

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	19.11.2014		
Geschäftszeichen	GM-em-ne		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 16.12.2014	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.12.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 454/14

---

**Betreff:** Generalsanierung Theater Ulm  
- Kostenfortschreibung für den 7. Bauabschnitt (2014) -  
- Zustimmung zum Sanierungsprogramm für den 8. Bauabschnitt und Baubeschluss -

**Anlagen:** 1. Kostenberechnung: 8. Bauabschnitt (2015) vom 20.10.2014  
2. Kostenübersicht Bauabschnitte 1 - 9 vom 20.10.2014

**Antrag:**

1. Die Erste Kostenfortschreibung für den 7. Bauabschnitt der Generalsanierung Theater Ulm mit Mehrkosten von 150.000 € und neuen Gesamtauszahlungen von 3.698.000 € wird genehmigt. Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich folgende neue Gesamtauszahlungen:

<u>Hochbau von</u>	<u>3.450.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	3.450.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>248.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	3.698.000 €

2. Der 8. Bauabschnitt entsprechend dem beschriebenen Sanierungsprogramm und der Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 20.10.14 mit Gesamtauszahlungen für

<u>Hochbau von</u>	<u>1.600.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.600.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>137.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	1.737.000 €

---

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 2, C 3, OB, RPA, TH, ZS/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G \_\_\_\_\_

Versand an GR \_\_\_\_\_

Niederschrift § \_\_\_\_\_

Anlage Nr. \_\_\_\_\_

und seine Ausführung wird genehmigt.

Gegenüber der ursprünglichen Prognose/Kostenannahme vom 12.10.2013 (GR 18.12.13, GD 431/13) erhöhen sich die Investitionskosten damit um 750.000 € für den 8. Bauabschnitt auf 1.737.000 € (inkl. Akt. Eigenleistungen)

3. Die überplanmäßigen Mittel in Höhe von 900.000 € werden genehmigt. Die Finanzierung erfolgt bei Projekt-Nr. 7.26100001 (Generalsanierung Theater Ulm) durch Aufnahme in den Haushaltsplanentwurf 2015, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats.
4. Die bisherigen Gesamtkosten des Projekt-Nr. 7.26100001 (Generalsanierung Theater Ulm) von 22.400.000 € werden um 900.000 € erhöht. Die neuen Gesamtinvestitionskosten betragen damit nach Anlage 2 der GD 23.300.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen).
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten (für die Sanierung des 8. BA) in Höhe von 70.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

## Sachdarstellung:

### 1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
<b>PRC: 2610-540 Theater Ulm</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.26100001</b>			
Auszahl. 7. BA	3.450.000 €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahl. für 8. BA	1.600.000 €	Ordentlicher Aufwand	43.000 €
Aktivierte Eigenleistungen Für 7. BA	248.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	43.000 €
AEL für 8. BA	137.000 €	Kalkulatorische Zinsen (netto)	27.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	5.435.000 €	Nettoressourcenbedarf	70.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2015</u>		2014	
Auszahlungen (Bedarf):	2.321.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 2610-540 (Theater Ulm)</b>	43.000 €
Verfügbar:	1.421.000 €		
<b>Mehrbedarf</b>	900.000 €	<b>fremdes</b> Fach-/Bereichsbudget bei: <b>PRC</b>	
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	17.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2015 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):			
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

### 2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderats

- a) Beschlusslage

1. Grundsatzbeschluss zum Sanierungskonzept - Gemeinderat am 12.03.2008 (Niederschrift §16, GD-Nr. 025/08)
2. Durchführung 3. BA - Gemeinderat am 24.03.2010 (Niederschrift §17, GD-Nr. 091/10)
3. Durchführung 4. BA - Gemeinderat am 24.11.2010 (Niederschrift §92, GD-Nr.430/10)
4. Durchführung 5. BA - Gemeinderat am 14.11.2011 (Niederschrift §106, GD-Nr.389/11)
5. Durchführung 6. BA - Gemeinderat am 21.11.2012 (Niederschrift §88, GD-Nr.414/12)
6. Durchführung 7. BA - Gemeinderat am 18.12.2013 (Niederschrift §107, GD-Nr.431/13)

b) Anträge des Gemeinderats

Aktuelle Anträge aus der Mitte des Gemeinderats liegen nicht vor.

