



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. 2 0 - V - 4 1 - 0 0 1 2  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) III / IV

Kunsthause Wiesbaden; Bericht zur laufenden Sanierung  
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 checked="" type="radio"/>	erforderlich <input 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 Ausschuss	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
		<input checked="" type="checkbox"/> <b>wird im Internet/PIWI veröffentlicht</b>	

Bestätigung Dezernent

Imholz  
Stadtrat

Kessler  
Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden, 17.09.2020

- 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.: 2.539.700,31 €  
 in %: 2,3

### 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 apl/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			2.065.000	I.03757	842200	41 Kunsthaus Generalsanierung
						275.000	I.03757		Einnahmen aus Fördergeldern
						459.000	I.03411		Investitionszuschuss Walkmühle
<b>Summe einmalige Kosten:</b>				<b>7.034.000</b>	<b>734.000</b>	<b>7.034.000</b>			

<b>Summe Folgekosten:</b>									

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**.

Bericht zum Stand der Sanierung des Kunsthauses (Schulberg 10).

### Anlagen:

1. Bauzeitenplan

## C Beschlussvorschlag:

1. Es wird Kenntnis genommen, dass
  - 1.1. die Stadtverordnetenversammlung Wiesbaden mit Beschluss Nr. 0466, vom 17.12.2015, der Durchführung der Generalsanierung Kunsthaus (Schulberg 10) grundsätzlich zugestimmt hat.
  - 1.2. im Haushalt 2020/21 Mittel in Höhe von 2,065 Mio. € veranschlagt sind. Insgesamt stehen damit für die Maßnahme 6,30 Mio. € kassenwirksam zur Verfügung; dieser Betrag basiert auf einer Kostenberechnung in gleicher Höhe vom November 2017.
  - 1.3. eine vom Revisionsamt in Auftrag gegebene Plausibilitätsprüfung, die bereits mit der Sitzungsvorlage 18-V-41-0003 vorgelegt wurde, zu dem Ergebnis kommt: *„Entwurf und Kostenberechnung sind insgesamt plausibel. Die Fortsetzung dieses Projekts kann daher empfohlen werden.“*
2. Es wird des Weiteren zur Kenntnis genommen, dass
  - 2.1. die Gesamtsanierungsmaßnahme im 2.Quartal 2022 abgeschlossen sein wird (siehe Anlage 1 zur Vorlage),
  - 2.2. die aktualisierte Kostenplanung (Stand: September 2020) zu dem Ergebnis kommt, dass für die Generalsanierung Kosten in Höhe von 7,034 Mio. € entstehen,
  - 2.3. für die Sanierung außerplanmäßige Förderzusagen in Höhe von 275.000 € für Maßnahmen zur energetischen Sanierung vorliegen,
  - 2.4. die Deckung des zusätzlichen Budget in Höhe von 734.000 € mit einem Betrag von 275.000 € durch die eingegangenen Fördergelder und mit einem Betrag von 459.000 € aus dem PSP-Element „Investitionszuschuss Walkmühle“ (I.03411) erfolgt.
3. Dem aktualisierten Gesamtbudget und dessen Finanzierung (siehe Beschlusspunkte 2.2 - 2.4 der Vorlage) für die Sanierung des Kunsthauses (Altbau) sowie dem aktualisierten Bauzeitenplan wird zugestimmt. Nach Genehmigung des Haushalts 2021 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. Die Vorlage wird nach Beschlussfassung durch den Magistrat dem Kulturbeirat zur Stellungnahme weitergeleitet.

## 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)*

Im Rahmen der Sanierung werden Maßnahmen zur deutlichen Verbesserung der Zugänglichkeit getroffen (z.B. Einbau eines Aufzugs, ebenerdiger Zugang in die Aula).

### 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.

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 begann die Sanierung mit den 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.

Im Rahmen des 1. Bauabschnitts, der in den Jahren 2018 und 2019 durchgeführt wurde, erfolgte 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. Des Weiteren wurde auch die Fassade (inklusive Fenstererneuerung) noch im Rahmen des 1. Bauabschnitts saniert.

