

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	14.11.2013		
Geschäftszeichen	GM-331-em-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 10.12.2013	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.12.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 431/13

Betreff: Generalsanierung Theater Ulm
- Bericht
- 2. Kostenfortschreibung für den Bauabschnitt (BA) 4
- 1. Kostenfortschreibung für den BA 6
- Zustimmung zum Sanierungsprogramm für den BA 7 und Baubeschluss

Anlagen: 1. zweite Kostenfortschreibung: 4. Bauabschnitt (2011) vom 22.10.2013
2. Kostenfortschreibung: 6. Bauabschnitt (2013) vom 22.10.2013
3. Kostenberechnung: 7. Bauabschnitt (2014) vom 22.10.2013
4. Kostenübersicht Bauabschnitte 1 - 8
5. Maßnahmenübersicht Bauabschnitte 1 - 8

Antrag:

1. Die 2. Kostenfortschreibung für den 4. Bauabschnitt (BA) von bisher 5.630.000 € mit Mehrkosten von 80.000 € und neuen Gesamtkosten von 5.710.000€ (zuzüglich aktivierte Eigenleistungen von 139.252€) wird genehmigt.
2. Die 1. Kostenfortschreibung für den 6. Bauabschnitt von bisher 3.000.000 € mit Mehrkosten von 370.000 € und neuen Gesamtkosten auf 3.370.000 € (zuzüglich aktivierte Eigenleistungen von 230.000 €) wird genehmigt.
3. Der 7. Bauabschnitt entsprechend dem beschriebenen Sanierungsprogramm und der Kostenberechnung vom 12.10.13 mit neuen Gesamtkosten für Hochbau von 3.300.000 € (zuzüglich Aktivierte Eigenleistungen von 248.000 €) und seine Ausführung wird genehmigt.

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

4. Deckung der Auszahlungen im Haushalt 2014 bei Projekt-Nr. 7.26100001 sowie durch die Bereitstellung zusätzlich benötigter Mittel in Höhe von 1.160.000 € im Rahmen des Investitionsprogramms 2014 ff.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Vorgriff auf den BA 8, Aufträge in Höhe von bis zu 300.000 € (insgesamt) zu vergeben. Die hierfür notwendige Verpflichtungsermächtigung wird in den Entwurf des Haushalts 14 aufgenommen.
6. Die in bisherigen Gesamtkosten werden von bisher 20.850.000 € um 1.550.000 € auf 22.400.000 € erhöht. Die aktivierten Eigenleistungen sind in den Kosten nicht enthalten. Die mittelfristige Finanzplanung ist entsprechend fortzuschreiben.
7. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 154.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 7.26100001- 7. BA Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	-	Ordentliche Erträge	---
Auszahlungen für 7. BA	3.300.000 €	Ordentlicher Aufwand	89.000 €
Aktiviert Eigenleistungen für den 7. BA sowie für den 4. BA	388.000 €	davon Abschreibungen	89.000 €
Mehrkosten aus 4. BA	80.000 €	Kalkulatorische Zinsen (netto)	65.000 €
Anteil Mehrkosten aus 6. BA	370.000 €		-
Saldo aus Investitionstätigkeit	4.138.000 €	Nettoressourcenbedarf	154.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2014</u>		ab 2015	
Auszahlungen (Bedarf):	3.838.000,-	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 2610 - 540 (Theater Ulm)	89.000 €
Verfügbar:	2.300.000 €		
Mehrbedarf aufgrund Mehrkosten 4. BA+ 6. BA+7.BA	1.150.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Mehrbedarf aufgrund Auswei- sung Aktiv. Eigenleistungen.	388.000 €		
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	65.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2015ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	1.431.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.421.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	10.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Beschlusslage

- Grundsatzbeschluss zum Sanierungskonzept - Gemeinderat am 12.03.2008 (Niederschrift §16, GD-Nr. 025/08)
- 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)
- Durchführung 5. BA - Gemeinderat am 14.11.2011 (Niederschrift §106, GD-Nr.389/11)
- Durchführung 6. BA - Gemeinderat am 21.11.2012 (Niederschrift §88, GD-Nr.414/12)

3. Aktueller Stand der Sanierung

Seit Beginn des 1. BA im Jahre 2008 wurden sämtliche Leichtmetallfenster und Fassaden durch hoch wärmedämmende Elemente ersetzt.

