

GD 003/19 Theater Ulm - Erweiterungsbau (Beschluss Raumprogramm, Beschluss Planungswettbewerb)

Anlage 3: Beantwortung offener Fragen aus der Sitzung GR vom 08.05.2019

1. Auswirkung der Maßnahme auf andere Maßnahmen in der Investitionsstrategie

Für die ursprünglich nicht zum jetzigen Zeitpunkt eingeplante Erweiterung des Technikneubaus für das Theater Ulm um eine Spielstätte für Kinder- und Jugendtheater (GD 003/19) ist nach den Kostenschätzungen bei der Grundsatzentscheidung am 23.11.2018 (GD 444/18) von einem zusätzlichen Finanzierungsumfang in Höhe von 5,5 - 8 Mio Euro auszugehen.

Um diese Maßnahme im Rahmen der IVS in diesem Zeitraum (2022 - 2025) realisieren zu können geht die Verwaltung davon aus, dass im Lichte der neuen inhaltlichen Erkenntnisse entsprechend neu priorisiert und bestimmte Maßnahmen in spätere Jahre verschoben werden.

1.1. Wie wirkt sich die vorgeschlagene Maßnahme konkret auf die anderen Maßnahmen im Prioritätenkatalog aus?

Der Beginn der in folgender Tabelle dargestellten Maßnahmen müsste um jeweils 2 bis 3 Jahre verschoben werden, um ein Investitionsvolumen im Umfang von 5,9 Mio. € in der IVS gegenzufinanzieren.

Nr. IVS	Maßnahme	Zeitraum Maßnahme bisher	Zeitraum Maßnahme neu	Investitionsvolumen Mio €
55	Schulzentrum Kuhberg, RBS, Fortsetzung Sanierung B2, B3, B4, Aula	2024 ff	2026 ff.	1,4
56	Schulzentrum Kuhberg, FvSS, Sanierung S2	2023 - 2026	2025 ff.	4,5

1.2. Ist damit zu rechnen, dass dadurch insbesondere Renovierungen von Schulen oder Kitas verschoben werden müssen? Wenn ja, nach welchen Kriterien wird die Entscheidung fallen? Was muss getan werden, um diese Konsequenz zu verhindern?

Die Priorisierungen bei Maßnahmen für Schulgebäude und Kindertagesstätten bleiben im Wesentlichen unverändert. In Anbetracht dessen, dass im Bereich des Campus der beruflichen Schulen in den vergangenen sechs Jahren ganz erheblich in Erweiterung und Sanierung investiert wurde hält die Verwaltung es für vertretbar, die Sanierung der o. g. Bauabschnitte noch um 2 bis 3 Jahre nach hinten zu verschieben.

Mit weiteren Veränderungen auf Grund der GD 003/19 ist aus Sicht der Verwaltung nicht zu rechnen.

2. **Nutzung von Synergieeffekten zwischen Theater und Kinder- und Jugendtheater / dadurch resultierende Einsparmaßnahmen / Unabhängigkeit der Einrichtungen**

Nachstehend sind unterschiedlichen Szenarien dargestellt, die für die Nutzung etwaiger Synergieeffekte grundsätzlich geprüft wurden:

2.1. **Szenario 1: gemeinsame Nutzung Lastenaufzug, Fluchttreppenhäuser, Anlieferung, Putzraum und Personaltoiletten**

Die gemeinsame Nutzung von Lastenaufzug, Fluchttreppenhäuser sowie Anlieferung ist bereits im Konzept für das Raumprogramm vorgesehen. Die gemeinsame Nutzung von Putzraum und Personaltoiletten ist ebenfalls möglich.

Die Unabhängigkeit beider Einrichtungen wäre dadurch kaum betroffen, allerdings wäre auch das Einsparpotenzial in bezug auf Putzraum und Personaltoiletten sehr gering. Die Wege würden ggfs. weiter und das Sicherheitskonzept bzw. die Zugangsberechtigungen müssten neu überdacht werden.

2.2. **Szenario 2: gemeinsame Nutzung der Werkstätten**

Bei einer gemeinsamen Nutzung der Werkstätten wäre die Unabhängigkeit beider Theater bereits betroffen. Die Werkstätten des Theaters Ulm sind bezüglich der zeitlichen Ressourcen bereits voll ausgelastet.

