



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	12.04.2018		
Geschäftszeichen	GM-em-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.05.2018	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 09.05.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 154/18

Betreff: Generalsanierung Theater Ulm
- Zweite Kostenfortschreibung für den 3. Bauabschnitt
- Zweite Kostenfortschreibung für den 8. Bauabschnitt
- Erste Kostenfortschreibung für den 9. Bauabschnitt

Anlagen: Kostenübersicht Bauabschnitte 1 - 9 vom 19.03.2018 (Anlage 1)

Antrag:

1. Die bisherigen Gesamtkosten des Projekt Nr. 7.26100001 (Generalsanierung Theater Ulm) werden von bisher 26.034.000 € um 450.000 € erhöht. Gemäß Anlage 1 der GD betragen die neuen Gesamtinvestitionskosten für die Generalsanierung des Theaters nunmehr 26.484.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen).

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 450.000 €. Dieser wird genehmigt. Die Sicherstellung der Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushalte 2018 und 2019, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats.
2. Durch die Fortschreibung der Gesamtkosten nach Ziffer 1 entsteht in 2018 ein zusätzlicher, überplanmäßiger Finanzierungsbedarf von 150.000 €. Dieser wird genehmigt. Die Deckung erfolgt in voller Höhe bei Projekt-Nr. 7.21100613 (Generalsanierung Schulzentrum Wiblingen) in 2018, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats.
3. Durch die Fortschreibung der Gesamtkosten nach Ziffer 1 entsteht in 2019 ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 300.000 €, der bisher nicht finanziert ist. Dieser wird vorbehaltlich der Beschlussfassung des Haushaltsplans 2019 genehmigt.
Im Haushaltsplan 2019 sind diese 300.000 € zur Sicherstellung der Finanzierung zusätzlich zur Verfügung zu stellen.

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 2, C 3, KoKo, OB, TH, ZSD/F	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

4. Die zweite Kostenfortschreibung für den 3. Bauabschnitt der Generalsanierung Theater Ulm mit Mehrkosten von 70.000 € und neuen Gesamtinvestitionsauszahlungen von 1.778.577 € wird genehmigt.

Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich folgende neue Gesamtinvestitionskosten:

<u>Hochbau von</u>	<u>1.778.577 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.778.577 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>21.423 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.800.000 €

Die Gesamtinvestitionsauszahlungen für den 3. Bauabschnitt erhöhen sich damit gegenüber der im Rahmen der Schlussabrechnung (Gemeinderat am 21.11.2012, GD 414/12) vorgestellten vorläufigen Kostenfeststellung vom 12.10.2012 mit 1.708.577 € um weitere 70.000 € auf nun mehr insgesamt 1.778.577 €. Zuzüglich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich damit neue Gesamtinvestitionskosten für den 3. Bauabschnitt von 1.800.000 €.

5. Die zweite Kostenfortschreibung für den 8. Bauabschnitt der Generalsanierung Theater Ulm mit Mehrkosten von 220.000 € und neuen Gesamtinvestitionsauszahlungen von 2.780.000 € wird genehmigt.

Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich folgende neue Gesamtinvestitionskosten:

<u>Hochbau von</u>	<u>2.780.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	2.780.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>153.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	2.933.000 €

Die Gesamtinvestitionsauszahlungen für den 8. Bauabschnitt erhöhen sich damit gegenüber der im Rahmen der ersten Kostenfortschreibung (Gemeinderat am 23.03.2016, GD 102/16) vorgestellten Kostenberechnung vom 11.02.2016 mit 2.560.000 € um weitere 220.000 € auf nun mehr insgesamt 2.780.000 €. Zuzüglich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich damit neue Gesamtinvestitionskosten für den 3. Bauabschnitt von 2.933.000 €.

6. Die erste Kostenfortschreibung für den 9. Bauabschnitt der Generalsanierung Theater Ulm mit Mehrkosten von 150.000 € und neuen Gesamtinvestitionsauszahlungen von 1.750.000 € wird genehmigt.

Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich folgende neue Gesamtinvestitionskosten:

Hochbau von	830.000 €
<u>Sanierung des Vorplatzes</u>	<u>920.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.750.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>137.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.887.000 €

Die Gesamtinvestitionsauszahlungen für den 9. Bauabschnitt erhöhen sich damit gegenüber der im Rahmen des Baubeschlusses (Gemeinderat am 14.12.2016, GD 445/16) vorgestellten Kostenberechnung vom 04.11.2016 mit 1.600.000 € um weitere 150.000 € auf nunmehr insgesamt 1.750.000 €. Zuzüglich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich damit neue Gesamtinvestitionskosten für den 9. Bauabschnitt von 1.887.000 €.

Pröbstle

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 2610-540 Theater Ulm			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.26100001			
Auszahlungen 3. BA	1.778.577 €	Ordentliche Erträge	
Auszahlungen für 8. BA	2.780.000 €	Ordentlicher Aufwand	
Auszahlungen für 9. BA	1.750.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	
Aktivierte Eigenleistungen für 3. BA	21.423 €	Kalkulatorische Zinsen (netto)	
AEL für 8. BA	153.000 €		
AEL für 9. BA	137.000 €		
Saldo aus Investitionstätigkeit	6.620.000 €	Nettoressourcenbedarf	
MITTELBEREITSTELLUNG			
1. Finanzhaushalt 2018			
Auszahlungen (Bedarf):	895.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	
Verfügbar inkl. HH-Reste:	745.000 €		
Mehrbedarf in 2018	150.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
2. Finanzplanung 2019 ff			
Auszahlungen (Bedarf)			
Inkl. Mobiliar:	300.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	300.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

1.1 Beschlusslage

- a) Grundsatzbeschluss zum Sanierungskonzept - Gemeinderat am 12.03.2008 (Niederschrift §16, GD 025/08)
- b) Durchführung 3. BA - Gemeinderat am 24.03.2010 (Niederschrift §17, GD 091/10)
- c) Durchführung 4. BA - Gemeinderat am 24.11.2010 (Niederschrift §92, GD 430/10)
- d) Durchführung 5. BA - Gemeinderat am 14.11.2011 (Niederschrift §106, GD 389/11)
- e) Durchführung 6. BA - Gemeinderat am 21.11.2012 (Niederschrift §88, GD 414/12)
- f) Durchführung 7. BA - Gemeinderat am 18.12.2013 (Niederschrift §107, GD 431/13)
- g) Durchführung 8. BA - Gemeinderat am 18.12.2014 (Niederschrift §111, GD 454/14)
- h) Planung 9. BA - Gemeinderat am 23.03.2016 (Niederschrift §29, GD 102/16)
- i) Durchführung 9. BA - Gemeinderat am 14.12.2016 (Niederschrift §426, GD 445/16)

1.2 Anträge des Gemeinderat

Aktuelle Anträge aus der Mitte des Gemeinderats liegen nicht vor.

2. Aktueller Stand der Sanierung

Bis auf die Sanierung des Theatervorplatzes und kleinere Restarbeiten sind sämtliche Maßnahmen, die in der GD 102/16 erläutert wurden, fertiggestellt.

Mit dem Bau des Vorplatzes wird voraussichtlich im Juni begonnen, sodass die Fertigstellung zum Beginn der neuen Spielzeit 2018/19 prognostiziert werden kann.

3. Baukosten

3.1 Kostenfortschreibung 3. Bauabschnitt (2010)

Die in der vorläufigen Schlussabrechnung des 3. Bauabschnitts (GD 414/12) prognostizierten Kostenmehrungen von 85.000 € (von 385.000 € auf 470.000 €) für das elektroakustische Notfallwarnsystem (EANWS) reichten nicht aus, um die Anlage an die sich während der folgenden Bauabschnitte verändernden Situationen anzupassen. Um die Funktionsfähigkeit der Anlage nach jedem Bauabschnitt zu gewährleisten, musste diese, bedingt durch Umbauarbeiten, in einigen Räumen an die neue Situation angepasst werden. Die Insolvenz des Anlagenbauers (Fa. Imtech) und die Weiterführung der Arbeiten durch die Fa. ROM wirkten sich ebenfalls negativ auf die Kosten aus.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen muss die Anlage nun noch nach den Anforderungen des während des Projekts ständig angepassten Brandschutzkonzepts umprogrammiert werden. Dies wird voraussichtlich weitere 30.000 € kosten.

