Vorlage**Nr.:****VO/2014/0989**Federführend:
10.6 Abt. Gebäudemanagement

Status: öffentlich

Datum: 27.08.2014

Beteiligt:
1 Bürgermeister
1 Büro der Bürgerschaft
13 AMT FÜR WELTERBE, TOURISMUS UND KULTUR
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG

Verfasser: Friß, Norbert

Theater der Hansestadt Wismar**-Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung-**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	16.09.2014	Ausschuss für Kultur, Sport, Jugend, Bildung und Soziales	Vorberatung
Öffentlich	16.09.2014	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	16.09.2014	Finanzausschuss	Vorberatung
Öffentlich	25.09.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Fortsetzung der Baumaßnahme „Theater der Hansestadt Wismar- Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung“ wird auf Grundlage des Beschlusses VO/2012/0628 vom 13.12.2012 mit einer Erhöhung der Gesamtkosten um 400.000 € auf 5.440.000 € beschlossen. Die Mittel werden überplanmäßig bereitgestellt.

Begründung:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in der 40. Sitzung am 13.12.2012 mit Vorlage VO/2012/0628 beschlossen, die Modernisierung, Instandsetzung und Erweiterung des Theaters mit den Gesamtkosten von 5.040.000 € (Anlage 1) im Zeitraum von 2013 bis 2015 umzusetzen.

In der vorangegangenen Diskussion der Vorlage im Rahmen der 40. Sitzung der Bürgerschaft war das Thema Kostenentwicklung bei dem Bauvorhaben angesprochen worden. Dabei wurde vom Bürgerschaftsmitglied Dr. Eigendorf die Frage an den Unterzeichner gerichtet: „Herr Bürgermeister, erwarten Sie weitere Kostenerhöhungen? Wie oft wollen Sie weitere Kostenerhöhungen von uns beschlossen haben?“ Die Anfrage wurde mit Bericht/Antwort vom 07.01.2013 schriftlich beantwortet. Es wurde hier wörtlich ausgeführt: „Die Kostenschätzungen entsprechen immer dem aktuellen Kenntnisstand und basieren auf der aktuellen Einschätzung der Baupreise. Bei einer umfangreichen Sanierung sind immer Kostensteigerungen möglich, wenn unerwartete bauliche Anforderungen Mehraufwendungen erfordern, es zu Erhöhungen der Baupreise und dadurch zu höheren Ausschreibungsergebnissen kommt oder zeitliche Verzögerungen auftreten. Daher ist es auch nicht sachgerecht, weitere Kostensteigerungen auszuschließen. Die Verwaltung wird aber gemeinsam mit dem beauftragten Planer bemüht sein, den nunmehr bestätigten Kostenrahmen einzuhalten.“

2. Die Umsetzung der Baumaßnahme begann am 01.06.2013.

Zunächst konnten die bei den Ausschreibungen in einigen Positionen entstandenen Mehrkosten und zusätzlichen Leistungen wiederum in anderen Losen bzw. Leistungen, die günstiger angeboten wurden, kompensiert werden, so dass im Ergebnis sich die Kostenkontrolle im Rahmen des Gesamtkostenrahmens bewegt. Die im Laufe des Jahres 2014 erzielten Ausschreibungsergebnisse lagen dann jedoch größtenteils über den Schätzungen der Planer. Zunächst konnte noch davon ausgegangen werden, dass diese bei folgenden Ausschreibungen gegebenenfalls noch ausgeglichen werden konnten. Im April 2014 ergab sich aus dem damaligen Stand der abgerechneten Leistungen, dass diese sich noch im bestätigten Gesamtkostenrahmen – bezogen auf die abgerechneten Leistungen von einem Drittel der Bausumme – hielten, was auch in der Sitzung des Kultur-, Sport- und Bildungsausschuss am 07.04.2014 so mitgeteilt wurde.

