

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0948/2021
Amt/Aktenzeichen II/	Datum 09.06.2021	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 15.06.2021			
<b>Beratungsfolge Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	22.06.2021	Ö
Stadtrat	Entscheidung	30.06.2021	Ö

<b>Betreff:</b> Sanierung der Rheingoldhalle Mainz; hier: überplanmäßige Mittelbereitstellung zur Abdeckung der Mehrkosten der Baumaßnahmen und zur Gewährung eines Gesellschafterdarlehens an die Rheingoldhalle GmbH & Co.KG zur Finanzierung des Vermögensschadens aus dem Brandereignis
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen  Mainz, den 10. Juni 2021  gez.  Bürgermeister Günter Beck
Mainz, den     Juni 2021    Michael Ebling Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der Finanzausschuss empfiehlt, der Stadtrat beschließt vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltsplanes für die Jahre 2021/2022 durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier die überplanmäßige Mittelbereitstellung von insgesamt 11,215 Mio. Euro;

- wovon 7,015 Mio. Euro (1,584 Mio. Euro beim Projekt 7.000770, 2,642 Mio. Euro beim Projekt 7.000790 und 2,789 Mio. Euro beim Projekt 7.000948) auf die Abdeckung der Mehrkosten der Baumaßnahme entfallen,
- und 4,2 Mio. Euro bei einem noch einzurichtenden Projekt für die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens an die Rheingoldhalle GmbH & Co.KG mit einer Laufzeit bis 31.12.2022 zur Finanzierung der Sach- und Vermögensschäden aus dem Brandereignis

entfallen. Der Zinssatz orientiert sich an der Referenzzinsmethode der EU und beträgt für das Jahr 2021 3,55 %. Die Tilgung erfolgt endfällig, Sondertilgungen sind möglich.

## **1. Sachverhalt:**

Das Projekt „Sanierung und Umbau der Rheingoldhalle Mainz“ gliedert sich in zwei Bauabschnitte. Der 1. Bauabschnitt beinhaltet die energetische Sanierung der technischen Anlagen im Zuge der Ertüchtigung des Kongress-Saals sowie des Rheinfoyers. Hierzu gehören die Herstellung der erforderlichen Flucht- und Rettungswege mit Entfluchtung über einen Anbau (Rheingoldterrasse), die Erneuerung der brandschutztechnischen Anlagen sowie die dazugehörige Gebäudetechnik. Hierfür steht im Haushalt ein Budget von 13,0 Mio. Euro (5,2 Mio. Euro Projekt 7.000790 und 7,8 Mio. Euro Projekt 7.000770) bereit. Darin enthalten sind Fördermittel für die energetische Sanierung in Höhe von 4.680.000 Euro aus dem Förderprogramm KI 3.0. Der Förderbescheid liegt seit dem 29.10.2018 vor.

Der 2. Bauabschnitt umfasst die Nutzungsänderung der ehemaligen Spielbank, Ebene 0, zum Konferenzbereich, die Erneuerung der technischen Anlagen sowie die Anpassung der kleinen Säle und die Herstellung der erforderlichen Flucht- und Rettungswege in den Ebenen 0 und 2. In diesem Zuge werden auch die Freianlagen erneuert. Hierfür waren 9,8 Mio. Euro (Projekt 7.000948) im Doppelhaushalt 2019/2020 veranschlagt.

Der Gutenberg-Saal wird während der kompletten Sanierungsphase weiter betrieben. Diesbezüglich notwendige Maßnahmen, wie beispielsweise die Loslösung von der restlichen Gebäudetechnik oder das Einziehen einer Trennwand zur Abgrenzung der Baustelle, erfolgten bereits im letzten Quartal 2018.

Der Baubeginn des 1. Bauabschnitts wurde mit der Erteilung der Zuwendungsgenehmigung zum 29.10.2018 mit den Ausschreibungen von Bauleistungen eingeleitet.

Zum Zeitpunkt des Brandereignisses waren die Trennungen der technischen Anlagen der Bereiche Gutenberg-Saal, Hilton und Tiefgarage Rathaus größtenteils umgesetzt, die Baustelleneinrichtung hergerichtet, der Kongress-Saal mit einem umfassenden Raumgerüst ausgestattet und die Rückbau- und Abbrucharbeiten wurden im Gebäude ausgeführt. Die Zeitschiene sah vor, dass ab Mitte Oktober 2019 das Gros des ersten Bauabschnittes abgearbeitet ist, da bereits ab dem 14.10.2019 für das Kongressgeschäft der mainzplus Citymarketing eine für einen Großkongress beispielbare Situation geschaffen werden sollte.

