

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	18.10.2011		
Geschäftszeichen	GM-em-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 18.11.2011	TOP
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Kultur	Sitzung am 18.11.2011	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 14.12.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 389/11

---

**Betreff:** Generalsanierung Theater Ulm  
- Projektstatusbericht  
- Anerkennung der Schlussabrechnung für den Bauabschnitt 2  
- Fortschreibung des Sanierungsprogramms und Kostenfortschreibung für den Bauabschnitt 4  
- Zustimmung zum Sanierungsprogramm für den Bauabschnitt 5 und Baubeschluss

**Anlagen:** 1. Ausführliche Sachdarstellung  
2. Schlussrechnung 2. Bauabschnitt vom 12.10.11  
3. Kostenfortschreibung: 4. Bauabschnitt vom 12.10.11  
4. Kostenberechnung: 5. Bauabschnitt vom 12.10.11  
5. Darstellung der Bauabschnitte

**Antrag:**

1. Der Statusbericht zur Generalsanierung Theater wird zur Kenntnis genommen und der Fortschreibung des Sanierungsprogramms für die weiteren Bauabschnitte 5 – 8 wird zugestimmt.
2. Die Schlussabrechnung für den 2. Bauabschnitt in Höhe von 3.300.000 € wird anerkannt.
3. Die 1. Kostenfortschreibung für den 4. Bauabschnitt mit Mehrkosten von 440.000 € und neuen Gesamtkosten von 5.630.000 € wird genehmigt.

---

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

4. Der 5. Bauabschnitt entsprechend dem beschriebenen Sanierungsprogramm und der Kostenberechnung vom 12.10.11 mit Gesamtkosten von 2.850.000 € und seine Ausführung wird genehmigt.  
Deckung der Auszahlungen: Vorhaben 7.26100001 im Haushalt 2012 2.850.000 €.

Michnick

## Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
<b>PRC: 7.26100001- 5. BA</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag:</b>			
Einzahlungen	-	Ordentliche Erträge	
Auszahlungen	2.850.000,-	Ordentlicher Aufwand	53.000,-
		<i>davon Abschreibungen</i>	53.000,-
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	59.000,-
		Einsparung- energet. Ertüchtigung	11.000,-
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.850.000,-	Nettoressourcenbedarf	101.000,-
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2012</u>		2011	
Auszahlungen (Bedarf):	2.850.000,-	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC</b>	€
Verfügbar:	2.850.000,-		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>		<b>fremdes</b> Fach-/Bereichsbudget bei: <b>PRC</b>	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	101.000,-
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2013ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):			
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

## Kurzfassung der Sachdarstellung:

(ausführliche Sachdarstellung in Anlage 1)

### 1. Beschlusslage

- Grundsatzbeschluss zum Sanierungskonzept - Gemeinderat am 12.03.2008 (Niederschrift §16, GD-Nr. 025/08)

- Durchführung 1. BA – Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und Fachbereichsausschuss Kultur am 19.02.2008 (Niederschrift §23, GD-Nr. 038/08)
- Durchführung 2. BA - Gemeinderat am 16.12.2008 (Niederschrift §117, GD-Nr. 462/08)  
Gemeinderat am 24.06.2009 (Niederschrift §55, GD-Nr. 239/09)
- Durchführung 3. BA - Gemeinderat am 24.03.2010 (Niederschrift §17, GD-Nr. 091/10)
- Durchführung 4. BA - Gemeinderat am 24.11.2010 (Niederschrift §92, GD-Nr.430/10)

## 2. Projektstatusbericht

### 2.1. Die Sanierungsmaßnahmen umfassten in den bisherigen 4 Bauabschnitten im Wesentlichen:

#### a) Bauliche Maßnahmen

Die Fenstersanierung im Verwaltungsgebäude sowie die neue Fassade im Bereich der Schneiderei mit zusätzlichen Rettungswegen auf dem Flachdach, bereichsweise baulicher Brandschutz, Erneuerung Krananlage Montagesaal.

#### b) Maßnahmen in der Haustechnik

Sanierung Sanitärräume im Verwaltungsgebäude, Erneuerung der Elektrohauptverteilung, Einbau/Austausch von neuen Lüftungsanlagen in Schneiderei, Ballettsaal, Chorsaal und Probebühne 1.  
Austausch der elektroakustischen Notrufanlage mit Inspizientenanlage.

#### c) Maßnahmen bei der Bühnentechnik

Austausch der Microportanlage, Austausch der Unter- und Obermaschinerie inklusive Handkonterzüge, Sanierung des Prospektlagers, erste Maßnahmen zur Erneuerung der Bühnenbeleuchtung.

### 2.2. Weitere Sanierungsmaßnahmen

Die weiteren Sanierungsmaßnahmen werden wie bisher z. T. im laufenden Betrieb und während den Theaterferien durchgeführt. Dies erfordert auch weiterhin eine abschnittsweise Umsetzung der baulichen Maßnahmen bis zum Jahr 2015 in den Bauabschnitten 5 bis 8. Die wesentlichen Maßnahmen hierbei sind:

#### a) Bauliche Maßnahmen

Umbau des Haupteinganges, Anbau für Abonnentenbüro, Umbau der Theaterkasse, Sanierung der Foyerfassaden, weitere Maßnahmen zum baulichen Brandschutz, Wärmedämmung der Schindelfassade u. a..

#### b) Maßnahmen der Haustechnik

Umbau der Heizzentrale und weiterer Lüftungsanlagen, weitere Erneuerung und Anpassung der Elektroinstallation, Sanierung WC-Anlagen im Foyerbereich, Erneuerung der Decken mit Beleuchtung im gesamten Foyer, Überarbeitung der Schwachstromanlagen, Maßnahmen in der Kantinenküche u.a..

#### c) Maßnahmen der Bühnentechnik

Weitere Erneuerung der Bühnenbeleuchtung, kompletter Austausch der Lichtzeichenanlage, Medien und Beschallungstechnik, Sanierung Untermaschinerie und Bühnenbeleuchtung im Podium.

d) Außenanlagen

Behindertengerechter Zugang zur Pforte, Reparatur der Parkplätze im rückwärtigen Bereich, Verbesserung Fahrrad-Abstellplätze. Herstellung des neuen Theatervorplatzes - zeitlich abhängig vom Zeitpunkt des Ausbaus der Kreuzung Olgastraße/Neutorstraße für den ÖPNV.

3. Kostenentwicklung

3.1. Kostenfeststellung 2. BA (siehe Anlage 2)

Nachdem der 1. BA abgerechnet wurde (s. GD-Nr.091/10) kann nunmehr auch der 2. BA abgerechnet werden (s. Anlage 2). Genehmigt wurden insgesamt 3.279.000 €; tatsächliche Gesamtkosten 3.300.000 €. Es entstehen somit Mehrkosten in Höhe von 21.000 €.

3.2. Kostenfortschreibung 3. BA (siehe Anlage 3)

Für den 3. BA wurden Sanierungskosten in Höhe von 5.190.000 € genehmigt. Durch notwendige aufwändigere Sanierungsarbeiten, Vorziehen von ursprünglich später vorgesehene Maßnahmen u. a. werden Mehrkosten von 440.000 € und somit als neue Kosten von 5.630.000 € ermittelt.

3.3. Neuer Kostenrahmen (siehe Anlagen 1 und 5)

Für die bisher durchgeführten Sanierungsmaßnahmen werden Gesamtkosten von rd. 11,25 Mio. € prognostiziert. Für die Bauabschnitte 5 bis 8 wird aufgrund der z. T. noch groben Kostenermittlungen der Kostenrahmen von 9,6 Mio. € ermittelt. Somit ergibt sich für das Gesamtprojekt ein **neuer Kostenrahmen von 20,85 Mio. €**. Der ursprüngliche Kostenrahmen lag bei 18,3 Mio. €.

3.4. Finanzielle Auswirkungen

Zur Finanzierung der notwendigen Auszahlungen sind im Finanzhaushalt und in der Finanzplanung beim Vorhaben 7.26100001 die Finanzmittel veranschlagt. Aufgrund der Veränderungen bei den Kosten ist die Fortschreibung der mittelfristigen Finanzplanung notwendig:

Finanzplan	Gesamt	bis 2011	2012	2013	2014	2015
Bisher	-18.300	-9.255	-2.000	-2.000	-3.500	-1.545
Änderung	-2.550	-1.600 <sup>*)</sup>	-850	-1.000	1.200	-300
<b>Neu</b>	<b>20.850</b>	<b>10.855</b>	<b>-2.850</b>	<b>-3.000</b>	<b>-2.300</b>	<b>-1.845</b>

<sup>\*)</sup> im Nachtrag zum Haushalt 2011 veranschlagt

4. Sanierungskonzept für den 5. Bauabschnitt

Im nächsten Bauabschnitt 2012 werden die Kassenhalle und der Eingangsbereich umgebaut, die Foyerfassaden im EG und OG saniert, sowie weitere haustechnische und bühnentechnische Maßnahmen durchgeführt. Hierfür sind **Kosten von 2.850.000 €** ermittelt worden.

Baubeginn: Mitte Mai 2012

Fertigstellung: Ende August 2012

Folgekosten

Außer den kalkulatorischen Kosten fallen durch das Vorhaben keine weiteren zusätzlichen Folgelasten an. Durch die energetische Ertüchtigung werden die Folgekosten aufgrund der (theoretischen) Einsparungen an Energiekosten 11.000 € reduziert.

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung	Kostengr. 300 Baukonstruktion Sonstige Kostengr. 500,700...	1.441.000,-	80 Jahre	18.000,-
	Kostengr. 400 techn. Anlagen	1.409.000,-	40 Jahre	35.000,-
Summe Abschreibung				53.000,-
Durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten	<u>2.850.000</u> 2	4,15 %	59.000,-
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>112.000,-</b>
<b>Energiekosten / Jahr</b>				<b>-11.000,-</b>
<b>Summe Folgekosten</b>				<b>101.000,-</b>