

Geschäftszeichen	Datum: 13.03.2026	Drucksache Nr. 01-BV 2026-041
Gremium Stadtvertretung Wolgast	Termin 16.03.2026	Beratungsergebnis

Barrierefreier Umbau Historisches Rathaus Wolgast - Genehmigung überplanmäßiger Auszahlungen gem. § 50 KV M-V

Beschlussvorschlag:

Die Wolgaster Stadtvertretung beschließt nach §22 KV M-V in Verbindung mit §50 KV M-V die überplanmäßige Auszahlung i.H.v. 220.000,00 € für die investive Maßnahme *Barrierefreier Umbau Historisches Rathaus Wolgast*. Die Höhe der überplanmäßigen Ausgabe ergibt sich aus den in der Begründung genannten zusätzlichen Ausführungen aufgrund der Gegebenheiten im Bestand und der vorliegenden Angebote der TGA-Gewerke und der voraussichtlichen vergabekosten der Ausbaugewerke.

Die Deckung der überplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 220.000,-€ muss komplett durch Deckungsmittel belegt sein.

Die Sicherung der Deckung erfolgt wie folgt:

11401.78522 Haushaltsrest aus 2025 Renovierungskosten Hist. Rathaus WLG	28.397,43€
51103.7844 Haushaltsrest aus 2025 Städt. Eigenanteil + nff. Kosten Hist. Rathaus WLG	60.000,00€
54100.2026001 Verschiebung Planungskosten Ziesebrücke Ersatzneubau nach 2027	98.000,00€
55300.2026002 Verschiebung Maßnahme Zufahrt Alter Friedhof WLG nach 2027	48.000,00€
Summe	234.397,43€

Mit diesem etwas über der Bedarfssumme liegendem Betrag sollen weitere Risiken (bei den Ausbaugewerken liegen noch keine Angebote vor) abgesichert werden.

Für die Maßnahme werden Städtebaufördermittel verwendet. Diese sind jedoch auf die im Antrag berechnete Summe limitiert. Eine nachträgliche Erhöhung der Förderobergrenze ist ausgeschlossen. Die Mehrkosten müssen durch den städtischen Haushalt aufgebracht werden.

Ergebnis der Beratung und Abstimmung: Beschluss Nr.						
Gremium Stadtvertretung Wolgast		Gesetzliche Mitglieder		Sitzungsdatum		TOP
Beschluss				Abstimmung		
☐ einstimmig	☐ abgelehnt	☐ laut Vorlage		Ja	Nein	Enthaltung
☐ mit Stimmenmehrheit	☐ vertagt	☐ 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 den barrierefreien Umbau des Historischen Rathauses. Das Gebäude erhält einen Aufzug, um auch das Obergeschoss für alle Besucher erreichbar zu machen. Die behindertengerechte Erschließung des Gebäudes wird an der Westseite über eine neue Rampe geschaffen, der Zugangsbereich West wird im Gebäude als Zugang neu gestaltet, weil er zuvor komplett verbaut war.

Alle Sanitärbereiche werden erneuert.

Das Erdgeschoss wird revitalisiert, Meldeamt und Standesamt werden hier Räumlichkeiten bekommen. Dafür wird im Bereich Treppenabgang Brauerei ein neuer Wartebereich geschaffen.

Im Obergeschoss wird der Treppenhaus- und Flurbereich so geändert, dass alle Räume schwellenfrei erreichbar sind.

Für diese Maßnahmen sind Eingriffe in die Bestandsstruktur des Gebäudes notwendig. Das war vor Beginn klar, jedoch wurden im Zuge der **Abbruch- und begonnenen Rohbauarbeiten** nicht erwartete Gegebenheiten vorgefunden, die zu **Mehrkosten - momentan 33.452,69€ + 16.061,94€ netto** - führen. Im Wesentlichen sind das folgende:

- Als nichttragend angenommene Innenwand im EG ist doch tragend. Teile des Dachtragwerks leiten hier ihre Lasten ein. Sie wurde zudem von der Denkmalbehörde als erhaltenswert eingestuft. Es müssen aufwändige Abstützungen und Zwischenschritte erfolgen, um beiden Zwangspunkten gerecht zu werden.
- Der über dieser Wand verlaufende Deckenbalken wurde bei den Arbeiten 1998 in der Breite so geschwächt, dass er selbst kaum noch Lasten übernehmen kann und diese fast komplett auf die vorgeschriebene Innenwand im EG abgibt.
- Die in Flurmitte vermutete Wand zwischen den Gewölbekappen KG existiert nicht (nur ein Pfeiler) und muss neu geschaffen werden, um die Bodenplatte EG zu gründen. Hierfür sind erhebliche Schachtarbeiten von Hand notwendig.
- Zu allen vorgenannten Punkten s. Anlage.
- Die vorhandene Lüftungsanlage aus dem Jahr 1998 konnte nicht erhalten werden. Ein Kanalbereich verläuft im zukünftigen Auflagerbereich des neuen Aufzugsschachtes und musste abgebrochen werden. Die vorgefundene Brandschottung im EG und im Deckenbereich war nicht korrekt ausgeführt und hätte so nicht bleiben können. Alternativen wurden untersucht, am Ende war der Rückbau die wirtschaftlichste Variante, zumal der Zweck der großen Anlage (Gastronomie im Ratskeller) nicht mehr gegeben und nicht mehr zu erwarten ist.

