

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2378-01	Termin 26.09.2022	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
06.09.2022	Kulturausschuss	V			
19.09.2022	Haupt- und Finanzausschuss	V			
26.09.2022	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Zustimmung zur Leistung von überplanmäßigen Auszahlungen für Investitionen im Theater Oberhausen.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Oberhausen beschließt die überplanmäßige Bereitstellung eines investiven Auszahlungsbudgets wie folgt:

Finanzstelle	Bezeichnung	Finanzposition	Bezeichnung	Betrag in EUR
950015040100019	Theater Oberhausen	785100	Auszahlungen Hochbaumaßnahmen	f. 1.600.000,00

Deckungsvorschlag:

Aktuelle Erhöhung des negativen Saldos aus Investitionstätigkeit. Die unterjährige Kompensation wird im Rahmen der Investitionskonferenzen abschließend festgelegt. Die Kreditvorgabe der Bezirksregierung Düsseldorf wird beachtet.

Theaterleitung	Dezernent und Kämmerer	Oberbürgermeister
Mädler 30.08.2022	Tsalastras 02.09.2022	Schranz 02.09.2022
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2378-01	Termin 26.09.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☐

ja ☒

b) Sonstige

Begründung

Der Rat der Stadt hat in seinen Beschlussfassungen (B/17/1084-01) vom 20.09.2021 und (B/17/07709/-01) vom 28.06.2021 insgesamt 3 Bauabschnitten für die Instandhaltungsmaßnahmen „Bühne und Brandschutz“ mit prognostizierten Gesamtkosten in Höhe von 9.899.079 EUR zugestimmt.

Ein Großteil der geplanten Maßnahmen bis zum 3. Bauabschnitt ist derzeit fertiggestellt, jedoch liegen die Gesamtkosten bei 11,86 Mio. EUR nach aktueller Kostenermittlung der SBO. Ursache hierfür sind Kostensteigerungen bei der Umsetzung der Maßnahmen und zusätzliche Bedarfe im Brandschutz. Diese zusätzlichen Investitionen sind erforderlich, um eine Abnahme durch die Sachverständigen für Brandschutz, Elektro sowie Lüftung zu gewährleisten bzw. festgestellte Mängel zu beheben. Diese Abnahmen sind für eine nachhaltige Betriebserlaubnis von Theater und Gastronomie am Will-Quadflieg-Platz und Ebertstraße erforderlich.

Die hierfür notwendigen Investitionsbedarfe sind in ihren sachlichen und finanziellen Auswirkungen der SBO und dem Theater erst auf Basis von Fachplanungen Anfang Juli 2022 bekannt geworden. Es wird deshalb vorgeschlagen, einen 4. Bauabschnitt für erforderliche Ertüchtigungen im Bereich des Brandschutzes/ Lüftung im Gebäudeteil „Gastronomie“, Austausch Niederspannungshauptverteilung (NSHV), etc. zu planen und diese Maßnahmen im Zeitraum der Theaterferien 2022/23 im Sommer 2023 durchzuführen. Bis zum Beginn der Spielzeit 2022/23 unter einer neuen künstlerischen Intendanz sollen aus Zeitgründen technischen Übergangslösungen verwirklicht werden, welche nach aktueller Einschätzung von den externen Sachverständigen geduldet werden.

Als weiteren Sachverhalt gilt es bei der finanziellen und haushaltstechnischen Abwicklung zu beachten, dass die gesamte neue Klimatisierungsanlage und die Gebäudeautomation als Investition zu betrachten ist und auf die Jahre 2022 und 2023 zu verteilen ist und über den vorgesehenen Abschreibungszeitraum abzuschreiben ist. Der Investitionsanteil beträgt nach aktueller Schätzung brutto 1.960.000 EUR.

