

Geschäftszeichen	Datum: 30.09.2025	Drucksache Nr. 01-BV 2025-143
-------------------------	-----------------------------	---

Gremium Bauausschuss Hauptausschuss Stadtvertretung Wolgast	Termin 25.09.2025 01.10.2025 08.10.2025	Beratungsergebnis vertagt
---	---	-------------------------------------

Nutzungsänderung ehem. Stadtbibliothek zum Begegnungszentrum - Genehmigung überplanmäßige Ausgaben - Nachträge aufgrund Gegebenheiten Bestand

Beschlussvorschlag:

Die Wolgaster Stadtvertretung beschließt nach §22 KV M-V in Verbindung mit §50 KV M-V die überplanmäßige Ausgabe i.H.v. 53.457,16 € für die in der Zusammenstellung genannten zusätzlichen Ausführungen aufgrund der Gegebenheiten im Bestand.

Die Deckung der überplanmäßigen Ausgabe erfolgt durch finanzielle Mittel des Produkts 42400 Konto 72310000 mit 53.500 €.

Ergebnis der Beratung und Abstimmung: Beschluss Nr.					
Gremium Stadtvertretung Wolgast		Gesetzliche Mitglieder		Sitzungsdatum	TOP
Beschluss				Abstimmung	
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> laut Vorlage	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> mit Abweichung			
Gemäß § 24 KV M-V (Mitwirkungsverbot) waren folgende Vertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:					

Unterschrift

Siegel

Unterschrift

Begründung:

Die Stadt Wolgast realisiert die Umnutzung der Räumlichkeiten der ehemaligen Stadtbibliothek Wolgast in ein modernes Begegnungszentrum. Das Gebäude, gelegen in der Hufelandstraße 2, 17438 Wolgast, soll durch maßgebende Um- und Einbauten zu einem multifunktionalen Zentrum umgestaltet werden. Die Räumlichkeiten sollen nach Fertigstellung für 304 Besucher geeignet sein.

VERANSTALTUNGSÜBERSICHT FÜR DAS BEGEGNUNGSZENTRUM WOLGAST

Veranstaltungskategorie	Veranstaltungstypen
Kulturelle Veranstaltungen	Konzerte, Theateraufführungen, Lesungen und Buchvorstellungen, Filmvorführungen
Gesellschaftliche Veranstaltungen	Hochzeiten und private Feiern, Empfänge und Galas, Vereinsversammlungen, Einschulungen, Abibälle, Konfirmationen, Jugendweihen
Bildungsveranstaltungen	Vorträge und Seminare, Workshops und Schulungen, Diskussionsrunden
Messen und Ausstellungen	Kunst- und Fotoausstellungen, Handwerks- und Kreativmärkte, Berufs- und/oder Ausbildungsmessen
Sportliche Veranstaltungen	Tanzveranstaltungen, Indoor-Sportaktivitäten, Fitness- und Yoga-Kurse
Wirtschaftliche Veranstaltungen	Konferenzen und Kongresse, Geschäftstreffen und Networking-Events, Produktpräsentationen und Firmenfeiern

Diese Übersicht stellt nur einen Auszug dar.

Ziel dieses Projekts ist es, ein vielseitiges und funktionales Begegnungszentrum zu schaffen, das den kulturellen und sozialen Bedürfnissen der Stadt Wolgast gerecht wird. Die Planung und Umsetzung erfolgen unter Berücksichtigung moderner Standards und Barrierefreiheit.

Beim Bauen im Bestand entstehen z.B. durch unklare oder fehlende Bestandsunterlagen die unterschiedlichsten Schwierigkeiten und erschweren eine genaue Einschätzung der Bausubstanz. Hinzu kommen unvorhergesehene Schäden, verdeckte Mängel, Mehraufwand beim Rückbau und Herausforderungen durch aktuelle Vorschriften wie z.B. Brand- und Schallschutz, welche für die Nutzungserlaubnis zu erfüllen sind. Auch während der Bauausführung für die Nutzungsänderung der ehemaligen Stadtbibliothek zum Begegnungszentrum haben sich die in der Zusammenstellung genannten zusätzlichen Arbeiten und Ausführungen und damit verbundenen Kosten ergeben:

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Auftrag/Nachtrag an Datum	Brutto
1	Anpassung Hauptverteilung, Unterverteilung und Umverdrahtungen FI-Schaltungen	Elektro Pens Hohendorfer Ch. 31 Wolgast OT Hohendorf 11.07.2025	3.079,22 €
Aufgrund der baulichen Konstruktion für die Lüftung wurde im Zuge der Baumaßnahme notwendig, dass eine Verteilung für den Bereich Abstellraum 1 und Abstellraum 2 installiert wird, damit der neue Bereich eigenständig abgesichert ist. Die Lüftungsanlage, Stromkreise und Beleuchtung werden über diese Verteilung versorgt. Ursprünglich war angedacht, nur eine abgesicherte zusätzliche Leitung für den Lüfter aus dem bestehenden Mennekes Wandverteiler im neuen Abstellraum 1 neu zu verlegen. Da dieser demontiert wird, muss eine neue Verteilung installiert werden. Dieser Eingriff erfordert wiederum eine Ertüchtigung mehrerer Bestandsverteiler.			

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Auftrag/Nachtrag an Datum	Brutto
2	<ul style="list-style-type: none"> zusätzliche Öffnungen in der Decke Zulage Metall für Änderung Unterkonstruktion zusätzl. Lagen Gipskarton 	Holz & Raum GmbH Rundstraße 52, Krien 22.07.2025	668,30 € 8.164,11 €
<p>Im Zuge der fortschreitenden Arbeiten wurden durch die Fachgewerke Elektro und Heizung-Lüftung-Sanitär zusätzliche Zugänge in die vorhandene Decke erforderlich um dort Leitungen zu verlegen.</p> <p>Im Rahmen der durchzuführenden Abbrucharbeiten an bestehenden Innenwänden wurde festgestellt, dass zur fachgerechten und sicheren Ausführung der Arbeiten das Öffnen der vorhandenen Trockenbaudecke erforderlich ist. Die betroffenen Wände stoßen unmittelbar an die bestehende Trockenbaudecke an bzw. sind teilweise mit dieser verbunden. Ein vollständiger Rückbau der Wände ist ohne Demontage bzw. Öffnung der angrenzenden Deckenflächen nicht möglich.</p> <p>Im Zuge der statischen Planung der Metallkonstruktion wurde für die Trockenbauarbeiten festgestellt, dass anstelle der ursprünglich vorgesehenen Unterkonstruktion andere CW- und UW-Unterkonstruktionen erforderlich sind. Die Notwendigkeit dieser Konstruktion war zum Zeitpunkt der Ausschreibung nicht absehbar und wurde im LV nicht berücksichtigt.</p> <p>Durch den zusätzlichen Träger veränderten Wandaufbau der Trennwand Damen-WC und Personal-WC mit Dusche werden Profile UA 50 benötigt die nicht ausgeschrieben waren. Die Notwendigkeit dieser Konstruktion war zum Zeitpunkt der Ausschreibung nicht absehbar und wurde im LV nicht berücksichtigt</p> <p>Durch die konstruktionsbedingte Öffnung der Decke ist eine zusätzliche Lage Gipskarton in den neu geschaffenen Abstellräumen 1 und 2 in den Randbereichen notwendig.</p>			
3	Baustrom Geplant war die Nutzung der Stromversorgung des Gebäudes. Durch den beauftragten Sicherheits- und Gesundheitskoordinator wurde jedoch die zwingende Nutzung von Baustrom/Baustromverteiler vorgeschrieben.	Elektro Pens Hohendorfer Ch. 31 Wolgast OT Hohendorf 20.05.2025	1.062,82 €
4	1.1 Auslesen KNX-Programmierung aufgrund fehlender Unterlagen 1.2 Sicherheitsbeleuchtung Innenbereich	Elektro Pens Hohendorfer Ch. 31 Wolgast OT Hohendorf 04.08.2025	1.1 1.416,10 € 1.2 6397,08 €
<p>Aufgrund fehlender Dokumentation der KNX-Programmierung des Gebäudes war eine Auslesung der Programmierung notwendig. Eine vollständige neue Programmierung wäre um ein Vielfaches teurer geworden.</p> <p>Die Sicherheitsbeleuchtung musste durch räumliche und Änderungen der Nutzung des Gebäudes auf den neusten Stand der Technik gebracht werden. Die günstigste Variante hierfür war ein Einzelbatteriesystem. Die Sicherheitsbeleuchtung im Bestand war größtenteils defekt oder entsprach nicht mehr den Anforderungen. Ursprünglich war angedacht, Installationsleitungen lediglich umzuverlegen und den Bestand im Wesentlichen unverändert zu lassen sowie die Installation weitestgehend über Durchbrüche zu führen.</p>			

