

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1249/2022
Amt/Aktenzeichen II/	Datum 30.08.2022	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 06.09.2022			
<b>Beratungsfolge Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	13.09.2022	Ö
Stadtrat	Entscheidung	21.09.2022	Ö

<b>Betreff:</b> Sanierung der Rheingoldhalle Mainz hier: überplanmäßige Mittelbereitstellung zur Abdeckung der Mehrkosten der Baumaßnahme und zur Erhöhung der Kapitaleinlage der Gesellschaft Rheingoldhalle GmbH & Co.KG
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen  Mainz, den August 2022  gez. Günter Beck Bürgermeister
Mainz, den September 2022  Michael Ebling Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der Finanzausschuss empfiehlt, der Stadtrat beschließt die überplanmäßige Mittelbereitstellung

- in Höhe von insgesamt 9,81 Mio. Euro (2,051 Mio. Euro beim Projekt 7.000770, 3,412 Mio. Euro beim Projekt 7.000790 und 4,34 Mio. Euro beim Projekt 7.000948) zur Abdeckung der Mehrkosten der Baumaßnahme,
- in Höhe von 6,17 Mio. Euro für die Kapitaleinlage in die Rheingoldhalle GmbH & Co. KG zum Ausgleich der nicht der Baumaßnahme zurechenbaren Kosten, verbunden mit einer Erhöhung der Gesellschaftsanteile der Stadt Mainz in Abhängigkeit vom Ergebnis der Unternehmensbewertung.

## **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 gehört die Herstellung der erforderlichen Flucht- und Rettungswegen 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 Baubeginn des 1. Bauabschnitts wurde mit der Erteilung der Zuwendungsgenehmigung zum 29.10.2018 mit den Ausschreibungen von Bauleistungen eingeleitet.

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.

Die offizielle Schlüsselübergabe des Gebäudes an den Betreiber mainzplus Citymarketing GmbH fand am 03.01.2022 statt. Der Veranstaltungs- und Kongressbetrieb ist in vollem Gange.

Nachdem zwischenzeitlich die Nacharbeiten weitgehend abgeschlossen sind und die Schlussrechnungen vorliegen, ergeben sich Mehrkosten bei den beiden Bauabschnitten sowie weitere Kosten, die nicht diesen beiden Bauabschnitten zugeordnet werden können.

## **1. Mehrkosten Bauabschnitte 1 und 2**

### **Mehrkosten Vergabe**

Im Verlauf der Umsetzung der Baumaßnahme kam es gegenüber der Mittelfreigabe vom 21.06.2021 zu erheblichen Veränderungen der Rahmenbedingungen.

Die weiter noch zu vergebenden Leistungen führten gegenüber der Kostenermittlung zu Mehrkosten für den Bauabschnitt 1 von 1,5 Mio. Euro und dem Bauabschnitt 2 von 1,5 Mio. Euro die auf die allgemeine Marktentwicklung und der Baukostensteigerung in Höhe von 17,7 % (Baukostenindex DESTATIS) gegenüber der Mittelfreigabe vom 17.04.2019 zurückzuführen sind.

### **Mehrkosten Ausführung**

Mengenmehrungen sowie im Verlauf der baulichen Umsetzung erforderlichen Anpassungen von Leistungen führten zu Mehrkosten von 3,96 Mio. Euro für den Bauabschnitt 1 die u. a. Mehrkosten für die veränderte Konstruktion der Wandverkleidung des Kongresssaales in Höhe von 1,2 Mio. € beinhaltet, welche auf Grund der Brandschutzkonstruktion und der akustischen Anforderungen erforderlich wurden. Für den Bauabschnitt 2 sind hier Mehrkosten in Höhe von 2,15 Mio. Euro angefallen.

### **Mehrkosten Corona**

Mit den pandemischen Hygieneauflagen sowie den Lieferengpässen von Baumaterialien mussten vor allen Dingen die Ausführungen der Ausbauarbeiten abgehängt in der Ebene 0 mehrfach den Rahmenbedingungen angepasst werden. Dies führte zu Mehrkosten im Bauabschnitt 2 von 490 T€.