KG 420 – Wärmeversorgungsanlagen:	120.000,00	€	brutto
KG 430 – Lufttechnische Anlagen:	600.000,00	€	brutto
KG 434 – Kälteanlagen:	440.000,00	€	brutto
KG 440 – Starkstromanlagen:	420.000,00	€	brutto
KG 480 – Gebäudeautomation:	190.000,00	€	brutto
KG 490 – Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen:	190.000,00	€	brutto
Gesamtsumme Invest-Anlagen (in € brutto):	1.960.000,00	€	brutto

Hierbei handelt es sich um die reinen Bauleistungen. Planungskosten wurden bisher nicht berücksichtigt. Bei der Schlussabrechnung kann es bei der Aufteilung zwischen konsumtiven und investiven Kosten noch zu Verschiebungen kommen.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2378-01	Termin 26.09.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Sachstand Bühnentechnik:

Die wesentlichen Maßnahmen im 3. Bauabschnitt zur Sanierung der Bühnentechnik Großes Haus /Lichtregie und Dimmerraum erfolgten im Zeitraum 11.04.2022 bis 09.08.2022. Um pünktlich zur neuen Spielzeit starten zu können soll die NSHV zunächst nur provisorisch umgebaut werden. Der Komplettaustausch mit den neuen Anforderungen muss noch betrieblich geplant werden und wird in einem 4. Bauabschnitt in den Theaterferien 2022/23 stattfinden, was dann auch zwingend erforderlich ist. Zum aktuellen Zeitpunkt wird eine technische NSHV-Übergangslösung realisiert, mit der ein angemessener Veranstaltungsbetrieb im Großen Haus zum Start der neuen Intendanz in der Spielzeit 2022/23 möglich sein wird. Die Prüfung der Elektroanlagen ‚Bühne‘ durch den Sachverständigen ist für den 29.08.2022 terminiert und Voraussetzung für den Vorstellungsbetrieb. Am 10.09.2022 eröffnet die Spielzeit 2022/23 mit einem Theaterfest und der Premierenveranstaltung „Gute Hoffnung“ im Großen Haus. Die derzeit im Vorhaben projektierten Bühnentechnik- und Elektromaßnahmen (NSHV, Dimmerraum) werden jedoch erst mit einem 4. Bauabschnitt abgeschlossen werden können.

Die Kostenprognose für die Gesamtmaßnahme „Bühnentechnik“ liegt aktuell um rd. 790.000 EUR höher als geplant bei kumuliert rd. 4.680.000 EUR (brutto); (letzte Prognose Stand 02.09.2021 war 3.889.948 EUR).

Gründe für die ca. 20%-ige Kostensteigerung ggü. Vorjahres-Prognose sind Kosteneffekte in Material (Menge, Preis), Mehrstunden, zusätzliche Investitionen (notwendiger Komplettaustausch technischer Anlagen wie NSHV) und die erforderliche Verlängerung der Sanierungsphase bis in den Sommer 2023.

Sachstand Brandschutz:

Die noch laufende brandschutztechnische Ertüchtigung des Theaters Oberhausen wird mithilfe einer baubegleitenden rollierenden Maßnahmenplanung laufend an neue Erkenntnisse im Bestandsbau angepasst. Sie basiert auf einer Schwachstellenanalyse 2019, die seither fortgeschrieben wurde und zum Abschluss des Vorhabens für das Theater als Betreiber in ein Brandschutzkonzept durch den betreuenden Sachverständigen überführt werden soll.

Die aktuellen Kostenprognosen der Baumanagement-Dienstleister, Fachplaner und SBO haben signifikante Mehrkosten in den Bereichen Bau und technische Anlagen sowie Lüftung ergeben. Die Gründe stehen erneut vor allem im Zusammenhang mit erforderlichen Brandschutzmaßnahmen und zahlreichen Nacharbeiten, Materialverfügbarkeit und Teuerungen. Die Sachverständigen für Lüftungs- und Klimatechnik, Elektro sowie für Brandschutz und die Feuerwehr sind bei ihren Prüfungen nach Bauabschnitt 2 sowie Begehungen für Bauabschnitt 3 zu dem übereinstimmenden Ergebnis gekommen, dass weitere, teils umfangreiche Investitionsmaßnahmen für Gebäudetechnik und Gebäudeautomation, Lüftung, Bau/Gebäudesubstanz sowie für den gastronomischen Bereich des Gebäudes brandschutztechnisch erforderlich sind.

