



Sachbearbeitung	TH - Theater Ulm		
Datum	26.02.2019		
Geschäftszeichen			
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Kultur	Sitzung am 29.03.2019	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 08.05.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 003/19

---

Betreff: Theater Ulm - Erweiterungsbau  
- Beschluss Raumprogramm, Beschluss Planungswettbewerb -

Anlagen: Raumprogramm (Anlage 1)  
Kostenannahme vom 21.02.2019 (Anlage 2)

**Antrag:**

1. Dem notwendigen Raumbedarf für einen Erweiterungsbau entsprechend dem in Anlage 1 zusammengefassten Raumprogramm mit bis zu 5.500 m<sup>2</sup> Programmfläche wird zugestimmt.
2. Die Kostenannahme des Zentralen Gebäudemanagements vom 21.02.2019 mit Baukosten in Höhe von 26.900.000 EUR sowie die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 1.000.000 EUR werden zur Kenntnis genommen.
3. Im Haushaltplan 2019 und der Mittelfristigen Finanzplanung sind bei Projekt 7.26100003 "Theater Ulm, Neubau Werkstatt und Proberäume" Gesamtkosten von insg. 15.150.000 € veranschlagt. Für das Kinder- und Jugendtheater ist in der Investitionsstrategie 2027 eine Gesamtsumme von 5.000.000 € für den Zeitraum "später", nach 2027 vorgesehen.  
Nach den jetzt vorliegenden Kosten von 26.900.000 € ergibt sich ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 11.750.000 € (einschl. Kinder- und Jugendtheater), deren Finanzierung noch sicherzustellen ist.
4. Das Zentrale Gebäudemanagement wird mit der Durchführung eines VgV-Vergabeverfahrens mit Planungswettbewerb beauftragt.

Angela Weißhardt  
Theater Ulm

Sabine Schwarzenböck  
Abteilung Kultur

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, FB K, FB S, GM, KA, KoKo, OB/G, RPA, ZSD/F	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

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 Projekt : 7.26100003 Theater Ulm, Neubau Werkstatt- und Proberäume</b>			
Einzahlungen *	€	Ordentliche Erträge	0 €
Auszahlungen	26.900.000 €	Ordentlicher Aufwand	751.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	1.123.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	751.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	271.000 €
		./. Einsparung Aufgabe Standort	-22.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	28.023.000 €	Nettoressourcenbedarf	1.000.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2019</u>		2025	
Auszahlungen (Bedarf):	150.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 2610-540 (Theater) und PRC 2810-510 (Kulturabteilung)</b>	729.000 €
Verfügbar:	150.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	<b>0 €</b>	<b>fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC</b>	<b>€</b>
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	271.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2020 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	15.000.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	11.750.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			
* für das Vorhaben sind keine Zuschüsse Dritter zu erwarten			

### 1. **Beschlusslage**

In der gemeinsamen Sitzung der Fachbereichsausschüsse Kultur sowie Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 17.04.2015 haben das Theater und das Gebäudemanagement über

bestehende Raumdefizite insbesondere in den Bereichen Werkstätten und Proben berichtet (GD 170/15). Als Lösungsansatz wurde die Errichtung eines Neubaus nördlich des Theaters vorgeschlagen.

Im Fachbereichsausschuss am 23.11.2018 wurde im Zusammenhang mit dem Theaterneubau zusätzlich auch der Neubau eines Kinder- und Jugendtheaters beschlossen (GD 444/18). Die bisherige Spielstätte im Alten Theater hielt den Anforderungen an ein modernes Kinder- und Jugendtheater nicht mehr stand (vgl. GD 499/15).

## 2. **Aktueller Sachstand**

In der GD 454/14 wurde dargestellt, dass die Forderungen des Arbeitsschutzes (GFB) durch bauliche und organisatorische Maßnahmen im Gebäudebestand nicht ausreichend umgesetzt werden können. In einem ersten Schritt wurden daher Interimsmaßnahmen auf den Weg gebracht, die zwar zu einer Verbesserung der Situation, nicht aber zu einer langfristigen Lösung der Probleme geführt haben bzw. führen werden.

Daher hat das Zentrale Gebäudemanagement in enger Abstimmung mit dem Theater folgende Parameter erarbeitet, die bei der späteren Planung Berücksichtigung finden müssen:

- Ablösung der Postverteilerhalle und Realisierung der notwendigen Flächen in einem Neubau
- Erhalt der klaren Formensprache des bestehenden denkmalgeschützten Baukörpers
- Effiziente Weiternutzung der bestehenden Infrastruktur wie z.B. Lastenaufzug, Prospektlager und technische Anlagen der Werkstätten
- Kurze Wege durch kompakte Zusammenlegung inhaltlich verbundener Arbeitsbereiche
- Gute Anbindung der Anlieferung, auch für Schwerlastverkehr
- Einbindung des Raumprogramms des Kinder- und Jugendtheaters

## 3. **Darstellung der einzelnen Bereiche**

### 3.1. **Werkstätten**

Der zentral gelegene Montagesaal mit der neu eingebauten Krananlage soll erhalten bleiben. Die umliegenden Werkstätten rochieren gemäß dem jeweiligen Raumbedarf, sodass letztlich geplant ist, den Malersaal und die Anlieferung im Neubau unterzubringen.

### 3.2. **Orchester**

Der Orchesterprobenraum (OPR) soll in den Neubau verlegt und größer dimensioniert werden. Der bestehende OPR hat bei einem für die Raumakustik ungünstigen Raumschnitt ein für das Orchester zu geringes Raumvolumen von nur 570 m<sup>3</sup>. Dies führt zu sehr kurzen Nachhallzeiten und hohen Schalldruckpegeln im Probenbetrieb. Dies ergab ein Gutachten des Ingenieurbüros theapro, das für das Philharmonische Orchester den Neubau eines Orchesterprobenraumes mit einem Raumvolumen von mindestens 2.000 m<sup>3</sup> errechnet.

Gleichzeitig könnten dadurch angemessene Verhältnisse für Orchesterproben mit Chor und/oder Solisten geschaffen werden.

Der derzeitige Orchesterprobenraum soll künftig als Unterrichtsraum für die Ballettschule fungieren. Direkt daneben wird ein Umkleideraum für die Ballettschule hergestellt. Dies entzerrt zum einen die bisherige Doppelnutzung des Ballettsaals für Proben der Compagnie sowie für den Unterricht der Ballettschule. Eine positive Konsequenz dieser Entzerrung liegt - neben der dann ausschließlichen Verfügbarkeit des Ballettsaals für die Compagnie - darin, dass die Schüler/innen sowie die Angehörigen der Ballettschüler/innen sich nicht mehr im ganzen Haus bewegen müssen, sondern alle der Ballettschule zugehörigen Räume direkt im Erdgeschoss finden.

Die rund um den Orchestergraben angelegten Einspiel- bzw. Stimmzimmer bleiben erhalten, jedoch einer ausschließlichen Nutzung als Umkleidemöglichkeit zugeführt. Dies erfüllt eine Forderung aus der GFB. Im Neubau sollen nahe dem neuen Orchesterprobenraum Einspiel- bzw. Stimmzimmer hergestellt werden. Gleichzeitig ist die Schaffung einer ausreichend dimensionierten Lagerfläche für Instrumente im Neubau sowie die Herstellung eines Notenlagers notwendig. Im Bestandsgebäude ist ein kleineres Lager in unmittelbarer Nähe des Orchestergrabens ausreichend.

### 3.3. **Probebühnen**

Die derzeit in der Postverteilerhalle angesiedelten Probebühnen sollen ebenfalls im Neubau hergestellt werden. Der Standort wird damit für diesen Zweck aufgegeben.

### 3.4. **Kostümfundus**

Der in der Postverteilerhalle befindliche Teil des Kostümfundus soll in den Neubau verlegt werden. Der Standort wird damit für diesen Zweck aufgegeben.

### 3.5. **Lagerflächen**

In der Postverteilerhalle sind diverse Lagerflächen ausgewiesen. Diese sollen ebenfalls alle in den Neubau verlegt werden. Der Standort wird damit für diesen Zweck aufgegeben.

