

Vorlage Nr. 15/2209

öffentlich

Datum: 04.03.2024
Dienststelle: Fachbereich 31
Bearbeitung: Frau Hagen

Kulturausschuss	11.03.2024	empfehlender Beschluss
Bau- und Vergabeausschuss	13.03.2024	empfehlender Beschluss
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	19.04.2024	empfehlender Beschluss
Landschaftsausschuss	23.04.2024	Beschluss

Tagesordnungspunkt:

**LVR-Industriemuseum Zinkfabrik Altenberg, Oberhausen, Vision 2020 -
Sanierung Walzhalle und Neugestaltung Freiraum
hier: Freigabe von Mehrkosten**

Beschlussvorschlag:

1. Den Mehrkosten durch zusätzliche Bau- und Baunebenkosten in Höhe von 6.895.000 € brutto und somit den Gesamtprojektkosten in Höhe von 34.368.257 € brutto (zuzüglich der bereits bewilligten Kosten für die Einrichtung der Dauerausstellung) wird gemäß Vorlage Nr. 15/2209 zugestimmt.
2. Der Beschluss zur Deckelung der Mehrkosten gemäß Vorlage Nr. 14/4271/1 wird um diese Summe angehoben.

UN-Behindertenrechtskonvention (BRK):

Diese Vorlage berührt eine oder mehrere Zielrichtungen des
LVR-Aktionsplans zur Umsetzung der BRK.

ja

Gleichstellung/Gender Mainstreaming:

Diese Vorlage berücksichtigt Vorgaben des LVR-Gleichstellungsplans 2025. nein

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt (Ifd. Jahr):

Produktgruppe:	014
Erträge: Veranschlagt im (Teil-)Ergebnisplan	Aufwendungen: /Wirtschaftsplan
Einzahlungen: Veranschlagt im (Teil-)Finanzplan Bei Investitionen: Gesamtkosten der Maßnahme:	Auszahlungen: /Wirtschaftsplan s. Begründung
Jährliche ergebniswirksame Folgekosten:	
Die gebildeten Budgets werden unter Beachtung der Ziele eingehalten	

L u b e k

Zusammenfassung

Die Umgestaltung der Zinkfabrik Altenberg geht auf den Grundsatzbeschluss über die Vision 2020 für den Zentralstandort des LVR-Industriemuseums (LVR-IMus) vom 18.10.2013 (Vorlage Nr. 13/3051) zurück.

Der Durchführungsbeschluss für das Projekt mit der HU Bau und darin veranschlagten Gesamtkosten von 19.298.881 € wurde vom Landschaftsausschuss (Vorlage Nr. 14/1664) am 16.12.2016 beschlossen.

Auf Grundlage der HU Bau und der für die Städtebauförderung ausschließlich relevanten Förderkriterien, städtebauliche Aufwertung, energetische Ertüchtigung und verbesserte Barrierefreiheit, wurden im Rahmen der Städtebauentwicklungsprogramme STEP 2017/18 vom Land NRW Maßnahmen im Umfang von 6.651.628 € als förderfähig anerkannt.

Bei den Ausführungsplanungen für den Umbau 2018-2020 zeigte sich, dass in Folge von Auflagen aus der Baugenehmigung zusätzliche Untersuchungen zu erbringen und Konzepte fortzuschreiben waren. Dies führte zu erheblichen Umplanungen, Mehraufwänden und Zeitverzögerungen. Die Stand 01/2020 errechneten Mehrkosten (4,6 Mio. €) summierten sich inklusive Planungskosten, Indexsteigerungen und Sicherheitsreserven auf rund 9 Mio. €. Die gesamte Planung wurde daraufhin eingehend auf mögliche Vereinfachungen und Streichungen untersucht und ein Einsparpotential von 0,8 Mio. € realisiert. Diese Sachlage wurde der politischen Vertretung vorgelegt; der Landschaftsausschuss beschloss daraufhin am 28.09.2020 (Vorlage Nr. 14/4271/1), das Baubudget um 8,2 Mio. € auf 27.473.257 € zu erhöhen und bei dieser Summe auch zu deckeln. Der Fördergeber lehnte eine Beteiligung an den Mehrkosten im Nachgang ab. Erst nach der Beschlussfassung konnte die Ausschreibung der wesentlichen Gewerke im EU-weiten Vergabeverfahren erfolgen. Dadurch wurde gegenüber dem ursprünglichen Terminplan bereits verspätet in 05/2021 mit den Rohbauarbeiten begonnen.

Seither kam es im Laufe der 2022/23 durchgeführten Arbeiten zu weiteren Verzögerungen. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten am historischen Stahltragwerk und Ziegelmauerwerk der Walzhalle wurden umfangreichere Maßnahmen erforderlich als ursprünglich geplant. Die komplexen und heterogenen Gegebenheiten auf dem Altenberg-Gelände machten zusätzlich langwierige Planungen, Abstimmungen und Genehmigungsverfahren hinsichtlich der vorab notwendigen Kampfmitteluntersuchungen erforderlich, aus denen wiederum zusätzliche Maßnahmen resultierten. Im Zuge der jüngsten Krisen nach 2020 – Corona-Pandemie, Lieferkettenstörungen, Ukraine-Krieg – ergaben sich zudem erhebliche Bau- und Materialpreissteigerungen.

Als Folge der geschilderten Bauzeitverzögerung kann das Projekt nicht mehr innerhalb der (zuvor wiederholt verlängerten) Durchführungszeiträume der Förderprogramme STEP 2017/18 fertiggestellt werden. In Verhandlungen zwischen LVR, Stadt Oberhausen und Fördergeber konnte im Rahmen eines Sondererlasses erreicht werden, dass bis 31.12.2025 getätigte Ausgaben für die Förderung anrechenbar bleiben. Eine weitere Verlängerung ist definitiv ausgeschlossen.

Aus den geschilderten Erschwernissen und Verzögerungen ergibt sich Stand 02/2024 ein prognostizierter Mehrbedarf von 6,2 Mio. €. Vor dem Hintergrund noch nicht absehbarer Nachforderungen der ausführenden Firmen ist zusätzlich eine Reserve von 15 % vorzusehen, entsprechend einem Mehrbedarf inkl. Reserve von gerundeten 7,15 Mio. €.

Das Projekt wurde daher noch einmal eingehend auf mögliche Streichungen und Vereinfachungen hin untersucht. Alle noch denkbaren Vereinfachungen über die seinerzeit schon realisierten Einsparungen in Höhe von 0,8 Mio. € hinaus wurden einer Risikobewertung unter Betrachtung verschiedener Kriterien unterzogen. Als Ergebnis ergibt sich eine voraussichtliche effektive Kostenersparnis in Höhe von insgesamt 235.000 € brutto (bereits abzgl. anfallender Umplanungs- / Kompensationskosten o.ä.).

Die zusätzlichen Bau- und Baunebenkosten belaufen sich somit auf 6.895.000 € brutto und die Gesamtprojektkosten auf 34.368.257 € brutto.

Eine abschließende Aussage über die schlussendlichen Gesamtkosten kann erst nach Abschluss der Maßnahme und Vorlage aller Schlussrechnungen getroffen werden. Die üblichen Risiken (beispielweise Insolvenzen, mögliche Kündigungen etc.) können zum jetzigen Zeitpunkt auch für die restliche Bauzeit von 19 Monaten (Fertigstellung der Baumaßnahme gemäß aktuellem Bauzeitenplan in 07/2025 geplant) nicht ausgeschlossen werden.

Da Stand 02/2024 ein Auftragsvolumen von 24,6 Mio. € bereits vergeben ist, ist das gedeckelte Baubudget von 27.473.257 € weitgehend durch bereits vorliegende Nachforderungen ausgeschöpft; die verbleibenden Gewerke können aktuell daher nicht ausgeschrieben werden. Zugleich ist die fördertechnisch zwingende Fertigstellung des Projekts bis Ende 2025 nur zu erreichen, wenn keine weiteren Bauverzögerungen eintreten, d.h. die restlichen Beauftragungen zeitnah erfolgen können.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, das bisherige Bauprogramm im Wesentlichen unverändert, d.h. unter Berücksichtigung der noch ermittelten Einsparungen, zügig weiterzuführen. Dies setzt eine Anpassung des Deckelbeschlusses zur Vorlage Nr. 14/4271/1 und die Zustimmung zu den Mehrkosten voraus. Eine diesbezüglich kurzfristige Entscheidung ist erforderlich, um das Projekt fristgerecht im Hinblick auf das Stichdatum der Städtebauförderung fertigstellen zu können.