### 3. **Baukosten**

a) Kostenfortschreibung 7. Bauabschnitt (2014)

Die 2013 (GD 431/13) genehmigten Gesamtkosten des 7. Bauabschnitts in Höhe von 3.300.000 € werden voraussichtlich um 150.000 € überschritten. Die Gesamtkosten erhöhen sich dadurch auf 3.450.000 € zuzüglich 248.000 € Aktivierter Eigenleistungen.

Im Vergleich zur Kostenberechnung führten die Vergaben der bühnentechnischen Gewerke im großen Haus zu folgenden Mehrkosten:

Bühnenbeleuchtung	40.000 € (siehe GDo85/14 Vergabebeschluss)	Medientechnik
	96.000 € (siehe GDo84/14 Vergabebeschluss)	
<u>Bühnenboden</u>	<u>14.000 €</u>	
Gesamt	150.000 €.	

Ursache hierfür ist die angespannte Marktsituation der bühnentechnischen Gewerke. Diese Mehrkosten konnten, wie schon in den o.g. Vergabeanträgen erwähnt, innerhalb des Projektes nicht aufgefangen werden.

### 4. **Sanierungskonzept für den 8. Bauabschnitt (2015)**

Im Sanierungskonzept für den 8. Bauabschnitt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

a) Bühne / Zuschauerhaus

Bühnenbeleuchtung, Allgemeinbeleuchtung Zuschauerhaus

Im 7. Bauabschnitt wurde die Infrastruktur der Bühnenbeleuchtung im Bühnenbereich des großen Hauses abgeschlossen.

Die Bühnenbeleuchtung für den 8. Bauabschnitt wurde bereits 2014 beauftragt (siehe GD 431/13, Antrag Pkt.5, Sachdarstellung Pkt.5.1)

Hierbei wird die Steuerung und Infrastruktur der Bühnenbeleuchtung innerhalb des Zuschauerhauses ausgetauscht. Über die Steuerung dieser Anlage wird auch die Sicherheits- und Allgemeinbeleuchtung des Zuschauersaals geschaltet. Diese Abhängigkeit der Anlagenkomponenten schränkt die Auswahl der auf dem Markt

verfügbaren Produkte für die Allgemeinbeleuchtung des Zuschauerhauses sehr ein. Dies führte in der Detailplanung gegenüber der Kostenschätzung zu ca. 20% Kostenmehrung. Die 140 bestehenden Deckenleuchten im Zuschauerhaus mit je 200W Leistung werden gegen LED-Leuchten, die nur 20W verbrauchen, ausgetauscht. Zur Verbesserung der Ausleuchtung der Treppen zu den Besuchersitzreihen werden die 50 Stufenleuchten erneuert.

#### Holzarbeiten Bühne

Mit der Erneuerung des Bühnenbodens der Orchesterpodien 1 und 2 und des Bodens im Orchestergraben werden die Holzarbeiten auf der Bühne abgeschlossen. Die Sanierung der Holzverkleidung des Deckensegels im Bereich des Bühnenportals war ursprünglich nicht geplant, ist jedoch inzwischen aufgrund seines schlechten Zustands notwendig.

#### Ertüchtigung Proszeniumswände

Die ca. 12m hohen Klappwände am seitlichen Bühnenportal, mit deren Hilfe, je nach Aufführung (Schauspiel, Oper, Operette), durch Klappen, Drehen und Verschieben die Breite der Bühnenöffnung definiert wird, sind inzwischen nur noch mit außerordentlichem körperlichen Kraftaufwand durch die Bühnenarbeiter zu bewegen. Die mechanischen Bauteile der Wände werden überarbeitet und zusätzlich eine mechanische Hilfe zum Heben und Verschieben der Wände eingebaut.

#### Ertüchtigung der Hubfenster der Licht und Tonregie

Die Hydraulikanlage der Hubfenster wurde undicht, sodass sich die Fenster von der Regie zum Zuschauhaus nicht mehr einwandfrei öffnen und schließen lassen. Da die Undichtigkeit nicht geortet werden kann, muss die Anlage ausgetauscht werden.

#### b) Brandschutz Pforte

Während der Weiterbearbeitung des Brandschutzkonzepts stellte sich heraus, dass der Eingang "Pforte" überarbeitet werden muss. Im Pförtneraum befindet sich neben der Brandschutzzentrale der Hauptschaltschrank für die Elektroanlage des Hauses. Hierbei handelt es sich um große Brandlasten, die vom Hauptfluchtweg, sprich dem Windfang, abzutrennen sind. Diese Forderung wird durch den Ersatz der bestehenden Glaspaneelwand durch eine brandhemmende Wand erfüllt. Der direkte Kontakt zum Pförtner und die Postlieferung und -abholung wird durch eine neu geschaffene Brandschutztüre im Windfang hergestellt. Die Schaltanlagen und die Möblierung werden der neuen Raumsituation angepasst.

#### c) Sanierung der Wandhydranten in den Treppenhäusern

In den Treppenhäusern befinden sich noch die ursprünglichen Wandhydranten, deren Schläuche und Anschlüsse nicht mehr der gängigen Norm entsprechen. Deshalb müssen sie ausgetauscht werden.

#### d) Sanierung der Flure und Treppenhäuser

Nachdem in den Treppenhäusern und Fluren im Laufe der Sanierung die Elektroinstallation, die Wandhydranten, die EANWS- und Brandmeldeanlagen installiert wurden, ist geplant, diese Räume durch Maler- und Bodenbelagsarbeiten wieder in einen ansehnlichen Zustand zu versetzen.

#### e) Baumaßnahmen aufgrund der Gefährdungsbeurteilung (GFB)

Mit dem Umbau der Sanitär- und Umkleieräume für die Werkstätten und

Bühnentechniker wurde bereits im Bauabschnitt 7 ein großer, in der GFB erwähnter Mangel behoben.

GM erarbeitete, wie in der GD 431/13, Pkt6.1 erwähnt, in enger Zusammenarbeit mit dem Theater Lösungsansätze, wie die in der Gefährdungsbeurteilung festgestellten Sicherheitsdefizite der Werkstätten und des Orchesterproberaumes beseitigt werden könnten.

Fazit:

#### Werkstätten

- Um Werkstätten herzustellen, die die in der GFB geforderten Flächen und Arbeitsabläufe ermöglichen, wäre ein Anbau an das Theater notwendig.

Eine Raumerweiterung direkt am Theater könnte nur in einem eingeschränkten Baufeld und einem sehr ungünstigen Kosten/Nutzen- Verhältnis umgesetzt werden und würde die architektonische Qualität des Kulturdenkmals nachhaltig verschlechtern, ohne dabei die Raumsituation bzw. den Arbeitsablauf zufriedenstellend zu verbessern.

- Organisatorische Maßnahmen, um das Arbeitsaufkommen in den Werkstätten zu verringern wie z.B. durch die externe Fertigung von Bühnenelementen, scheitern an organisatorischen, zeitlichen und personellen Rahmenbedingungen.

- Die komplette Auslagerung der Werkstätten würde mehr Personal erfordern und die Anschaffung und Unterhaltung geeigneter Transportmittel verursachen

#### Orchesterproberaum

Der OPR im Theater ist für Proben mit über 54 Musikern zu klein und hat zu wenig Raumvolumen, um baulich eine langfristige Lösung zu ermöglichen. Deshalb versuchte das Theater, Proben mit mehr als 54 Teilnehmern im Kornhaus abzuhalten, was aber wegen der zu halligen Akustik (ohne Zuschauer fehlen die Schallabsorber) wieder eingestellt wurde.

#### Orchestergraben

Der Graben ist nach Feststellung der GFB zu klein. Er wird nach hinten durch den Umbau der Rückwand vergrößert.

Wie die Untersuchung gezeigt hat, können die Anforderungen der Gefährdungsbeurteilung im Theatergebäude unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nur zu einem kleinen Teil umgesetzt werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, Lösungsansätze im direkten Theaterumfeld zu entwickeln und diese dann in einer Sitzung im Frühjahr 2015 vorzustellen.

