

<b>Geschäftszeichen</b>	<b>Datum:</b> 01.04.2026	<b>Drucksache Nr.</b> 01-BV 2026-041/1
-------------------------	-----------------------------	---

<b>Gremium</b> Bauausschuss Hauptausschuss Stadtvertretung Wolgast	<b>Termin</b> 16.04.2026	<b>Beratungsergebnis</b>
---	-----------------------------	--------------------------

**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 und 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€
<b>Summe</b>	<b>234.397,43€</b>

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.

<b>Ergebnis der Beratung und Abstimmung: Beschluss Nr.</b>					
<b>Gremium</b> Stadtvertretung Wolgast		<b>Gesetzliche Mitglieder</b>		<b>Sitzungsdatum</b>	<b>TOP</b>
<b>Beschluss</b>				<b>Abstimmung</b>	
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> laut Vorlage		Ja	Nein
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> mit Abweichung			Enthaltung
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 39.808,70€ + 19.113,71€** - 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 vorbeschriebene 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 Angebot Bestbieter 30.540,16€ Mehrkosten:**

- Die Brandschutz-Decken unter den Holzbalkendecken wurde in der Kostenschätzung nicht erfasst, sie waren nicht bekannt, müssen jedoch neu installiert werden.
- Statt 140m<sup>2</sup> Trennwänden sind jetzt 170m<sup>2</sup> enthalten.
- Statt 26m<sup>2</sup> Vorsatzschale sind jetzt 40m<sup>2</sup> 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.
- **Die Ausschreibung wurde aufgehoben. Es wird eine neue, geänderte Ausschreibung erarbeitet. (s. Zusammenstellung Kostenkontrolle).**

### **Estrich- und Fliesenarbeiten – nach Angebot Bestbieter 10.315,41€ Mehrkosten:**

- Zementestrich 60m<sup>2</sup> angefragt statt 16m<sup>2</sup> in der Kostenschätzung. Dabei ist der Planer davon ausgegangen, dass der Estrich in Teilen erhalten werden kann. Das war nicht möglich.
- Statt 70m<sup>2</sup> Wandfliesen sind jetzt 81m<sup>2</sup> enthalten.
- Statt 60m<sup>2</sup> Bodenfliesen sind jetzt 95m<sup>2</sup> enthalten.

### **Tischlerarbeiten – nach Schätzung Planer 39.671,03€ Mehrkosten (Das eingegangene Angebot muss als Spekulationsangebot (Mehrkosten 168.437,36€!!!) gewertet werden und kann nicht herangezogen werden.):**

- Für den Umbau und den Drehtürantrieb der alten Eingangstür Westseite waren keine Kosten eingestellt, sie belaufen sich auf geschätzt knapp 16.700,00€.
- Für den Umbau von Holzfenstern in Rauchabzugsanlagen war nichts eingerechnet - die Kosten hierfür wurden mit ca. 18.700,00€ eingeschätzt.
- **Die Ausschreibung wurde aufgehoben. Es wird eine neue, geänderte Ausschreibung erarbeitet. (s. Zusammenstellung Kostenkontrolle).**

### **Maler- und Bodenbelag – nach Angebot Bestbieter 18.774,18€ Mehrkosten:**

- Statt 70m<sup>2</sup> Deckenbeschichtung sind jetzt 110m<sup>2</sup> enthalten.
- Statt 680m<sup>2</sup> Wandbeschichtung sind jetzt 900m<sup>2</sup> enthalten.
- Spachtelarbeiten haben in der Kostenschätzung gefehlt.
- Statt 45m<sup>2</sup> Bodenbelag sind jetzt nur 25m<sup>2</sup> enthalten. Dazu kommen jetzt jedoch 45m<sup>2</sup> Parkett.

### **Elektroinstallation – nach vorliegendem Angebot 50.438,23€ Mehrkosten:**

- Auf Nachfrage hatte der TGA-Planer die Kostenschätzung in Höhe von ca. 18.360,00€ bestätigt, Ende letzten Jahres jedoch auf 48.800,00€ hochkorrigiert. Jetzt liegen wir mit dem günstigsten Angebot noch einmal 20.200,-€ höher.
- Nach Prüfung und Rücksprache mit Brandschutzplaner muss die Brandmeldeanlage komplett erneuert werden – ca. 15.500,-€.
- Die Erweiterung der Einbruchmeldeanlage kostet ca. 3.500,00€

### **Heizung / Lüftung / Sanitär – nach vorliegendem Angebot 22.391,39€ Mehrkosten:**

- Auf Nachfrage hatte der TGA-Planer die Kostenschätzung in Höhe von 87.612,16€ bestätigt und Ende letzten Jahres nach Überarbeitung (88.689,51€) nochmals bestätigt. Jetzt liegen wir mit dem günstigsten Angebot noch einmal 22.391,39€ höher.
- Die Leistungen Sanitär wurden ca. 7.100,-€ teurer angeboten als eingeschätzt.
- Die Leistungen Heizung wurden ca. 15.800,-€ teurer angeboten als eingeschätzt.
- Die Spülluftanlage kostet lt. Angebot ca. 44.000,-€ und ist damit ca. 12.000,-€ teurer als eingeschätzt.

### **Rollstuhlrampe – nach vorliegendem Angebot 22.421,62€ Mehrkosten:**

- Planungskosten AN in Höhe von 2.100,00€ waren in der Kostenschätzung nicht enthalten.
- Die Kosten der Rampe selbst liegen ca. 6.100,00€ über der ursprünglichen Annahme.
- Die Kosten für das Geländer liegen ca. 5.500,-€ über den eingeschätzten Kosten.
- Die Wangentreppe war nicht berücksichtigt – 1.800,-€.
- Nicht vorhersehbare Kosten für die gerissene Außenverglasung Vordach werden für 10.500,-€ angeboten. Sie waren ursprünglich nicht bekannt und deshalb nicht enthalten.
- **Die Ausschreibung wurde aufgehoben. Es wird eine neue, geänderte Ausschreibung erarbeitet. (s. Zusammenstellung Kostenkontrolle).**

### **Ergänzungen Stand 31.03.2026:**

Inzwischen liegen nach den Submissionen für alle Gewerke Angebote vor.

Die oben genannten Überschreitungen der Budgetbeträge haben sich anhand vorliegender Angebote bestätigt. In der Anlage erhalten Sie die aktuelle Übersicht, die auch die Beschreibung der laufenden Maßnahmen enthält.

3 Ausschreibungen, deren Submissionsergebnisse extrem hohe Kosten zeigen, wurden aufgehoben. Diese Ausschreibungsunterlagen werden geändert und im Rahmen einer neuen freihändigen Ausschreibung neu angefragt.

Die neuen Unterlagen werden zurzeit erarbeitet und nach Prüfung kurzfristig versandt.

Die Verwaltung empfiehlt, die überplanmäßige Auszahlung von 220.000,-€. Diese liegt ca. 17.000,-€ über der voraussichtlichen Kostendeckungslücke in der Zusammenstellung. Die Ergebnisse der neuen Ausschreibungen stehen noch aus. Wegen dieser Unsicherheit sollte so verfahren werden. Klar ist in diesem Zusammenhang, dass alles unternommen wird, diese Summe nicht auszuschöpfen.

Wir müssen an der beantragten Bewilligung überplanmäßiger Auszahlungen in der Höhe wie oben beschrieben festhalten – Begründung:

In der Übersicht Spalte „Summe Beauftragungen aktuell“ ist erkennbar, dass wir Stand jetzt im Rahmen der ursprünglich bewilligten Budgetsumme nur noch Leistungen in Höhe von ca. 77.000,-€ vergeben können.

Das würde lediglich die Beauftragung der Trockenbauarbeiten ermöglichen.

Die Kosten der Folgegewerke Fliesen/Estrich, Tischler, Metallbau, Maler und Bodenbelag sowie der Rollstuhlrampe sind so nicht gedeckt. Diese Leistungen können – auch nach Veränderung der Ausschreibungsunterlagen – nicht vergeben werden.

Die Konsequenz daraus ist, dass das Bauvorhaben nicht fertiggestellt werden und somit nicht in Nutzung gehen kann.

Die an die Fertigstellung gekoppelten Fördermittel aus dem Städtebaufonds würden gestrichen werden, die Stadt Wolgast müsste den entsprechenden Ausfall von 384.253,33€ (bewilligte Fördermittelhöhe abzgl. Eigenanteil Stadt) übernehmen.

Der Beschlussvorschlag sollte in Hinblick auf diese Fakten erneut geprüft werden. Die Deckung ist wie oben beschrieben abgesichert. Ca. 88.000,-€ (38%) kommen aus der Übertragung der Haushaltsreste von 2025 aus diesem Projekt. Die Projekte Sanierung „Ziesebrücke“ und „Friedhofszufahrt Saarstraße“ können zeitlich problemlos verschoben werden.

Um die Gesamtfertigstellung des Projektes und damit die Wiederaufnahme der Nutzung des Gebäudes nicht zu gefährden, bittet die Verwaltung um Zustimmung zum Beschlussvorschlag.

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> Ja / <input type="checkbox"/> Nein		Finanzierung	
Insgesamt: <b>890.346,94</b>	Jährlich in Folge:	Zuschüsse/ Beiträge: <b>512.337,77</b>	Eigenanteil: <b>378.009,17</b>
<b>Veranschlagung im</b>	<b>Ergebnishaushalt:</b>	<input type="checkbox"/> Ertrag /	<input type="checkbox"/> Aufwand
	<b>Finanzhaushalt:</b>	<input type="checkbox"/> Einzahlung /	<input checked="" type="checkbox"/> Auszahlung
Betrag im Jahr <b>2025:</b>		<b>Produkt. Konto</b> <b>11401. 2024001</b> <b>11401 78522</b> <b>51103 7844</b> <b>54100 2026001</b> <b>55300 2026002</b>	
Betrag im Jahr <b>2026:</b>	378.009,17 €		
Betrag im Jahr <b>2027:</b>			
Betrag im Jahr <b>2028:</b>			

Verfasser: Hoernig, Thomas

Sachbearbeiter: **Hoernig, Thomas** (Bauamt), 31.03.2026  
Tel.: 03836 251 191, eMail: thomas.hoernig@wolgast.de

**Anlagen:**

Zusammenstellung der Kosten Stand 31.03.2026