Begründung der Vorlage Nr. 15/2209:

LVR-Industriemuseum Oberhausen, Zinkfabrik Altenberg Vision 2020 – Sanierung Walzhalle und Neugestaltung Freiraum, hier: Freigabe von Mehrkosten

1. Ausgangssituation

Die Umgestaltung der Zinkfabrik Altenberg geht auf den Grundsatzbeschluss über die Vision 2020 für den Zentralstandort des LVR-Industriemuseums (LVR-IMus) vom 18.10.2013 (Vorlage Nr. 13/3051) zurück. Die Zinkfabrik als eines der ältesten und wichtigsten Industriemuseen in Deutschland sollte in einem seit der Gründung stark veränderten Umfeld grundlegend neu und wettbewerbsfähig aufgestellt werden. Die damals für das Projekt formulierten zentralen Ziele sind bis heute unverändert gültig:

- die städtebauliche Aufwertung des Areals: Die Aufenthaltsqualität im Umfeld des Museums wird verbessert, die Zinkfabrik enger an die nahe Innenstadt angebunden und mit den benachbarten Bildungs- und Kulturinstituten vernetzt.
- die Stärkung des Veranstaltungs- und Vermietungsbetriebs: Es werden zeitgemäße, flexible Räume dafür geschaffen und diese besser mit dem Museumsbereich verzahnt. Durch die zentrale Lage am Hauptbahnhof hat der Standort für solche Formate ein hohes Wachstums- und Erlöspotential.
- die Ertüchtigung in Bezug auf energetische Standards und Barrierefreiheit: Der Standort entsprach in keiner Weise mehr den Zielen des LVR in Bezug auf Nachhaltigkeit und Inklusion. Zudem drohte aufgrund massiver Defizite im Brandschutz die behördliche Schließung.
- eine inhaltliche Neuausrichtung des Standorts auf aktuelle Themen der Transformation der Industriegesellschaft: Neu etablierte Museen an Stahl- und Kohlestandorten (z.B. Henrichshütte Hattingen) hatten die ursprüngliche Ausrichtung der Zinkfabrik auf das Thema Schwerindustrie obsolet werden lassen. Dies eröffnete die Chance, Industriekultur am Standort neu und zeitgemäß zu interpretieren.

Die erfolgreiche Neuausrichtung des Standortes Zinkfabrik Altenberg bleibt für den LVR als maßgeblichen Akteur der Industriekultur in Deutschland unverzichtbar. Aktuell erlebt die Industriekultur in einer Zeit des beschleunigten gesellschaftlichen Wandels in vielen Teilen Deutschlands einen Aufbruch, bedeutende Einrichtungen etwa in Hamburg, Nürnberg, Wuppertal, die LWL-Schwestermuseen, aber auch Einrichtungen in den neuen Bundesländern stellen sich in ähnlicher Weise neu auf. Die Gründung einer Bundesstiftung Industriekultur wird derzeit intensiv diskutiert. Mit dem Relaunch der Zentrale des LVR-IMus, zugleich Ausgangspunkt für den Museumsentwicklungsplan 2030 des Museumsverbands, positioniert sich der LVR kulturpolitisch auf der Höhe der Zeit.

Die Zinkfabrik ist für die Stadt Oberhausen als Scharnier zwischen Innenstadt, Hauptbahnhof und Stadtteil Lirich städtebaulich von großer Bedeutung. So gab die Vision 2020 auch den Anlass für die Stadt, ein Handlungskonzept für die Stadtteile auf beiden Seiten des Bahnhofs zu entwickeln: das 2016 verabschiedete Integrierte

Handlungskonzept Soziale Stadt Oberhausen „Brückenschlag“. Das LVR-Projekt bildet darin das mit Abstand größte Schlüsselprojekt.

Der Durchführungsbeschluss für das Projekt mit der HU Bau und darin veranschlagten Gesamtkosten von 19.298.881 € wurde vom Landschaftsausschuss (Vorlage Nr. 14/1664) am 16.12.2016 beschlossen, vorbehaltlich der Förderzusage im Rahmen des Förderprogramms „Brückenschlag“. Förderanträge für die Städtebauförderprogramme STEP 2017 (Walzhalle incl. Nebengebäude) und STEP 2018 (Freiflächen) wurden im Anschluss gestellt.