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Auftrag/Nachtrag an Datum	Brutto
5	Sicherheitsbeleuchtung Außenbereich	Elektro Pens Hohendorfer Ch. 31 Wolgast OT Hohendorf 02.09.2025	4.187,04 €
<p>Aufgrund der Nutzung als Versammlungsstätte hat sich gezeigt, dass auch die Außenflächen als Rettungs- und Sammelbereiche für Besucher eine zentrale Funktion übernehmen. Um die sichere Orientierung bei einer Evakuierung zu gewährleisten und den Einsatzkräften im Notfall optimale Bedingungen zu bieten, wird daher die Ergänzung einer Sicherheitsbeleuchtung im Außenbereich vorgesehen. Damit werden die Schutzziele nach §§ 15 ff. VStättVO sowie die Vorgaben der Bauordnung auch für den äußeren Bereich konsequent erfüllt.</p>			
6	Reparatur m. Umrüstung vorh. Beleuchtung auf LED großer Veranstaltungsraum	Elektro Pens Hohendorfer Ch. 31 Wolgast OT Hohendorf 09.09.2025	3.892,49 €
<p>Diese Änderung war in dem ursprünglichen Leistungsverzeichnis nicht berücksichtigt. Die Hälfte der im Bestand vorhandenen Leuchten im künftigen großen Veranstaltungsraum waren defekt.</p> <p>Energieeffizienz: LED-Leuchtmittel weisen einen deutlich geringeren Stromverbrauch auf als konventionelle Leuchtmittel. Dadurch reduziert sich der Energiebedarf dauerhaft.</p> <p>Längere Lebensdauer: LEDs haben eine 5- bis 10-fache höhere Lebensdauer im Vergleich zu herkömmlichen Leuchtmitteln, wodurch Wartungs- und Austauschkosten sinken.</p> <p>Geringere Wärmeentwicklung: Dies verbessert sowohl die Betriebssicherheit als auch die Raumklimatisierung.</p> <p>Umweltfreundlichkeit: LEDs erhalten keine schädlichen Stoffe wie Quecksilber und sich daher ökologisch vorteilhaft.</p> <p>Wirtschaftliche Begründung:</p> <p>Gesamtkosten über Lebensdauer: Die höheren Anschaffungskosten amortisieren sich durch die Energieeinsparungen und die geringeren Wartungskosten bereits nach wenigen Betriebsjahren.</p> <p>Zukunftssicherheit: Konventionelle Leuchtmittel werden zunehmend vom Markt genommen (z.B. EU-Richtlinien zum Verbot bestimmter Lampentypen)</p>			
7	Erweiterung Verkabelung und Traversen	AEN Audio Equipment Nord GmbH Eckhardsberg 1 Greifswald 09.09.2025	7.390,61 €
<p>Die Erweiterung der Kabeltrassen, Audio- und Videoleitungen sowie Traversenlänge sind notwendig, um die Veranstaltungstechnik im Begegnungszentrum vollständig und betriebssicher zu installieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabeltrassen und Leitungen: sichere Versorgung von Strom, Daten und Schachstrom • Audio- und Videoleitungen: Signalübertragung für Ton, Licht- und Bildtechnik • Einbaubuchsen und Anschlüsse: Schnittstellen für flexible Nutzung durch Veranstalter • Montageleistungen: fachgerechte Installation und Inbetriebnahme • Truss-Systeme (Traversen): bauliche Aufnahme und sichere Befestigung von Licht- und Beschallungstechnik 			