Die zum Teil noch bauzeitlichen Flachdächer wurden neu abgedichtet und zusätzlich mit Wärmedämmung versehen.

Verwaltung und Schneiderei wurden zum Teil umgebaut und optimiert.

Im Bereich des Haupteinganges wurde die Kassenhalle mit Prospektverkaufsstand im Foyer eingebaut.

Die Küche der Kantine wurde modernisiert und komplett neu ausgestattet sowie das ehemalige Theaterkaffee zurück gebaut.

Im Eingangsfoyer wurde die abgehängte Decke sowie die Beleuchtung erneuert.

Haustechnisch wurden die Heizzentrale überarbeitet sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert, ebenso die Sanitärräume im Verwaltungsteil und im Besucherbereich West saniert.

Elektrisch wurde die Niederspannungshauptverteilung sowie Steigleitungen erneuert, ebenso die Unterverteilung einschließlich der Zuleitungen.

Lüftungsgeräte in der Schreinerei, Chorsaal und Probebühne wurden ausgetauscht, im Großen Haus und Foyer überarbeitet.

Lastenaufzug und Prospektlager wurden auf den Stand der Sicherheitstechnik gebracht.

Im Montagesaal wurde ein Lastenkrane eingebaut.

Bühnentechnisch wurde im Großen Haus die Ober- und Untermaschinerie erneuert, im Podium die Untermaschinerie inkl. der kompletten Steuerungstechnik.

Bühnenbeleuchtung und Medientechnik wurden bzw. werden abschnittsweise sowohl im Großen Haus als auch im Podium erneuert.

Das Brandschutz- und Sicherheitskonzept werden abschnittsweise abgearbeitet.

Eine detaillierte Übersicht aller Bauabschnitte ist in Anlage 4 dargestellt.

4. Baukosten 4. und 6. Bauabschnitt

4.1. Zweite Kostenfortschreibung 4. Bauabschnitt (2011)

Die bereits 2011(GD 389/11) fortgeschriebenen Gesamtkosten des 4. Bauabschnitts in Höhe von 5.630.000 € werden voraussichtlich um ca. 80.000 € überschritten. Die neue Gesamtkosten belaufen sich auf 5.710.000 € - ohne aktivierte Eigenleistungen.

Die zusätzlichen Mehrkosten sind auf die Erneuerung der Obermaschinerie zurückzuführen. Bei der Inbetriebnahme stellte sich heraus, dass die Anlage im Zuschauerbereich zu laut ist. Deshalb mussten Schallschutzelemente vor den Seilzugwinden eingebaut werden. Zudem fehlen in der Steuerung der Anlage Sicherheitsverriegelungen, die zu schwerwiegenden Fehlern im Betrieb führen können.

Info:

Die Anlage ist bis dato nicht fertiggestellt und wurde deshalb nicht nach VOB abgenommen und schlussgerechnet. Derzeit wird geprüft, ob die oben erwähnten Sicherheitsverriegelungen an eine andere Firma vergeben werden können.

Die Kosten für aktivierte Eigenleistungen wurden zum Zeitpunkt der 1. Kostenfortschreibung noch nicht berücksichtigt. Nach der Einführung der Dopik 2011 wurde das Projekt daher nachträglich mit 139.252€ belastet.

4.2. Kostenfortschreibung 6. Bauabschnitt (2013)

Die 2012(GD 414/12) genehmigten Gesamtkosten des 6. Bauabschnitts in Höhe von 3.000.000 € werden voraussichtlich um 370.000 € überschritten. Die Gesamtkosten erhöhen sich dadurch auf 3.370.000 € zuzüglich 231.000 € aktivierte Eigenleistungen.