Mit der Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns am 24.07.2019 sollten für den Bauabschnitt 2 die Ausschreibungen veröffentlicht werden (Baubeginn). Der Beginn der Bauarbeiten war für den 01.10.2019, die Betriebsaufnahme für den 28.10.2020 geplant.

### **Brandereignis vom 16.05.2019:**

Am 16.05.2019 kam es bei Arbeiten zu einem Brandereignis, in dessen Folge zu Brand- und Löschwasserschäden sowie der Freisetzung von bis dahin unbekanntem Asbestfasern. Die asbesthaltigen Materialien stammen von der Deckenkonstruktion des Baujahres 1968. Beim Austausch der Decke im Jahre 1987 wurden diese Bestandteile nicht zurückgebaut und sind durch die neu installierte Decke verdeckt worden, sodass diese im Vorfeld nicht erkennbar waren. Die Übernahme der Sachschäden aus dem Brandereignis erfolgt durch den Gebäudesachversicherer.

Der mit der Schadensbeseitigung einhergehende Baustopp und die Terminverschiebung der Ausführung bis zur Wiederaufnahme der Bautätigkeit ab 17.12.2019 führte zu einer Störung des gesamten Bauablaufes der Bauabschnitte 1 und 2.

Mit den beauftragten Firmen lag hierdurch ein vertragsloser Zustand auf Grund der Länge des Baustopps vor (analog der weiteren Ausführungen „Corona“). Die Veröffentlichungen der Ausschreibungen für die weiteren erforderlichen Baugewerke konnten nicht erfolgen, da erst mit den neuen Vertragsvereinbarungen der beauftragten Firmen ein neuer Bauablauf und somit neue verbindliche Vertragstermine für die Ausschreibungen benannt werden konnten.

Dieser Sachverhalt führte zu einem Vermögensschaden in Höhe von 2,65 Mio. Euro, welcher nicht versicherbar ist und daher beim Bauherrn verbleibt. Die entstandenen Kosten setzten sich zusammen aus den Kosten für Personal, Kosten für die Vorhaltung von Bauhilfsmitteln (wie Gerüste, Baumaschinen, Unterkünfte, Containeranlagen, etc.) sowie Materialkostenerhöhungen.

### **Asbestbeseitigung:**

Zu weiteren Mehrkosten ist es bei der Asbestbeseitigung gekommen, welche erst mit dem Brandereignis in Erscheinung trat. Die Übernahme der Kosten der Asbestbeseitigung in Höhe von 1,55 Mio. Euro ist mit dem Gebäudesachversicherer zurzeit streitig gestellt, da hier ein unmittelbarer Zusammenhang mit dem Brandereignis in Abrede gestellt wird. Dieser Betrag verbleibt zunächst beim Bauherrn.

Mit den regulären Arbeiten des Bauabschnittes 1 und 2 wurde im Dezember 2019 wieder begonnen. Die Ausführung der beiden Bauabschnitte erfolgt nun nicht mehr nacheinander, sondern aus Termin- und Kostengründen parallel.

### **Die Auswirkungen und Maßnahmen der Regelungen des 1. und 2. Lockdowns zur SARS CoV-2 Pandemie:**

Mit dem 1. Lockdown wurden zwischen dem 13.03.2020 und dem 18.03.2020 die nationalen Grenzen Deutschlands geschlossen. Ab dem 22.03.2020 wurden teilweise Ausgangssperren sowie Kontaktbeschränkungen gesetzlich angeordnet oder zumindest eindringlich empfohlen. Millionen Deutsche konnten nicht mehr arbeiten oder arbeiteten im Homeoffice. Die Kontaktbeschränkungen wurden bis zum 19.04.2020 aufrechterhalten. Mit dem 20.04.2020 traten die ersten Lockerungen in Kraft. In allen deutschen Bundesländern gilt inzwischen eine Maskenpflicht, sowie weitere zum Teil weitreichende Einschränkungen je nach Inzidenzlage.

Die Rheingoldhalle GmbH & Co. KG als Bauherr hat schriftliche Mitteilungen aller Auftragnehmer (Planer sowie ausführende Firmen) über den Zustand der Behinderung bei der Erfüllung der vertraglich zugesagten Leistungen auf Grund „höherer Gewalt“ nach § 6 (2) 1. c) VOB/B und über den damit verbundenen Anspruch auf Verlängerung der Ausführungsfristen bzw. des Sonderkündigungsrechts nach § 6 (7) VOB/B bei anhaltendem Zustand von mehr als 3 Monaten erhalten. Durch das Bundesministerium des Inneren für Bau und Heimat wurde am 23.04.2020 ein Erlass bekanntgegeben, in dem der Zustand der höheren Gewalt festgestellt wurde.

Dies hatte zur Folge:

- Die Ausweitung der Koordination und Steuerung der Aufgaben des Sicherheits- und Gesundheitskoordinators nach § 3 Baustellenverordnung sowie der Empfehlungen der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft.
- Die Ausweitung der Hygienemaßnahmen bei der bestehenden Baustelleinrichtung durch Ausweitung der WC- und Containerreinigung, Aufstellung von Desinfektionsspendern, Personenbeschränkung in den Aufenthaltscontainern und Einführung der Abstands- und Maskenregelungen wurden als notwendige Maßnahme veranlasst.

- Die Ausweitung der Baustelleneinrichtungsfläche auf eine weitere Containeranlage zur Sicherstellung der Unterkünfte der Auftragnehmer aufgrund von Abstandsflächen und Personenaufenthaltsregelungen in geschlossenen Räumen wurde erforderlich, um den beauftragten Firmen die erforderlichen Sozialräume zur Verfügung zu stellen.
- Eine Verschärfung der Zugangsberechtigungen zur Verhinderung von Durchmischungen und unkoordiniertem Personalwechsel wurde sofort organisiert.
- Zudem kam es zu Verschiebungen bzw. Einstellung von Materiallieferungen aufgrund der Grenz- und Werksschließungen insbesondere bei Brandschutzbaustoffen (Frankreich) und anlagentechnischen Bauteilen (Italien).
- Ebenso führte die Pandemie zu Verschiebungen der Personaleinsätze (zum Ausführungsbeginn und Personalsteigerung) bei Ausführungen von Bauleistungen (insbesondere Elektro-, Mess-, Steuer-, Regel- und Anlagentechnik) durch Arbeitskräfte aus anderen EU- und Nicht-EU-Staaten durch die Grenzschließungen.
- In der Folge kam es teilweise zu Einstellung der Arbeiten und Wiederaufnahme nach Abstimmung und Umsetzung insbesondere der Hygienemaßnahmen.
- Ebenso führte dies zu einer Verringerung der Personalflexibilität und somit der Kapazitäten zu Lasten der Bauzeit sowie Verschiebungen von Ausführungen aufgrund fehlender Materialien (insbesondere Brandschutzbaustoffe). In der Folge traten dabei Verschiebungen von nachfolgenden Arbeiten und Nebengewerken durch die Verschiebung des Ausführungszeitraums der Vorleistungen ein. Eine Neukoordination nach Erhebung aller terminbestimmender Faktoren und Abstimmung des neuen Bauablaufs mit den ausführenden Firmen und den Planern musste veranlasst und die Sicherstellung der Vertragsbindung aller Baubeteiligter herbeigeführt werden.
- Es kam im weiteren Bauablauf zu Koordinationsdefiziten auf Grund der Einschränkungen der Personenanzahlen und Sitzungskapazitäten und der Neuordnung der Kommunikation und Anweisungsstrukturen.

Mit den beauftragten Firmen lag hierdurch abermals ein vertragsloser Zustand vor. Die Veröffentlichung der noch ausstehenden Ausschreibungen für die weiteren erforderlichen Baugewerke konnten nicht erfolgen, da erst mit den neu zu treffenden Vertragsvereinbarungen der beauftragten Firmen ein neuer Bauablauf und somit neue verbindliche Vertragstermine für die Ausschreibungen benannt werden mussten.

Diese Ereignisse führten zu Mehrkosten in Höhe von 1,6 Mio. Euro.

Im Zuge der pandemischen Auswirkungen kommt es zurzeit zu Lieferengpässen bei Holz, Dämmmaterial, Gipskarton und weiteren bauchemischen Produkten. Hierdurch sind die ausführenden Firmen nicht in der Lage, verbindliche Terminaussagen zu Beginn und Fertigstellung von Bauleistungen zu treffen. Die hierdurch entstehenden Mehrkosten sind noch nicht bekannt und können daher nur prognostiziert werden. Aktuell wird von Mehrkosten von ca. 1,1 Mio. Euro ausgegangen.

## **Mehrkosten Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung:**

Der aktuelle Ausschreibungsstand liegt bei ca. 95% und einer Auftragssumme von rund 33,8 Mio. Euro (netto) gegenüber der Mittelfreigabe vom 17.04.2019 für Bauabschnitt 1 und Bauabschnitt 2 in Höhe von 30,3 Mio. Euro. Seit der Mittelfreigabe und der Kostenermittlung ist es durch die Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung zu Mehrkosten in Höhe von 3,5 Mio. Euro gekommen, welche auf die allgemeine Marktentwicklung und die Baukostensteigerung in Höhe von 5,84 % (Baukostenindex DESTATIS) zurückzuführen sind.

Aussagen zu den eventuell weiter erforderlichen Mitteln für die Abrechnung der Bauleistungen können auf Grund der noch nicht abschließenden Vertragsvereinbarungen und dem noch anhaltenden Zustand der Höheren Gewalt nicht getroffen werden.

## **Kampfmittelfund:**

Bei den vorbereitenden Untersuchungen für die Erd- und Gründungsarbeiten im Bereich der Rheingoldterrasse kam es am 22.02.2021 zur Lokalisierung von Kampfmittelverdachtsflächen. Die weiteren Arbeiten zur Bergung der Kampfmittel in einer Tiefe von 6 m unter der Geländeoberfläche des Rheinufers konnten nur von Hand sowie mittels einer Grundwasserabsenkung (Absenkbrunnen) durchgeführt werden. Hierbei wurden Reste einer Fliegerbombe aus dem Zweiten Weltkrieg, jedoch ohne Zünder und Sprengsatz, geborgen. Es kam nun abermals zu einem Bau-stopp für den Bereich der Rheingoldterrasse inklusive aller angrenzenden Arbeiten an der Fassade, den Ausbauarbeiten Ebene 0 und der technischen Gebäudeausstattung für 8 Wochen, welche bis zur Wiederaufnahme der Arbeiten zu einer Terminverschiebung von 12 Wochen führte.

Dadurch sind Mehrkosten für die Kampfmittelbeseitigung und die Verzögerung und Änderung des Bauablaufes in Höhe von 0,815 Mio. Euro entstanden.

## **Finanzierung der Versicherungserstattungen und der Vermögensschäden:**

Zur Beseitigung der Brandschäden und des im Nachgang des Brandereignisses festgestellten Asbests ist die Rheingoldhalle GmbH & Co. KG in finanzielle Vorleistung getreten. Die Regulierung der unmittelbaren Brandschäden durch die Versicherung ist bisher nur zu einem Teil erfolgt. Hinzu kommt, dass die Erstattungen der Kosten für die Asbestbeseitigung mit der Versicherung streitig sind. Die Aufwendungen für die Vermögensschäden (Folgeschäden aus dem Brandereignis) verbleiben bei der Gesellschaft. Zur Aufrechterhaltung der Liquidität der Gesellschaft bis zur endgültigen Regulierung der Versicherungsleistungen ist ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 4,2 Mio. Euro durch die Stadt Mainz an die Rheingoldhalle GmbH & Co. KG erforderlich. Gesellschafter der Rheingoldhalle GmbH & Co. KG ist Stadt Mainz und die PMG, die, entsprechend der Gesellschaftervereinbarungen, für die Besicherung eintreten. Der Darlehensvertrag wurde noch nicht geschlossen.

## **2. Lösung:**

Überplanmäßige Mittelbereitstellung in Höhe von 7,015 Mio. Euro für die Rheingoldhallensanierung zur Kompensation der Auswirkungen aus dem Brandereignis, der Bauverzögerung aus der Brandschadensbeseitigung, der Asbestbeseitigung, der SARS CoV-2 Pandemie und dem Kampfmittelfund.

Überplanmäßige Mittelbereitstellung in Höhe von 4,2 Mio. Euro bei einem noch einzurichtenden Projekt „Gesellschafterdarlehen Rheingoldhalle GmbH & Co. KG“ deren Gesellschafter die Stadt

Mainz und die PMG sind. Beide Gesellschafter stehen entsprechend der Gesellschaftervereinbarungen für die Besicherung ein. Die genauen Modalitäten werden im Rahmen des Darlehensvertrages festgelegt.

### **3. Alternativen:**

Die 11,215 Mio. Euro werden nicht bereitgestellt. Die Baumaßnahme ist mit sofortiger Wirkung still zu legen. Die getroffenen bauvertraglichen Vereinbarungen sind zu kündigen und der Schaden wäre zu regulieren.

Es kommt zu keiner Betriebsaufnahme der Rheingoldhalle, und der Gutenberg-Saal verbleibt als einziger Veranstaltungsort. Dies hat zur Folge, dass für den Veranstaltungsort Mainz eine neue Strategie für Kultur- und Konferenzveranstaltungen gefunden werden müsste, was ebenso einen erheblichen Imageschaden für den Kongressstandort Mainz zur Folge haben würde.

### **4. Finanzielle Auswirkungen:**

Überplanmäßige Mittelbereitstellung in Höhe von insgesamt 7,015 Mio. Euro bei den Projekten 7.000770, 7.000790 und 7.000948, die bis zur endgültigen Verwendung gesperrt bleiben.

Überplanmäßige Mittelbereitstellung in Höhe von 4,2 Mio. Euro bei einem noch einzurichtenden Projekt „Gesellschafterdarlehen Rheingoldhalle GmbH & Co. KG“, deren Gesellschafter die Stadt Mainz und die PMG sind.

### **5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen:**

Der Vorgang verhält sich geschlechtsspezifisch neutral.