Nach den im Juni 2014 durchgeführten Ausschreibungen veränderten sich jedoch die Ausschreibungsergebnisse dahingehend, dass abzusehen ist, dass der gesetzte Gesamtkostenrahmen nicht zu halten sein wird. Zwar bestünde im Rahmen des Vergaberechts die Möglichkeit, Ausschreibungen bei Überschreitung des geschätzten Kostenrahmens für die Leistung aufzuheben und die Ausschreibungen zu wiederholen, doch scheidet diese Möglichkeit aufgrund des festgesetzten Fertigstellungstermins (Eröffnung des Theaters am 03.12.2014) aus. Denn eine Wiederholung der Ausschreibungen hätte nicht nur eine Zeitverzögerung von mehreren Monaten zur Folge, sondern es wäre auch ungewiss, ob die Ausschreibungsergebnisse dann wirklich nachhaltig besser werden würden. In den vorliegenden Ausschreibungsergebnissen zeigen sich letztlich die Auswirkungen der guten Konjunktur, die den Firmen volle Auftragsbücher beschert. Das führt einerseits dazu, dass viele Firmen ausgelastet sind und sich gar nicht erst bei Ausschreibungen beteiligen, sowie dass andererseits ein hohes Preisniveau angeboten wird. Beispielsweise wurden für die Malerarbeiten im Juni 2014 nur 2 etwa gleich hohe Angebote abgegeben, die 50.000 € über der Kostenberechnung lagen, bei den übrigen Ausschreibungen für den Innenausbau waren es meist 10-20 T€ mehr als berechnet.

Hinzu kam, dass mit weiterem Baufortschritt zusätzliche statische Mängel in den freigelegten Gebäudeteilen festgestellt wurden, die zusätzliche Leistungen in Höhe von 45.000,- für Fundamentverstärkungen erforderten. Überdies ergaben sich aus den Auflagen des Brandschutzes, dass der zunächst eingesparte Brandschutzvorhang nun für 94.000 € doch ausgeführt und die Löschtechnik für ca. 140.000 € erweitert werden musste bzw. teurer wurde. Schließlich musste das gesamte Bühnenportal nebst Seitengalerien aufgrund des fortgeschrittenen Abnutzungszustandes für zusätzliche 107.000 € ersetzt werden, weil es nicht mehr in einen abnahmefähigen Zustand zu überführen war. Die Mehrkosten sind nach Kostengruppen in der Anlage 2 dargestellt und werden insgesamt 400.000 € betragen.

Die Mehrkosten werden überplanmäßig aus folgenden Konten bereitgestellt :

54101/THH 08 0963000/7854200 Gemeindestraßen 79.000€
21140/THH 07 0961000/7852200 Tarnow-Schule 43.600 €
27201/THH 07 2314200/6814200 Rückzahlung Fördermittel 134.000 €
57100/THH 04 0962000/7853200 Wirtschaftsförderung 63.900 €
57100/THH 04 0963000/7854200 Städtebaufördermittel 79.500 €

Somit ergibt sich die geänderte Finanzierung wie nachstehend dargestellt:

2.721.305 € Eigenanteil HWI
1.477.000 € Darlehen kommunaler Aufbaufond
349.195 € Deutsche Bundesstiftung Umwelt
892.500 € Förderung des Ministeriums für Wirtschaft, Bau- und Tourismus

Weitere Einsparmöglichkeiten sind ausgeschöpft, da auch eine Mindestausstattung nötig ist, um den Spielbetrieb zu gewährleisten.

Zum aktuellen Bautenstand kann mitgeteilt werden, dass die energetische Sanierung gesichert ist. Der Anbau mit Kammerbühne, Theaterklausen und Künstlergarderoben ist erstellt, die Gebäudehülle

des Saales und der Bühne ist saniert. Der Innenausbau ist bis auf die Personalräume im Alten Foyer abgeschlossen. Es fehlen noch Wandanstriche, Fußböden die Technischen Anlagen und die Bestuhlung. Der nicht förderfähige Abbruch der Verwaltung, Klausen und Puppenbühne wird im Rahmen der Baumaßnahme 2015 erfolgen. Das Theater wird planmäßig am 03.12.2014 eröffnet.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

	Keine finanziellen Auswirkungen
X	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Deckungsmittel überplanmäßig aus:

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto/Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	
54101/THH 08 0963000/7854200 Gemeindestraßen			79.000 €
21140/THH 07 0961000/7852200 Tarnow-Schule			43.600 €
27201/THH 07 2314200/6814200 Rückzahlung Fördermittel			134.000 €
57100/THH 04 0962000/7853200 Wirtschaftsförderung			63.900 €
57100/THH 04 0963000/7854200 Städtebaufördermittel			79.500 €

