



<b>Beschlussvorlage</b>		<b>20.09.2022</b>	<b>188/2022</b>		
Bezeichnung			ö	nö	öbF
<b>Brandschutzsanierung und Umbau des Weserberglandzentrums</b>			X		
<b>Beratungsfolge</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>			
Gremium	Datum	Ja	Nein	Enth	
Ausschuss für Stadtentwicklung	12.10.2022	12	0	1	
Ausschuss für Finanzen, Personal und Wirtschaft	02.11.2022	13	0	0	
Verwaltungsausschuss	03.11.2022	beschlossen			
Rat	16.11.2022	38	0	0	

<b>Beteiligte Organisationseinheiten</b>	<b>Unterschriften</b>
14 Finanzen	

<b>Unterschriften</b>				
Abteilungsleitung	Fachbereichsleitung	Dezernatsleitung	Fachbereichsleitung 1	Oberbürgermeister

**Beschlussvorschlag****188/2022**

Der Entwurf und die Kostenberechnung des Projektes „Brandschutzsanierung und Umbau des Weserberglandzentrums“ werden zur Kenntnis genommen.

Die Gesamtsumme von 2.650.000,- € wird beschlossen. Die nun zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 1.260.000,- € sind in 2023 über den Nachtragshaushaltsplan 2023 bereitzustellen. Bis zur Genehmigung des Nachtragshaushaltsplans erfolgt eine Mittelverschiebung in 2022 vom Projekt „Basberg- und Niels-Stensen-Schule“ zum „BgA Weserberglandzentrum und Rattenfängerhalle“.

**Begründung****188/2022**

1952 wurde das jetzige Theater mit dem Saal des heutigen WBZ gemeinsam als Stadthalle gebaut und genehmigt. 1994-1996 ist das Weserberglandzentrum anstelle des Saals errichtet worden. Hierbei wurde das WBZ nicht als eigenständiges Veranstaltungszentrum, sondern in Verbindung mit dem Theater und so mit vielen gemeinsamen Nutzungen konzipiert.

Darüber hinaus befinden sich sowohl das WBZ als auch das Theater auf einem Flurstück, welches 1975 durch eine Baulast mit dem heutigen Grundstück des Hotel Mercure vereinigt wurde, welches wiederum mit dem Grundstück des Bellevue Centers vereinigt wurde.

Aufgrund des ehemaligen Veräußerungsbeschlusses vom 09.12.2015 (Vorlage 230/2015) sind in der Folge Unterhaltungsarbeiten am Gebäude und der Technik des WBZ, unter dem Aspekt der Kosteneinsparung im Falle einer Veräußerung, nur mit dem zur Aufrechterhaltung des Betriebes allernötigsten Aufwand vorgenommen worden.

Nach Aufhebung des Veräußerungsbeschlusses am 20.09.2017 (Vorlage 201/2017) und dem Auftrag an die HMT zur Bewirtschaftung des WBZ wurde beschlossen, diesen Unterhaltungsstau abzarbeiten.

In dieser Phase hat der TÜV immer wieder Beanstandungen der brandschutztechnischen Einbauten vorgebracht, z. B. die Nichtprüfbarkeit der Brandschutzklappen auf Grund schwerer Zugänglichkeit oder der Bemängelung des nicht vorschriftsmäßigen Einbaus.

Auf Grund dieser wiederholten Beanstandungen erfolgte die Entscheidung, eine ganzheitliche brandschutztechnische Untersuchung des WBZ vorzunehmen.

2017 bekam ein Architekturbüro den Auftrag, eine Voruntersuchung durchzuführen und eine Kostenschätzung aufzustellen. Zudem wurde in 2018 ein Brandschutzkonzept, sowie eine Erfassung der technischen Brandschutzmängel vorgenommen. Für diese Planungs- und Gutachterleistungen erfolgte in 2018 eine üPI- Bereitstellung von 100.000,- €.

Auf Basis dieser Voruntersuchungen wurde die Maßnahme in 2018 zum HH 2019 mit einem Betrag von zunächst pauschal 1.000.000,- € angemeldet, dieser Betrag wurde zum DHH 2020/21 auf 1.200.000,- € erhöht, schlussendlich erfolgte eine leichte Korrektur des Ansatzes in 2022 um 90.000,- €, so dass im Haushalt eine Gesamtsumme von 1.290.000,- € etatisiert wurde. Zusammen mit den überplanmäßigen Mitteln aus 2018 steht somit ein Budget von 1.390.000,- € zur Verfügung.