Bei der Erarbeitung des jetzigen Raumprogramms sind bereits Einschränkungen bezüglich der Raumgrößen in den einzelnen Theaterwerkstätten in Kauf genommen worden, um eine Auslagerung der Werkstätten vom jetzigen Standort zu vermeiden.

Daher ist eine gemeinsame Nutzung der Werkstätten als problematisch einzuschätzen.

2.3. **Szenario 3: gemeinsame Werkstätten und technische Gewerke**

In diesem Szenario wäre das Kinder- und Jugendtheater zwar unabhängig hinsichtlich des künstlerischen und pädagogischen Personals sowie der Verwaltung und der Öffentlichkeitsarbeit, allerdings würde der gesamte technische Betrieb (Ausführungen zum Werkstattbetrieb s. oben), also Bühnentechnik, Bühnenbeleuchtung, Tontechnik, Ausstattung und Requisite mit Personal des Theater Ulm abgewickelt. Das Theater Ulm wäre gewissermaßen technischer Dienstleister des Kinder- und Jugendtheaters. Die dann erforderliche Leistungsverrechnung wäre zu klären.

Mit dem vorhandenen Personalstamm des Theaters Ulm könnte der Proben- und Spielbetrieb des Kinder- und Jugendtheaters jedoch nicht abgedeckt werden. Hier müssten zusätzliche Fachkräfte eingestellt werden. Anders als bei freien Theatergruppen ist das Theater Ulm als städtische Einrichtung streng an gesetzliche Vorgaben und Vorschriften gebunden. Die Stadt Ulm ist als Arbeitgeber tarifgebunden und vergütet ihre Beschäftigten dementsprechend (s. auch städtische Vorgaben für Zuschussempfänger). Daher führt dieses Szenario zu deutlich höheren Personalkosten als bisher.

Darüber hinaus könnte hier auch - gerade in personell engen Zeiten - eine Konkurrenzsituation beider Einrichtungen um das technische Personal entstehen. Der Übergang der Aufbauorganisation vom Einliniensystem zu einem Mehrliniensystem birgt die bekannten Risiken wie Kompetenzstreitigkeiten, unterschiedliche Anweisungen und daraus resultierend Verwirrung, Missverständnisse und Konflikte.

Wirklich unabhängig wäre das Kinder- und Jugendtheater hier nur teilweise und zwar hinsichtlich künstlerischer Arbeit sowie des öffentlichen Auftritts.

2.4. **Szenario 4: Umsetzung Szenario 3 plus gemeinsame Verwaltung**

In diesem Szenario wäre das Kinder- und Jugendtheater lediglich unabhängig hinsichtlich der künstlerischen Spielplangestaltung. Alles Weitere müsste die künstlerische Leitung des

Kinder- und Jugendtheaters mit dem Theater Ulm abstimmen.

- 2.5. **Szenario 5: Das Kinder- und Jugendtheater als vierte Sparte beim Theater Ulm**
Mit diesem Szenario gäbe es keine Unabhängigkeit des Kinder- und Jugendtheaters mehr, da es vollumfänglich in das Theater Ulm eingegliedert wäre.
Dieses Szenario würde eine Abkehr vom seinerzeitig getroffenen Beschluss des Gemeinderates bedeuten, keine vierte Sparte für Kinder- und Jugendtheater am Theater Ulm vorzuhalten.
Einsparmaßnahmen: in diesem Szenario entfielen der städtische Zuschuss für ein Kinder- und Jugendtheater. Dem gegenüber stünden wesentlich höhere zusätzliche Personalausgaben beim Theater Ulm (im Vergleich zur jetzigen Personalausstattung).
- 2.6. **Einsparungen aufgrund Synergieeffekten**
Die in Ziffer 2.1 - 2.5 genannten Szenarien beschreiben Maßnahmen, die grundsätzlich zu Synergieeffekten führen können. Eine Bezifferung von Einsparungen ist aus verschiedenen Gründen derzeit nicht möglich: zum einen hängt eine Einsparung davon ab, in welcher Weise die entsprechenden Räume in einem Neubau hergestellt worden wären, zum anderen müssen die Szenarien (insbesondere die gemeinsame Nutzung von Werkstätten) zunächst noch im Detail hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit (Flächenbedarfe, ggfs. Personalkostenbedarfe) geprüft werden. Die dadurch ggfs. entstehenden finanziellen Aufwendungen müssen den Einsparungen gegengerechnet werden.
3. **Signifikante kostenmäßige Verringerung des Raumprogramms und der baulichen Umsetzung: Gegenprüfung Raumprogramm / Einfachere Bauweise denkbar / Erbringung Architekturleistungen / teilweise Realisierung von Lagerflächen im Kunstdepot**
- 3.1. **Gegenprüfung Raumprogramm**
Die Flächen- bzw. Raumanforderungen beider Einrichtungen wurden im Verlauf der Erarbeitung mehrfach auf den Prüfstand gestellt. Beide Einrichtungen haben bereits signifikante Zugeständnisse für Flächenreduzierungen gemacht. Das Ergebnis liegt in Anlage 1 zur GD 003/19 vor.
- 3.2. **Einfachere Bauweise denkbar**
Bezüglich der Baukosten wurden die Flächen für Werkstätten und Lagerräume bereits mit einem niederen Standard (für Werkstattgebäude) gerechnet. Die Proberäume müssen aufgrund der akustischen Anforderung, der Klimatisierung und der Erreichbarkeit mittels Lastenaufzug höher beaufschlagt werden. (Hier wurde ein niederer Standard für Theatergebäude veranschlagt).

Die Lage des Gebäudes direkt neben dem Theater, teilweise mit direkter Anbindung, bedingt aus architektonischer und denkmalschutzrechtlicher Sicht die Bildung eines stimmigen Gebäudeensembles. Daher ist es nicht empfehlenswert, bereits vor einem Wettbewerbsverfahren Einschränkungen hinsichtlich der Gestaltung des Neubaus vorzunehmen.
- 3.3. **Erbringung Architekturleistungen**
Aufgrund der Komplexität des Baugrundstücks und der Bauaufgabe, bei der auch der Bestand Berücksichtigung finden muss, wird von GM empfohlen, nicht von dem üblichen Verfahren abzuweichen. D.h. die Auslobung eines Architekturwettbewerbs unter Einbindung des Landesamts für Denkmalschutz wird dringend empfohlen. Von einer

Generalunternehmerausschreibung ist aus o.g. Gründen abzuraten.

3.4. **Teilweise Herstellung von Lagerflächen im ehemaligen Britax-Römer-Gebäude (zentrales Kunstdepot)**

Die Machbarkeitsstudie des Zentralen Gebäudemanagements (GM) zum Raumprogramm sieht einen Tiefkeller für die Lagerflächen des Theaters und des Kinder- und Jugendtheaters vor. Dieser befindet sich direkt unter den zu realisierenden Werkstattflächen und reicht bis zur untersten Ebene des Bestandsgebäudes. Die Planung sieht vor, dass Teile der Unterkellerung durch eine hohe Raumhöhe flexibel, d.h. zwei- bis dreigeschossig mit Raumflächenregalen ausgestattet werden können, sodass rechnerisch insgesamt 2.500 m² Bruttogrundfläche an Lagermöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Die Herstellungskosten für diese Tiefgeschosse schätzt GM auf ca. 3 Mio. EUR. Deren Wegfall wäre gleichbedeutend mit dem Verzicht auf diejenigen Lagerkapazitäten, die derzeit in der Postverteilerhalle angesiedelt sind (Lager für Möbelfundus, Kostümfundus, Bühnenbeleuchtung, Requisite und Maske).

Es sollte jedoch mindestens ein Tageslager jeweils für das Theater und das Kinder- und Jugendtheater zur Verfügung stehen, um flüssige Arbeitsabläufe zu gewährleisten und nicht unnötig viel Transportbedarf zu verursachen. GM schätzt die Herstellungskosten für eine Lagerkapazität von 600 m² (Raumhöhe: 6 Meter) auf ca. 1 Mio. EUR. Somit ergäben sich Einsparungen zum derzeitigen Raumprogramm in Höhe von ca. 2 Mio. EUR.

Die Erschließung dieser neuen Lagerflächen muss auch vom Bestandsgebäude her möglich sein, weil eine unmittelbare Verbindung zur Bühne und den bestehenden Proberäumen aus logistischer Sicht unabdingbar ist. Dies kann aufgrund des Bestandes erst auf tiefster Ebene über den bestehenden Lastenaufzug erfolgen. Durch die Mitnutzung dieses Aufzugs und die Verbindungsmöglichkeit zwischen Neubau und Bestandsgebäude ergeben sich viele Vorteile für die spätere Logistik innerhalb des Gebäudes.

Nicht betroffen von einer etwaigen Auslagerung sind diejenigen Lagerflächen, die direkt verschiedenen Räumen zugeordnet sind (z.B. Lager Probebühne, Notenlager), da eine Auslagerung dieser Flächen massiv in die täglichen Betriebsabläufe eingreifen würde.

Im ehemaligen Britax-Römer-Gebäude (Standort Zentrales Kunstdepot) stehen im 2. OG Lagerflächen von ca. 1.400 m² zur Verfügung. Diese Flächen sind gut nutzbar. Für die Andienung kann ein Lastenaufzug genutzt werden, der von der Nordseite des Gebäudes her erreichbar ist.

Sowohl die erforderlichen Umbauten wie auch die Vermietung werden über die Projektentwicklungs-GmbH (PEG) abgewickelt.

Kosten:

Ausbau (Verrechnung über Mietzins):	50.000 EUR
Mietzins (Laufzeit 25 Jahre, Barwert):	2,9 Mio. EUR

Unter diesen Prämissen wären die mit 2 Mio. EUR bezifferten Einsparungen beim Bau nach 16 Jahren Mietdauer durch den anfallenden Mietzins neutralisiert. Der Bedarf an Lagerflächen besteht jedoch darüber hinaus weiterhin.

Die erforderlichen Mietkosten sind - wie beim Zentralen Kunstdepot - aus Allgemeinen Finanzmitteln zusätzlich bereitzustellen.

Durch die Verlagerung von Lagerflächen werden sich die logistischen Aufwände erhöhen: es wird erforderlich sein, bei jedem Einlagerungs- oder Entnahmevergang ein

entsprechendes Fahrzeug (Lkw oder Sprinter) zu nutzen. Es bleibt abzuwarten, ob sich die dadurch entstehenden erhöhten Aufwände in zusätzlichen Kosten für Fahrzeuge (zusätzlicher Lkw beim Theater) und/oder erhöhter Personalkosten (Fahrer) niederschlagen werden. Das kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beurteilt werden. Diese Kosten erhöhen die Aufwände, die für die Nutzung von Flächen im ehemaligen Britax-Römer-Gebäude entstehen und sind ebenfalls den erwarteten Einsparungen gegenzurechnen.

Übergangszeit:

Eine evtl. Anmietung von Flächen im ehemaligen Britax-Römer-Gebäude wird erst dann relevant, wenn der Erweiterungsbau am Theater fertiggestellt und in diesem Zusammenhang die jetztig durch das Theater genutzte Postverteilerhalle zu räumen ist. Dies ist nach aktueller Planung frühestens im Sommer 2025 der Fall.

Für die Übergangszeit von 5 Jahren, in denen die Räume im Römer-Britax-Gebäude nicht genutzt werden, wird der Vermieter eine finanzielle Entschädigung verlangen. Eine solche könnte nur vermieden werden, wenn die Stadt eine Zwischennutzung stellt.

Die vorzeitige Teil-Freimachung der Postverteilerhalle und vorzeitige Verlagerung der Lagerflächen des Theaters wäre hier eine "künstlich herbeigeführte" Maßnahme, die zwar eine interimistische Nutzung der Flächen im Britax-Römer-Gebäude obsolet machen, jedoch auch die Kosten beim Theater ohne objektiven Zwang erhöhen würde.