Folgende Interimsmaßnahmen sind bis zu einer langfristigen Lösung dennoch notwendig: (die Flächendefizite können mit diesen Maßnahmen nur mittelfristig verbessert, jedoch nicht gelöst werden):

#### Schreinerei

- Auslagerung des Holzlagers
- Erneuerung der abgehängten Decke aus Schallschutzgründen
- Erneuerung eines Teils des Holzbodens
- Auslagerung des Meisterbüros
- Sanierung der Lüftungsanlage

### Schlosserei

- Vergrößerung der Werkstattfläche durch Abbruch der Wand zum nebenliegenden Holzlager (Raumgewinn ca. 40m<sup>2</sup>)
- Einbau einer Schweißrauchabzugsanlage
- Einbau einer Kranbahn
- Auslagerung des Meisterbüros und dessen Umnutzung als Lagerfläche

### Orchesterproberaum

- Sanierung der bestehenden Schallschutzwand (offen eingebautes, Schadstoffbelastetes Dämmmaterial)
- akustische Verbesserung der abgehängten Decke
- Einbau von Schallschutzelementen
- Sanierung des Bodens
- Abfahrtsrampe für den Transport schwerer Instrumente in den OPR

- f) Aufgliederung der Kostendifferenz der für den 8. BA geplanten Maßnahmen im Vergleich zur Kostenschätzung (GD 431/13)

Elektroarbeiten	145.000 €
Heizung/Lüftung/Sanitär	90.000 €
Eingang Pforte	50.000 €
bühnentechnische Gewerke	60.000 €
Vergrößerung Orchestergraben	10.000 €
Interimsmaßnahmen:	
-Werkstätten	265.000 €
-Orchesterproberaum	60.000 €
<u>Baunebenkosten</u>	<u>70.000 €</u>
Gesamt	750.000 €

## 5. Kosten und Finanzierung

### a) Kosten

Für den 7. Bauabschnitt entstehen nach der beil. Kostenfortschreibung vom 20.10.14 (Anlage 1) anlässlich der Ersten Kostenfortschreibung Gesamtauszahlungen in Höhe von 3.698.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

Hochbau von	3.450.000 €
Gesamtinvestitionskosten	3.450.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>248.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	3.698.000 €

Für den 8. Bauabschnitt entstehen nach der beil. Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 20.10.14 (Anlage 2) Gesamtauszahlungen in Höhe von 1.737.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

Hochbau von	1.600.000 €
Gesamtinvestitionskosten	1.600.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>137.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	1.737.000 €

### b) Finanzierung

Für das Vorhaben Generalsanierung Theater Ulm, 8. Bauabschnitt stehen im

Finanzhaushalt 15 (Entwurf) Mittel in Höhe von insgesamt 1.421.000 € zur Verfügung. Durch die unter Ziffer 1+2 genannten Mehrkosten von 900.000 € entsteht ein zusätzlicher, im Haushalt 15 nicht enthaltener Finanzierungsbedarf.

Die Finanzierung erfolgt in Höhe von 900.000 € bei Projekt-Nr. 7.26100001 (Generalsanierung Theater Ulm) durch Aufnahme in den Haushaltsplanentwurf 2015, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats.

- c) Folgekosten  
Außer den kalkulatorischen Kosten fallen durch das Vorhaben keine weiteren zusätzlichen Folgelasten an.

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	1.737.000	40 Jahre	43.000
Summe Abschreibung				43.000
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	<u>1.737.000</u> 2	3,146 %	27.000
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>70.000</b>
<b>Summe Folgekosten</b>				<b>70.000</b>

Die kalkulatorischen Kosten werden als gebäudewirtschaftliche Folgekosten dem Theater Ulm (PRC 2610-540) als Nutzer im Rahmen der Nebenkosten ab 2016 verrechnet.

6. **Zusätzlicher 9. Bauabschnitt**

Die Sanierung des Vorplatzes ist abhängig von der Bauzeitenplanung der Straßenbahnlinie 2. Die genaue Terminierung steht noch aus, es ist jedoch damit zu rechnen, dass der Baubeginn frühestens Ende 2015 sein wird. Da die Werk- und Detailplanung noch nicht abgeschlossen ist, ist derzeit eine präzise Angabe von Baukosten nicht möglich.