramms für den Umbau der Kassenhalle durch den Oberbürgermeister zugesagt. Bis zur Klärung des weiteren Vorgehens durch den zuständigen Fachbereichsausschuss Kultur wird der Vollzug der im Bauabschnitt 2 beschlossene Teilmaßnahme ausgesetzt und das Bauprogramm entsprechend gekürzt. Somit reduziert sich die beschlossene Bausumme von ursprünglich 2.850.000 € um 400.000 € auf 2.450.000 €.

Vorgriffe auf den Bauabschnitt 3 im Jahr 2010 und Bauabschnitt 5 im Jahr 2012

Um den 3. Bauabschnitt im vorgesehenen Zeitfenster 2010 termingerecht realisieren zu können, ist eine frühzeitige Beauftragung der Planung für die Leistungsphasen 3 bis einschließlich 5 für folgende Gewerke erforderlich:

- (H) Heizung
- (L) Lüftung
- (S) Sanitär
- (E) Elektro Stark-und Schwachstrom

Für die dargestellten Gewerke werden im Vorgriff auf 2010 Planungsmittel in Höhe von 150.000 € benötigt.

Sanierung Sanitärbereiche, Vorgriff auf den 5. Bauabschnitt im Jahr 2012

Zur wirtschaftlichen Anbindung der Sanitärbereiche in den Werkstätten und den öffentlichen Besucher-WC's werden die Steigleitungen aus 2012 vorgezogen, um ein späteres wiederholtes Öffnen und Schließen der Steigleitungsschächte zu vermeiden.

Insgesamt werden damit im Vorgriff auf 2012, aus dem Bauabschnitt BA 5, Geldmittel in Höhe von 250.000 € erforderlich.

4. **Kosten und Finanzierung**

Die **bisherige** Beschlusslage des Gemeinderats vom 16.12.2008 (GD 462/08) für den 2. Bauabschnitt im Jahr 2009 umfasst nachfolgend aufgelistete Maßnahmen:

Sanierungskonzept 2. Bauabschnitt einschl. Kassenhalle	2.500.000 €
Reparaturarbeiten A-Podium	100.000 €
Vorgezogene Planung Untermaschinerie	140.000 €
<u>Vorgezogene Planung HLSE Leistungsphase 1 und 2</u>	<u>110.000 €</u>
Summe bisherige Gesamtkosten	2.850.000 €

Durch die Ziff. 3 ergeben sich folgende Änderungen:

neu:

Zurückstellung der Sanierung Kassenhalle	- 400.000 €
Vorgezogene Planung HLSE Leistungsphase 3 inkl. 5 für 2010	+ 150.000 €
<u>Vorgezogene Arbeiten HLS aus 2012</u>	<u>+ 250.000 €</u>
Summe neue Gesamtkosten (wie bisher)	2.850.000 €

Eine weitere Fortschreibung des Investitionsprogramms um die aktuell vorzuziehenden Maßnahmen ist nicht erforderlich, da die Zurückstellung des Umbaus der Kassenhalle den erforderlichen Ausgleich schafft.

Im Haushalt 2009 sind insgesamt 2.500.000 € für den 2. Bauabschnitt veranschlagt. Es wird davon ausgegangen, dass die in 2009 veranschlagten Mittel ausreichen, da der tatsächliche Mittelabfluss für die Baumaßnahmen des 2. BA teilweise erst im Haushalt 2010 erfolgen wird. In 2010 sind in der mittelfristigen Finanzplanung entsprechende Mittel eingestellt.

Durch die v. g. Veränderungen des Bauprogramms ergeben sich für die Gesamtmaßnahme in Höhe von 18.300.000 € jedoch keine Mehrkosten.

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 (vgl. Anlage 1).

Die jährlichen Folgekosten betragen 137.400 € (vgl. Folgelastberechnung als Anlage 2 zur GD 462/08 zur Sitzung FBA StBU am 09.12.08). Diese setzen sich zusammen aus zusätzlichen kalkulatorischen Kosten in Höhe von 142.400 €/Jahr sowie Energieeinsparungen in Höhe von 5.000 €/Jahr.

5. **Zeitlicher Ablauf**

Die Planungsaufträge für HLSE in 2009 für 2010 werden unmittelbar nach dem Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen vergeben.

Die für 2009 vorgezogenen HLS- Arbeiten aus 2012 mussten zur Gewährleistung des Fertigstellungstermines bereits vergeben werden.

Die Sanierungsmaßnahmen des 2. Bauabschnittes erfolgen in der spielfreien Zeit vom 14.07.2009 bis einschließlich 27.08.2009.