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
X	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

	neu
X	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Der Bürgermeister

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

Kostengegenüberstellung AFU - EW-Bau
BV: Nachhaltiger Umbau des Theaters, Wismar
Aufgestellt: ARGE Albert & Planer/BMU
Stand: 07.01.2013

KG	Beschreibung	Kosten EW-Bau	Kosten AFU	Variante3 Einsparung	Kosten AFU neu
200	Herrichten und Erschließen	124.366,46 €	134.521,17 €	0,00 €	134.521,17 €
210	Herrichten	101.209,06 €	105.009,17 €	0,00 €	
212	Abbruchmaßnahmen	101.209,06 €	105.009,17 €	0,00 €	
220	öffentliche Erschließung	23.157,40 €	29.512,00 €	0,00 €	
225	Stromversorgung	22.205,40 €	28.560,00 €	0,00 €	
226	Fernmeldetechnik	952,00 €	952,00 €	0,00 €	
230	Nichtöffentliche Erschließung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
231	Nichtöffentliche Erschließung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
300	Baukonstruktion	1.320.948,77 €	2.071.695,99 €	196.582,00 €	1.875.113,99 €
310	Herstellen und Erschließen	6.647,62 €	17.058,65 €	9.573,00 €	
311	Baugrubenherstellung	6.647,62 €	17.058,65 €	9.573,00 €	
320	Gründungen	201.128,31 €	312.196,51 €	29.964,00 €	
322	Flachgründungen	29.919,55 €	61.894,88 €	0,00 €	
324	Unterböden und Bodenplatten	91.757,37 €	172.341,16 €	25.823,00 €	
325	Bodenbeläge	42.423,14 €	46.984,77 €	4.141,00 €	
326	Bauwerksabdichtungen	10.775,10 €	30.975,70 €	0,00 €	
327	Drainagen	26.253,15 €	0,00 €	0,00 €	
330	Außenwände	312.579,02 €	453.581,00 €	77.325,00 €	
331	Tragende Außenwände	66.439,95 €	114.576,77 €	5.802,00 €	
332	Nichttragende Außenwände	23.800,00 €	24.662,75 €	18.207,00 €	
333	Außenstützen	13.034,67 €	833,00 €	0,00 €	
334	Außentüren und -fenster	95.142,55 €	134.850,80 €	10.000,00 €	
335	Außenwandbekleidungen, außen	104.949,41 €	166.403,65 €	43.316,00 €	
336	Außenwandbekleidungen, innen	9.212,44 €	12.254,03 €	0,00 €	
340	Innenwände	255.816,38 €	294.406,00 €	13.864,00 €	
341	Tragende Innenwände	50.382,80 €	82.181,40 €	6.188,00 €	
342	Nichttragende Innenwände	38.131,20 €	30.279,55 €	0,00 €	
343	Innenstützen	0,00 €	7.021,00 €	2.500,00 €	
344	Innentüren und -fenster	65.386,09 €	59.083,50 €	0,00 €	
345	Innenwandbekleidungen	93.098,38 €	105.785,05 €	2.856,00 €	
346	Elementierte Innenwände	4.408,95 €	2.320,50 €	2.320,00 €	
349	Innenwände sonstiges	4.408,95 €	7.735,00 €	0,00 €	
350	Decken	111.710,46 €	320.149,29 €	65.856,00 €	
351	Deckenkonstruktionen	52.517,94 €	199.117,36 €	23.182,00 €	
352	Deckenbeläge	45.856,58 €	102.190,66 €	42.674,00 €	
353	Deckenbekleidungen	6.911,31 €	12.891,27 €	0,00 €	
359	Decken, Sonstiges	6.424,63 €	5.950,00 €	0,00 €	
360	Dächer	289.593,45 €	404.764,82 €	0,00 €	
361	Dachkonstruktionen	88.265,72 €	119.801,47 €	0,00 €	
362	Dachfenster, Dachöffnungen	36.927,33 €	29.750,00 €	0,00 €	
363	Dachbeläge	136.693,54 €	187.460,70 €	0,00 €	
364	Dachbekleidungen	27.706,86 €	67.752,65 €	0,00 €	
370	Baukonstruktive Einbauten	88.740,82 €	193.220,30 €	0,00 €	