### 3.6. **Büroräume für die Technische Steuerung**

Die inhaltlich eng verzahnten Bereiche der Technischen Leitung, der Teamleitung Werkstätten und der Ausstattungsleitung sind zur gemeinsamen Unterbringung im Neubau vorgesehen.

## 4. **Integration des Flächenbedarfes für Kinder- und Jugendtheater**

Im Rahmen der mündlichen Beratungen zur GD 170/15 wurde von seiten der Fraktionen der Auftrag erteilt, zu prüfen, ob in einem möglichen Erweiterungsbau für das Theater auch die Flächenbedarfe des Kinder- und Jugendtheaters untergebracht werden können. In der GD 444/18 wurden sowohl die Bedarfe aufgezeigt als auch verschiedene Optionen für den Neubau eines Kinder- und Jugendtheaters vorgestellt. In der Sitzung des Gemeinderats am 12.12.2018 wurde beschlossen, dem Antrag zu folgen. Empfohlen wird die bauliche Integration des Kinder- und Jugendtheaters in den Technikneubau am Theater Ulm (vgl. Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats vom 12.12.2018).

### 4.1. **Flächenbedarfe**

Die Kulturabteilung hat folgende Flächenbedarfe mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 1.430 m<sup>2</sup> ermittelt (vgl. GD 444/18).

Die Bedarfe im Einzelnen sind in der Anlage 1 konkretisiert.

Für die 280 Besucher/innen des Kinder- und Jugendtheaters sind insgesamt 70 Parkplätze bauordnungsrechtlich nachzuweisen. Auf dem Grundstück des Theaters ist eine Realisierung von Stellplätzen aufgrund des Zuschnittes und der auch unterirdischen Nutzfläche des Neubaus nicht sinnvoll möglich. Im Umfeld des Theaters stehen aber durch die verschiedenen Parkierungsgebäude in großer Anzahl Parkplätze zur Verfügung bzw. werden derzeit realisiert. Die Verwaltung wird daher von der Herstellung von Parkplätzen absehen und dies im bauordnungsrechtlichen Verfahren entsprechend berücksichtigen.

Besonders zu beachten sind laut Kulturabteilung darüber hinaus folgende Punkte:

- Ausreichender Schallschutz vor dem Hintergrund des gleichzeitigen Betriebs der neuen Probebühnen des Theaters Ulm sowie des Theatersaals und der Prozebühne des Kinder- und Jugendtheaters
- Möglichkeit der flexiblen Nutzung des Theatersaals (flexible Zuschauertribüne, mobile Podeste, mobiles Material)
- Ausreichende Kapazität des Lastenaufzugs

#### 4.2. **Realisierbarkeit im Erweiterungsbau für das Theater**

Die benannten Flächen können nach derzeitigen Vorüberlegungen überwiegend im Erweiterungsbau untergebracht werden. Die beiden Nutzungseinheiten müssen unabhängig voneinander erschlossen sein. Eine gegenseitige Störung durch Lärm ist planerisch auszuschließen.

#### 4.3. **Altes Theater**

Das Alte Theater im Hans- und Sophie-Scholl-Gymnasium wird mit Umzug der Jungen Ulmer Bühne in den Neubau frei und kann im vorhandenen Bestand weiter betrieben werden.

### 5. **Durchführung eines Realisierungswettbewerbs**

Zur Erarbeitung einer konkreten Planung soll ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden. Die Steuerung und Durchführung dieses Wettbewerbs obliegt dem Zentralen Gebäudemanagement.

### 6. **Finanzierung**

- 6.1. Der Kostenrahmen nach DIN 276 mit dem Baukostenindex 124,9 vom Mai 2018 umfasst: Grunderwerb, Teilabbruch und Herrichten des Baugrundstücks, Neubaukosten, Anschlüsse Altbau/Neubau, Außenanlage incl. aller Nebenkosten.

Hochbau	25.700.000 €
Mobiliar	1.200.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	26.900.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	1.123.000 €
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>28.023.000 €</b>

Im Haushaltsplan 2019 und der mittelfristigen Finanzplanung sind bei Projektnummer 7.26100003 "Theater Ulm, Neubau Werkstatt- und Proberäume" ohne Aktivierte Eigenleistungen Mittel in Höhe von 15.150.000 € enthalten.