Trockenbau – nach Schätzung Planer 45.509,70€ netto Mehrkosten:

- Die Brandschutz-Decken unter den Holzbalkendecken wurde in der Kostenschätzung nicht erfasst, sie waren nicht bekannt, müssen jedoch neu installiert werden.
- Statt 140m² Trennwänden sind jetzt 170m² enthalten.
- Statt 26m² Vorsatzschale sind jetzt 40m² enthalten
- Revisionstüren Brandschutz haben in der Kostenschätzung gefehlt.
- Der Raumabschluss Spülluftanlage war nicht eingerechnet
- Im Trockenbau wurde nun der Holzbodenausgleich OG ausgeschrieben, der nicht gerechnet war für dieses Gewerk.

Estrich- und Fliesenarbeiten – nach Schätzung Planer 2.979,68€ netto Mehrkosten:

- Zementestrich 60m² angefragt statt 16m² in der Kostenschätzung. Dabei ist der Planer davon ausgegangen, dass der Estrich in Teilen erhalten werden kann. Das war nicht möglich.
- Statt 70m² Wandfliesen sind jetzt 81m² enthalten.
- Statt 60m² Bodenfliesen sind jetzt 95m² enthalten.

Tischlerarbeiten – nach Schätzung Planer 33.337,60€ Mehrkosten:

- Für den Umbau und den Drehtürantrieb der alten Eingangstür Westseite waren keine Kosten eingestellt, sie belaufen sich auf geschätzt knapp 14.000,00€ netto.
- Für den Umbau von Holzfenstern in Rauchabzugsanlagen war nichts eingerechnet - die Kosten hierfür wurden mit ca. 15.700,00€ netto eingeschätzt.

Maler- und Bodenbelag – nach Schätzung Planer 14.191,45€ netto Mehrkosten:

- Statt 70m² Deckenbeschichtung sind jetzt 110m² enthalten.
- Statt 680m² Wandbeschichtung sind jetzt 900m² enthalten.
- Spachtelarbeiten haben in der Kostenschätzung gefehlt.
- Statt 45m² Bodenbelag sind jetzt nur 25m² enthalten. Dazu kommen jetzt jedoch 45m² Parkett.

Elektroinstallation – nach vorliegendem Angebot 42.385,07€ netto Mehrkosten:

- Auf Nachfrage hatte der TGA-Planer die Kostenschätzung in Höhe von 15.430,00€ netto bestätigt, Ende letzten Jahres jedoch auf 41.000,00€ hochkorrigiert. Jetzt liegen wir mit dem günstigsten Angebot noch einmal 17.000,00€ netto höher.
- Nach Prüfung und Rücksprache mit Brandschutzplaner muss die Brandmeldeanlage komplett erneuert werden – ca. 13.000,-€ netto.
- Die Erweiterung der Einbruchmeldeanlage kostet ca. 3.000,00€

Heizung / Lüftung / Sanitär – nach vorliegendem Angebot 18.816,29€ netto Mehrkosten:

- Auf Nachfrage hatte der TGA-Planer die Kostenschätzung in Höhe von 73.631,23€ netto bestätigt und Ende letzten Jahres nach Überarbeitung (74.529,00€ netto) nochmals bestätigt. Jetzt liegen wir mit dem günstigsten Angebot noch einmal 18.800,00€ netto höher.
- Die Leistungen Sanitär wurden ca. 6.000,-€ teurer angeboten als eingeschätzt.
- Die Leistungen Heizung wurden ca. 13.300,-€ teurer angeboten als eingeschätzt.
- Die Spülluftanlage kostet lt. Angebot ca. 37.000,-€ und ist damit ca. 10.000,-€ teurer als eingeschätzt.

Rollstuhlrampe – nach Schätzung Planer 6.966,50€ netto Mehrkosten:

- Planungskosten AN in Höhe von 2.200,00€ waren in der Kostenschätzung nicht enthalten.
- Die Kosten der Rampe selbst liegen ca. 3.000,00€ über der ursprünglichen Annahme.
- Nicht vorhersehbare Kosten für die gerissene Außenverglasung Vordach werden mit 1.800,00€ eingeschätzt. Sie waren ursprünglich nicht bekannt und deshalb nicht enthalten.

Finanzielle Auswirkungen: ☒ Ja / ☐ Nein		Finanzierung	
Insgesamt: 890.346,94	Jährlich in Folge:	Zuschüsse/ Beiträge: 512.337,77	Eigenanteil: 378.009,17
Veranschlagung im		☐ Ertrag / ☐ Aufwand	
Ergebnishaushalt:		☐ Einzahlung / ☒ Auszahlung	
Betrag im Jahr 2025 :		Produkt. Konto 11401. 2024001 11401 78522 51103 7844 54100 2026001 55300 2026002	
Betrag im Jahr 2026 :	378.009,17 €		
Betrag im Jahr 2027 :			
Betrag im Jahr 2028 :			

Verfasser: Hoernig, Thomas

Sachbearbeiter: **Hoernig, Thomas** (Bauamt), 10.03.2026

Tel.: 03836 251 191, eMail: thomas.hoernig@wolgast.de

Anlagen:

Zusammenstellung der Kosten Stand 05.03.2026

260310_Bauzustand EG