Auf Grundlage der HU Bau und der für die Städtebauförderung ausschließlich relevanten Förderkriterien

- städtebauliche Aufwertung
- energetische Ertüchtigung
- verbesserte Barrierefreiheit

wurden im Rahmen von STEP 2017/18 vom Land NRW Maßnahmen im Umfang von 6.651.628 € als förderfähig anerkannt. Diese Fördersumme wird zu 80 % von Land und Bund getragen, einen Eigenanteil von 20% trägt die Stadt Oberhausen als Eigentümerin des Geländes bei. Gemäß Nutzungsvertrag zwischen Stadt und LVR sind alle Nutzungsrechte und -pflichten zeitlich unbegrenzt an den LVR übertragen worden.

Ende 2018, nach Eingang der Baugenehmigung, begannen die Ausführungsplanungen. Parallel dazu wurde ein Rahmenkonzept für die neue Dauerausstellung erarbeitet und ein Auswahlverfahren für ein geeignetes Planungsbüro durchgeführt. Die Beauftragung des Berliner Planungsbüros duncanmccauley (DMC) für die Umsetzung wurde mit Beschluss vom 18.2.2019, Vorlage Nr. 14/3127, bewilligt. Für die Ausstellung waren zunächst keine gesonderten Mittel im Haushalt vorgesehen; das 2015 definierte Budget setzte sich zunächst nur aus Ansparmitteln aus dem regulären Haushalt des LVR-IMus und Mitteln der GFG-Kulturförderung in Höhe von 1,2 Mio. € zusammen. Da damit keine Ausstellung realisierbar war, die auch nur annähernd aktuellen Anforderungen an Barrierefreiheit, Vermittlung, Ausstellungsbau und Medientechnik gerecht werden kann, wurde mit Vorlage Nr. 15/935 am 21.09.2022 das Ausstellungsbudget auf insgesamt 6,3 Mio € inkl. Nebenkosten erhöht. Es setzt sich in etwa zu gleichen Teilen aus Ansparmitteln des LVR-IMus, Mitteln der GFG-Kulturförderung und gesonderten LVR-Haushaltsmitteln zusammen.

Bei den Ausführungsplanungen für den Umbau 2018-2020 zeigte sich, dass in Folge von Auflagen aus der Baugenehmigung (insb. bzgl. Brandschutz, Umweltschutz/Schadstoffe und Denkmalschutz) zusätzliche Untersuchungen zu erbringen und Konzepte fortzuschreiben waren. Dies führte insb. in Bezug auf Statik und Konstruktion des Hallendachs (Dachaufbau und Oberlichter) zu erheblichen Umplanungen, Mehraufwänden und Zeitverzögerungen. Die Stand 01/2020 errechneten Mehrkosten (4,6 Mio. €) summierten sich inklusive Planungskosten, Indexsteigerungen und Sicherheitsreserven auf rund 9 Mio. €.

Die gesamte Planung wurde daraufhin eingehend auf mögliche Vereinfachungen und Streichungen untersucht und ein Einsparpotential von 0,8 Mio. € realisiert. Diese Sachlage wurde der politischen Vertretung vorgelegt; der Landschaftsausschuss beschloss daraufhin am 28.09.2020 (Vorlage Nr. 14/4271/1), das Baubudget um 8,2 Mio. € auf 27.473.257 €

zu erhöhen und bei dieser Summe auch zu deckeln. Der Fördergeber lehnte eine Beteiligung an den Mehrkosten im Nachgang ab.

2. Sachstand

Bauzeitverzögerungen im Hochbau:

Erst nach der Beschlussfassung konnte die Ausschreibung der wesentlichen Gewerke im EU-weiten Vergabeverfahren erfolgen. Dadurch wurde gegenüber dem ursprünglichen Terminplan bereits verspätet in 05/2021 mit den Rohbauarbeiten begonnen.

Seither kam es im Laufe der 2022/23 durchgeführten Arbeiten zu weiteren Verzögerungen. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten am historischen Stahltragwerk der Walzhalle wurden umfangreichere Maßnahmen erforderlich als ursprünglich geplant:

- Die Instandsetzungsarbeiten der zum Planungszeitpunkt bekannten Mängel der Stahltragwerke wurden ausgeschrieben und vergeben, eine flächendeckende und direkte Untersuchung des Bestands war im Vorfeld der Baumaßnahme jedoch nicht möglich, da die betroffenen Stellen und Bereiche erst nach Leerzug und Abbau der Dauerausstellung sowie Abbruch der Einbauten über die Raum- und Fassadengerüste zu erreichen waren. Die nachträglich festgestellten Schäden mussten individuell bewertet, detailliert geplant und kleinteilig instandgesetzt werden. So wurden u. a. weitere 40 Knotenpunkte der Tragwerkskonstruktion lokalisiert, bei denen zusätzliche Stabilisierungsmaßnahmen erforderlich wurden.
- Durch die schlechte Bausubstanz und eine zunächst zugrunde gelegte fehlerhafte Bestandsstatik waren zusätzliche statische Berechnungen bzw. Neuberechnungen von Statik und Prüfstatik und zusätzliche Vermessungsleistungen in der Ausführungsphase zu erbringen.
- Ein freigelegter Träger sowie ein im Rahmen der Rohbauarbeiten beschädigter Träger stellten sich als nicht tragfähig heraus. Dies führte zu deutlichen Verzögerungen, da Tragwerksplanung und Prüfstatik erneut hinzugezogen werden mussten, Planungsanpassungen erforderlich wurden und sich die Abstimmungen mit der Unteren Denkmalbehörde als sehr langwierig darstellten.
- Die dafür notwendigen Sicherungsgerüste führten darüber hinaus zu Behinderungen der Transport- und Arbeitswege und somit zu Änderungen der Bauabläufe in der Walzhalle, was wiederum aufgrund der Abhängigkeiten zwischen den Gewerken Verzögerungen zur Folge hatte.

Die in diesen Teilbereichen notwendigen zusätzlichen Arbeiten am Stahltragwerk ziehen zwangsläufig Verzögerungen in anderen Teilbereichen nach sich, da hier dieselbe ausführende Firma beauftragt ist und sowohl personelle als auch gerätetechnische Begrenzungen gegeben sind. Eine personelle Verstärkung war der Firma nur in sehr begrenztem Umfang möglich.

Darüber hinaus kam es durch die Corona-Pandemie und den Ukraine-Krieg in den vergangenen Jahren vor allem in den Gewerken Stahl- und Metallbau zu längeren Lieferzeiten.

Parallel zu den Arbeiten am Stahltragwerk fanden Sanierungsarbeiten an der Fassade statt:

- Die zwei Längsfassaden der Walzhalle haben eine Fläche von ca. 2.500 m². Für diese Flächen wurden im Vorfeld umfangreiche Voruntersuchungen und Gutachten gefertigt. Die Ergebnisse waren Grundlage für die Ausschreibungen und Auftragsvergaben. Im Zuge der Durchführung der ausgeschriebenen Leistungen kamen jedoch im tragenden Hintermauerwerk gravierende Schäden zu Tage (im Wandinneren lose liegende Steine ohne Verbund, nicht fachgerecht ausgeführte frühere Reparaturmaßnahmen etc.). Diese Mängel waren vorab nicht erkennbar und führten so zu einem erheblich gestiegenen Sanierungsumfang, da sich ganze Bereiche als nicht tragfähig erwiesen.
- Zudem wurden im Zuge der umfänglichen Außenwandsanierungsarbeiten Schäden im Bereich der Auflager der Hauptfachwerkträger ersichtlich. Daraufhin wurden aus Standsicherheitsgründen sämtliche 96 Auflagerpunkte freigelegt und geprüft. Im Ergebnis müssen insbesondere vor dem Hintergrund der höheren Dachlasten durch die energetische Ertüchtigung des Daches alle Auflagerpunkte ergänzt und teilweise aufwendig erneuert werden. Die Tragwerksmängel waren innerhalb der massiven Mauerwerkswand vollständig verdeckt und konnten im Vorfeld nicht erkannt werden.

Bauzeitverzögerungen Außenanlagen:

Für die Arbeiten in den Außenanlagen war zunächst eine Überarbeitung der Ausschreibungsunterlagen in Bezug auf die in der Baugenehmigung geforderten Auflagen zum Umgang mit schadstoffbelastetem Bodenmaterial notwendig. Das Vergabeverfahren erfolgte dadurch verspätet, der politische Beschluss zur Beauftragung der Gartenlandschafts- und Tiefbauarbeiten in Höhe von rd. 4,0 Mio. € konnte erst im März 2023 gefasst werden. Mit den Arbeiten sollte somit im April 2023 begonnen und die Teilbereiche Villengarten und Zufahrt West im Wesentlichen bis Ende 2023 fertiggestellt werden.