Im Vergleich zur Kostenberechnung führten die Vergaben der Bühnentechnik im Podium (Bühnenbeleuchtung, Untermaschinerie, Medientechnik) zu Mehrkosten von 195.000 €. Ursache hierfür ist die angespannte Marktsituation der bühnentechnischen Gewerke. (siehe GD147/13 Vergabe Bühnenbeleuchtung)

Der fachgerechte Ausbau zum Zeitpunkt der Kostenermittlung nicht bekannter asbesthaltiger Dämmstoffe verursachte in diesem Bauabschnitt zusätzliche Kosten von 15.000 €.

Die Baunebenkosten erhöhten sich von den angenommenen 19% auf 23% der Bausumme. Durch einen erhöhten Bauleitungsaufwand und diverser Planänderungen, die durch eine unerwartete Bausubstanz verursacht wurden, ergeben sich Mehrkosten von ca.160.000 €.

5. Sanierungskonzept für den 7. Bauabschnitt (2014)

Im Sanierungskonzept für den 7. Bauabschnitt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

5.1. Bühne Großes Haus Bühnenbeleuchtung

Die für den 6. Bauabschnitt geplante Sanierung der Bühnenbeleuchtung wurde zugunsten der Beschaffung von Lichtpulten verschoben. Während der Projektierung der Bühnenbeleuchtung für das Podium stellte sich heraus, dass die Anlage mit dem bestehenden Lichtpult nicht mehr fehlerfrei arbeitet. Da die Lichtpulte des großen Hauses und des Podiums mit der gleichen Software ausgestattet sein müssen, war es unumgänglich beide Spielstätten gleichzeitig auszustatten.

Aufgrund der Erfahrung der letzten Bauabschnitte bezüglich der Ausschreibung von Teilleistungen, empfiehlt die Verwaltung, die Bühnenbeleuchtung des Zuschauerhauses (ursprünglich im 8. Bauabschnitt (2015) geplant) im Vorgriff gemeinsam mit den Leistungen des 7. Bauabschnitts auszuschreiben, um für die wenigen dafür qualifizierten Firmen einen attraktiven Leistungsumfang anzubieten, um somit einen Marktwettbewerb mit mehreren Angeboten zu erreichen.

Die Sanierung der Bühnenbeleuchtung in 2014 schließt die Arbeiten dieses Gewerkes auf der Bühne ab. Hierbei werden hauptsächlich Leitungen und Versatzkästen im konstruktiven Bodenaufbau des Bühnenfestlandes installiert. Die Baudurchführung der Bühnenbeleuchtung im Bereich des Zuschauerhauses ist erst im 8. Bauabschnitt geplant, sodass die Finanzmittel hierfür (ca.210.000 €) erst 2015 benötigt werden.

Medientechnik

Die vorhandene Anlage der Medientechnik besteht aus Trassen und Leitungswegen, die z.T. so alt sind wie das Theater. Die Trassenwege wurden in der Vergangenheit mit nachgerüsteten Leitungen überfüllt und Signalleitungen teilweise falsch verlegt, was dazu geführt hat, dass Tonanschlüsse auf einer Bühnenseite nicht mehr genutzt werden können. Die Tontechnik verfügt über kein eigenes Stromnetz. Dadurch können zeitgemäße Anlagenteile, wie aktive Lautsprecher und Videoprojektoren, nur eingeschränkt genutzt werden.

Das große Haus soll eine flexible und vielseitig einsetzbare Leitungsinfrastruktur erhalten, die sowohl nachhaltig als auch zukunftsorientiert ist. Für das Ton- und Videonetz ist eine

Grundausbaustufe geplant, die sich am derzeitigen Bedarf orientiert, jedoch weiter ausgebaut bzw. aufgewertet werden kann.

Bühnenboden

Die geplante Erneuerung des Bühnenbodens findet parallel zu den Gewerken Bühnenbeleuchtung und Medientechnik statt, da deren Infrastruktur d.h. Verkabelung und Versatzkästen, zum Teil im Boden verlegt ist.