Für das Kinder- und Jugendtheater ist in der Investitionsstrategie der Stadt Ulm, Prioritätenliste, Bereich Hochbau (Stand: 08.11.2018) unter der lfd. Nummer 92 eine Gesamtsumme in Höhe von 5.000.000 €, im Zeitraum: "später", also nach 2027 vorgesehen. Diese Mittel sind noch nicht finanziert. Es ergibt sich daher ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 11.750.000 € (einschließlich Kinder- und Jugendtheater), deren Finanzierung noch sicherzustellen ist.

Finanzmittel für ein Kinder- und Jugendtheater sind in der aktuellen Investitionsstrategie der Stadt Ulm derzeit nicht vor 2027ff eingeplant. Ein Beschluss zugunsten einer Integration des Kinder- und Jugendtheaters in den Technikneubau des Theaters Ulm bedeutet daher eine weitere Überlastung der Kapazitäten und hat zur Konsequenz, andere Maßnahmen in der Größenordnung von bis zu 8 Mio. € mit einer geringeren Priorität wie bisher zu versehen und in spätere Jahre zu verschieben. Hinzu kommt, dass neben der Integration des Kinder- und Jugendtheaters in den Technikneubau des Theaters Ulm die Sanierung des bestehenden Alten Theaters erforderlich bleibt. Die Empfehlung der Verwaltung stellt daher eine Ausnahme vom Grundsatz „Sanierung vor Neubau“ dar und trägt nicht zum Abbau des Sanierungsstaus im städtischen Gebäudebestand bei.

#### 6.2. Zuschüsse

Für das Vorhaben sind keine Zuschüsse Dritter zu erwarten.

#### 6.3. Risikobewertung

Die Hochbaukosten wurden unter Verwendung von Kostenkennzahlen von vergleichbaren Objekten, getrennt nach Werkstatt -/Probengebäude und Theaterbau, sowie aktuellen Baumaßnahmen ermittelt. Kostenrisiken bestehen u.a. bei der Gründung, dem Bauen bei laufendem Theaterbetrieb, der Logistik (Anlieferung) sowie beim Denkmalschutz.

Daher kann mit einer Unschärfe der Kostenannahme von bis zu 30 % gerechnet werden.

#### 6.4. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgelasten ab dem Haushaltsjahr 2025 an:

Folgekosten				
Kalk. Kosten		€	Jahre	€/ Jahr
Abschreibung incl. AEL	Hochbaukosten	26.823.000	40 Jahre	671.000
	Möblierung/Ausstattung	1.200.000	15 Jahre	80.000
Summe Abschreibungen				751.000
Durchschnittliche Verzinsung incl. AEL	Gesamtkosten	<u>28.023.000</u> 2	1,934 %	271.000
Summe kalkulatorische Kosten				1.022.000
Wartungskosten	Noch nicht bekannt			-
Energiekosten	Noch nicht bekannt			-

Reinigungskosten	Noch nicht bekannt			-
Personalkosten	Noch nicht bekannt			
Aufgabe bisheriger Standort Postpakethalle				-22.000
<b>Summe</b>				<b>1.000.000</b>
Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden dem Nutzer als Nebenkosten verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 2610-540 (Theater Ulm) und PRC 2810-510 (Kulturabteilung) ab dem Haushaltsjahr 2025.				

## 7. Zeitplan

Der vorläufige Zeitplan für die Realisierung des Erweiterungsbaus sieht folgende Zeitschiene vor:

2019	Durchführung eines Planungswettbewerbs / VgV-Verfahren
1. Quartal 2020	Vorstellung Wettbewerbsergebnis / Beauftragung Architekt
1. Quartal 2021	Projektbeschluss und Weiterbeauftragung
Sommer 2021	Genehmigungs-/Ausführungsplanung
1. Quartal 2022	Baubeschluss
3. Quartal 2022	Baubeginn
Sommer 2025	Fertigstellung

Für die Vergabe der Planungsleistungen wird vorgeschlagen, das Zentrale Gebäudemanagement unter Hinzuziehung eines externen Projektsteuerungsbüros zu beauftragen, ein VgV-Vergabeverfahren mit Planung durchzuführen.