3.5. Anmietung einer Lagerfläche im Donautal

Alternativ zu einer Anmietung von Lagerflächen im Britax-Römer-Gebäude könnten auch Lagerflächen im Donautal angemietet werden. Das GM hat im Jahr 2018 zur Unterbringung von Fahrzeugen und Gerätschaften des Katastrophenschutzes eine neu errichtete Halle für einen Mietzins von 4,01- €/qm angemietet. Bei einer vergleichbaren Anmietung könnte die Fläche aufgrund einer dort möglichen zweigeschossigen Lagerung der Objekte entsprechend reduziert werden, so dass eine Fläche von 700 - 1.000 qm ausreichend wäre. Zu berücksichtigen ist hierbei allerdings, dass aufgrund der größeren Entfernungen Mehraufwendungen im täglichen Betrieb des Theaters erforderlich sind (zusätzlicher Lkw einschließlich zusätzlicher Fahrer).

Kosten:

Mietzins (Laufzeit 25 Jahre, Barwert)	800.000 EUR
Lkw samt Fahrer (25 Jahre, Barwert)	1,45 Mio. EUR

3.6. Errichtung einer einfachen städtischen Lagerhalle räumlich unabhängig vom Theater

Eine weitere Möglichkeit wäre die Errichtung einer Lagerhalle auf eigenem Grundstück durch die Stadt. Infrage kämen hier beispielsweise städtische Flächen im Donautal, im Ulmer Norden oder in Verbindung mit dem Standort des Baubetriebshofes im Kaltwässerle. Die Errichtung einer entsprechenden Halle im Kaltwässerle würde darüber hinaus eine Erweiterung der Aufschüttung erfordern, die aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet angelegt wurde. Für den dadurch entfallenden Retentionsraum ist entsprechend ein Ausgleich zu leisten.

Die zusätzlichen Kosten für den Transport der Lagerungsobjekte fallen dort in gleicher Weise an.

Kosten:

Baukosten (incl. Grundstückswert)	1,5 Mio. EUR
Ausgleich für entfallenden Retentionsraum	n.n. bezifferbar
Lkw samt Fahrer (25 Jahre, Barwert)	1,45 Mio. EUR

3.7. **Vergleichende Darstellung der Kosten für die Lagerflächen am Theater**

Im Falle der Herstellung ergeben sich folgende Lebenszykluskosten:

- Abschreibungen:	84.000 EUR
- kalkulatorische Zinsen:	18.000 EUR
- Unterhalt	24.000 EUR
Jährliche Kosten gesamt:	126.000 EUR

bei einer Laufzeit von 25 Jahren: 3,15 Mio. EUR

Nebenkosten sind jeweils bei den Varianten nicht berücksichtigt, weil sie in allen Vergleichsoptionen in ähnlicher Höhe anzusetzen sind (ca. 2 EUR pro m²).

4. **Konsequenzen des Verbleibs des Kinder- und Jugendtheaters im Alten Theater**

Hierzu wird auf die GD 444/18 (FBA KU am 23.11.2018 und GR am 12.12.2018) verwiesen. In Anlage zur GD sind die Varianten dargestellt:

- Ertüchtigung des Alten Theaters für ein zeitgemäßes Kinder- und Jugendtheater:
Die Kostenschätzung (Stand: November 2018) geht von Gesamtbaukosten in Höhe von 1,5 - 2 Mio. EUR aus.
Zu beachten ist, dass damit nicht alle Raumbedarfe abgedeckt werden können. Die Nutzer (derzeit Junge Ulmer Bühne) müssen zusätzliche Räume für Büro, Theaterpädagogik, Probenräume, Lager und Werkstatt) anmieten. Die Mietkosten hierfür werden auf ca. 40.000 - 50.000 EUR pro Jahr geschätzt.
- Beibehaltung des derzeitigen Zustands des Kinder- und Jugendtheaters mit geringen gestalterischen und technischen Verbesserungen am Alten Theater:
Die Kosten für eine Basisrenovierung des Alten Theaters (Optik und Technik) werden auf ca. 500.000 EUR geschätzt (Stand: November 2018).
Auch hier müssen zusätzliche Räume für Büro, Theaterpädagogik, Probenräume, Lager und Werkstatt) angemietet werden. Die Mietkosten hierfür werden auf ca. 40.000 - 50.000 EUR pro Jahr geschätzt.

5. **Zuschüsse des Landes für den geplanten Erweiterungsbau am Theater**

Das Land Baden-Württemberg gewährt keine Zuschüsse für Investitionen eines Stadttheaters. Dies wurde auf Nachfrage nochmals vom Land so bestätigt.