### **Kunst am Bau – Goldmosaik**

Das vorhandene Goldmosaik im Dachbereich ist stark in Mitleidenschaft gekommen. Die Mosaik-elemente fallen von der äußeren Wandverkleidung hinab. Hierfür wurden Kosten in Höhe von 210 T€ für eine Erneuerung/Sanierung ermittelt.

## **2. Weitere Kosten, die nicht den BA 1 oder 2 zugeordnet werden können**

### **Brandschutzertüchtigung Verwaltung**

Mit den Untersuchungen der Baukonstruktion im Bereich der Verwaltung wurden auch für dieses Bauteil erhebliche Brandschutzmängel festgestellt. Es fehlt eine Sprinklerung dieses Bereiches und die Betonkonstruktion entspricht nicht den aktuellen Brandschutzanforderungen.

Der Umfang dieser Arbeiten war nicht in den Maßnahmen des Bauabschnitt 1 und 2 enthalten. Für die Planung und die Sanierung wurden Kosten in Höhe von 1,4 Mio. Euro ermittelt.

### **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 unbekannte 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 nicht erkennbar verdeckt worden.

Die Übernahme der Sachschäden aus dem Brandereignis ist durch den Gebäudesachversicherer erfolgt.

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 Veröffentlichung 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 konnte.

Dieser Sachverhalt führte zu einem Vermögensschaden in Höhe von 3,07 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 traten. Die Übernahme der Kosten der Asbestbeseitigung in Höhe von 1,7 Mio. Euro erfolgt nicht durch den Gebäudesachversicherer, da hier ein unmittelbarer Zusammenhang mit dem Brandereignis nicht hergestellt werden könnte. Dieser Betrag verbleibt beim Bauherrn.

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

Zur Beseitigung der Brandschäden und des im Nachgang des Brandereignisses festgestellten Asbests ist die Rheingoldhalle GmbH & Co. KG (RGH 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 wurden durch die Stadt Mainz Gesellschafterdarlehen an die RGH KG gewährt.

## **2. Lösung:**

Erhöhung der Investitionskostenzuschüsse der Stadt Mainz für die Rheingoldhallensanierung um 9,81 Mio. Euro zur Kompensation der Mehrkosten bei der Vergabe, bei der Bauausführung, durch Coroneinflüsse und bei der Sanierung/Erneuerung des Goldmosaiks.

Einseitige Kapitaleinlage der Stadt Mainz in Höhe von 6,17 Mio. Euro in die Rheingoldhalle GmbH & Co. KG, deren Gesellschafter die Stadt Mainz und die Parken in Mainz GmbH (PMG) sind, verbunden mit einer Erhöhung der Gesellschaftsanteile der Stadt Mainz. Die künftigen Anteilsquoten können erst nach Abschluss der Unternehmensbewertung der RGH KG festgelegt werden.

## **3. Alternativen:**

Die 15,98 Mio. Euro werden nicht bereitgestellt. Die RGH KG muss eine Fremdfinanzierung vereinbaren und die Anteile Zins und Tilgung durch die Pachteinahmen decken, was mit einer erheblichen Pachthöherung gegenüber dem Betreiber mainzplus Citymarketing GmbH bzw. dessen Gesellschafter ZBM führt. Die Kosten sind sodann an die Veranstalter weiterzugeben, was zu einer erheblichen Wettbewerbsbenachteiligung des Standortes Mainz und zum Umsatz und Erlöseinbruch des Betreibers führt.

Dies hat zur Folge, dass für den Veranstaltungsort Mainz eine neue Strategie für Kultur- und Konferenzveranstaltungen gefunden werden müsste, was einen ebenso erheblichen Imageschaden für den Kongressstandort Mainz zur Folge haben würde.

## **Finanzierung**

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

Überplanmäßige Mittelbereitstellung in Höhe von insgesamt 9,81 Mio. Euro bei den Projekten 7.000770, 7.000790 und 7.000948, die bis zur endgültigen Verwendung gesperrt bleiben.

Überplanmäßige Mittelbereitstellung in Höhe von 6,17 Mio. Euro bei einem noch einzurichtenden Investitionsprojekt zur Kapitaleinlage bei der RGH KG.

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

Der Vorgang verhält sich geschlechtsspezifisch neutral.