Der laufende Bauabschnitt 2 (Fertigstellung bis April 2021) hat die Sanierung den Innenausbau des Gebäudes (ohne die Aula) zum Inhalt. Der für 2021 vorgesehene Bauabschnitt 3 wird dann die umfangreiche Sanierung der Aula (inklusive Schaffung von Barrierefreiheit) sowie des Lagers beinhalten. Den Abschluss bildet der Bauabschnitt 4 mit Natursteinarbeiten am Sockel und den Außenanlagen.

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. Nach Fertigstellung des Bauabschnitts 2 soll die Nutzung der Ateliers wieder ermöglicht werden.

Die Kostenberechnung vom November 2017 schloss mit Gesamtkosten in Höhe von 6,300 Mio. € (brutto) ab. 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.“

Die aktualisierte Kostenberechnung schließt derzeit mit einem Gesamtkostenbetrag in Höhe von 7,034 Mio. € ab. Gegenüber dem bisherigen Gesamtbudget ist dies ein Mehrbedarf in Höhe von 734.000 €. Für diesen Mehrbedarf sind folgende Gründe maßgeblich:

- Kostensteigerung durch die aktuell immer noch andauernde Hochkonjunktur im Baugewerbe und den erneut gestiegenen Baukostenindex und die dadurch nicht seriös vorhersagbaren und erzielbaren Ausschreibungsergebnisse
- Insbesondere bei den Haustechnikgewerken kam es aufgrund mehrfach wiederholter Ausschreibungen, da keine Angebote abgegeben wurden, zu einer großen Kostenerhöhung (400.000.- € brutto)
- Pandemiebedingte längere Vorhaltezeit der Gerüste (72.000.- € brutto) durch Lieferverzögerungen, z. Bsp. bei den RWA-Fensteranlagen ( 20.000.- € brutto) und weiterer Zulieferungen von Materialien
- Pandemiebedingte höhere Hygienemaßnahmen ( 8.000.- € brutto)
- Baustromversorgung aufgrund Bauzeit ( 26.000.- € brutto)
- Interimsheizung Winter 2020/21 ( 9.500.- € brutto)
- Umnutzung der bisherigen Hausmeisterwohnung in Büro- und Veranstaltungsräume für das Referat Bildende Kunst (10.000.- €) dadurch erfolgt eine Optimierung der Arbeitsabläufe des Referats.
- Umnutzung der bisherigen Büroflächen des Referats Bildende Kunst in ein Atelier (5.000.- €)
- Verlegung der Hausmeister-Werkstatt in das Dachgeschoss, dadurch ist die Schaffung eines Bildhauer-Ateliers in den Räumen der bisherigen Hausmeister-Werkstatt mit direktem Zugang von außen möglich
- Kostenerhöhung aufgrund Mehraufwand durch unvorhersehbarem höherem Schädigungsgrad der Substanz des Bauwerks und der daraus notwendigen Anpassungen innerhalb der Gewerke (183.500.- € brutto)

Trotz des Mehrbedarfs aufgrund der verschiedenen Ursachen liegt das Bauvorhaben noch innerhalb des oberen Rahmens der Plausibilisierung aus Ende 2017, obwohl darin die hohen Baupreisindexsteigerungen, begründet durch die Bau-Hochkonjunktur, keine Berücksichtigung finden konnten.

Die Deckung dieses Mehrbedarfs kann in Höhe von 275.000 € (194.000 € Bundesförderung, 81.000 € Förderung des ESWE Innovations- und Klimaschutzfonds) durch außerplanmäßig eingeworbene Fördergelder für diese Sanierung erfolgen und mit einem Betrag von 459.000 € aus dem PSP-Element „Investitionszuschuss Walkmühle“ (I.03411).

**V. Geprüfte Alternativen**

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

Wiesbaden, 30. September 2020

41/ 640310

☎ 3431-fk/ 2504-zu

Axel Imholz  
Stadtrat

Hans-Martin Kessler  
Stadtrat