372	Deckenkonstruktionen	88.740,82 €	193.220,30 €	0,00 €	
390	Sonstige Maßnahmen f. Baukonstruktion	54.732,71 €	76.319,46 €	0,00 €	
391	Baustelleneinrichtung	18.731,93 €	20.544,16 €	0,00 €	
392	Gerüste	36.000,78 €	55.775,30 €	0,00 €	
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.596.443,86 €	1.610.638,86 €	86.430,00 €	1.524.208,86 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	184.755,00 €	177.725,00 €	2.321,00 €	
411	Abwasseranlagen	21.156,00 €	21.156,00 €	0,00 €	
412	Wasseranlagen	42.029,00 €	56.999,00 €	0,00 €	
413	Gasanlagen	1.850,00 €	1.850,00 €	0,00 €	
414	Feuerlöschanlage	108.420,00 €	86.420,00 €	0,00 €	
419	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen sonstiges	11.300,00 €	11.300,00 €	0,00 €	
420	Wärmeversorgungsanlagen	175.089,00 €	155.764,00 €	0,00 €	
421	Wärmeerzeugungsanlage	51.745,00 €	27.920,00 €	0,00 €	
422	Wärmeverteilnetze	83.104,00 €	83.104,00 €	0,00 €	
423	Raumheizflächen	37.340,00 €	37.340,00 €	0,00 €	
429	Wärmeversorgungsanlagen sonstiges	2.900,00 €	7.400,00 €	0,00 €	
430	Lufttechnische Anlagen	238.167,00 €	232.717,00 €	0,00 €	
431	Lüftungsanlagen	230.917,00 €	225.467,00 €	0,00 €	
439	Lüftungsanlagen sonstiges	7.250,00 €	7.250,00 €	0,00 €	
440	Starkstromanlagen	264.779,76 €	304.779,76 €	3.451,00 €	
442	Eigenstromversorgungsanlagen	90.910,05 €	90.910,05 €	0,00 €	
443	Niederspannungsschaltanlagen (Trafo)	9.520,00 €	49.520,00 €	40.000,00 €	
444	Niederspannungsinstallationsanlagen	90.730,36 €	90.730,36 €	0,00 €	
445	Beleuchtungsanlagen	61.963,30 €	61.963,30 €	0,00 €	
446	Blitzschutz- und Erdungsanlagen	11.656,05 €	11.656,05 €	0,00 €	
450	Fernmelde- und Informationstechnische Anl.	91.344,40 €	91.344,40 €	357,00 €	
451	Telekommunikationsanlagen	13.435,10 €	13.435,10 €	0,00 €	
454	Elektroakustische Anlagen	12.138,00 €	12.138,00 €	0,00 €	
456	Gefahrenmelde- und Alarmanlagen	52.526,60 €	52.526,60 €	0,00 €	
457	Übertragungsnetze für Daten	13.244,70 €	13.244,70 €	0,00 €	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	507.519,70 €	507.519,70 €	80.206,00 €	
479	Nutzungsspezifische Anlagen sonstiges	507.519,70 €	507.519,70 €	0,00 €	
480	Gebäudeautomation	91.380,00 €	91.380,00 €	0,00 €	
481	Automationssysteme	45.011,00 €	45.011,00 €	0,00 €	
482	Schaltanlagen	19.494,00 €	19.494,00 €	0,00 €	
483	Management- und Bedienungseinrichtungen	14.270,00 €	14.270,00 €	0,00 €	
485	Übertragungsnetze	12.605,00 €	12.605,00 €	0,00 €	
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	43.409,00 €	49.409,00 €	95,00 €	
491	Baustromversorgung Teil-BA	4.284,00 €	6.784,00 €	0,00 €	
498	Provisorische Technische Anlagen	8.925,00 €	12.425,00 €	0,00 €	
499	sonstiges Heizung-, Lüftung-, Sanitär	30.200,00 €	30.200,00 €	0,00 €	
500	Außenanlagen	90.671,75 €	90.671,75 €	0,00 €	90.671,75 €
510	Geländeflächen	5.414,50 €	5.414,50 €	0,00 €	
512	Bodenarbeiten	5.414,50 €	5.414,50 €	0,00 €	
520	Befestigte Flächen	22.619,82 €	22.619,82 €	0,00 €	
521	Weg	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
523	Plätze, Höfe	17.666,74 €	17.666,74 €	0,00 €	
524	Stellplätze	4.953,08 €	4.953,08 €	0,00 €	
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen	23.816,90 €	23.816,90 €	0,00 €	