5.2. Foyer

Sanierung der Besuchertoiletten im östlichen Garderoben -und Rangfoyer

Das derzeit provisorische Herren WC wird adäquat zur Sanierung der im westlichen Teil des Foyers gelegenen WC-Anlage überarbeitet. Durch die Zusammenlegung des Herren - und Damen-WC entsteht zum einen ein großes Herren-WC und ein Unisex-WC für Menschen mit Behinderung. Die WC- Anlage im Rangfoyer soll ebenfalls im gleichen Gestaltungskonzept des bereits realisierten Damen-WC saniert werden.

Haupt-und Rangfoyer

Foyerdecken

Die aus Spanplatten bestehenden Decken im Haupt- und Rangfoyer werden, entsprechend der Maßnahme des 6. Bauabschnitts im Garderobenfoyer, gegen nicht brennbare, reversionierbare Abhängedecken ausgetauscht.

Brandschutz

In diesem Zuge ist der Einbau einer mechanischen Rauch-und Wärmeabzugsanlage auf dem Dach über dem Rangfoyer geplant. Dies wird im Brandschutzkonzept gefordert, da bisher im Foyer keine Möglichkeit bestand, eine Verrauchung des Raumes gemäß der Versammlungsstättenverordnung zu beseitigen. Eine weitere vom Brandschutzsachverständigen geforderte Kompensationsmaßnahme zum Schutz der Theaterbesucher ist die Schaffung eines Fluchtweges aus dem Zuschauerhaus direkt in ein geschlossenes Fluchttreppenhaus. Dies dient der Besucherevakuierung im Fall eines Brandes bzw. der Verrauchung des Foyers. Die Umsetzung dieser Forderung ist durch den Umbau des östlich gelegenen Zugangs in den Zuschauerraum geplant. Da sich durch das Versetzen einer Wand der Raumzuschnitt des Hauptfoyers verändert, wurde diese Maßnahme bereits mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt.

Eine weitere Maßnahme ist die Vervollständigung der flächendeckenden Brandmeldeanlage im Foyer gemäß dem 6. Bauabschnitt (2013).

Überarbeitung der Elektroinstallation

Wie im vergangenen Bauabschnitt wird die Beleuchtung auf den Stand der Technik gebracht sowie die EANWS Anlage (Elektro-Akustisches-Notfall-Warn- System) vervollständigt. Desweiteren ist es dringend erforderlich, die freihängenden Lüsterleuchter, technisch komplett zu überarbeiten. Die Verkabelung und Fassungen der Leuchten sind in einem technisch schlechten Zustand und entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. Die 440 Glühbirnenkerzen werden durch optisch gleich wirkende LED- Leuchtmittel ausgetauscht. Dies trägt nicht nur erheblich zur Stromeinsparung bei, sondern reduziert durch die lange Haltbarkeit der Leuchtmittel auch deren Wartung.

Nach Aussage des Landesdenkmalamts prägen die Leuchter die Gesamterscheinung des Gebäudes und müssen daher erhalten werden. Aufgrund des schwer einschätzbaren Zeitaufwandes für die Sanierung der Leuchter ist derzeit eine konkrete Aussage nicht möglich. Es wurde hierfür pauschal 70.000 € geschätzt.

Energetische Ertüchtigung der Foyerfassade

Die 1 1/2-geschossigen Stahlbetonaußenwände, die oberhalb der neu sanierten Glasfassade das Haupt-und Rangfoyer umspannen, sind mit 3 cm dicken Holzwolleplatten nicht ausreichend wärmedämmend. Da sich im Rangfoyer die warme Luft sammelt, führt

dies zu einem erheblichen Energieverlust. Es ist geplant, die Stahlbetonwände nach heutigen Richtlinien wärmezudämmen und die asbesthaltigen Schindeln durch neue, optisch Gleiche zu ersetzen. Durch die Vergrößerung der Wanddicke verändert sich die Gebäudeansicht nicht.

5.3. Umkleieräume Bühnentechnik und Werkstätten

Werkstätten

Derzeit steht nur ein Umkleide- und Sanitärraum für 13 männliche Mitarbeiter zur Verfügung. Da in den Werkstätten, vor allem im Malersaal, vermehrt Frauen (derzeit 7) beschäftigt sind, ist die räumliche Anpassung nach den Arbeitsstättenrichtlinien notwendig. Der sanierungsbedürftige, angrenzende Waschaum wird dieser Anforderung entsprechend umgestaltet.

