



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 8 - V - 4 1 - 0 0 0 3
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) VI + IV

Generalsanierung Kunsthaus; Aktualisierung Kosten- und Bauzeitenplan

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

Stellungnahmen

| | | |
|-------------------------------------|---|---|
| Personal- und Organisationsamt | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Kämmerei | reine Personalvorlage <input type="radio"/> | → s. unten <input checked="" type="radio"/> |
| Rechtsamt | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Umweltamt: Umweltprüfung | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Frauenbeauftragte nach - dem HGIG | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| - der HGO | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Straßenverkehrsbehörde | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Projekt-/Bauinvestitionscontrolling | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Sonstige: | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

| | | | |
|----|-------------------------------------|--|---|
| a) | Ortsbeirat | nicht erforderlich <input type="radio"/> | erforderlich <input checked="" type="radio"/> |
| | Kommission | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| | Ausländerbeirat | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| b) | Seniorenbeirat | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| | Magistrat | Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/> | Tagesordnung B <input type="radio"/> |
| | Eingangsstempel Büro des Magistrats | Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/> | |
| | Stadtverordnetenversammlung | nicht erforderlich <input type="radio"/> | erforderlich <input checked="" type="radio"/> |
| | Ausschuss | öffentlich <input checked="" type="radio"/> | nicht öffentlich <input type="radio"/> |
| | Eingangsstempel Amt 16 | <input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht | |

Bestätigung Dezernent/in

Axel Imholz

Hans-Martin Kessler

Stadtrat

Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden, 15.02.18

- Stellungnahme nicht erforderlich
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
 → siehe gesonderte Stellungnahme

gez. Imholz
 Stadtkämmerer

A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.
 finanzielle Auswirkungen verbunden.
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: 12.707.890,13 €
 in %: 14,5

II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist): abs.: _____
 in %: _____

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten
 budgettechnische Umsetzung

| IM | CO | Jahr | Bezeichnung | Gesamtkosten in € | darin zusätzl. Bedarf ap/üpl in € | Finanzierung (Sperr, Ertrag) in € | Kontierung (Objekt) | Kontierung (Konto) | Bezeichnung |
|--------------------------------|----|-----------|----------------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| X | | 2014/2015 | Generalsanierung Kunsthaus | | | 1.850.000 | I.03757 | 842200 | 41 Kunsthaus Generalsanierung |
| X | | 2016/2017 | Generalsanierung Kunsthaus | | | 600.000 | I.03757 | 842200 | 41 Kunsthaus Generalsanierung |
| X | | 2018/2019 | Generalsanierung Kunsthaus | | | 1.785.000 | I.03757 | 842200 | 41 Kunsthaus Generalsanierung |
| X | | 2020/2021 | Generalsanierung Kunsthaus | | 2.065.200 | | I.03757 | 842200 | 41 Kunsthaus Generalsanierung |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Summe einmalige Kosten: | | | | 6.300.200 | 2.065.200 | 4.235.000 | | | |

| | | | | | | | | | |
|---------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Summe Folgekosten: | | | | | | | | | |

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.) Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Aktualisierung des Kosten- und Bauzeitenplans zur Generalsanierung des Kunsthauses, Schulberg 10.

Anlagen:

1. Kostenberechnung
2. Plausibilitätsprüfung
3. aktualisierter Bauzeitenplan vom Dezember 2017
4. Aufteilung Bauabschnitte
5. Pläne Kunsthaus

C Beschlussvorschlag:

1. Es wird Kenntnis genommen, dass
 - 1.1. die Stadtverordnetenversammlung Wiesbaden mit Beschluss Nr. 466, vom 17.12.2015, der Durchführung der Generalsanierung Kunsthaus (Schulberg 10) grundsätzlich zugestimmt hat. Mit diesem Beschluss wurden der seinerzeitigen Kostenschätzung von 4,25 Mio. € zugestimmt und Mittel in Höhe von 2,45 Mio. € (veranschlagte Haushaltsmittel 2014-2017) freigegeben,
 - 1.2. im Haushalt 2018/19 Mittel in Höhe von 1,785 Mio. € veranschlagt sind. Insgesamt stehen damit für die Maßnahme 4,235 Mio. € kassenwirksam zur Verfügung,
 - 1.3. für diese Maßnahme bereits eine erste Förderzusage in Höhe von 81.600 € für Maßnahmen zur energetischen Sanierung vorliegt; weitere Anträge und Gespräche an bzw. mit potenziellen Förderern laufen derzeit.
2. Es wird des weiteren zur Kenntnis genommen, dass
 - 2.1. im Rahmen der Ausführungsplanung 2017 eine Kostenberechnung vom November 2017 zu dem Ergebnis kommt, dass für die Generalsanierung Kosten in Höhe von 6,300 Mio. € entstehen (siehe Anlage 1),
 - 2.2. eine vom Revisionsamt in Auftrag gegebene Plausibilitätsprüfung (siehe Anlage 2 zur Vorlage), die im November 2017 dem Revisionsamt vorgelegt wurde, zu dem Ergebnis kommt: *„Entwurf und Kostenberechnung sind insgesamt plausibel. Die Fortsetzung dieses Projekts kann daher empfohlen werden.“*,
 - 2.3. die weiteren erforderlichen Mittel von 2,065 Mio. € zum Haushalt 2020/21 kassenwirksam angemeldet werden sollen; hiervon sind bereits 533.000 € als Verpflichtungsermächtigungen in 2019 veranschlagt.
3. Der aktualisierten Gesamtkostenberechnung für die Sanierung des Kunsthauses (Altbau) sowie dem aktualisierten Bauzeitenplan wird zugestimmt. Nach Genehmigung des Haushalts 2018/19 durch die Aufsichtsbehörde sind auch die dort für diese Maßnahme veranschlagten Mittel freigegeben. Im Rahmen der Projektsteuerung sind die Empfehlungen des Plausibilitätsgutachtens zu berücksichtigen.

4. Dezernat VI/41 und Dez. IV/64 werden beauftragt, sich weiterhin um Fördermittel (Denkmalschutz, energetische Sanierung, Barrierefreiheit) für die Sanierungsmaßnahmen zu bemühen. Die akquirierten Fördermittel dienen zur Finanzierung des beschlossenen Gesamtkostenbedarfs.
5. Ein Bericht zum Verlauf des Projekts ist den städtischen Körperschaften in der ersten Jahreshälfte 2019 vorzulegen.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

III. Umsetzung Barrierefreiheit

(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)

Die Umsetzung von Maßnahmen zur Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-1 wird angestrebt. Eine vollständige Umsetzung der vorgenannten Norm ist jedoch im Gebäudebestand nicht mit vertretbarem Aufwand möglich. Ziel ist es, die Ausstellungsebene Erdgeschoss barrierefrei zu erschließen. Die weiteren Geschosse des Kunsthauses sollen zukünftig mittels Einbau eines Aufzugs erreichbar sein; darüber hinaus wird ein Sanitärbereich behindertengerecht saniert.

IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

Das Kunsthaus (Schulberg 10) wurde 1862/63 nach Plänen des Kreisbaumeisters Philipp Hoffmann als Elementarschule erbaut und steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz. Nach 1945 beherbergte das Gebäude die frühere Werkkunstschule. Seit 1988 ist es das städtische Kunsthaus und dient mit zahlreichen Ateliers örtlichen Künstlerinnen und Künstlern als Arbeits- und Ausstellungsort.

2009 wurde nordwestlich ein Neubau mit Kunsthalle und städtischer Artothek angefügt.

Das Kunsthaus (Altbau) befindet sich in einem sanierungs- und renovierungsbedürftigen Zustand. Um es an moderne Anforderungen und Bedürfnisse anzupassen, ist es nötig, eine grundlegende Sanierung durchzuführen.

Folgende Maßnahmenblöcke sind vorgesehen:

- Generalsanierung des Daches inklusiver neuer Erschließung
- barrierefreie Erschließung des Gebäudes durch Einbau eines Aufzugs und Umbaus der Aula (Ausstellungsbereich)
- Fassadensanierung

- Ertüchtigung des Brandschutzes
- Erneuerung von Elektro, Heizung- und Wasserverteilung
- Sanierung der Sanitärräume
- statische Ertüchtigung und Optimierung von Bauteilen
- Streichen aller Innenräume
- Erneuerung der Bodenbeläge im Einzelfall
- energetische Optimierung des Gebäudes

2016/17 erfolgten die Leistungsphasen 1-3 des Projekts, innerhalb derer intensive Untersuchungen, Prüfungen und Abstimmungsgespräche eine Reihe von wichtigen Erkenntnissen zum baulichen Zustand des Gebäudes sowie der notwendigen Sanierungsmaßnahmen erbrachten. Aufgrund dessen wurde eine Kostenberechnung erarbeitet, die als Anlage 1 der Vorlage beigefügt ist. Hieraus ist auch die detaillierte Auflistung der vorgesehenen Maßnahmen zu entnehmen, die in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege durchgeführt werden.

