



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	15.11.2016		
Geschäftszeichen	GM-em-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 13.12.2016	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 14.12.2016	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 445/16

---

Betreff: Generalsanierung Theater Ulm  
- Baubeschluss für den 9. BA -

Anlagen: Kostenberechnung vom 04.11.2016 (Anlage 1)  
Kostenübersicht 1.BA - 9.BA vom 04.11.2016 (Anlage 2)  
Ausführungsplanung Vorplatz des Ing. Büro sweco vom 31.10.16 (Anlage 3)  
Beleuchtungskonzept Vorplatz des Ing. Büro LDE vom 29.09.2016  
(Anlage 4)

### Antrag:

1. Der 9. Bauabschnitt entsprechend dem beschriebenen Sanierungsprogramm und der Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 04.11.16 mit Gesamtinvestitionskosten inkl. den Aktivierten Eigenleistungen für

Hochbau	895.000 €
<u>Sanierung des Vorplatzes</u>	<u>705.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.600.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>137.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.737.000 €

und seine Ausführung wird genehmigt.

Die Gesamtinvestitionsauszahlungen der Maßnahme liegen damit um 300.000 € über dem für den 9. Bauabschnitt (vgl. Gemeinderat am 23.03.2016, GD 102/16) ermittelten ersten Kostenrahmen vom 11.02.2016. Zuzüglich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich damit Gesamtinvestitionskosten von 1.737.000 €.

2. Die bisherigen Gesamtinvestitionskosten des Projekt-Nr. 7.26100001 (Generalsanierung Theater Ulm) von 25.734.000 € werden um 300.000 € erhöht. Gemäß Anlage 2 zur GD

---

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. \_\_\_\_\_

445/16 betragen die neuen Gesamtinvestitionskosten nunmehr 26.034.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen).

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 300.000 € in 2018. Dieser wird genehmigt. Die Sicherstellung der Finanzierung erfolgt im Rahmen des Haushalts 2018, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats.

3. Die geschätzten jährlichen Folgekosten (für die Sanierung des 9. BA) in Höhe von 74.000 € zu beschließen.

Michnick

**Sachdarstellung:**

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<b>ja</b>
<b>Auswirkungen auf den Stellenplan:</b>	<b>nein</b>

<b>MITTELBEDARF</b>			
<b>INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG</b> (Mehrjahresbetrachtung)		<b>ERGEBNISHAUSHALT laufend</b>	
<b>PRC: 2610-540 Theater Ulm</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.26100001</b>			
Einzahlungen*	160.000 €		
Auszahl. 9. BA	1.600.000 €	Ordentliche Erträge	---
		Ordentlicher Aufwand	53.000 €
Aktivierte Eigenleistungen für 9. BA	137.000 €	davon Abschreibungen	53.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	21.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.577.000 €	Nettoressourcenbedarf	74.000 €
<b>MITTELBEREITSTELLUNG</b>			
<u>1. Finanzhaushalt 2017</u>		ab 2018	
Auszahlungen (Bedarf):	1.628.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 2610 - 540 (Theater Ulm)</b>	53.000 €
Verfügbar:	1.628.000 €		
Restbetrag	0 €	<b>fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC</b>	
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	21.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7		(kalk. Verzinsung)	
<u>2. Finanzplanung 2018ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	300.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	300.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

\* aktueller Sachstand Spendeneingang Dritter zur Finanzierung der Mobiliarkosten. Die Spendengelder werden aktuell

bei den Freunden des Theaters Ulm vereinnahmt und Zug um Zug zur Stadt Ulm umgeschichtet, vorbehaltlich der Annahme durch den Hauptausschuss des Gemeinderats.

## 2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderats

### 2.1. Beschlusslage

- a) Grundsatzbeschluss zum Sanierungskonzept - Gemeinderat am 12.03.2008 (Niederschrift § 16, GD-Nr. 025/08)
- b) Durchführung 3. BA - Gemeinderat am 24.03.2010 (Niederschrift § 17, GD-Nr. 091/10)
- c) Durchführung 4. BA - Gemeinderat am 24.11.2010 (Niederschrift § 92, GD-Nr.430/10)
- d) Durchführung 5. BA - Gemeinderat am 14.11.2011 (Niederschrift § 106, GD-Nr.389/11)
- e) Durchführung 6. BA - Gemeinderat am 21.11.2012 (Niederschrift § 88, GD-Nr.414/12)
- f) Durchführung 7. BA - Gemeinderat am 18.12.2013 (Niederschrift § 107, GD-Nr.431/13)
- g) Durchführung 8. BA - Gemeinderat am 18.12.2014 (Niederschrift § 111, GD-Nr.454/14)
- h) Planung 9.BA - Gemeinderat am 23.03.2016 (Niederschrift § 29, GD-Nr.102/16)

### 2.1. Anträge

Aktuelle Anträge aus der Mitte des Gemeinderats liegen nicht vor.

## 3. Projektstatus und Maßnahmen 9.BA (2017)

### a) Projektstatus

Die meisten, der bisher beschlossenen Sanierungsmaßnahmen im Theater sind nun umgesetzt. Die diesjährige Spielzeitpause reichte nicht aus, um die für 2016 geplanten Interimsmaßnahmen in der Schreinerei umzusetzen, ohne die neue Spielzeit zu gefährden. Dies wird nun im Sommer 2017 zur Ausführung kommen. Zudem müssen für diverse Bauabschnitte noch Restarbeiten und Mängelbehebungen erledigt werden, wie z.B. Faltbandkabel für die Elektroinstallation auf der Bühne (3. BA), oder die Anpassung der Elektroakustischen Notfallwarnanlage. Deshalb sind weitere Schlussrechnungen der bisherigen Bauabschnitte noch nicht möglich.

### b) Vorplatz

Die SWU sieht im Terminplan für die Straßenbahnlinie 2 im Sommer bis Herbst 2017 die Umsetzung des Theatervorplatzes vor. Derzeit finden provisorische Maßnahmen zur Verkehrsführung auf der Neutorstraße statt. Die ursprüngliche Vorentwurfsplanung des Planungsbüros Pesch und Partner wurde vom Ingenieurbüro sweco, das auch für die Planung der Linie 2 von der SWU beauftragt ist, weiter entwickelt. Das geplante Höhenniveau des Platzes orientiert sich an den angrenzenden Straßen. Die dadurch erreichte Einbeziehung des Straßenraumes gewährleistet, dass der Platz trotz seiner durch Gleistrassen und Haltestelle verursachten notwendigen Verkleinerung, weiterhin großzügig wirkt. Das Theatergebäude zeigt sich zudem präserter in Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof.

Der ca. 80 cm hohe Höhenversatz an der Neutorstraße wird nun durch Sitzstufen entlang der Theaterfassade realisiert. Diese sind zum Teil mit Holzbohlen belegt, sodass auf eine zusätzliche Sitzmöblierung des Platzes verzichtet werden kann. In Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde festgelegt, dass der bestehende Platzbelag und dessen diagonale Ausrichtung erhalten werden soll. Zum Einsatz kommen mit Besenstrich gestaltete Betonplatten, die nun auch befahrbar sein werden. Da die aktuell bestehenden roten Bänder aus Porphy zwischen den Betonplattenreihen nicht frostbeständig sind, werden diese durch dunkelgraue Granitpflastersteine ersetzt.

Der Platz und die Zugänge des Hauses werden barrierefrei hergestellt. Für Menschen mit Sehbehinderung sind Leitlinien und Aufmerksamkeitsfelder vorgesehen.

Im Zuge der Platzerneuerung wird auch die Hauptentwässerungsleitung des Theaters saniert. Hier wurden 2015 mittels Kamerabefahrungen größere Schäden festgestellt, die damals nur provisorisch repariert werden konnten.

Mit dem Ziel, sowohl den Platz als auch das Gebäude entsprechend seines Stellenwertes im Stadtraum zu präsentieren, wurde das Planungsbüro LDE Belzner und Holmes aus Stuttgart beauftragt, ein Beleuchtungskonzept zu entwickeln. Dies sieht vor, die weißen Schindelfassaden des Foyers, des Zuschauerhauses und des Bühnenturmes in ein dezentes Licht zu tauchen. Hierzu kommen leicht gebogene Zwillings-Mastleuchten zum Einsatz, die die Foyerfassade anstrahlen und gleichzeitig den Vorplatz ausleuchten. Diese werden mit stromsparenden LED-Strahlern bestückt. Die LED-Leuchten für die verbleibenden Fassadenflächen werden auf den Flachdächern installiert. Wie die Platzgestaltung ist auch das Beleuchtungskonzept mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Die Gesamtkosten für den Vorplatz setzen sich folgendermaßen zusammen:

- Beleuchtung des Platzes und der Fassaden inkl. Planungshonorar	195.000
€	
- anteilige Baukosten (gemäß der Bauleitplanung zwischen dem Theater- und Straßenbahnprojekt aufgeteilt) incl. anteilige Planungskosten	450.000
€	
<u>- Sanierung der Entwässerungsleitungen des Theaters</u>	<u>40.000</u>
€	
Gesamtkosten	685.000 €

#### c) Bestuhlung des Großen Hauses

Für einen eingehenden "Sitztest" besteht für die Theaterbesucher seit der neuen Spielzeit 2016/17 die Möglichkeit, 4 Musterstühle für einen Theaterabend zu buchen. Bisher kann die Resonanz als positiv bewertet werden.

Der bemusterte Stuhltyp bietet im Vergleich zu den Bestandsstühlen mehr Kniefreiheit für die Besucher. Außerdem ist er dank der höheren Sitzposition und der härteren Polsterung ergonomischer als der Bestandsstuhl. Im hochgeklappten Zustand ermöglicht er durch seine kompakte Form den ungehinderten Durchgang zwischen den Reihen. Dies ist ein großer Komfort im täglichen Gebrauch, und ermöglicht im Falle einer Flucht-bzw. Paniksituation eine schnellere Entfluchtung des Zuschauerhauses, weil durch die Ebenheit von Sitzfläche und Armlehnen keine Stolperfallen mehr vorhanden sind.

Inzwischen haben Besucher des Hauses und Sponsoren 160 Stühle durch eine Spende von 1000 € pro Stuhl finanziert, die über die Freunde des Ulmer Theaters abgewickelt werden.

Mit der Bestuhlung wird auch der Teppichboden des Zuschauerhauses ausgetauscht.

Die Umsetzung der Maßnahme ist in den Theaterferien 2017 geplant.  
Die Gesamtkosten für das Große Haus setzen sich folgendermaßen zusammen:

- neue Bestuhlung	705.000 €
- Austausch Teppichboden	65.000 €
- Anpassung Haustechnik	30.000 €
- <u>Planungskosten</u>	<u>115.000 €</u>
<b>Gesamt</b>	<b>915.000 €</b>

#### 4. Kosten und Finanzierung

##### 4.1. Kosten

Für den 9. Bauabschnitt entstehen nach der beil. Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 04.11.2016 (Anlage 1) Gesamtinvestitionskosten inkl. den Aktivierten Eigenleistungen für

Hochbau	895.000 €
<u>Mobiliarkosten</u>	<u>705.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.600.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>137.000 €</u>
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>1.737.000 €</b>

Die Gesamtinvestitionsauszahlungen der Maßnahme liegen damit um 300.000 € über dem für den 9. Bauabschnitt (vgl. Gemeinderat am 23.03.16, GD 102/16) ermittelten ersten Kostenrahmen vom 11.02.16. Zuzüglich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich damit Gesamtinvestitionskosten von 1.737.000 €.

##### 4.2. Finanzierung

Die bisherigen Gesamtinvestitionskosten des Projekt-Nr. 7.26100001 (Generalsanierung Theater Ulm) von 25.734.000 € werden um 300.000 € erhöht. Gemäß Anlage 2 zur GD 445/16 betragen die neuen Gesamtinvestitionskosten nunmehr 26.034.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 300.000 € in 2018. Dieser wird genehmigt. Die Sicherstellung der Finanzierung erfolgt im Rahmen des Haushalts 2018, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats.

##### 4.3. Folgekosten

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

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen abzgl. Spendeneingang	Hochbaukosten	1.032.000	40 Jahre	26.000
	Mobilarkosten	545.000	20 Jahre	27.000
Summe Abschreibung				<b>53.000</b>
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen abzgl. Spendeneingang	Hochbaukosten	<u>1.577.000</u> 2	2,63 %	21.000
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>74.000</b>
<b>Summe Folgekosten</b>				<b>74.000</b>

Die kalkulatorischen Kosten werden als gebäudewirtschaftliche Folgekosten dem Theater  
Ulm (PRC 2610-540) als Nutzer im Rahmen der Nebenkosten ab 2018 verrechnet.