Bühnentechnik

Der bestehende Umkleide- und Aufenthaltsbereich der Bühnentechniker ist räumlich nicht getrennt. Bei der Gefährdungsbeurteilung (siehe Pkt. 5.1) wurde festgestellt, dass dies gemäß Arbeitsstättenrichtlinien nicht mehr zulässig ist.

Im Zuge der Sanierung des dazugehörigen Waschbereichs, in dem die Zu- und Abwasserleitungen aus hygienischen Gründen ausgetauscht werden müssen, soll der Einbau eines abgeschlossenen Umkleidebereichs realisiert werden.

6. Risiken im Projekt

- 6.1. Bei der Stadtverwaltung wird derzeit entsprechend den Regelungen des Arbeitssicherheitsgesetzes von den Zentralen Diensten (Sicherheitsingenieur) eine "Gefahrenbeurteilung der Arbeitsplätze (GFB)" durchgeführt. Diese Bestandsaufnahme ist im Theater inzwischen für die Sanierung betreffenden Bereiche abgeschlossen. In den Werkstätten liegen erhebliche Sicherheitsmängel vor, die gemäß GFB nur durch die Vergrößerung der Bereiche Schlosserei und Schreinerei verbessert werden können. Derzeit erarbeitet GM in Abstimmung mit dem Theater Konzepte, wie die Werkstätten und Arbeitsplätze umgebaut, erweitert und umstrukturiert werden müssen, um den Vorschriften für die Arbeitssicherheit zu entsprechen.

7. Kosten/Finanzierung

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 22.10.13 (Anlage 3) fallen für die Durchführung der Maßnahmen im 7. BA Kosten für den Hochbau in Höhe von 3,3 Mio. € sowie Aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 248.000 € an, somit Gesamtkosten von 3.548.000 €. Im Haushaltsplanentwurf 2014 sind bislang bei Projekt-Nr. 7.26100001 Mittel in Höhe von 2,3 Mio € veranschlagt, d.h. 1,0 Mio. € weniger als benötigt.

Einschl. der Kostenfortschreibungen für den 4. BA (80.000 € vgl. Ziffer 3.1) und 6. BA (370.000 €, vgl. Ziffer 3.2) entsteht somit ein zusätzlicher Finanzbedarf von 1,16 Mio. € bei Projekt-Nr. 7.26100001.

Für den Entwurf des Haushalts 14 und die mittelfristige Finanzplanung hat dies folgende Auswirkungen (Darstellung ohne AEL):

	genehmigte Gesamtkosten	bereitgestellt bis einschl. 2012	Ansatz 2013	Entwurf 2014	Planung 2015
Auszahlungen für Baumaßnahmen <u>bisher</u> (ohne AEL)	- 20.850.000	- 13.495.856	- 3.434.000	- 2.300.000	- 1.421.000
Auszahlungen für Baumaßnahmen <u>neu</u> (ohne AEL)	- 22.400.000	- 13.495.856	- 3.434.000	- 3.450.000	- 1.431.000
Differenz		---	---	- 1.150.000	- 10.000
Erläuterungen für 7. BA für 4. BA für 6. BA				- 700.000 - 80.000 - 370.000	- 300.000
für 8. BA					+ 290.000 (Wenigerbe darf)

Darüber hinaus fallen für den 4. BA noch zusätzlich Aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 140.000 € sowie für den 7. BA in Höhe von 248.000 € im Haushalt an.

8. Folgekosten
Außer den kalkulatorischen Kosten fallen durch das Vorhaben keine weiteren zusätzlichen Folgekosten an.

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	3.548.000	40 Jahre	89.000
Summe Abschreibung				89.000
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	<u>3.548.000</u> 2	3,653 %	65.000,-
Summe Kalkulatorische Kosten				154.000
Summe Folgekosten				154.000

Die kalkulatorischen Kosten werden als gebäudewirtschaftliche Folgekosten dem Theater Ulm (PRC 2610-540) als Nutzer im Rahmen der Nebenkosten ab 2015 verrechnet.