



Sachbearbeitung	Zentrales Gebäudemanagement	
Datum	23.02.2010	
Geschäftszeichen	GM-331-bon	
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau Sitzung am 16.03.2010 und Umwelt	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 24.03.2010 TOP
Behandlung	öffentlich	GD 091/10

---

**Betreff:** Generalsanierung Theater Ulm  
- Bericht zum aktuellen Sachstand mit Anerkennung der Schlussabrechnung für den BA 1 sowie Änderung des Sanierungsprogramms und Kostenfortschreibung für den BA 2 -  
- Zustimmung zum Sanierungsprogramm Bauabschnitt 3 und Baubeschluss -

**Anlagen:** 1. Kostenfortschreibung: 2. Bauabschnitt, 23.02.2010  
2. Kostenberechnung: 3. Bauabschnitt, 23.02.2010  
3. Folgelastenberechnung: 3. Bauabschnitt, 23.02.2010

**Antrag:**

1. Die Schlussabrechnung für den 1. Bauabschnitt in einer Höhe von 703.141 € wird anerkannt.
  2. Die Änderung des Bauprogramms für den 2. BA entsprechend der Ziffer 3.2 der Sachdarstellung am Theater Ulm mit der Kostenfortschreibung des Zentralen Gebäudemanagements vom 23.02.2010 mit Mehrkosten von 429.000 € und neuen Gesamtkosten von 3.279.000 € wird genehmigt.
  3. Der 3. Bauabschnitt entsprechend dem beschriebenen Sanierungsprogramm und der Kostenberechnung vom 23.02.2010 mit Gesamtkosten von 1.600.000 € und seine Ausführung werden genehmigt.
  4. Deckung der Kosten bei der Haushaltsstelle 2.3310.9420.000-0151:  
bis 2009: 3.205.000 €  
2010: 2.377.000 €  
Gesamt: 5.582.000 €
- a) Im Nachtragshaushalt 2010 werden hierzu Mehrausgaben in Höhe von 477.000 € veranschlagt.

---

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

b) Bis zum Erlass der Nachtragshaushaltsatzung dürfen bei der Haushaltsstelle überplanmäßige Ausgaben in Höhe von 400.000. € geleistet werden.  
Deckung: 2.2300.9420.000-0148.

Michnick

## Sachdarstellung:

### Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	
Auswirkungen auf den Stellenplan:		Nein	
<b>Finanzbedarf (Bauabschnitt 1 bis 3*)</b>			
<b>Vermögenshaushalt/Finanzplanung</b>		<b>Verwaltungshaushalt [laufend]</b>	
Ausgaben	5.582.000 €	Ausgaben (einschl. kalk. Kosten)	80.000 €
Einnahmen	0 €	Einnahmen	0 €
Zuschussbedarf	5.582.000 €	Zuschussbedarf	80.000 €
<b>Mittelbereitstellung *</b>			
HH-Stelle: 2.3310-0151		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei:	
<u>Vermögenshaushalt (bis 2009)</u>			€
Bedarf:	3.205.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:	€
Verfügbar:	3.205.000 €		€
Mehr-/Minderbedarf:	0€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:	
Deckung bei HH-Stelle:			80.000 €
<u>Haushalt 2010</u>			
Bedarf:	2.377.000 €		
Veranschlagt:	1.900.000 €		
Mehrbedarf:	+ 477.000 €		
Deckung im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung.			

## 2. Beschlüsse

- a) Der Grundsatzbeschluss zum Sanierungskonzept des Ulmer Theaters wurde am 12.03.2008 durch den Gemeinderat genehmigt (GD 025/08).
- 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 (GD 038/08).
- 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 (GD 462/08) beschlossen.
- d) Die Aktualisierung des 2. Bauabschnittes wurde von dem Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 09.06.2009 und durch den Gemeinderat am 24.06.2009 beschlossen (GD 239/09).

## 3. Darstellung des bisherigen Projektverlaufs

### 3.1 1. Bauabschnitt 2008

Der Baubeschluss (GD 038/08) wurde in allen Punkten planmäßig erledigt.

Zusätzliche Maßnahmen; nicht Bestandteil des Baubeschlusses (GD 038/08):

- Elektrotechnik
- Bühnenbodenreparatur (Podium)

Aus betrieblichen und sicherheitstechnischen Gründen musste die Bühnenbodenreparatur im Podium und Elektroreparatur während des 1. Bauabschnittes zusätzlich durchgeführt werden. Für diese zusätzlichen Maßnahmen sind Kosten in

Höhe von 80 T€ angefallen, die innerhalb des zur Verfügung stehenden Kostenrahmens des 1. BA abgewickelt wurden und lediglich zu Mehrkosten von 23 T€ geführt haben.

Übersicht und Zusammenfassung:

Maßnahme	genehmigte Kosten GD 038/08	(+) Mehrungen (-) Minderungen	Kostenfest- stellung
Fenster austausch, Verwaltung EG - 4. OG, Außenanlage	300.000 €	+ 39.460 €	339.460 €
Planungsrate	250.000 €	- 56.029 €	193.971 €
Microportanlage	130.000 €	- 40.554 €	89.446 €
Elektroarbeiten	0 €	+ 17.482 €	17.482 €
Bühnenboden (Podium)	0 €	+ 62.782 €	62.782 €
<b>Abrechnungssumme 1. BA</b>	<b>680.000 €</b>	<b>+ 23.141 €</b>	<b>703.141 €</b>

Die Schlussabrechnung für den 1. Bauabschnitt beträgt 703.141 €. Die genehmigten Kosten im 1. Bauabschnitt wurden damit um 23.141 €, somit um 3,5 % überschritten.

3.2 2. Bauabschnitt 2009

Die Maßnahmen des aktualisierten Baubeschlusses (GD 239/09) sind weitgehend planmäßig erledigt.

Nicht planmäßig erledigte Maßnahmen des aktualisierten Baubeschlusses (GD 239/09)

- Verwaltung EG - 4. OG: Boden, Decken, Wände, Türen (soll im 4. Bauabschnitt fertiggestellt werden) 20 % nicht planmäßig erledigt
- Prospektaufzug (soll im 3. BA fertiggestellt werden)

Verwaltung

In der zur Verfügung stehenden Bauzeit war es nicht möglich, die Sanierung im Bereich der Verwaltung in allen Punkten durchzuführen. Die Abarbeitung noch ausstehender Restarbeiten muss im 4. BA erledigt werden, weil die zur Verfügung gestellten Mittel im 3. BA hierhin nicht ausreichen. Hierfür werden noch Kosten in Höhe von 50 T€ anfallen.

Bei den bisherigen Planungen wurde von der Sanierung des Prospektaufzugs ausgegangen. Änderungen der technischen Vorschriften hatten zur Folge, dass der bisherige Prospektaufzug zu einem automatischen Lagerbediengerät umzubauen ist. Dadurch entstehen Mehrkosten von 180 T€.

Zusätzliche Maßnahmen; nicht Bestandteil des aktualisierten Baubeschlusses (GD 239/09):

- Verwaltung EG - 4. OG: baulicher Brandschutz (Mehrkosten von 80 T€)
- Elektrifizierung der Brandschutztore\*

- Fernmeldetechnik, EDV-Anlage, Lautsprechermessung\*
- Asbestsanierung\*

\*: Für diese zusätzlichen Maßnahmen sind Kosten in Höhe von 130 T€ angefallen, die innerhalb des zur Verfügung stehenden Kostenrahmens des 2. BA abgedeckt wurden.

Aus betrieblichen und sicherheitstechnischen Gründen musste der bauliche Brandschutz, die Elektrifizierung der Brandschutztore und die Arbeiten in der Fernmeldetechnik während des 2. Bauabschnittes zusätzlich durchgeführt werden.

Eine ungeplante Asbestsanierung ereignete sich während der Bauarbeiten.

Die Gesamtkosten im 2. Bauabschnitt in Höhe von 2.850.000 € werden gemäß der beiliegenden Kostenfortschreibung des Zentralen Gebäudemanagements vom 23.02.2010 (vgl. Anlage 1) voraussichtlich um 429.000 €, somit 15 % überschritten.

#### Ursächlich sind im Wesentlichen

- Verwaltung: EG - 4.OG, Schneiderei + 130.000 €
  - Lagerbediengerät + 180.000 €
  - Planungs- und Nebenkosten + 75.000 €.
- (Notwendige Planungsvorgriffe für das Gesamtprojekt - Vorentwürfe)

Im Einzelnen siehe Anlage 1.