Die komplexen und heterogenen Gegebenheiten auf dem Altenberg-Gelände (gewachsene Struktur, Schadstoffbelastung, versiegelte Flächen, Aufschüttungen, hohe Kabel- und Leitungsdichte, fehlende Bestandsunterlagen) machten zusätzlich langwierige Planungen, Abstimmungen und Genehmigungsverfahren hinsichtlich der vorab notwendigen Kampfmitteluntersuchungen erforderlich. Erst im September 2023 wurde die abschließende Stellungnahme der Ordnungsbehörde vorgelegt. Da der Vorschlag des Fachplanungsbüros, geeignete Bereiche großflächig mittels Georadarverfahren zu sondieren, seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes nicht genehmigt wurde, musste die Ausschreibung für die Kampfmitteluntersuchungen daraufhin überarbeitet werden. Für jegliche Eingriffe in das schadstoffbelastete Erdreich wurde stattdessen eine kostenintensive baubegleitende Kampfmittelräumung gefordert.

Darüber hinaus stellten die Stadtwerke Oberhausen zusätzliche Auflagen in Bezug auf die Entwässerung. Eine einzuplanende Regenrückhaltung erforderte sowohl weitere Baumaßnahmen als auch höhere Entsorgungsaufwände für die schadstoffbelasteten Böden.

Als Folge der geschilderten Bauzeitverzögerung kann das Projekt nicht mehr innerhalb der (zuvor wiederholt verlängerten) Durchführungszeiträume der Förderprogramme STEP 2017/18 fertiggestellt werden, womit im Regelfall die Rückzahlung der Fördermittel droht. In Verhandlungen zwischen LVR, Stadt Oberhausen, Bezirksregierung Düsseldorf und dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen konnte im Rahmen eines Sondererlasses erreicht werden, dass bis 31.12.2025 getätigte Ausgaben für die Förderung anrechenbar bleiben; dafür muss der Verwendungsnachweis aber bis 31.3.2026 zwingend eingereicht werden. Eine weitere Verlängerung ist definitiv ausgeschlossen.

3. Kosten

Im Zuge der jüngsten Krisen nach 2020 – Corona-Pandemie, Lieferkettenstörungen, Ukraine-Krieg – ergaben sich Bau- und Materialpreissteigerungen und weitere dadurch bedingte Zeitverzögerungen, insb. durch Lieferschwierigkeiten im Gewerk Stahlbau und bei technischen Komponenten.

Aus den geschilderten Erschwernissen und Verzögerungen ergibt sich Stand 02/2024 ein prognostizierter **Mehrbedarf von 6,2 Mio. €** für die gesamte Maßnahme, der sich wie folgt zusammensetzt:

- Bau/Materialpreissteigerungen; längere Laufzeit/Vorhaltung **3,670 Mio. €**
(Zeitverzögerungen, pandemie- und kriegsbedingte Folgen, Inflation)
- zus. erforderliche Sanierungsmaßnahmen inkl. Baunebenkosten **1,480 Mio. €**

betr. Gebäudesubstanz Fassade	380 T€
betr. Gebäudesubstanz Stahltragwerk	760 T€
dafür nötiger Gerüstbau	340 T€
- auflagenbedingte Maßnahmen Außenanlagen inkl. Baunebenkosten **1,050 Mio. €**

baubegleitende Kampfmittelräumung	190 T€
dadurch erhöhter Aufwand an Erdarbeiten	310 T€
Entwässerung inkl. erhöhter Entsorgungsaufwand	550 T€

Die durch die Bauzeitverzögerungen zu erwartenden, teils vorliegenden Nachforderungen der beauftragten Firmen können aktuell nur hochgerechnet werden. Das Ergebnis der Nachverhandlungen, die im Hinblick auf die Verhandlungsposition des LVR nicht forciert werden können, bleibt im Detail abzuwarten. Für noch nicht absehbare Nachforderungen ist zusätzlich eine Reserve von 15 % vorzusehen, entsprechend einem Mehrbedarf inkl. Reserve von gerundeten 7,15 Mio. €. Zum Vergleich: Gemäß Baupreissteigerung der im Zeitraum zwischen 1. Quartal/2020 und 4. Quartal/2023 submittierten Gewerke belaufen sich allein die indexbasierten Kostensteigerungen auf rd. 7 Mio. €. Bereits im Rahmen der Mehrkostenvorlage 2020 wurde seinerzeit eine Kostenerhöhung durch Indexsteigerung von rd. 2,8 Mio. € unter Annahme einer Fertigstellung der Maßnahme bis Ende 2023 prognostiziert. Die weiteren Verzögerungen und enormen Baupreissteigerungen der letzten Jahre waren damals noch nicht absehbar.

Insgesamt ist festzustellen, dass die primären Ursachen der Kostensteigerungen im ganzen Zeitraum seit Verabschiedung der HU Bau im Jahr 2016 zum einen in der Umsetzung neuer

Auflagen, zum anderen im ausgesprochen schlechten Zustand der Bausubstanz des Denkmals liegen. Letzterer konnte größtenteils erst während der Ausführung festgestellt werden. Die daraus resultierenden Bauzeitverzögerungen zogen weitere Kostensteigerungen nach sich.

Da Stand 02/2024 ein Auftragsvolumen von 24,6 Mio. € bereits vergeben ist, ist das gedeckelte Baubudget von 27.473.257 € weitgehend durch bereits vorliegende Nachforderungen ausgeschöpft; die verbleibenden Gewerke können aktuell daher nicht ausgeschrieben werden. Zugleich ist die fördertechnisch zwingende Fertigstellung des Projekts bis Ende 2025 nur zu erreichen, wenn keine weiteren Bauverzögerungen eintreten, d.h. die restlichen Beauftragungen zeitnah erfolgen können.

4. Einsparmöglichkeiten und weitere Vorgehensweise

Aus der geschilderten Entwicklung resultiert nicht nur eine erneut verzögerte Wiedereröffnung des Museums, sondern auch eine nicht mehr vermeidbare Überschreitung des 2020 beschlossenen Kostendeckels von 27,473 Mio. €. Eine Einsparung von mehr als 7,15 Mio. € ist in dem fortgeschrittenen Projektstadium – 26 von 32 Gewerken sind bereits vergeben – nicht möglich bzw. wäre mit erheblichen neuen Risiken verbunden (u.a. drohende Rückzahlung von Fördermitteln, Entschädigungszahlungen an beauftragte Firmen).

Gleichwohl wurde das Projekt noch einmal eingehend auf mögliche Streichungen und Vereinfachungen hin untersucht. Alle noch denkbaren Vereinfachungen über die seinerzeit schon realisierten Einsparungen in Höhe von 0,8 Mio € hinaus wurden einer Risikobewertung unter Betrachtung verschiedener Kriterien unterzogen, mit den folgenden Ergebnissen:

Fördertechnische Relevanz: Maßnahmen, die aufgrund ihrer Relevanz für städtebauliche Aufwertung, energetische Ertüchtigung und Barrierefreiheit vom Land gefördert werden, bleiben im Kern unangetastet. Streichungen geförderter Maßnahmen in den dem Antrag zugrundeliegenden Planungen könnten zum Verlust des Förderanspruchs führen, da die Zweckbindung aufgelöst wird. Das Kriterium betrifft die Mehrzahl der Maßnahmen auf dem Außengelände; im Einzelfall sind hier aber Vereinfachungen möglich.

Behinderung des Baufortschritts: Einsparmaßnahmen, die aufgrund notwendiger Umplanungen den Fortgang der Baustelle bremsen und damit neue zeitliche Risiken schaffen würden, wurden mit Blick auf den hohen Zeitdruck der Fertigstellung bis 2025 ausgeschlossen. Das betrifft weitgehend die schon laufenden Gewerke in den Gebäuden.

Folgerisiken: Einsparmaßnahmen, die grundlegende Funktionalitäten des späteren Museumsbetriebs und dessen Wirtschaftlichkeit in Frage stellen würden, etwa im Hinblick auf den Veranstaltungs- und Vermietungsbetrieb, werden nicht vorgeschlagen.

Bearbeitungsstand: Maßnahmen, bei denen die Mehrzahl der Gewerke bereits beauftragt ist und ggf. hohe Gewinnausfallentschädigungen und Planungskosten anfielen, denen bei Stornierung keinerlei Ertrag mehr gegenüberstünde, wurden nur noch auf mögliche Vereinfachungen im weiteren Prozess geprüft.

Reversibilität: Bei Streichungen sollte zumindest die Möglichkeit einer späteren Nachrüstung bestehen; diese ist insbesondere bei allen Maßnahmen, die Eingriffe in die belastete Bodensubstanz erfordern, nicht mehr möglich.