Für einen Teil der Bühnentechnik und das Inspizientenpult konnte die bisher provisorische Verkabelung aus dem 3. Bauabschnitt erst im Sommer 2017 durch ein neues Faltbandkabel ersetzt werden. Die in 2012 hierfür veranschlagten Kosten von 90.000 € reichten, bedingt durch die Komplexität im Bereich des Bühnenturms, hierfür nicht aus. Es entstanden Mehrkosten von 68.000 €.

Die Mehrkosten setzen sich folgendermaßen zusammen:

Bauteil / Gewerk	vorläufige Schlussabrechnung	Kostenfortschreibung	Mehr-Minderkosten	Begründung
Bau- und Brandschutzmaßnahmen	100.000 €	85.207 €	-14.793 €	0
Bühnentechnik	790.000 €	858.000 €	68.000 €	Hoher Aufwand für neue faltband-Verkabelung der Bühnentechnik
Elektroakustische Notfallwarnanlage (EANWS)	470.000 €	487.000 €	17.000 €	Anpassungsarbeiten Massenmehrungen
Nebenkosten	348.577 €	348.370 €	-207 €	
Aktivierete Eigenleistungen	21.423 €	21.423 €	0 €	
Gesamt	1.730.000 €	1.800.000€	70.000 €	

3.2 Kostenfortschreibung 8. Bauabschnitt (2015/16)

Die 2016 (GD 102/16) fortgeschriebenen Gesamtkosten des 8. Bauabschnitts in Höhe von 2.560.000 € werden voraussichtlich um 220.000 € überschritten. Die Gesamtkosten erhöhen sich dadurch auf 2.780.000 € zuzüglich 153.000 € Aktivierter Eigenleistungen.

Die Kosten für den 8. Bauabschnitt setzen sich nun folgendermaßen zusammen:

Bauteil / Gewerk	1. Kostenfortschreibung	2. Kostenfortschreibung	Mehr-Minderkosten	Begründung
GFB: Interimsmaßnahme Schlosserei	252.000 €	248.000 €	-4.000 €	
GFB: Interimsmaßnahme Schreinerei	95.000 €	91.800 €	-3.200 €	
Bau- und Brandschutzmaßnahmen	277.000€	221.000 €	-56.000 €	
Elektro-Installation	657.000 €	701.500 €	44.800 €	Massenmehrungen, erhöhter Aufwand bei Kabelverlegung und deren Brandschottung
HLS-Installation	258.000 €	348.000 €	90.000 €	-die Absauganlage der Küche konnte wegen Brandschutzmängeln nicht mehr betrieben und musste ausgetauscht werden. -Zugluftkanäle mussten wegen extremer Verschmutzung getauscht werden -Erhöhter Aufwand für Altlastenentsorgung
Bühnentechnik	133.000 €	105.500 €	-27.500 €	
GFB, Schallschutz Orchestergraben	15.000 €	10.000 €	-5.000 €	
GFB: Interimsmaßnahme Orchesterproberaum	15.000 €	11.700 €	-3.300 €	
Brandschutz Pforte	50.000 €	56.000 €	6.000 €	Hohes Angebot für Brandschutz-Fensterelement als Abtrennung zur Pforte
Sanierung Flure und Treppenhäuser	83.000 €	76.000 €	-7.000	
Sprinkleranlage Austausch von Sprinklerköpfen	47.000 €	79.000 €	32.000 €	Zusätzlich zum Sprinkler-tausch waren Umbau- und Anpassungsmaßnahmen an der Anlage notwendig
Nebenkosten	678.000 €	832.000 €	154.000 €	Erhöhter Planungsaufwand wegen zusätzlichen Leistungen
Aktivierete Eigenleist.	153.000 €	153.000 €		
Gesamt	2.713.000 €	2.933.000 €	220.000 €	

