



Sachbearbeitung	Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	22.01.2009		
Geschäftszeichen	GM-880-em		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.02.2009	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 25.03.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 063/09

---

**Betreff:** Weiterer Ausbau Ulm-Messe, Umbau und Sanierung "Kleiner Saal" der Donauhalle zum multifunktionalen Veranstaltungsraum  
- Zustimmung zur Entwurfsplanung und Baubeschluss -

**Anlagen:**

1. Entwurf der Umbauplanung des Architekturbüros Nething und Partner, Neu-Ulm, vom 19.01.2009 (werden im Sitzungssaal gezeigt)
2. Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 19.01.2009
3. Folgelastberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 20.01.2009

### Antrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Entwurfsplanung für den Umbau und Sanierung "Kleiner Saal" der Donauhalle zum multifunktionalen Veranstaltungsraum bestehend aus:
  - 1.1. Den Bauzeichnungen der Architekten Nething und Partner, Neu-Ulm, vom 12.01.09
  - 1.2. Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 19.01.09  
mit Gesamtaufwendungen für:  
Hochbau von netto 2.200.000 €  
Kunst am Bau von 18.000 €
2. Die Bauausführung für den Umbau und Sanierung "Kleiner Saal" der Donauhalle zum multifunktionalen Veranstaltungsraum

Kostendeckung: Haushaltsstelle 2.8410.9420.000-0114

### Sachdarstellung:

Michnick

---

Genehmigt:  
BM 1, BM 3, C 3, KoKo, LI, OB, RPA, ZS/F

---

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:  
Eingang OB/G \_\_\_\_\_  
Versand an GR \_\_\_\_\_  
Niederschrift § \_\_\_\_\_  
Anlage Nr. \_\_\_\_\_

## Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

---

<b>Finanzbedarf</b>	
<b>Vermögenshaushalt/Finanzplanung</b>	<b>Verwaltungshaushalt</b>
Ausgaben netto 2.200.000 €	Ausgaben (einschl. kalk. Kosten) 99.000 €
Einnahmen, zu erwartende Zuschüsse 0 €	Einnahmen 75.000 €
Zuschussbedarf netto 2.200.000 €	Zuschussbedarf 24.000 €

---

<b>Mittelbereitstellung</b>	
Vorhaben: 2.8410-0113	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei:
<u>Vermögenshaushalt 2009</u>	24.000 €
Bedarf: Bau und Einrichtung 1.700.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:
Verfügbar: 1.700.000 €	€
Mehrbedarf 0 €	
Deckung im Rahmen Aufstellung Haushaltsplan 2009	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:
	€

---

<u>Finanzplanung (2010 ff)</u>	
Bedarf :	500.000 €
Veranschlagt:	500.000 €
Mehrbedarf	0 €

### 1. Beschlüsse und Sachstand

Der Gemeinerat beschloss am 30.04.08, Niederschrift § 28 und GD-Nr. 155/08 die Grundsatzentscheidung über den Bau eines Tagungshotels durch die Firma Gastromenü sowie den multifunktionalen Ausbau des Konferenzbereiches "Kleiner Saal" durch die Stadt Ulm mit

- Zustimmung zum Funktionskonzept des „Kleinen Saals“ der Donauhalle und
- Verpflichtung für den Umbau des „Kleinen Saals“ der Donauhalle mit Kosten in Höhe von 2,2 Mio.€ (netto) durch die Stadt Ulm unter der Voraussetzung des Hotelbaus.

Mit dem Neubau des Hotels wurde Anfang November 2008 begonnen.

### 2. Bauprogramm Kleiner Saal, Umbaufläche 640 m<sup>2</sup>

#### 2.1. geplante Nutzung

- Seminar – Kongress
- Workshop – Kongress
- Präsentation
- Messe
- Konzert
- Vorbereitung/Backstage für Veranstaltungen in der Donauhalle
- Gastronomische Nutzungen (in Verbindung mit der Restaurantküche Lago)

#### 2.2. Erscheinungsbild

- Optische Anlehnung an das Lago bzw. den Hotelneubau
- Funktionale Zweckmäßigkeit

#### 2.3. Bauliche Konzeption

- Umbau- und Sanierungsmaßnahmen Hochbau

- Raumeinteilung des Saals mit flexiblen Trennwänden

mögliche Teilungsvarianten	nutzbare Raumgrößen
○ ganzer Saal:	640 m <sup>2</sup>
○ Saal mit einer Trennwand geteilt var 1:	370 m <sup>2</sup> und 270 m <sup>2</sup>
○ Saal mit einer Trennwand geteilt var 2:	450 m <sup>2</sup> und 190 m <sup>2</sup>
○ Mehrfachteilung-Konferenznutzung:	2 Seminarräume je 72 m <sup>2</sup> kleiner Saal mit 450 m <sup>2</sup>

- Erneuerung der abgehängten Decke
- Einbau eines Parkettbodens in der Qualität der Donauhalle
- Überarbeitung der Wandverkleidungen
- Vergrößerung der Fensterfläche (Oberlichtband)

- Umbau- und Sanierungsmaßnahmen Gebäudetechnik:

- Infrastrukturelle Gliederung entsprechend der Raumeilung
- Steuerung der Haustechnik über kleine Regieeinheiten bzw. Module im Saal
- Anpassung der brandschutztechnischen Belange
  - Einbau einer Brandmeldeanlage (bisher nicht vorhanden)
  - Einbau RWA über Oberlichtband
- Erneuerung der Lüftungsanlage
  - schnelle Aufheizzeiten
  - variable Einstellmöglichkeiten gemäß dem Raumzuschnitt
- Infrastrukturelle Vorhaltung für variable Bühnenstandorte
- Erneuerung der Medientechnik - Akustik, Multimedia

#### 2.4. notwendige Baumaßnahmen für die Gesamtanbindung Donauhalle, Messe und Hotel

- Räumliche Anbindung an Lago (Restaurant, Hotel und Küche)
- Anbindung an Foyer mit Garderobe
- Anbindung an die bestehenden Konferenzräume der Ulm-Messe
- Herstellen von zusätzlichen Flucht -und Rettungswegen
- Technische Anpassung für Cateringvorbereitung im Stuhllager

Die Planung wurde mit den betroffenen städtischen Dienststellen einvernehmlich abgestimmt. Der Antrag auf Baugenehmigung wird Anfang März 2009 gestellt.

### 3. Kosten und Finanzierung

#### 3.1. Kosten

Für das Vorhaben wurden entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung der Architekten Nething und Partner und des Zentralen Gebäudemanagements **Herstellungskosten in Höhe von 2,2 Mio. €** ermittelt (s. Anlage 2). Sie basieren auf dem Baupreisindex vom 3. Quartal 2008. Eine Veränderung des Kostenindex oder des Steuersatzes kann eine Anpassung der Baukosten zur Folge haben.

Sie teilen sich auf:

Grundsanierung	800.000 €
<u>Konzeptabhängige Umbauten, Standarderhöhung</u>	<u>1.400.000 €</u>
Gesamtkosten	netto 2.200.000 €

Kennwert:	
Baukosten/m <sup>2</sup>	2.200€
Baukosten/m <sup>3</sup>	450 €

### 3.2. Finanzierung

Für das Vorhaben sind im Haushalt und der Finanzplanung folgende Mittel veranschlagt:

2009:	1.700.000 €
<u>2010:</u>	<u>500.000 €</u>
Gesamt	2.200.000 €

Für die Stadt fallen entsprechend der beiliegenden Folgelastenberechnung (s. Anlage 3) **zusätzliche Folgelasten** für die kalkulatorische Kosten für Abschreibung und Verzinsung in Höhe von ca. 99.000 €/Jahr an.

Die **Refinanzierung der Umbaukosten** für die Standarderhöhung in Höhe von 1,4 Mio. € erfolgt durch die Erhöhung des Pachtzinses der Ulm-Messe an die Stadt in Höhe von 75.000 € (5% aus Baukosten für die Standarderhöhung). Der Aufwand für die Grundsanierung von 800.000 € wäre auch ohne den Umbau erforderlich gewesen und kann deshalb nicht in die Pachtzinserhöhung einfließen.

Die im Bauprogramm dargestellten Maßnahmen führen zu erheblichen und umfangreichen Eingriffen in die vorhandene Bausubstanz und die technischen Einrichtungen. Zum derzeitigen Planungsstand nicht vorhersehbare Maßnahmen, Veränderungen der Planung sowie kalkulations- und wirtschaftliche Risiken können zu Mehrkosten führen.

Beim Wirtschaftsministerium wird ein Antrag auf Förderung der Umbaumaßnahmen gestellt. Eine in Aussicht gestellte Bezuschussung der Maßnahme wurde in der Sachdarstellung und der Folgelastenberechnung noch nicht berücksichtigt, da noch keine konkreten Angaben bestehen.

### 4. Geplanter Umsetzungszeitraum

- Baubeginn Mai 2009
- Fertigstellung November 2009