## 4 3. Bauabschnitt (Sommer 2010)

### 4.1 Planung und Bau 3. Bauabschnitt

Auf Grund der sich abzeichnenden Haushaltssituation wurde der ursprüngliche Umfang des 3. Bauabschnittes von 3.300.000 € auf nachfolgend aufgelistete Maßnahmen mit einem Kostenumfang von 1.600.000 € verändert.

Nicht vorhersehbare Entwicklungen, wie der Ausfall der Inspizientenanlage im September 2009 oder die technischen Probleme beim Prospektaufzug, sollen im 3. Bauabschnitt erledigt werden.

Im Einzelnen sollen im 3. Bauabschnitt folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

#### Bauliche Brandschutzmaßnahmen:

Die Fortführung der Brandschutzabstimmungen mit der Genehmigungsbehörde ergab weitere bauliche Maßnahmen, die bisher nicht geplant waren.

#### Bühnentechnik (Untermaschinerie):

Der Gemeinderat hat am 09.06.2009 beschlossen, die Firma W & P Anlagenbau GmbH in 92637 Weiden mit der Ausführung der Untermaschinerie zu beauftragen (GD 238/09) und wird im 3. BA realisiert.

#### Elektroakustische Anlage (Inspizientenanlage):

Fortlaufende Störungen an der Anlage und die Untersuchung einer Fachfirma führten zu dem Ergebnis, dass die Sanierung der Anlage nicht aufgeschoben werden darf. Auf Grund der aktuellen Ausfälle der sicherheitsrelevanten Durchsageanlage (ELA-Anlage) wird diese für den 4. Bauabschnitt vorgesehene Maßnahme auf den 3. Bauabschnitt vorgezogen. Die ursprünglich beabsichtigte Sanierung der Anlage ist zwischenzeitlich nicht mehr möglich, da die erforderlichen Ersatzteile nicht mehr lieferbar sind und die Betriebsfähigkeit nicht wirtschaftlich erreichbar ist.

Gesamtübersicht für den 3. BA:

Maßnahme	Kostenannahme	Kostenberechnung* )	Abweichung
<u>Kostengruppe 300</u>			
Bau- und Brandschutzmaßnahmen		100.000 €	+ 100.000 €
<u>Kostengruppe 400</u>			
Bühnentechnik	1.300.000 €	765.000 €	-535.000 €
Elektroakustische Anlage	175.000 €	385.000 €	+ 210.000 €
Lagerbediengerät (vormals Prospektaufzug)	Kosten in Bauabschnitt 2 dargestellt	Kosten in Bauabschnitt 2 dargestellt	
<u>Kostengruppe 700</u>			
Planungs- und Nebenkosten	350.000 €	350.000 €	
<b>Gesamtkosten</b>	<b>1.825.000 €</b>	<b>1.600.000 €</b>	<b>- 225.000 €</b>

\* ): Bühnentechnik bereits beauftragt

4.2 Zeitliche Abwicklung des 3. Bauabschnittes

Baubeginn: 12.07.2010

Fertigstellung: 28.08.2010.

Die Arbeiten für die Erneuerung der ELA-Anlage verteilen sich in verschiedene Bereiche des Theaters. Es wurde mit der Theaterleitung vereinbart, diese Arbeiten teilweise außerhalb dieses Zeitfensters zu erledigen.

5. Kosten und Finanzierung

5.1 In der folgenden Tabelle sind die Baukosten für die Bauabschnitte 1 bis 3 sowie deren Finanzierung in der Haushaltsplanung bis 2010 zusammenfassend dargestellt:

	Haushalts-mittel bis 2010	Genehmigte bzw. beantragte Kosten	Kosten-ermittlung neu	Überschreitung genehmigte Baukosten	Zusätzlicher Finanzierungsbedarf f HH 2010
Vorprojektphase	25.000 €	0 €	0 €	0 €	-25.000 €
Bauabschnitt 1	680.000 €	680.000 €	703.000 €	23.000 €	23.000 €
Bauabschnitt 2	2.500.000 €	2.850.000 €	3.279.000 €	<b>429.000 €</b>	779.000 €
Bauabschnitt 3	1.900.000 €	1.600.000 €	1.600.000 €	0 €	-300.000 €
<b>Summe</b>	<b>5.105.000 €</b>	<b>5.130.000 €</b>	<b>5.582.000 €</b>	<b>452.000 €</b>	<b>477.000 €</b>