3.3 Kostenfortschreibung 9. Bauabschnitt 2017-2018

Sanierung des Vorplatzes

Die Arbeiten am Vorplatz des Theaters verschoben sich im zeitlichen Zusammenhang mit der Straßenbahnlinie 2. Mit den Aushubarbeiten wurde zwar bereits im Sommer 2017 begonnen, jedoch kann mit der Fertigstellung gemäß dem derzeitigen Terminplan erst im Herbst 2018 gerechnet werden. Während der Aushubarbeiten wurde offenbar, dass die angesetzten Kosten nicht ausreichen werden. Es wurden große Mengen Bauschutt und Fundamentreste freigelegt, die aufwendig entsorgt werden mussten. Außerdem konnte deshalb die bestehende Platzentwässerung nicht wie geplant bestehen bleiben, sondern muss komplett neu eingebaut werden. In der Detailplanung stellte sich heraus, dass auf dem Platz viele Revisionschächte sichtbar bleiben müssen, die aus gestalterischen Gründen ausgepflastert werden sollten.

Bestuhlung Zuschauerhaus

Obwohl die Ausschreibung der Bestuhlung ein günstigeres Angebot wie ursprünglich kalkuliert ergab, führte dies in der Gesamtsicht nicht zu einer entsprechend hohen Einsparung. Im Gegensatz zum ursprünglich angedachten Stuhltyp erhöhte sich der Aufwand zur Anpassung der Lüftung, die nun nicht mehr im Stuhl integriert ist, sondern über neue Lüftungsauslässe im Estrich erfolgt. Außerdem war der Austausch des Teppichbodens erheblich teurer als geplant. Da es sich bei dem Originalteppich aus der Theaterbauzeit, auf den das Landesamt für Denkmalpflege bestand, um eine Webware handelt, war der Einbau sehr aufwendig und konnte nur mit einem hohen Anteil Verschnitt verlegt werden.

Bauteil / Gewerk	Kostenberechnung	Kostenfortschreibung	Mehr-Minderkosten	Begründung
Beleuchtung Vorplatz	195.000 €	240.000 €	45.000 €	-Schlechtes Submissionsergebnis -Erhöhter Aufwand für den Elektroanschluss
Neubau Vorplatz (anteilige Kosten gemäß Bauleitplanung SWU)	450.000 €	650.000 €	200.000 €	Hoher Aufwand für -Entsorgung Bauschutt -Platzentwässerung -Verkabelung Beleuchtung -Pflasterarbeiten
Sanierung Schmutzwasserentwässerung Theater	40.000 €	30.000 €	-10.000 €	Günstiges Angebot
Gesamtkosten Vorplatz	685.000 €	920.000 €	235.000 €	
Neue Bestuhlung	705.000 €	433.000 €	-271.000 €	Günstiges Angebot
Austausch Teppichboden	65.000 €	136.000 €	71.000 €	Schlechtes Submissionsergebnis Hoher Aufwand für die Verlegung des Bodens, viel Verschnitt
Anpassung Haustechnik	30.000 €	141.000 €	111.000 €	Erneuerung der Lüftungsauslässe notwendig wegen anderem Stuhltyp
Nebenkosten	115.000 €	120.000 €	5.000 €	
Gesamtkosten Bestuhlung	915.000 €	830.000 €	-85.000	
Aktivierte Eigenleist.	137.000 €	137.000 €		
Gesamt	1.600.000 €	1.750.000 €	150.000 €	

Im Sanierungskonzept war die Erneuerung des Teppichbodens im Foyer nicht enthalten, weil dieser 2006 bereits vor der Generalsanierung ausgetauscht wurde. Die vergangenen 11 Jahre wurde der Teppich besonders an den Treppen und im Bereich des Pausenausschanks sehr strapaziert.

Gemäß Niederschrift §426, Pkt. 4.3 wurde beantragt, die Kosten für die Sanierung des Foyerbodens zu ermitteln:
Der Austausch des gesamten Teppichs im Haupt-und Rangfoyer mit ca. 1500 m² würde ca. 180.000 € kosten.

4. Kosten und Finanzierung

a) Kosten

Durch die Fortschreibung der Gesamtkosten nach Ziffer 1 des Antrags entsteht in 2019 ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 300.000 €, der bisher nicht finanziert ist. Dieser wird vorbehaltlich der Beschlussfassung des Haushaltsplans 2019 genehmigt.

Im Haushaltsplan 2019 sind diese 300.000 € zur Sicherstellung der Finanzierung zusätzlich zur Verfügung zu stellen.