533	Mauern und Wände	9.501,20 €	9.501,20 €	0,00 €	
534	Rampen Treppen Tribünen	14.315,70 €	14.315,70 €	0,00 €	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	31.719,80 €	31.719,80 €	0,00 €	
541	Abwasseranlagen	28.149,80 €	28.149,80 €	0,00 €	
546	Starkstromanlagen	3.570,00 €	3.570,00 €	0,00 €	
550	Einbauten in Außenanlagen	1.967,07 €	1.967,07 €	0,00 €	
551	Allgemeine Einbauten	1.967,07 €	1.967,07 €	0,00 €	
570	Pflanz- und Saatflächen	5.133,66 €	5.133,66 €	0,00 €	
571	Oberbodenarbeiten	1.635,06 €	1.635,06 €	0,00 €	
572	Vegetationstechnische Bodenbearbeitung	1.156,68 €	1.156,68 €	0,00 €	
575	Rasen und Ansaaten	2.341,92 €	2.341,92 €	0,00 €	
600	Ausstattung und Kunstwerke	511.503,65 €	514.811,85 €	136.882,00 €	377.929,85 €
611	Allgemeine Ausstattungen	346.420,90 €	349.729,10 €	80.000,00 €	
	Bestuhlung	192.791,90 €	196.100,10 €	0,00 €	
	Ausstattung Möblierung	153.629,00 €	153.629,00 €	80.000,00 €	
619	Besondere Ausstattung	165.082,75 €	165.082,75 €	56.882,00 €	
	Medienwand	22.491,00 €	22.491,00 €	22.491,00 €	
	Installation Dauerausstellung	9.460,50 €	9.460,50 €	0,00 €	
	Akustische Ausstattung Theatersaal	95.200,00 €	95.200,00 €	0,00 €	
	Akustische Ausstattung Kammerbühne	34.391,00 €	34.391,00 €	34.391,00 €	
	Gesamtmaßnahme (Beschilderung, Türschilder)	3.540,25 €	3.540,25 €	0,00 €	
700	Baunebenkosten	1.037.495,51 €	1.037.495,51 €	0,00 €	1.037.495,51 €
730	Architekten- und Ingenieurleistungen	885.045,51 €	885.045,51 €	0,00 €	
740	Gutachten und Beratung	116.950,00 €	116.950,00 €	0,00 €	
750	Künstlerische Leitungen	3.500,00 €	3.500,00 €	0,00 €	
760	Finanzierung	5.000,00 €	5.000,00 €	0,00 €	
770	Allgemeine Baunebenkosten	27.000,00 €	27.000,00 €	0,00 €	
	Gesamtsumme KG 200-700	4.681.430,00 €	5.459.835,13 €	419.894,00 €	5.039.941,13 €

BV: Theater - Instandsetzung, Modernisierung, Erweiterung**Kostenkontrolle**

Kostengruppen 276	nach DIN	Bestätigte HU-Bau-Kosten nach baufachlicher Prüfung bzw. Ausführungsplanung Var. 3	aktueller Kostenstand (Berücksichtigung HU- Bau-Kosten bzw. Aufträge und Nachträge)	Abrechnungsstand:29.08.2014
KG 200 Herrichten		134.521,17 €	318.500,06 €	268.500,06 €
KG 300 Rohbau		1.875.113,99 €	1.901.134,10 €	1.370.000,00 €
KG 400 Techn. Ausstattung		1.524.208,86 €	1.714.209,86 €	216.333,23 €
KG 500 Außenanlagen		90.671,75 €	90.671,75 €	- €
KG 600 Ausstattung		377.929,85 €	377.929,85 €	- €
KG 700 Baunebenkosten		1.037.495,51 €	1.037.495,51 €	733.989,00 €
insgesamt		5.039.941,13 €	5.439.941,13 €	2.588.822,29 €