Die aktuelle Kostenberechnung vom November 2017 schließt mit Gesamtkosten in Höhe von 6,300 Mio. € (brutto). Dies ist gegenüber der Ende 2015 nach der Vorplanung vorgelegten Kostenschätzung eine Erhöhung um rund 2,065 Mio. €.

Eine vom Revisionsamt in Auftrag gegebene Plausibilitätsprüfung (siehe Anlage 2 zur Vorlage), die Ende 2017 dem Revisionsamt vorgelegt wurde, kommt zu dem Ergebnis (siehe Seite 37 a.a.O.): *„Entwurf und Kostenberechnung sind insgesamt plausibel. Die Fortsetzung dieses Projekts kann daher empfohlen werden.“*

Bei der Plausibilitätsprüfung wurde eine Kostenberechnung vom 09.10.2017 und ein Projektablaufplan vom 06.09.2016 (siehe Seite 6 a.a.O.) zugrunde gelegt. Diese Kostenberechnung endete noch mit einem Betrag von 6,172 Mio. €. Im Kontext der Aktualisierung des Projektablauf musste auch die Kostenberechnung auf den o.g. Betrag von 6,300 Mio. € angepasst werden.

Folgende Gründe führten insbesondere zu der Steigerung der geplanten Kosten:

- zusätzlich notwendige statische Ertüchtigung des Treppenhauses und zusätzlicher Brandschutz (rund 90.000 € brutto Mehrkosten)
- notwendige Holzschutzmaßnahmen im Haupt- und Auladach aufgrund eines Holzschutzgutachtens (rund 220.000 € brutto Mehrkosten)
- Bei der Vorplanung war der Innenausbau des Dachgeschosses nicht enthalten. Dies sind Mehrkosten von rund 250.000 € brutto. Im Rahmen des Plausibilitätsgutachtens wurde aus Gründen der Wirtschaftlichkeit explizit empfohlen, den Innenausbau des Dachgeschosses vorzunehmen.
- Mehrkosten für Gerüst und Kran in Höhe von 128.000 € brutto
- Maßnahmen zur denkmalgerechten Gestaltung von rund 90.000 € brutto
- Kosten für notwendige Untersuchungen, Schürfe, Labor etc., die in Vorplanung nicht enthalten waren (250.000 € brutto)
- erhöhter Aufwand im Bereich der Fassadensanierung aufgrund Gutachten zum Bauzustand der Fassade (rund 140.000 € brutto Mehrkosten)
- erhöhte Kostenaufwand für die denkmalgeschützten Aussenanlagen
- Maßnahmen zur Erfüllung der Fördervoraussetzungen für Energieeinsparungen, die Fördermittel liegen über den höheren Investkosten (rund 54.000 € brutto Mehrkosten)
- Hinzu kommen infolge dieser Veränderungen anteilmäßig gestiegene Baunebenkosten (rund 450.000 € Mehrkosten brutto).

Selbstverständlich bemühen sich die beteiligten Ämter intensiv um die Akquirierung von Fördermitteln. Eine erste Förderzusage in Höhe von 81.600 € für Maßnahmen zur energetischen

Sanierung liegt bereits vor. In Zusammenarbeit mit und Beratung durch die Klimaschutzagentur konnten bereits weitere vielversprechende Gespräche geführt werden, so dass derzeit davon auszugehen ist, dass weitere Fördergelder akquiriert werden können.

Inhalt des 1. Bauabschnitts

Im Rahmen des 1. Bauabschnitts, der für die Jahre 2018 und 2019 geplant ist, sind u.a. die Erneuerung des Dachs, der Decke im 2.OG, der Toilettenanlagen und der Umbau des Treppenhauses sowie die in diesem Zusammenhang erforderlichen Brandschutz- und Elektroarbeiten vorgesehen. Des Weiteren ist vorgesehen, auch die Sanierungsmaßnahmen der Fassade (inklusive Fenstererneuerung) noch im Rahmen des 1. Bauabschnitts durchzuführen.

Die Nutzung der Ateliers im Kunsthaus ist während der Sanierungsmaßnahme aufgrund der Lärm- und Schmutzentwicklung sowie im Interesse einer zügigen Abwicklung der Arbeiten nicht möglich. Deshalb wurden die bestehenden Mietverträge gekündigt. Die Künstlerinnen und Künstler konnten in der Zwischenzeit Ausweichateliers finden. Über welchen konkreten Zeitraum die Ateliers nicht nutzbar sein werden, ist derzeit noch nicht absehbar.

V. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Wiesbaden, 16. Februar 2018
4101/ 4103/ 64 3432-fk/ 450 468 111 sm/ 2504-zu

Axel Imholz
Stadtrat

Hans-Martin Kessler
Stadtrat