Zum Zeitpunkt der Haushaltsanmeldungen in 2018+2019 lag dem Projekt allerdings keine detaillierte Planung der Bauaufgabe und eine abschließende Bewertung sowie die Kostenberechnung zugrunde. Diese kann üblicherweise erst nach Abschluss der Lph. 3 erfolgen, da hierzu auch diverse sondierende Voruntersuchungen und Bauteilöffnungen erforderlich sind, die zum damaligen Zeitpunkt noch nicht erfolgen konnten.

In der Vorlage 315/2021-1 „Prioritätenlisten der Hochbaumaßnahmen im Bereich der Zentralen Gebäudewirtschaft - Mittelfristplanung 2021-2026“ wurde bereits auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Auszug: „c. *Weserberglandzentrum Brandschutzsanierung: Bei diesem Projekt wurden kürzlich die Aufträge an den Architekten und den Fachplaner erteilt. Die Vorplanung wurde begonnen, der Abschluss der Entwurfsplanung (Lph. 3) und damit die erstmalig mögliche Benennung von belastbaren Kosten kann nicht mehr im Rahmen des Haushaltsverfahrens zum DHH 2022/23 erfolgen. Hier muss eine Konkretisierung der Kosten ggfs. über einen Nachtrag zum DHH erfolgen.*“

Um diesen Bearbeitungsstand erreichen zu können, mussten entsprechend des Vergaberechts EU-weite Vergabeverfahren für die Architekten- und Fachplanerleistung TGA (Technische GebäudeAusrüstung) durchgeführt werden. Der Auftrag für die Architektenleistung wurde demnach an das Architekturbüro Panzer & Denkler aus Hameln erteilt. Nach einem erfolglosen Verfahren bei der Fachplanung für die TGA konnte der Auftrag im Rahmen einer direkten Beauftragung an das Ingenieurbüro ELPLAN aus Minden vergeben werden.

Es konnten nun die Brandschutzverkleidungen komplett entfernt werden, um eine gründliche Analyse des Bestandes durchführen zu können. Die nun vorgefundenen technischen Mängel stellten sich erheblich dar und liegen weit über dem erwarteten Umfang.

In 2021 kam eine zusätzliche, im Ergebnis kostenträchtige Aufgabe auf das Projekt zu: Die bisherige Führung des 2. Rettungsweges aus dem Hauptraum des WBZ über das Grundstück des benachbarten Hotels ist nicht mehr möglich. Die vorhandene Vereinigungsbaulast aus 1975 enthält keine explizite Regelung hinsichtlich eines Wegerechts zum Betreten des Nachbargrundstücks im Fluchtfall. Die rechtliche Überprüfung hat ergeben, dass sich dieser Tatbestand nach heutigem Recht (ohne positive Mitwirkung des Nachbarn) nicht mehr heilen lässt, sodass als Konsequenz der seit Errichtung des WBZ bestehende Rettungsweg aus dem WBZ nicht mehr zu Verfügung steht. Gespräche mit dem Nachbarn hinsichtlich der Erteilung eines Wegerechts sind allesamt erfolglos verlaufen.

Um hier wieder einen baurechtlich akzeptablen Zustand herzustellen, wurden andere bauliche Lösungen in Abstimmung mit dem Brandschutzgutachter gesucht und gefunden. Diese Lösungen bedingen nun ein angepasstes Brandschutzkonzept und diverse bauliche sowie technische Änderungen und Umbauten, um eine Entfluchtung an anderen Stellen zu gewährleisten. Insbesondere ist hierzu die Catering-Küche des Theaters, die im WBZ untergebracht war, mit viel Aufwand in der alten Kasse zwischen den beiden Eingängen im Theater unterzubringen, da an der ursprünglichen Stelle der Catering-Küche nun ein Rettungsweg geführt wird. Hierzu muss die Fensterfront erneuert, eine Tür eingebaut und die Elektro-Verteilung verlegt werden. Weitere Flucht- und Rettungstüren müssen neu geschaffen, bzw. im Bestand vergrößert werden. Durch die komplett neue Fluchtwegsituation im Untergeschoss müssen neue Fenster und Türen verbaut werden.

Die Mehrkosten für diese baulichen Aufwendungen belaufen sich auf rd. 375.000,- €.