Die zweite Kostenfortschreibung für den 3. Bauabschnitt der Generalsanierung Theater Ulm mit Mehrkosten von 70.000 € und neuen Gesamtinvestitionsauszahlungen von 1.778.577 € wird genehmigt.

Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich folgende neue Gesamtinvestitionskosten:

<u>Hochbau von</u>	<u>1.778.577 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.778.577 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>21.423 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.800.000 €

Die Gesamtinvestitionsauszahlungen für den 3. Bauabschnitt erhöhen sich damit gegenüber der im Rahmen der Schlussabrechnung (Gemeinderat am 21.11.2012, GD 414/12) vorgestellten vorläufigen Kostenfeststellung vom 12.10.2012 mit 1.708.577 € um weitere 70.000 € auf nun mehr insgesamt 1.778.577 €. Zuzüglich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich damit neue Gesamtinvestitionskosten für den 3. Bauabschnitt von 1.800.000 €.

Die zweite Kostenfortschreibung für den 8. Bauabschnitt der Generalsanierung Theater Ulm mit Mehrkosten von 220.000 € und neuen Gesamtinvestitionsauszahlungen von 2.780.000 € wird genehmigt.

Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich folgende neue Gesamtinvestitionskosten:

<u>Hochbau von</u>	<u>2.780.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	2.780.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>153.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	2.933.000 €

Die Gesamtinvestitionsauszahlungen für den 8. Bauabschnitt erhöhen sich damit gegenüber der im Rahmen der ersten Kostenfortschreibung (Gemeinderat am 23.03.2016, GD 102/16) vorgestellten Kostenberechnung vom 11.02.2016 mit 2.560.000 € um weitere 220.000 € auf nun mehr insgesamt 2.780.000 €. Zuzüglich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich damit neue Gesamtinvestitionskosten für den 3. Bauabschnitt von 2.933.000 €. Die erste Kostenfortschreibung für den 9. Bauabschnitt der Generalsanierung Theater Ulm mit Mehrkosten von 150.000 € und neuen Gesamtinvestitionsauszahlungen von 1.750.000 € wird genehmigt.

Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich folgende neue Gesamtinvestitionskosten:

Hochbau von	830.000 €
<u>Sanierung des Vorplatzes</u>	<u>920.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.750.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>137.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.887.000 €

Die Gesamtinvestitionsauszahlungen für den 9. Bauabschnitt erhöhen sich damit gegenüber der im Rahmen des Baubeschlusses (Gemeinderat am 14.12.2016, GD 445/16) vorgestellten Kostenberechnung vom 04.11.2016 mit 1.600.000 € um weitere 150.000 € auf nunmehr insgesamt 1.750.000 €. Zuzüglich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich damit neue Gesamtinvestitionskosten für den 9. Bauabschnitt von 1.887.000 €.

b) Finanzierung

Die bisherigen Gesamtkosten des Projekt Nr. 7.26100001 (Generalsanierung Theater Ulm) werden von bisher 26.034.000 € um 450.000 € erhöht. Gemäß Anlage 1 der GD betragen die neuen Gesamtinvestitionskosten für die Generalsanierung des Theaters nunmehr 26.484.00 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen).

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 450.000 €. Dieser wird genehmigt. Die Sicherstellung der Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushalte 2018 und 2019, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats.

Durch die Fortschreibung der Gesamtkosten nach Ziffer 1 entsteht in 2018 ein zusätzlicher, überplanmäßiger Finanzierungsbedarf von 150.000 €. Dieser wird genehmigt. Die Deckung erfolgt in voller Höhe bei Projekt-Nr. 7.21100613 (Generalsanierung Schulzentrum Wiblingen) in 2018, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats.

Durch die Fortschreibung der Gesamtkosten nach Ziffer 1 des Antrages entsteht in 2019 ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 300.000 €, der bisher nicht finanziert ist. Dieser wird vorbehaltlich der Beschlussfassung des Haushaltsplans 2019 genehmigt.

Im Haushaltsplan 2019 sind diese 300.000 € zur Sicherstellung der Finanzierung zusätzlich zur Verfügung zu stellen.

c) Folgekosten

Die Mehrkosten von 450.000 € führen zu einer Erhöhung der bisherigen Abschreibung und der kalkulatorischen Verzinsung.