



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	25.03.2015		
Geschäftszeichen	GM-em-ha		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Kultur	Sitzung am 17.04.2015	TOP
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Kultur sowie Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.04.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 170/15

Betreff: Theater Ulm
Langfristige Behebung von Raumdefiziten in den Bereichen Werkstätten und Proben
- Grundsatzbeschluss -

Anlagen: ---

Antrag:

1. Den Bericht über die Raumdefizite des Theaters Ulm in den Bereichen Werkstätten und Proben zur Kenntnis zu nehmen.
2. Das Zentrale Gebäudemanagement mit der Planung des grundsätzlichen weiteren Vorgehens zu beauftragen.

Michnick Weißhardt

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

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: ja (siehe Ziffer 5)

Auswirkungen auf den Stellenplan: nein

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderats

2.1. Beschlusslage

Auf den ersten Sachstandsbericht anlässlich des Baubeschlusses zum 8. Bauabschnitt (GR 18.12.14, GD 454/14) wird verwiesen.

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

a) Aktueller Sachstand

- Werkstätten

Über die Jahre änderte sich die Konstruktion und die Größe der Bühnenbilder. Dies und die sich verändernden Sicherheitsanforderungen an den Maschinen führten dazu, dass die Arbeitssicherheit in der Schlosserei und Schreinerei nicht mehr gewährleistet ist. Die Lager für die Werkstätten wurden damals zu klein dimensioniert was heute dazu führt, dass in notwendigen Fluren gelagert werden muss bzw. in eingeschossigen Lagern in mehreren Ebenen Material geschichtet wird.

- Proberäume

Für die Orchestergröße ist der bestehende OPR zu klein und zu niedrig (570 m³), was zu gesundheitsschädlicher Lärmbelastung der Musiker führt. In einer Studie des Ingenieurbüros Daberto zu den Proberäumen des Theaters wird für den Orchesterproberaum ein Raumvolumen von 2.000 m³ empfohlen. Die Nebenräume und Lager für die Instrumente sind unterdimensioniert, sodass Instrumente teilweise in der Unterbühne gelagert werden müssen. Die Einspielzimmer werden, verursacht durch Raummangel, auch als Umkleieräume genutzt, was gemäß den Arbeitsstättenrichtlinien nicht zulässig ist.

Die Postverteilerhalle wurde nur für eine 10-jährige Nutzung ausgelegt. Die beiden Probebühnen mit einer Gesamtfläche von 420 m² und 2.200 m² Lagerflächen müssen nach Ablauf dieser Frist weiterhin zur Verfügung stehen bzw. Ersatz dafür geschaffen werden.

b) Forderung des Arbeitsschutzes und Flächenbedarf

- In der GD 454 /14, Pkt.4.5 zum 8. Bauabschnitt der Theatersanierung wurde dargestellt, dass die Forderungen des Arbeitsschutzes (GFB) durch bauliche und organisatorische Maßnahmen im Gebäudebestand nicht ausreichend umgesetzt werden können. Mit dem o.g. Beschluss wurden deshalb in einem ersten Schritt Interimsmaßnahmen auf den Weg gebracht, die zwar zu einer Verbesserung der Situation, nicht aber zu einer langfristigen Lösung der Probleme führen werden.
- Deshalb erarbeitete das Gebäudemanagement in enger Zusammenarbeit mit dem Theater einen Alternativvorschlag, in dem folgende Randbedingungen berücksichtigt wurden:
 - Umsetzung der Flächen der Postverteilerhalle in einem Neubau
 - Kein Anbau an den denkmalgeschützten Baukörper, sondern Erhalt seiner klaren Formensprache.
 - Die bestehende Infrastruktur, wie Lastenaufzug, Prospektlager, technische Anlagen der Werkstätten, sollen in die Planung einbezogen und müssen effizient weitergenutzt werden können.
 - Kurze Wege durch kompakte Zusammenlegung von Abteilungen
 - gute Anbindung der Anlieferung, auch für Schwerlastverkehr.
 -

Aus den Erfordernissen des Arbeitsschutzes und der zu integrierenden Flächen der Postverteilerhalle entsteht folgender Flächenbedarf:

• technischer Betrieb	300 m ²
• Werkstätten:	750 m ²
• Lager	2.000 m ²
• Probebühnen	650 m ²
• Orchesterprobe	600 m ²
• Mehrbedarf gesamt	4.300 m².

c) Lösungsansatz:

Das Konzept sieht einen alleinstehenden Neubau nördlich des Theaters vor.

Das dafür vorgesehene Grundstück ist im Eigentum der Stadt Ulm. Derzeit sind die darauf stehenden Häuser als Wohnraum und zur Gewerbenutzung vermietet.

Die Verbindung zwischen Theater und Neubau findet ausschließlich unterirdisch statt.

Werkstätten:

Der zentrale Montagesaal mit der neuen Krananlage soll erhalten bleiben. Die umliegenden Werkstätten rochieren gemäß dem jeweiligen Raumbedarf, sodass letztlich nur der Malersaal und die Anlieferung im Neubau untergebracht werden muss. Die Leitung der Bühnentechnik, der Werkstätten und der Ausstattung wird zusammengefasst zum "technische Betrieb" und ist mit Werkstätten, Büros und Besprechungsraum in der Nähe der Werkstätten geplant.

Proberäume:

Der Orchesterproberaum und Nebenräume könnten auf einer Ebene des Neubaus zusammengefasst werden, die beiden Probebühnen aus der Postverteilerhalle in einem Nächsten.

Lagerräume:

Die bestehenden Lagerräume werden unterirdisch in Richtung Neubau erweitert, sodass der zentrale Lastenaufzug, der auch die Bühne erschließt, noch effektiver genutzt werden kann.

4. Zeitlicher Ablauf

Beginn der Planung 2018

Fertigstellung voraussichtlich 2023

5. Kosten und Finanzierung

Eine Kostenannahme für das Projekt ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich, da nach derzeitigem Kenntnisstand noch zu viele Unwägbarkeiten vorherrschen. Die Umsetzung erfolgt vorbehaltlich der Finanzierung der Maßnahme.