

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Gebäudemanagement

- Sanierung Theater der Stadt Heidelberg**
- Ausführungsgenehmigung
- Abschluss des VOF-Verfahren
- Beauftragung der Architekten

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Kulturausschuss, Bauausschuss, Haupt- und Finanzausschuss	20.11.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	25.11.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Der Gemeinderat stimmt dem reduzierten Raumprogramm zu.
2. Der Gemeinderat erteilt der Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg die Ausführungsgenehmigung zur Sanierung des Theaters nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 52.930.100 € brutto (voraussichtliche Abrechnungssumme). Dies entspricht Gesamtkosten in Höhe von 43.245.400 € brutto, Preisbasis 2007. (weitere Aufgliederung der Kosten she. Ziffer 4.5)

Die voraussichtliche Abrechnungssumme gliedert sich in

OZ	Bauteile	Voraussichtliche Abrechnungssumme
I + II	Bestandsbauten, Neubauten und Theatersaal (Theaterstr. 4, 6 (ohne Absenkung Foyer), 8, 10, und Friedrichstraße 5)	47.864.300 €
III	Foyer inkl. Adaptionsmaßnahmen Theaterstraße 4	4.196.500 €
IV	Altes Foyer, Absenkung	869.300 €
		52.930.100 €

3. Der Gemeinderat stimmt zu, die GGH mit der gesamten weiteren Durchführung der Bauherrenvertretung/Projektleitung zu beauftragen.
4. Der Gemeinderat stimmt auf Grundlage der vorliegenden Pläne (Optimierung des 1. Preises) dem Abschluss des VOF-Verfahrens zu.
5. Der Gemeinderat stimmt zu, den 1. Preisträger Waechter + Waechter, auf Grundlage der vorliegenden Pläne, mit der weiteren Planung und Durchführung der Sanierung des Theaters zu beauftragen.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1.1	Planungsvergleich Grundrisse
A 1.2	Planungsvergleich Schnitte
A 2	Flächenvergleich Auslobung / Wettbewerb / Optimierung
A 3	Optimierter Wettbewerbsentwurf
A 4	Korrektur Kostenrahmen Variante 2c
A 5.1	Kostenvergleich Preisbasis 2007 - Auslobung / Wettbewerb / Optimierung
A 5.2	Kostenvergleich Preisbasis 2008 - Auslobung / Wettbewerb / Optimierung
A 5.3	Rahmenterminplan Optimierung
A 6.1	Konsequenzen Verfolgung Variante 2a – Verschiebung Zeitachse
A 6.2	Konsequenzen Verfolgung Variante 2a – Zusatzkosten aus Verschiebung Zeitachse
A 7	Risiken und Risikobewertung
A 8.1	Kostenprognose Optimierung – 8.1.1 / 8.1.2 / 8.1.3 / 8.1.4 / 8.1.5
A 8.2	Steuerungselemente
A 9	Finanzbedarf und Finanzierung
	Alle Anlagen (1.1 bis 9) sind vertraulich und nur zur Beratung in den Gremien!

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

Die Nachhaltigkeitsprüfung wurde bereits in Drucksache 0206/2007/BV, 0039/2007/IV sowie 0317/2006/BV vorgenommen



II. Begründung:

1. Anlass und Grundlagen

Im Frühjahr 2005 wurde im Kulturausschuss, im Bauausschuss sowie im Haupt- und Finanzausschuss über den baulichen Zustand des Theaters der Stadt Heidelberg berichtet. Anlass waren erhebliche Mängel im Brandschutz, der Gebäude- und Arbeitssicherheit und Verstöße gegen die Versammlungsstättenverordnung und weitere Sicherheitsbestimmungen. Daraufhin wurden verschiedene sachverständige Ingenieurbüros beauftragt, den Zustand des Theaters zu erfassen und Sanierungsvorschläge zu erarbeiten.

Auf Basis dieser Untersuchungen hat sich der Gemeinderat im November 2005 zur nachhaltigen Beseitigung der baulichen Mängel unter Bestand des Theaters als Mehrspartentheater bekannt und die Auslobung und Durchführung eines Realisierungswettbewerbes beschlossen.

Als konkrete Folge der Untersuchungen kam es zu einer vorübergehenden Schließung des Theaters. Die Beschlusslage des Gemeinderats mit der damit in Aussicht gestellten dauerhaften Beseitigung der baulichen Mängel im Zuge einer umfassenden Sanierung war Voraussetzung für die unter Auflagen genehmigte befristete Wiederinbetriebnahme.

Der Beschluss hatte auch zum Ziel, die Arbeitsorganisation und Abläufe zu optimieren, die Zuschauersituation zu verbessern und damit eine bauliche Lösung zu schaffen, die das Theater für Jahrzehnte zukunftssicher macht.

Unter dieser Maßgabe wurden Flächenkonzepte erarbeitet und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

Am 25.07.2007 hat der Gemeinderat als Grundlage für die weitere Planung das Flächenkonzept der Variante 2c beschlossen und die Verwaltung auf dieser Grundlage mit der Durchführung eines „begrenzt offenen Realisierungswettbewerbs“ nach GRW / VOF* beauftragt.

*) GRW = Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaues und des Bauwesens ;
VOF = Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen

Der Architektenwettbewerb wurde in der Zeit über den Jahreswechsel 2007/2008 durchgeführt. Das Preisgericht tagte am 10.03.2008.

Den 1. Preis erhielt das Architekturbüro Waechter + Waechter, Darmstadt mit einer ausdrücklichen Empfehlung des Preisgerichts, diesen zu realisieren.

Entsprechend den vom Gemeinderat am 06.03.2008 beschlossenen Wertungskriterien für das VOF-Verfahren wurden die drei Siegerentwürfe anschließend gutachterlich bewertet. Die Bewertung des hierfür gebildeten Beurteilungsgremiums hat der Gemeinderat am 29.05.2008 zur Kenntnis erhalten.

Die Rangfolge des Wettbewerbs wurde erneut bestätigt:

1.	Waechter + Waechter Architekten, Darmstadt	61,3 Punkte
2.	Code Unique Architekten, Dresden	43,4 Punkte
3.	KSV Krüger, Schuberth, Vandreike, Berlin	40,0 Punkte

2. Arbeitsauftrag

Aufgrund der eindeutigen Voten von Preisgericht und Beurteilungsgremium sowie der öffentlichen Resonanz beschloss der Gemeinderat am 29.05.2008, das erstplazierte Büro Waechter + Waechter, Darmstadt als bevorzugten Bewerber mit der Optimierung seines Wettbewerbsentwurfes zu beauftragen.

3. Projektbeteiligte und -entwicklung

Für die qualifizierte Erfüllung des Arbeitsauftrages wurden dem Architekten alle erforderlichen Fachplaner und die Sonderplaner für die theatertechnische Ausstattung zur Seite gestellt. In einem über Projektleitung und -steuerung stringent organisierten Abstimmungs-, Planungs- und Entscheidungsprozess zwischen Nutzer, Bauherrenvertretung und Planern wurde in Abstimmung mit den zu beteiligenden Ämtern (Vorbeugender Brandschutz, Landesdenkmalamt, Umweltamt, Baurechtsamt) der Wettbewerbsentwurf zu einem Vorentwurf entwickelt und hierbei in erheblichem Umfang wirtschaftlich optimiert.

Nach dieser Planungsphase wird jetzt ein qualifizierter Vorentwurf mit zugehöriger Kostenschätzung und Rahmenterminplan zum Projektablauf vorgelegt.

4. Ergebnis der Optimierung

4.1 Planungs- und Flächenvergleiche Auslobung (Variante 2c) / Optimierung (Vorentwurf)

Im Zuge der Optimierung wurden in einem ersten Schritt in wesentlichem Umfang Funktionsflächen reduziert:

- Streichung des kompletten 3. UG und von Teilflächen des 2. UG
- Streichung der teilweisen Unterbauung bestehender Bausubstanz
- Streichung von Neubauanbindungen an den Bestand im 2.UG
- Erhalt und funktionale Einbindung des Untergeschosses Glasfoyer

siehe Anlage 1.1 und 1.2: Planungsvergleiche Wettbewerb / Optimierung

siehe Anlage 3: Optimierter Wettbewerbsentwurf Architekten Waechter + Waechter

Die beschriebenen Maßnahmen führen im Vergleich zwischen dem Raumprogramm der Auslobung mit dem Raumprogramm der Optimierung (Vorentwurf) zu einer Reduktion von 1.470 qm Nutzfläche (15%).

Raumprogramm Auslobung (Variante 2 c)	Wettbewerbsergebnis Waechter + Waechter	Optimierung Waechter + Waechter (Vorentwurf 09.09.08)
10.682 qm NF	10.889 qm NF	9.209 qm NF

siehe Anlage 2: Flächenvergleich Auslobung / Wettbewerb / Optimierung

4.2 Geplante Standards Hochbau und Haustechnik

Energetische Grundlage der Vorplanung sind die Anforderungen aus der Energiekonzeption der Stadt Heidelberg 2004 sowie der EnEV 2009.

Die Anforderungen von Passivhaustechnologie und die Voraussetzungen für die Erlangung eines „Green Building“ *) Labels wurden im Zuge der Optimierung nicht abschließend analysiert. Bislang werden die Kosten für einen Green Building „Quick Check“ von der Deutschen Bank übernommen. Die Realisierung ist innerhalb des vorgegebenen Kostenrahmens nicht umsetzbar und muss deswegen über Sponsorengelder sichergestellt werden.

Durch einen Gutachter wird unter Mitwirkung des Umweltamtes, des Architekten und der Fachplaner momentan der Mehraufwand für die Realisierung im Passivhausstandard ermittelt. Im Zuge der Optimierung der Energieeffizienz mit in der Folge einhergehenden Betriebskosteneinsparungen wird angestrebt, Fördermittel sowie weitere Sponsorengelder einzuwerben und eine Realisierung im Rahmen des Budgets zu ermöglichen.

Hochbau Altbauten:

- Ausbesserung und Aufarbeitung der vorhandenen Wand, Decken- und Bodenbeläge
- Umsetzung der brandschutztechnischen Auflagen (Brandschutztüren, Brandmeldeanlage, Dachbereich Alter Saal etc.)
- Sanierung der Putzflächen der Fassaden
- Erneuerung der vorhandenen Holzfenster und Ausbesserung der Dachbeläge
- Unterseitige Dämmung der z. Zt. ungedämmten Dachflächen der Altbauten
- Absenkung des Foyers des alten Theaters auf das historische Niveau: damit gemäß Landesbauordnung (LBO) behindertengerechte Erschließung des Foyers ohne Aufzug aus der Theaterstrasse
- Glasfoyer Erdgeschoss kann aus konstruktiven und funktionalen Gründen nicht erhalten werden
- Einebnung des alten Saals ermöglicht vielfache Nutzbarkeit und dadurch erhöhte Refinanzierungserlöse des Theaters

Hochbau Neubau:

- sehr wirtschaftliche Tragkonstruktion aus Rippendecken (geringer Materialverbrauch, den funktionalen Anforderungen entsprechende Herstellung stützenfreier Räume)
- Reduzierung der Anteile der Glasflächen um ca. 50%
- einfache Ausstattung der internen Bereiche (insbesondere Garderoben, Werkstatt- und Lagerbereiche)
- repräsentative Ausstattung in den öffentlich zugänglichen Flächen des Theaters
- Kantine im 1. OG Theaterstraße 4, Restaurant ist entfallen

*) Als Green Building wird das Verfahren bezeichnet, die Ressourceneffizienz von Gebäuden in den Bereichen Energie, Wasser und Material zu erhöhen, während gleichzeitig die schädlichen Auswirkungen auf Gesundheit und Umwelt reduziert werden, indem bei der Planung und Sanierung von entsprechenden Konstruktionen auf besonders ressourcenschonendes Bauen Wert gelegt wird. Von diesen Maßnahmen sind von der Anlage, der Planung und der Konstruktion über den Betrieb, die Wartung und die Demontage alle Bereiche des Lebenszyklus eines Gebäudes betroffen.

Haustechnik Alt- und Neubauten

- wirtschaftliches Haustechnikkonzept in der Herstellung und im Betrieb
- Erneuerung der abgängigen Anlagen in den Altbauten incl. Schadstoffbeseitigung
- dezentrale Anordnung aller Technikflächen (nur kleine Verteilnetze erforderlich)
- Aufbau der Verteilnetze so, dass die Möglichkeit nachträglicher Installationen gesichert ist
- Wärmerückgewinnung in Lüftungsanlagen
- Temperaturspreizung Heizung 60/40 zur Minimierung der Wärmeverluste und Verminderung der Aufheiztemperatur
- Nutzung der Fußbodenheizung als Kühlmöglichkeit

Effizienzverbesserung Haustechnik - Zusatzbaustein

(in der Kostenschätzung nicht enthalten):

Konzept für Nutzung der Abwärme aus Beleuchtung Bühnentürme alt + neu:

- Abwärme kann z. T. für Fußbodenheizung genutzt werden, Restwärmebedarf zu gewinnen über Erdwärme und Fernwärme
- mögliche Verkleinerung der Fernwärmestationen und Kälteanlagen
- Innovation hinsichtlich der Einbeziehung des Sprinklertanks als Pufferspeicher
- Mehrkosten: ca. 620.000 € (siehe auch Punkt 7.1)

4.3 Geplante Standards Theatertechnik

Die geplante Theatertechnik entspricht in allen Bereichen den aktuellen theater- und sicherheitstechnischen Mindestanforderungen.

Bühnentechnik Alte Bühne:

- Ausbau, technische Überholung und Wiedereinbau der Punktzüge der Obermaschinerie
- Ergänzung von drei elektrisch angetriebenen Beleuchterzügen
- Verzicht auf Handkonterzüge
- fahrbares Transportpodium ersetzt Untermaschinerie, um die Bühne wahlweise als Seitenbühne der neuen Bühne und als Spielfläche des alten Saales nutzen zu können
- Erneuerung des Feuerschutzvorhangs und der Rauchklappen über der Bühne
- Ausbau und technische Überholung des Antriebs des Orchesterpodiums
- Erneuerung aller elektrischen Leitungen aus Brandschutzgründen

Bühnentechnik Neue Bühne:

- Obermaschinerie - Punktzuganlage mit 18 Achsen, ergänzt durch 28 Prospektzüge, 2 Beleuchterzüge, 2 Panoramazüge, 2 Galeriebeleuchtungszüge, 4 Hinterbühnenzüge, einen Schalldecker, eine Hauptvorhangzuganlage und einen Feuerschutzvorhang
- Portalanlage in der Tiefe verfahrbar, betriebsfertig eingebaut mit fester Portalbrücke
- Nachrüstbarkeit des Antriebs für die Höhenverstellbarkeit der Portalbrücke ohne Umbau
- Wartung der Obermaschinerie erfolgt über einen Schnürboden.
- Untermaschinerie bestehend aus drei in der Höhe verfahrbaren Bühnenpodien, von denen eines als Doppelstockpodium ausgeführt wird
- ein Podienantrieb wird ausgeführt, zwei Antriebe können ohne Umbau nachgerüstet werden
- Orchesterpodium variabel höhenverstellbar elektrisch angetrieben
- verstellbares Deckensegel über dem Orchestergraben zur Anpassung der Akustik an die unterschiedlichen orchestralen Anforderungen

- alle Antriebe der Ober- und Untermaschinerie werden rechnergesteuert und programmierbar verfahren
- Soft- und Hardware entsprechen den aktuellen sicherheitstechnischen und grundlegenden betrieblichen Mindestanforderungen eines Mehrspartentheaterbetriebes

Alte und neue Bühne werden durch eine Schallschutztoranlage getrennt, damit ein gleichzeitiger Proben- und Vorstellungsbetrieb auf beiden Bühnen möglich ist (max. Störgeräusch 30 dB).

Licht-, Ton- und Medientechnik Alte Bühne

- Erneuerung der Leitungsnetze des alten Saales wegen Brandschutzauflagen
- Weiterverwendung der vorhandenen Dimmeranlage

Licht-, Ton- und Medientechnik Neue Bühne

- Ausführung aller Leitungsnetze der neuen Bühne dahingehend, dass sie auch zukünftig wachsenden Aufgaben entsprechen

Licht-, Ton- und Medientechnik Alte und Neue Bühne

- Endgeräte werden nur soweit neu beschafft, wie sie für den sicheren Betrieb des Theaters notwendig sind (Inspizientenanlage, Dimmeranlage, Verstärkeranlage)
- Weiterverwendung mobiler Endgeräte (Scheinwerfer, Lautsprecher etc.) aus dem Bestand

Die Kosten der Bühnentechnik entsprechen den Schätzkosten der Vorstudie 2c, ohne Standarderhöhungen.

4.4 Korrektur Kostenrahmen Variante 2c

Ausgangspunkt für die Kostenbewertung des Vorentwurfs ist die Kostenschätzung vom 16.07.07 von Drees & Sommer zu Variante 2c.

Die Analyse dieser Kostenschätzung deckte u. a. systematische Fehler in der Anwendung der DIN 276 auf, die zur Vergleichbarkeit beider Kostenschätzungen richtig gestellt werden mussten.

Richtiggestellt wurden:

- a) Verlagerung Bühnentechnik und Licht-, Ton- und Medientechnik (Baunebenkostenauslösend) von KG 600 in KG 400
- b) Korrektur des Berechnungsfehlers der Bruttogeschossflächen der Altbauten (Untergeschosse nicht in Kosten des ursprünglichen Flächenlayouts berücksichtigt)

Diese fachlich unabweisbare Richtigstellung bewirkt eine Erhöhung der Gesamtbaukosten der Variante 2c von ursprünglich 34.4 Mio € auf 38.0 Mio € (brutto, Preisbasis 2007).

Diese systematischen Fehler gelten in gleicher Weise auch für Variante 2a.

Hinzuweisen ist auch, dass:

- die von Drees & Sommer grundsätzlich falsch ermittelten BGF-Werte - (dies gilt analog für alle Varianten, auch für die Variante 2a) sowie die Konstruktions- und Verkehrsflächen zu niedrig angesetzt waren.
- der Ansatz für die Baunebenkosten auf 26% (Hochrechnung auf Basis aller Planerverträge), (Ansatz D&S Neubau 22%, Altbau 25% der KG 300+400),

siehe Anlage 4: *Korrektur Kostenrahmen Variante 2c*

4.5 Kostenvergleiche Variante 2c Auslobung / Optimierung / Wettbewerbsergebnis

Analog dazu wurde auch die von Drees & Sommer vorgenommene Grobkostenschätzung des Wettbewerbsergebnisses Waechter + Waechter richtig gestellt.

Auf dieser nunmehr fachlich korrekten Vergleichsbasis werden die Kosten aus Auslobung (Variante 2c), Optimierung und Wettbewerbsergebnis verglichen.

jeweils Bruttokosten Preisbasis 2/2007	Variante 2c * Grobkostenschätzung Drees & Sommer korrigiert	Optimierung ** Kostenschätzung Waechter+Waechter und Fachplaner	Wettbewerbsergebnis Grobkostenschätzung Drees & Sommer korrigiert
Theatersaal + Bestandsbauten	38.0 Mio €	39.3 Mio €	
Neubau Foyer incl. Anpassung Theaterstraße 4		3.3 Mio €	
Absenkung altes Foyer		0.7 Mio €	
Gesamt		43.3 Mio €	51.7 Mio €

*) Korrektur gemäß Ziffer 4.4 a und b

**) ohne Risikozuschlag aus Planungstiefe Vorentwurf

siehe Anlage 5.1: *Kostenvergleich Preisbasis 2007* **und Anlage 5.2:** *Kostenvergleich Preisbasis 2008*

Feststellung:

Dieser erst jetzt realistische Kostenvergleich zeigt, dass zwischen den bereits im Jahre 2007 für die Bezugsvariante 2c anzusetzenden Kosten in Höhe von 38 Mio € und dem von Waechter + Waechter optimierten Vorentwurf lediglich eine Differenz in Höhe von ca. 1,3 Mio € besteht.

Falls die Einhaltung des unkorrigierten Kostenrahmens aus Variante 2c in Höhe von 34,4 Mio € zwingend ist, bedeutet dies auf Basis der ermittelten Kosten eine Reduktion von zusätzlich 2.500 qm Programmfläche.

Dieser Einschnitt kann bezüglich des Betriebs eines Mehrspartentheaters weder funktional noch auf der Basis des dem Wettbewerb zugrunde liegenden Raumprogramms kompensiert werden.

Die Konsequenz wäre die Aufgabe des Mehrspartenbetriebes und die entsprechend notwendige Erstellung eines neuen, funktional anzupassenden Raumprogramms, sowie die Durchführung eines weiteren GRW-Verfahrens auf Grundlage der VOF (neuer Wettbewerb).

4.6 Terminplanung

Die Zeiträume vom 25.11.08 (Projektgenehmigungsbeschluss) bis zum 30.05.12 (Nutzerübergabe) und zur Wiedereröffnung (30.09.12), wie sie sich im aktuellen Rahmenterminplan darstellen, beinhalten die nötigen Vorläufe für Entwurfs- und Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Erstellung von Leistungsverzeichnissen und Vergabeverfahren sowie die Vorgangsdauern von Bauausführung und Inbetriebnahme gemäß den projektspezifischen Erfordernissen. Die Termine für Inbetriebnahme, Nutzerübergabe und Probetrieb sind einvernehmlich mit dem Nutzer abgestimmt.

siehe Anlage 5.3: Rahmenterminplan Optimierung

5. Realisierung der Variante 2a (Alternativbetrachtung)

5.1 Grenzen der Umsetzbarkeit von Variante 2a

Im Falle einer Revidierung des Gemeinderatsbeschlusses vom 25.07.2007 und daraus folgend einer Umsetzung der Planungsvariante 2a stellen sich hinsichtlich der Anforderungen an ein zukunftsfähiges Mehrspartentheater im Zuschauerbereich des alten Saales folgende Schwierigkeiten:

- problembehafteter Gastspiel- und Produktionsaustausch wegen der ungenügenden Portalgröße und Bühnennachsmaße
- Nichterfüllung der einzuhaltenden Lärmschutzaufgaben im Orchestergraben
- Vergrößerung des Orchestergrabens für 60 Musiker nicht realisierbar
- Verbesserung der Raumakustik ohne weitgehende Eingriffe in die Saalgestaltung oder ohne zusätzliche aufwändige elektroakustische Maßnahmen nicht möglich
- Verbesserung der Sichtverhältnisse im Parkett und auf den hinteren Reihen der Ränge nicht möglich
- Verbesserung des Sitzkomforts im Parkett nur unter Verlust von 40 Plätzen
- eine durchgängige Verbesserung des Zuschauerzuganges zum Theater kann (vor allem behindertengerecht) nicht erreicht werden, die alten Zugänge bleiben geschlossen, die Unzulänglichkeiten des Glasfoyers bleiben erhalten (hohe Heizkosten im Winter, Stauhitze im Sommer)
- Klärungen bei Umsetzung der Baumaßnahme unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Beschluss vom 25.07.07 / siehe Anlage 3 zur 1. Ergänzung zur DS) werden erforderlich

Argumente gegen die Realisierung der Variante 2a ergeben sich aus den erheblichen und mit dieser Variante nicht lösbaren allgemeinen Mängeln. Alle betriebstechnisch notwendigen Sanierungs- und Neubaumaßnahmen sind mit Ausnahme der o. g. Punkte mit der Variante 2a lösbar.

5.2 Konsequenzen bei Weiterverfolgung der Variante 2a:

- Es bedarf grundsätzlich eines anzupassenden Raumprogramms und eines neuen Entwurfes
- Bau eines neuen Zuschauerraums zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr möglich
- Wiederholung des VOF-Verfahrens
- Verlängerung der Projektlaufzeit um mindestens ein Jahr
- Verlängerung der Ersatzspielstätten-situation um ein weiteres Jahr (Abnutzung des „Events“-Zeltes mit eventuellen Folgen: Zuschauerverlust, Abonnentenverlust, Einnahmenverlust, Weggang von Künstlern, Verlust an überregionaler Aufmerksamkeit)
- Blockierung des Verkaufs der Alten Feuerwache um ein weiteres Jahr
- Blockierung des Theaterplatzes für Veränderungen bis mindestens Herbst 2013

Vorgang	Zeitachse Optimierung Waechter + Waechter	Zeitachse Verfolgung Variante 2a
Projektgenehmigung	25.11.2008	28.01.2010
Nutzungsende Altbauten	31.07.2009	31.07.2009
Beginn Baumaßnahmen	31.07.2009	28.09.2010
Übergabe an Nutzer	30.05.2012	30.05.2013
Wiedereröffnung	30.09.2012	30.09.2013

siehe Anlage 6.1: *Konsequenzen Verfolgung Variante 2a - Verschiebung der Zeitachse*

Diese Verschiebung der Zeitachse wird Zusatzkosten von mindestens 3.4 Mio € für den Mindestverlängerungszeitraum von einem Jahr (ohne gemeinderätliche Beschlussvorläufe) verursachen.

siehe Anlage 6.2: *Konsequenzen Verfolgung Variante 2a – Zusatzkosten aus Verschiebung Zeitachse*

6. Berücksichtigung von Kostenrisiken aus der Planungstiefe und Preissteigerungen

Für die Ermittlung der Gesamtbaukosten wurden in der jetzt abgeschlossenen Vorentwurfsphase die notwendigen Beurteilungen von Ausschreibungsverfahren, Marktentwicklung, Risiken und Unvorhersehbarem sorgfältig vorgenommen und deren Kostenauswirkungen hypothetisch bewertet.

So wurden die Kostenrisiken, die sich aus der Planungstiefe des Vorentwurfes ergeben, nachvollziehbar ausgewiesen und eingerechnet. Dies geschah auf der Grundlage einer differenzierten Betrachtung und Risikobewertung einzelner Gewerke der jeweiligen Kostengruppen.

Die Höhe der Baukosten bedingt ein europaweites Ausschreibungsverfahren nach VOB Teil A (a-Paragrafen). Zur Wahl stehen Ausschreibungen nach Einzelgewerken, Teil-GU-Ausschreibungen oder eine GU-Ausschreibung aller Bauleistungen.

Um die Gesamtbaukosten mit einem GU-Zuschlag (i. d. R. 13 – 15%) jedoch nicht weiter zu erhöhen, scheidet eine GU -Ausschreibung der kompletten Bauleistung aus.

Die Ausschreibung nach Einzelgewerken empfiehlt sich angesichts des komplett vorhandenen und über HOAI-Verträge eingebundenen Planungsteams, das im Rahmen der Vorplanung eine Kostenschätzung mit hoher Planungstiefe erarbeitet hat. Einzelgewerkevergaben mit Formulierung von Einzelpositionen bieten daher im Gegensatz zur funktionalen GU-Ausschreibung deutliche Vorteile hinsichtlich der Leistungsdefinition und werden somit der zentralen Anforderung der VOB Teil A §9 – „eindeutige und erschöpfende Leistungsbeschreibung“ - vollumfänglich gerecht.

Bei der Ermittlung der voraussichtlichen Abrechnungssumme (Gesamtbaukosten) wurde eine über den Realisierungszeitraum getaktete gewerkeweise Ausschreibung zugrunde gelegt. Angepasst an die Kalkulationszeiträume der Gewerke und deren Spezifika wurden Preissteigerungsrisiken entsprechend hypothetisch berücksichtigt.

siehe Anlage 7: *Risiken und Risikobewertung*

7. Kostenprognose und weiteres Vorgehen

7.1 Kostenprognose Vorentwurf Waechter + Waechter

Die der Kostenprognose zugrunde liegende Kostenschätzung basiert auf einem detaillierten Vorentwurf.

Sie berücksichtigt auch hypothetische Ansätze für Kostenrisiken aus der Planungstiefe und der Marktentwicklung.

Weitere Kostenbausteine wurden definiert, die jedoch nicht zwingend sind und daher auch nicht Inhalt der Optimierung sind, jedoch in einer Endausbaustufe noch realisiert werden können. Sie sind derzeit aber nicht vorgesehen.

OZ	Bauteile / Technische Standards	Voraussichtliche Abrechnungssumme	Standard- erhöhungen
I + II	Bestandsbauten, Neubauten und Theatersaal <i>(Theaterstr. 4, 6 (ohne Absenkung Foyer), 8, 10, und Friedrichstraße 5)</i>	47.864.300€	
III	Foyer incl. Adaptionsmaßnahmen Theaterstraße 4	4.196.500 €	
IV	Altes Foyer, Absenkung	869.300 €	
V	Green Building *)	noch nicht ermittelt	
VI	Effizienzverbesserung Haustechnik		620.000 €
VII	Standarderhöhung Bühnentechnik		590.000 €
VIII	Standarderhöhung Medien-, Licht-, Tontechnik		370.000 €
		52.930.100 €	1.580.000 €

*) Realisierung über Sponsoring beabsichtigt, liegt aber noch nicht schriftlich vor.

siehe Anlagen 8.1.1 / 8.1.2 / 8.1.3 / 8.1.4 / 8.1.5: Kostenprognose

7.2 Steuerungselemente

Zur Deckung der nicht bezifferbaren Kostenrisiken wurde innerhalb der voraussichtlichen Abrechnungssumme ein „Risikofond“ in Höhe von ca.2 Mio. € (gerundet) gebildet. Dieser besteht aus mit dem Nutzer einvernehmlich festgelegten „Standard- und Leistungsminderungen“, die zur Baukostensteuerung eingesetzt werden.

siehe Anlage 8.2: Steuerungselemente

8. Finanzbedarf und Finanzierung

Theatersanierung

Der als Anlage 9 beigefügten mittelfristigen Prognose bis 2017 haben wir folgende Eckdaten zugrunde gelegt:

Kostenprognose brutto **52.930.100 €**

Diese Kosten sind zu finanzieren (Beträge gerundet):

25.000.000 € Kreditaufnahme (gerundet) zu 5 % Zins und 1 % Tilgung
3.000.000 € angenommener Landeszuschuss für Altbausanierung
4.500.000 + 12.000.000 € erwartete Spenden/Zuwendungen.
8.450.000 € Vorsteuer

Abschreibung wurden ab dem Jahr 2013 mit 2 % der mit Krediten finanzierten Nettoinvestitionen vorgesehen. In den Jahren vor Abschreibungsbeginn ist die auch in diesen Jahren zu erwirtschaftende Tilgung der aufgenommenen Kredite mit 1 % berücksichtigt. Tilgungsbeginn jeweils 1 Jahr nach Kreditaufnahme.

Mietzahlungen von der Stadt Heidelberg wurden ab dem Jahr 2012 nach Abschluss der Sanierung vorgesehen.

Bei diesen Annahmen ergibt sich folgendes Bild:

Im Haushalt der Theaterstiftung

Als Ertrag aus dem Stiftungskapital wurden ab 2009 5 % kalkuliert. 2008 stand das Kapital nicht das ganze Jahr zur Verfügung, weshalb entsprechend weniger angesetzt wurde.

Ab 2012 Mieteinnahmen von jährlich ca. 1,5 Mio. €. Die Miete muss angepasst werden, falls durch geänderte Rahmenbedingungen die Abschreibung bzw. in abschreibungsfreien Jahren die Tilgung nicht erwirtschaftet werden kann.

Beim Zins wurden Kredite entsprechend dem Mittelabflussplan abzüglich der anderen Finanzierungsquellen Spenden, Zuschüsse, Zuwendungen und Vorsteuer zugrundegelegt. Dabei wurden 4,5 Mio. Spenden im Jahr 2009, 3 Mio. € Landeszuschuss im Jahr 2010 und der größte Teil der Vorsteuer im Jahr 2012, wenn die Maßnahme nahezu beendet sein wird, berücksichtigt. Darüber hinaus Zuwendungen von 2,5 Mio. € noch im Jahr 2008, 3,5 Mio. € im Jahr 2009 und je 3,0 Mio. € in den Jahren 2010 und 2011.

Die angesetzten Verwaltungskosten sind für Versicherungen, Vermögensverwaltung und Technische Dienstleistungen vorgesehen. Ein Verwaltungskostenbeitrag an die Stadt Heidelberg, wie bei den übrigen Stiftungen üblich, wurde nicht vorgesehen, weil er letztendlich über die Miete mit 7 % Steueraufschlag von der Stadt zu tragen wäre.

Es ergeben sich Unterdeckungen von zusammen rund 1,3 Mio. € in den Jahren 2010 und 2011 wegen fehlender Mieteinnahmen. Deckung wäre möglich z.B. durch zinslose Darlehen der Stadt Heidelberg.

Im Haushalt der Stadt Heidelberg

Kapitalkosten der Stadt für die Aufbringung des Stiftungskapitals wurden nicht angesetzt, da eine Kreditaufnahme hierfür nicht erforderlich war.

Der Finanzierungsbeitrag des Theaters von maximal 550 T€ wurde ab dem Jahr 2012, in dem die Inbetriebnahme des sanierten Theaters vorgesehen ist, als Budgetverbesserung vorgesehen.

Es ergeben sich Mietzahlungen (einschl. 7 % MwSt.) an die Stiftung ab 2012 in Höhe von jährlich ca. 1,5 Mio. €

Die Unterdeckungen im städtischen Haushalt betragen im dargestellten Zeitraum durchschnittlich 1,1 Mio. €, die in den Jahren 2008 – 2011 überwiegend durch die Auslagerungskosten verursacht werden und sich in den Jahren danach durch die Mietzahlungen bei jährlich ca. 1 Mio. € verstetigen.

In der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt sind ab 2012 1,5 Mio. € auf der Basis des bisherigen Investitionsvolumens von 35 Mio. € und entsprechender Förderung berücksichtigt.

siehe Anlage 9: Finanzbedarf und Finanzierung (2 Blätter)

9. Beschlüsse

Noch nicht beendet ist das an den Architektenwettbewerb anschließende Verhandlungsverfahren mit den drei unter 1, Anlass und Grundlagen, genannten Preisträgern.

Die Verwaltung sowie alle am Planungs- und Optimierungsprozess Beteiligten schlagen deshalb vor, nach Optimierung des Vorentwurfs des 1. Preisträgers das Verhandlungsverfahren förmlich abzuschließen. Die noch im Verfahren verbliebenen übrigen Büros werden hierüber informiert und die Entscheidung im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht.

Deshalb werden folgende Beschlüsse des Gemeinderates beantragt:

1. Der Gemeinderat stimmt dem reduzierten Raumprogramm zu.
2. Der Gemeinderat erteilt der Theater- und Orchesterstiftung die Ausführungsgenehmigung zur Sanierung des Theaters nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 52.930.100 € brutto (voraussichtliche Abrechnungssumme). Dies entspricht Gesamtkosten in Höhe von 43.245.400 € brutto, Preisbasis 2007.

Die voraussichtliche Abrechnungssumme gliedert sich in

OZ	Bauteile	Voraussichtliche Abrechnungssumme
I +II	Bestandsbauten, Neubauten und Theatersaal (Theaterstr. 4, 6 (ohne Absenkung Foyer), 8, 10, und Friedrichstraße 5)	47.864.300 €
III	Foyer inkl. Adaptionsmaßnahmen Theaterstraße 4	4.196.500 €
IV	Altes Foyer, Absenkung	869.300 €
		52.930.100 €

3. Der Gemeinderat stimmt zu, die GGH mit der gesamten weiteren Durchführung der Bauherrenvertretung/Projektleitung zu beauftragen.
4. Der Gemeinderat stimmt auf Grundlage der vorliegenden Pläne (Optimierung des 1. Preises) dem Abschluss des VOF - Verfahrens zu.
5. Der Gemeinderat stimmt zu, den 1. Preisträger Waechter + Waechter, auf Grundlage der vorliegenden Pläne, mit der weiteren Planung und Durchführung der Sanierung des Theaters zu beauftragen.

gez.

Dr. Eckart Würzner