Nach eingehender Prüfung verbleiben damit im Hinblick auf diese Kriterien als Einsparmöglichkeit nur wenige noch nicht beauftragte, nicht geförderte und einfach umplanbare Leistungen, insbesondere Vereinfachungen auf dem Außengelände im nichtöffentlichen Bereich. Dies sind im Wesentlichen:

- eine Verkleinerung des Schaufensters zwischen Veranstaltungssaal und Lokomotive
- eine vereinfachte Ausführung der Geräteschuppen im Freigelände
- eine vereinfachte Gebäudesanierung des ZAQ-Gebäudes und Herrichtung der ihm vorgelagerten Fläche
- eine vereinfachte Ausführung der Stellplätze.

Es ergibt sich dadurch eine voraussichtliche effektive Kostenersparnis in Höhe von insgesamt 235.000 € brutto (bereits abzgl. anfallender Umplanungs- / Kompensationskosten o.ä.).

Weiterreichende Sparmaßnahmen erweisen sich im Hinblick auf obige Risikobewertung als nicht sinnvoll. Auch im Hinblick auf das von der Öffentlichkeit erwartete Ergebnis eines jahrelangen Umbaus mit einem hohen Investitionsvolumen muss ein betriebs- und wettbewerbsfähiges Museum Ziel des Gesamtprojekts bleiben.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, das bisherige Bauprogramm im Wesentlichen unverändert, d.h. unter Berücksichtigung der oben skizzierten Einsparungen, zügig weiterzuführen. Dies setzt eine Anpassung des Deckelbeschlusses zur Vorlage Nr. 14/4271/1 und die Zustimmung zu dem Mehrkosten voraus. Eine diesbezüglich kurzfristige Entscheidung ist erforderlich, um das Projekt fristgerecht im Hinblick auf das Stichdatum der Städtebauförderung fertigstellen zu können.

Die politische Vertretung wird von der Verwaltung regelmäßig im Rahmen der Beschlusskontrolle und der halbjährlichen Baucontrollingberichte über zukünftige Kostenentwicklung informiert.

5. Zusammenstellung der zu erwartenden Gesamtkosten

Für die **Gesamtkosten des Projekts** ergibt sich dann:

Bewilligter Kostendeckel im Jahr 2020	27.473.257 €
Mehrkosten prognostiziert Stand 2/2024	6.200.000 €
zuzüglich 15% Reserve	930.000 €
abzüglich der oben gelisteten Einsparungen	- 235.000 €
Summe Sanierung und Freiflächengestaltung	34.368.257 €
Kosten Ersteinrichtung Dauerausstellung	6.300.000 €
vorauss. Gesamtkosten (brutto)	40.668.257 €
incl. Dauerausstellung	
davon bewilligte Fördermittel	6.651.628 €

Eine abschließende Aussage über die schlussendlichen Gesamtkosten kann erst, wie bei allen anderen laufenden Projekten auch, nach Abschluss der Maßnahme und Vorlage aller Schlussrechnungen getroffen werden. Die üblichen Risiken (beispielweise Insolvenzen, mögliche Kündigungen etc.) können zum jetzigen Zeitpunkt auch für die restliche Bauzeit von 19 Monaten (Fertigstellung der Baumaßnahme gemäß aktuellem Bauzeitenplan in 07/2025 geplant) nicht ausgeschlossen werden.

6. Finanzierung

Die Mehrkosten werden über die entsprechende Veranschlagung in der Produktgruppe 014 des Dezernates 3 finanziert. Die nach Fertigstellung 2026 anfallenden jährlichen Abschreibungen für den überwiegend investiven Anteil der Mehrkosten, müssen innerhalb des Zuschussbudgets des Dezernates 9 angemessen kompensiert werden.

7. Beschlussvorschlag

1. Den Mehrkosten durch zusätzliche Bau- und Baunebenkosten in Höhe von 6.895.000 € brutto und somit den Gesamtprojektkosten in Höhe von 34.368.257 € brutto (zuzüglich der bereits bewilligten Kosten für die Einrichtung der Dauerausstellung) wird gemäß Vorlage Nr. 15/2209 zugestimmt.
2. Der Beschluss zur Deckelung der Mehrkosten gemäß Vorlage Nr. 14/4271/1 wird um diese Summe angehoben.

In Vertretung

A l t h o f f