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Auftrag/Nachtrag an Datum	Brutto
8	Zinkblechabdeckung unterhalb der Attika- abdeckung beidseitig	HDFB GmbH Gewerbepark 4 Kemnitz 25.09.2025	6.441,29 €
<p>Im Zuge der Ausführung wurde festgestellt, dass unterhalb der Attikaabdeckung auf beiden Seiten ein zusätzlicher Ausgleich erforderlich ist, um Unebenheiten der Unterkonstruktion fachgerecht zu überbrücken und einen regelkonformen Anschluss sicherzustellen.</p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der Abdichtung und zum Schutz des Unterbaus ist es notwendig, eine Zinkblechabdeckung mit einer Gesamtschenkelbreite von 45 cm beidseitig als Abdeckung des Ausgleichs zu liefern und zu montieren.</p> <p>Der zusätzliche Aufwand umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none">• Herstellung, Lieferung und Einbau der Zinkblechabdeckung mit ZS 45 cm• Beidseitige Anarbeitung an die vorhandene Attikaabdeckung• Anpassung und Befestigung an die vorhandene Unterkonstruktion• Gewährleistung eines fachgerechten Wasserablaufs sowie Schutzes gegen Feuchtigkeitsschäden			
9	8.1 Änderung Kurzdistanzbeamer Decke in Kurzdistanzbeamer Boden plus Rollwagen und Spezial-Rahmenleinwand sowie Montagekosten	AEN Audio Equipment	Beamer 5.948,81 €
		Nord GmbH	Rollwagen 474,81 €
		Eckhardsberg 1	Leinwand 2.368,10 €
		Greifswald	Montage und Program- mierung 357,00 €
		8.1	
	8.2 Elektroarbeiten für Vorrüstung zur Anbringung von weiterer Veranstaltungstechnik z.B. LED-Paneelen oder LED-Wand	Beauftragung offen	<u>abzüglich LV Positionen</u>
			Beamer 5.236,00 €
			Halterung 226,10 €
			Mehrkosten 8.1
			3.686,62 €
	8.2	8.2	
	19.09.2025	1.009,63 €	
10	<u>weitere Baunebenkosten:</u>	TÜV Nord	2.992,85 €
	Abnahme Brandmeldeanlage TÜV Nord	Neubrandenburg	
		07.08.2025	
10	Bauüberwachung Brandschutz	Prof.Dr.-Ing. habil.	bisher:
		Geburtig, Ribnitz- Damgarten	2.462,00 €
		28.04.2025	+ Schätzung: 607,00 €
Summe			53.457,16 €

Die Verwaltung empfiehlt die überplanmäßige Ausgabe i.H.v. 53.457,16 € aufgrund von Mehraufwänden bedingt durch Bauen im Bestand zu beschließen und schlägt vor, als Deckung finanzielle Mittel des Produkts 42400 Sportförderung Konto 72310000 (hier: Minderausgaben Sportforum Sanierung Terrasse Süd und Überarbeitung Bereich Rampe: Beginn Maßnahme neu 2026) mit 53.500 € zu nutzen.

Die Beschlussvorlage 01-BV 2025-14 wird durch diesen Beschluss ersetzt, da die Deckungsmittel lediglich für die hier ausgewiesenen Mehrkosten ausreichend sind.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja / <input type="checkbox"/> Nein		Finanzierung	
Insgesamt: 983.477,16 €	Jährlich in Folge:	Zuschüsse/ Beiträge: 691.095,00 €	Eigenanteil: 292.382,16 €
Veranschlagung im		<input type="checkbox"/> Ertrag / <input type="checkbox"/> Aufwand	
Ergebnishaushalt:		<input type="checkbox"/> Einzahlung / <input checked="" type="checkbox"/> Auszahlung	
Finanzhaushalt:			
Betrag im Jahr 2025 :	983.477,16 €	Produkt. Konto 57301. 9620000 573012025001	
Betrag im Jahr 2026 :			
Betrag im Jahr 2027 :			
Betrag im Jahr 2028 :			

Verfasser:

Sachbearbeiter: **Stand, Vicki** (Bauamt), 10.09.2025
Tel.: 03836/ 251-169, eMail: vicki.stand@wolgast.de

Anlagen: