

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum:	23.07.2021
Amt:	60.1 - Hochbau	Drucksachenummer: VII/0499/1	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:	60.1-12-333			
TOP:	Beschluss über eine überplanmäßige Mehrausgabe für das Bauvorhaben "Sanierung Theater der Altmark"			
Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:				
Belange der Ortschaften werden berührt.			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Beratungsfolge:			Beratungsergebnis:	
Haupt- und Personalausschuss	am:	16.08.2021		
Finanzausschuss	am:	16.08.2021		
Stadtrat	am:	18.08.2021		

Finanzielle Auswirkungen:					
Finanzierung	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtbetrag:	832.000,00	Euro	<input type="checkbox"/> nein
Wenn ja		Produktkonto	Betrag		
Produktkonto (Ermächtigung)				Euro	
<input checked="" type="checkbox"/>	Ergebnisplan				
<input checked="" type="checkbox"/>	Minderaufwendungen	111710.521100	142.000,00	Euro	
		DR 1 (Personalaufwand)	450.000,00	Euro	
	Mehr-,	Mindererträge		Euro	
<input checked="" type="checkbox"/>	Finanzplan	DR 302 Tiefbau (VE für 2022)	240.000,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	Minderausgaben			Euro	
	Mehr-,	Mindereinnahmen		Euro	
Folgekosten: <input checked="" type="checkbox"/> Die Abschreibung erfolgt im Rahmen der Gesamtmaßnahme.					
	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtbetrag		Euro	
	<input type="checkbox"/> jährlich	Betrag		Euro	ab Jahr
	<input type="checkbox"/> einmalig	Betrag		Euro	im Jahr
Sichtvermerk der Kämmerin:					

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt eine überplanmäßige Mehrausgabe in Höhe von 832.000,00 Euro für das Bauvorhaben „Sanierung Theater der Altmark“.

Die Finanzierung der Mehrausgaben erfolgt im Aufwandsbereich durch Minderausgaben i. H. v. 142.000,00 Euro bei der Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen und i. H. v. 450.000,00 Euro bei den Personalaufwendungen. Im investiven Bereich wird der Mehrbedarf über die VE in Höhe von 240.000,00 Euro aus dem DR 302 (vorwiegend Tiefbaumaßnahme Kreisverkehrsanlage Gardelegener Str.) finanziert.

Begründung:

Im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens „Energetische Sanierung des Theaters der Altmark“ sind grundlegende sicherheitstechnisch relevante bauliche Mängel festgestellt worden, die zwingend behoben werden müssen, bevor das Gebäude wieder in Betrieb genommen werden kann. Sämtliche für die Behebung der Mängel zu erbringenden Leistungen sind zusätzliche Leistungen und nicht Bestandteil der energetischen Sanierung.

Da die Mängel im Vorfeld weder absehbar noch feststellbar waren, konnten zu deren Beseitigung keine finanziellen Mittel eingeplant werden. Bei den zusätzlichen Arbeiten handelt es sich im Einzelnen um:

1. die Erneuerung der maschinellen Entrauchungsanlage im Kleinen Haus
Die im Bestand befindliche maschinelle Entrauchungsanlage im Kleinen Haus ist defekt. Dies trat erst nach Baubeginn auf. Für die Wiederinbetriebnahme muss ein neuer Ventilator für die Entrauchung installiert werden. Zudem entspricht die vorhandene Zuluftführung nicht den geltenden Regeln der Technik. Die Montage einer komplett neuen aufwändigen Zuluftanlage ist unabdingbar. Für die Erneuerung der maschinellen Entrauchungsanlage wurde bereits ein Angebot eingeholt. Der Angebotspreis beläuft sich auf rund 142.000,00 Euro brutto.
2. die Erneuerung der abgehängten Trockenbaudecke im Großen Haus
Bei Montagearbeiten im Bereich der abgehängten Trockenbaudecke im Großen Haus wurden bauliche Mängel ersichtlich. Demnach ist die abgehängte Akustikdecke bereits zum Zeitpunkt der Montage nicht vorschriftsmäßig ausgeführt worden. Die vorhandene Akustikdecke muss zurückgebaut und eine neue installiert werden. Dies ist insbesondere durch die erforderlichen Gerüstbauarbeiten sehr aufwändig. Nach Aufstellung einer Kostenschätzung müssen für diese Arbeiten Kosten von etwa 220.000,00 Euro brutto veranschlagt werden.
3. die Erneuerung von Flurwänden im Obergeschoss
Ein in Trockenbauweise ausgeführter Flurwandbereich im Obergeschoss in der festgesetzten Funktion als Brandschutzwand (F 90) entspricht in keiner Weise den brandschutztechnischen Anforderungen. Diese Feststellung wurde bei Montagearbeiten gemacht. Die Aufwertung/Verstärkung der bestehenden Wandscheibe ist nicht möglich. Kurzfristig sind die Demontage und die Errichtung von ca. 28 m Brandschutzwand incl. neuer Brandschutztüren sowie der Elektro- und Lüftungsinstallationen (im Bestand) (Kosten: ca. 30.000,00 Euro brutto) erforderlich.
4. die Erneuerung der Sprinkler- und Sprühflutanlage im Großen Haus
Den Anlagen wurde noch in 2017 Mängelfreiheit bescheinigt. Eine neuerliche Prüfung ergab jedoch, dass die Anlagen erhebliche Mängel aufweisen und im Rückschluss umfangreich aufgerüstet, umgebaut oder auch teilweise erneuert werden müssen. Voraussetzung für die Wiederaufnahme des Theaterspielbetriebs ist die einwandfreie Funktion der Anlagen. Ursprünglich war man, ausgehend von einem überschaubaren Maßnahmenumfang, von Instandsetzungskosten in Höhe von rd. 170.000,00 Euro ausgegangen. Die damaligen Erkenntnisse haben ihren Niederschlag in den im November 2020 gefassten Beschluss (DS VII/0297/1) gefunden. Ein Löschanlagenkonzept (vom 05.07.2021) wurde zwischenzeitlich erstellt. Darauf aufbauend ist eine genauere Kostenschätzung jedoch noch nicht möglich. Das weiterführende Planungsergebnis wird Ende Juli erwartet. Aufgrund aktueller Erkenntnisse und der Zugrundelegung von Vergleichswerten ähnlicher, deutschlandweiter Vorhaben ist nunmehr ein höherer Kostenumfang in Ansatz zu bringen. Demnach werden seitens der Verwaltung Kosten in Höhe von rd. 300.000,00 Euro veranschlagt.
5. Planungskosten für zusätzliche Leistungen
Für die zusätzlich zu erbringenden Leistungen müssen Fachplanungsbüros einbezogen werden. Hierfür sind Kosten von 90.000,00 Euro zu veranschlagen.
6. Mehrkosten durch längere Bauzeit und Nachträge bei laufenden Arbeiten, die nicht mit der energetischen Sanierung des Gebäudes in Zusammenhang stehen
Durch die Verlängerung der Bauzeit wegen der im Nachgang aufgetretenen Mängel entstehen auch Mehrkosten bei laufenden Leistungen (Wachschutz, Miete und

Reinigung Sanitärcontainer, Sicherheits- und Gesundheitskoordination...). Zudem wurden auch die im Rahmen der energetischen Sanierung vertraglich gebundenen Firmen in die Mängelbehebung eingebunden (z. B. Gewerke Trockenbau, Rohbau, Elektro, Lüftungstechnik), sodass hier weitere Nachtragsvereinbarungen abzuschließen sind. Dafür sind rd. 50.000,00 Euro zu veranschlagen.

In Summe belaufen sich die erwarteten Mehrkosten somit auf 832.000,00 Euro. Die Deckung des Fehlbetrages soll erreicht werden durch:

- Minderausgaben i. H. v. 142.000,00 Euro bei der Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen (Produktkonto 111710.521100)
- Minderausgaben i. H. v. 450.000,00 Euro bei den Personalaufwendungen (DR 1)
- 240.000,00 Euro VE für 2022 aus dem DR 302, vorwiegend aus der Tiefbaumaßnahme Kreisverkehrsanlage Gardelegener Str.

Eine anteilige Deckung der Finanzierungslücke über Mehreinnahmen bei der Maßnahme „Energetische Sanierung des Theaters der Altmark“ ist derzeit noch nicht möglich, da seitens des Fördermittelgebers bislang nicht über den Änderungsantrag vom 16.12.2020 zur Gewährung zusätzlicher Fördermittel in Höhe von 1.258.932,58 Euro entschieden wurde.

Im Rahmen der Haushaltsplanung für das Jahr 2022 werden die notwendigen Mittel für die Tiefbaumaßnahmen neu eingeplant.

Klaus Schmotz
Oberbürgermeister