Demnach entsteht für das Haushaltsjahr gegenüber den veranschlagten Haushaltsmittel in Höhe von 1.900.000 € ein zusätzlicher Finanzbedarf von 477.000 €. Dieser soll im Nachtrag zum Haushalt 2010 veranschlagt werden. Für die Zeit bis dahin entstehen voraussichtlich Mehrausgaben in Höhe von ca. 400.000 €.

## 5.2 Folgekosten

Entsprechend der beiliegenden Folgelastenberechnung vom 23.02.2010 (Anlage 3) betragen die zusätzlichen jährlichen gebäudewirtschaftlichen Folgekosten aus kalkulatorischen Kosten (Abschreibung, Verzinsung) für den 3. Bauabschnitt 80.000 €. Sie werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet.

## 6 Finanzielle Risiken im weiteren Projektverlauf

Für das Gesamtprojekt wurde von einem Kostenrahmen in Höhe von 18,3 Mio € ausgegangen. Die abgerechneten Baukosten für den 1. BA, die Prognose anhand vorliegender Rechnungen für den 2. BA sowie die Kostenberechnung für den 3. BA ergibt gegenüber dem genehmigten Kostenrahmen für die 3 genannten Bauabschnitte eine Kostenüberschreitung von rd. 180 T€.

Die Prognosen über die voraussichtlich Kostenentwicklung für das Gesamtprojekt sind bei dem derzeitigen Status quo noch nicht verlässlich möglich. Eine Aktualisierung des og. Kostenrahmen für das Gesamtprojekt ist erst sinnvoll, wenn mindestens die Hälfte der geplanten Sanierungsmaßnahmen umgesetzt sind.

Auf sich abzeichnenden finanziellen Risiken wird aber bereits hingewiesen:

### Baulicher Brandschutz

Die baulichen Brandschutzmaßnahmen stehen im direkten Zusammenhang mit dem jeweiligen Bauabschnitt und sind an die Einzelaufgaben gebunden. Wegen dieser Abhängigkeit können die Kosten jedes einzelnen Bauabschnittes erst nach Klärung der baulichen und technischen Bedingungen ermittelt werden.

### Lärmschutz Orchester

Aus Gründen des Arbeitnehmerschutzes sind schalltechnische Maßnahmen für das Orchester erforderlich. Diese Aufgabe resultiert aus neuen technischen Regeln des Arbeitsschutzes im Rahmen der Umsetzung Europäischen Rechtes.

### Honorarverordnung

Maßgebend für Planungsleistungen ab August 2009 ist die neue Honorarverordnung 2009. Kostensteigerungen der Nebenkosten um ca. 2 % = 300.000 € sind zu erwarten.

### Konjunkturabhängigen Kostenentwicklungen

Die ermittelten Kosten beziehen sich auf den zum genannten Zeitpunkt vorliegenden Baupreisindex. Konjunkturabhängige Baupreissteigerungen können eine Erhöhung der Baukosten zur Folge haben.

## 7. Auswirkung und Zurückstellung von Maßnahmen

Auf Grund von zurückgestellten Maßnahmen (Kassenhalle, Reduzierung des 3. Bauabschnittes) ergeben sich Auswirkungen auf die nachfolgenden Bauabschnitte.

Das Zentrale Gebäudemanagement wird in Zusammenarbeit mit dem Theater und den Fachplanern die Auswirkungen der Zurückstellung auf die restlichen Bauabschnitte darstellen, sofern erforderlich, Alternativen zur Abwicklung

erarbeiten und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorlegen. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass die Bildung von zusätzlichen Bauabschnitten zu weiteren Umwegekosten und Bauleitungshonorare führt.

8. Projektbericht

Die zurückliegenden Bauabschnitte zeigten, dass aufgrund hoher Störanfälligkeit der Haus- und Bühnentechnik sowie unvorhersehbare Bauereignisse sofortiges Handeln notwendig ist. Die zuständigen Gremien können aus diesem Grund nicht immer zeitgerecht informiert werden.