Die Kosten für die erforderliche Ertüchtigung der Gastronomie mit Investitionen in Lüftung und Brandschutz sowie Restarbeiten belaufen sich gemäß aktueller SBO-Prognose vom 13.07.2022 für das laufende Jahr 2022 auf rd. 350.000,00 EUR und für einen zusätzlichen 4. Bauabschnitt in 2023 auf weitere rd. 825.000 EUR. Eine Realisierung aller erforderlichen Lüftungs-, Brandschutz-, Statik-, Bau- und Elektromaßnahmen im knappen Zeitfenster des 3. Bauabschnittes von April bis August 2022 war nicht möglich, zumal für diesen Bereich noch keine hinreichenden Fachplanungen zur Ertüchtigung der Lüftungsanlagen und Elektroinstallationen vorliegen. (Gesamtkosten aktuell rd. 7.173.000 EUR); letzte Prognose Stand 02.09.2021 war 6.010.131 EUR, Kostensteigerung rd. 19,6%).

Die Kostensteigerungen resultieren neben aktuell unvermeidbaren Materialkostensteigerungen bei Anlagen, Kabeln, Lüftungsgeräten uvm. vor allem aus Maßnahmen, die im ursprünglichen Projektumfang nicht enthalten waren. Erst im Laufe der Arbeiten am Bau wurde der tatsächliche Bedarf v.a. für brandschutz- und betriebskonforme Lüftungsanlagen im Detail bekannt. Damit erhöhen sich ebenfalls die Kosten für Fachplaner, Bauleitung, Gerüstleistungen etc. sowie generell

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2378-01	Termin 26.09.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Baunebenkosten.

Neue Planung und Umsetzung eines 4. Bauabschnitts im Sommer 2023:

Es wird vorgeschlagen die zeitlich verschiebbaren Investitionen in einem 4. Bauabschnitt der gebäudetechnischen Sanierung des Gastronomiebereichs und Elektroverteilung zusammenzuführen, fundiert zu planen und im Sommer 2023 parallel zu den Theaterferien 2022/23 umzusetzen. Notwendige Restarbeiten sowie das Herstellen von Wartungsgängen bzw. Wartungsstegen im Dach sowie auf Dachflächen sollen ebenfalls im 4. Bauabschnitt realisiert werden. Sie sind für den Betreiber für turnusmäßige Wartungen sowie Prüfungen durch Sachverständige unerlässlich, jedoch im Vorhaben nicht geplant worden. Die testierten Mängel an der funktionsfähigen Sicherheitsbeleuchtung im gesamten Haus lassen sich leider bis zum 29.08.2022 nicht komplett beheben, da für den Spielbetrieb mit Publikum ab 10.09.2022 (Theaterfest), eine voll funktionsfähige Sicherheitsbeleuchtung in Betrieb sein muss.

Aufgrund zu knapper Ressourcen an Elektrofachkräften kann die Maßnahme trotz Beauftragung nicht mehr vollständig im 3. Bauabschnitt realisiert werden. Der zuständige Sachverständige ist über die Situation informiert und hat sein Einverständnis zu einer zeitlichen Streckung der Mängelbeseitigung an der Sicherheitsbeleuchtung und elektrischen Anlagen signalisiert.

Im Projekt werden derzeit technische Interim-Lösungen realisiert, die einen Spielbetrieb 2022/23 ermöglichen, ohne dass dies für das Publikum zu spürbaren Einschränkungen führen wird. Die SBO und das Theater gehen auch davon aus, dass die Fortführung des Gastronomiebetriebs im Bestand für ein weiteres Jahr möglich sein wird.

All diese Maßnahmen stehen im Zusammenhang mit geltenden Anforderungen an den Brandschutz für Betreiber von Versammlungsstätten wie Theater und Restaurants und sind erforderlich für den Erhalt der Betriebserlaubnis.

Zusammenfassung Finanzierungsbedarf 2022 und 2023

Die aktuelle Kostenprognose der SBO weist für die Bauabschnitte 3 und 4 Gesamtkosten in Höhe von 11,86 Mio. EUR aus. Hiervon entfallen 1,96 Mio. EUR auf Kosten für die Klimatisierungstechnik und Gebäudeautomation, die nach dem Ergebnis einer erneuten finanztechnischen Prüfung investiv abzuwickeln sind. Hiervon müssen aufgrund des Baufortschritts 1,6 Mio. EUR im Haushaltsjahr 2022 und 360.000 EUR im Haushaltsjahr 2023 bereitgestellt und an die SBO ausgezahlt werden.