Des Weiteren sind unter anderem folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Der TÜV bemängelt schon seit langem, dass die Brandschutzbeschichtung für die tragenden Stahlprofile einer jährlichen Überprüfung und falls erforderlich, einer Erneuerung des Anstriches bedürfen. Dieses ist schwierig durchzuführen, da die tragenden Stahlkonstruktionen nicht offen zugänglich sind.
2. Der TÜV Nord beanstandet außerdem die nicht vorhandene Zugänglichkeit der Brandschutzklappen im Untergeschoss, diese sind somit nicht prüffähig.
3. Im Bereich der Wasserversorgung ist eine nach Trinkwasserverordnung nicht zulässige Mischinstallation für Trink- und Löschwasser vorhanden. Es ist eine vollständige Neuinstallation erforderlich.
4. Die Elektro-Akustische-Alarmierungsanlage (ELA-Anlage) ist veraltet und muss durch eine Sprachalarmierungsanlage erneuert werden.
5. Brandschottungen zwischen Räumen und Geschossen sind teilweise nicht vorhanden oder müssen erneuert werden.
6. usw.

Die vorgenannten Maßnahmen werden in zwei Bauabschnitten durchgeführt. Der erste Bauabschnitt ist bereits in Bearbeitung, wurde am 11.07.2022 begonnen und endet am 02.12.2022, um die Durchführung des Musicals im Theater zu gewährleisten. Im Juli 2023 beginnt der zweite Bauabschnitt und endet nach aktuellen Planungen im Dez 2023. Die Abstimmung mit dem Pächter, der Hamelner Marketing und Tourismus, ist erfolgt, es wurde für die Bauphasen eine Pacht- und Nebenkostenreduzierung vereinbart.

Die Kostensituation stellt sich nach Abschluss der Lph. 3 nun wie folgt dar:

<b>Gesamtprojektkosten seit Beginn der Maßnahme in 2018:</b>	<b>2.650.000,00€</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• bisher durchgeführte Maßnahmen einschl. Voruntersuchungen:</li> </ul>	172.115,73 €
<b>Mehrbedarf gegenüber Haushaltsansatz:</b>	<b>1.260.000,00 €</b>

Dieser Mehrbedarf gliedert sich wie folgt auf:

- Zusatzaufwendungen für größere Mängel im technischen Bereich inkl. BNK und Zuschlägen: rd. 420.000,00 €
- Zusatzaufwendungen für Umbauten der Rettungswege sowie Umplanung des Brandschutzkonzeptes inkl. BNK und Zuschlägen: rd. 375.000,00 €
- Kostensteigerungen seit 2018 bis 2022/23 (2019 x je 5%/Jahr/2021-2022 x je 10%/Jahr) rd. 465.000,00 €

Auf Grund der aktuellen Situation mit marktbedingt schlechten Ausschreibungsergebnissen, Kostensteigerungen, Lieferengpässen, Materialknappheit, Energiekrise, Krieg in der Ukraine, usw. sind einige prozentuale Zuschläge in der Kostenberechnung berücksichtigt. Ob diese tatsächlich ausreichen werden, kann erst bei Vorlage der konkreten Submissionsergebnisse und Beauftragung der Firmen, einhergehend mit der dann möglichen Überprüfung der Verfügbarkeit von Materialien, beurteilt werden.

#### **Personelle Auswirkungen:**

Ja. Der personelle Aufwand wird durch das vorhandene Personal geleistet.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Ja.

Es sind in den Haushalten seit 2018 bereits 1.390.000,- € bereitgestellt worden. Die nun zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 1.260.000,- € sind in 2023 über den Nachtragshaushaltsplan 2023 bereitzustellen. Bis zur Genehmigung des Nachtragshaushaltsplans erfolgt eine Mittelverschiebung in 2022 vom Projekt vom „Projekt Basberg- und Niels-Stensen-Schule“ zum „BgA Weserberglandzentrum und Rattenfängerhalle“.

Der Pachtausfall in der Bauphase 2022 und 2023 beträgt in Summe rd. 13.000,- €, für die Nebenkostenpauschale wird in 2022 und 2023 ein Betrag von rd. 58.100,- € weniger eingenommen. Diese Veränderungen werden im „BgA Weserberglandzentrum und Rattenfängerhalle“ ebenfalls zum Nachtragshaushalt gemeldet.

**Organisatorische Auswirkungen:**

keine

**Ökologische Auswirkungen** (zusätzlich Angabe in t CO<sub>2</sub>-Äquivalent, soweit möglich)

Nein.

**Anlagen****188/2022**

20220919\_Kostenübersicht Vorlage 188-2022

**Änderungen / Ergänzungen****188/2022**