Mittheilung des Senats

vom 4. December 1883.

1. Nachbewilligung für den Hochbau.

Nachstehenden Bericht der Baudeputation, Abtheilung Hochbau, theilt der Senat der Bürgerschaft, unter Vorbehalt seiner Beschlußfassung, zu ihrer Erklärung mit. Der Vorsitzer der Baudeputation hat dem Senate angezeigt, daß die in dem Bericht hervorgehobenen Unregelmäßigkeiten bereits Gegenstand einer Untersuchung sind. Die Finanzdeputation, zum Gutachten aufgefordert, stellt die Entscheidung lediglich höherem Ermessen anheim, indem sie in finanzieller Beziehung zu besonderen Bemerkungen keinen Anlaß gefunden habe.

Anlage.

Bericht.

I. Bei dem Ausbau des nördlichen Flügels der Hohethors-Kaserne zu einem provisorischen Gefängnislokal (Verh. 1882 S. 181 ff.) sind verschiedene nicht vorherzusehende und somit in dem Anschlag des Bauinspektors **Rippe** nicht vorgesehene Bauarbeiten nothwendig geworden, deren Kosten durch die bewilligte Bausumme von ℳ. 6500 nicht haben gedeckt werden können.

1) Ein alter Schornstein mußte von der Balkenlage bis über das Dach als feuergefährlich beseitigt und erneuert werden, was ℳ. 75 erforderte. Wie sich bei der Reparatur ergab, hatte dieser Theil des Schornsteines Kantsteinwandungen und mündeten in denselben zwei Ofenröhren des Erdgeschosses, ohne daß die Zungen der Röhren bis über die First des Daches geführt waren.

2) Der öffentliche Brunnen neben der Kaserne sollte nach dem Bauplan wegfallen, späterhin wurde im Interesse des Publikums die Beibehaltung für nothwendig angesehen. Da derselbe durch die Einfriedigung des Spazierhofes unzugänglich und von der öffentlichen Benutzung abgeschnitten wurde, so war eine Versetzung nicht zu vermeiden, welche ℳ. 154,64 Kosten verursachte.

3) Während des Baues stellte sich die Nothwendigkeit heraus, um eine Kommunikation von außen mit den Gefangenen zu verhindern, sowie im Interesse der Sicherheit des Strafvollzuges, die Zellen mit eisernen Fensterblenden zu versehen, welche ℳ. 160 kosteten; ferner besondere Einfriedigungen des Spazierhofes innerhalb des ebenfalls eingefriedigten Hofplatzes mit einem Kostenaufwand von ℳ. 390,71 herzustellen; sowie im Korridor zu mehrerer Sicherheit einen zweiten Wandabschluß für ℳ. 61,60 nach dem noch disponiblen Flügel der Kaserne anzubringen.

Diese sämmtlichen Kosten betragen somit ℳ. 851,95.

II. Für die Volksschule am Neustadtswall ist durch Beschluß vom 18. Februar/16. März 1881 (Verh. S. 96. 142) an Stelle der zuerst beschlossenen Ofenheizung nachträglich die Anlage einer Mitteldruckwasserheizung und die Deckung der Kosten aus dem bereits früher bewilligten Fonds, vorbehältlich einer etwa noch für 1882 erforderlich werdenden Nachbewilligung von höchstens ℳ. 2000, genehmigt worden. Es handelt sich bei dieser Summe um die Mehrkosten, welche die nicht beanstandete Erstreckung der Centralheizung auf die vier alten Klassen der Schule an der Westfront, rechts und links des Einganges im Erdgeschoß und ersten Stockwerk, zur Folge haben werde und wurde im Bericht bevorwortet, es sei unwahrscheinlich, daß ein auch nur geringer Theil dieser Kosten aus dem Baufonds werde erübrigt werden können. Leider ist dies denn auch nicht möglich gewesen, und sind die Anlagekosten für die Centralheizung dieser vier Eckklassen im Belaufe von ℳ. 1950 nicht gedeckt. Es hat sich außerdem nachträglich die Nothwendigkeit herausgestellt, um den Keller gegen das Eindringen des Grundwassers zu schützen und trocken zu halten, den anstoßenden Spielplatz mit Drainage zu versehen, was ℳ. 353 gekostet hat. Der Fehlbetrag für diese Anlagen im ganzen ist ℳ. 2200.

III. Auch mit den für den Umbau des Stadttheaters zur Vermehrung der Feuersicherheit von Senat und Bürgerschaft bewilligten Summen, laut Beschluß vom 3. Februar/15. März 1882 von ℳ. 9900 und vom 12./14. April 1882 von ℳ. 76 250, im ganzen von ℳ. 86 150, haben die projektirten Aenderungen, wie der hierneben überreichte Bericht des Bauinspektors **Rippe** näher ergiebt, nicht hergestellt werden können. Während nämlich zur Zeit des Baues und noch mehrere Monate nachher von demselben berichtet wurde, daß die bewilligten Summen ausreichen würden, hat die Rechnungsaufstellung im Laufe des Jahres 1883 zu dem Resultate geführt, daß der Fehlbetrag von ℳ. 13 000 besteht, indem die am 3. Februar/15. März v. Js. bewilligten ℳ. 9900 um ℳ. 838.55 überschritten sind, und auf die am 12./14. April v. Js. bewilligten ℳ. 76 250 ℳ. 3961.45 für rückständige Rechnungen ebenfalls noch zu bezahlen sind, für ℳ. 8200 veranschlagte Arbeiten, nämlich für die feuersichere Trennung zwischen Bühne und Zuschauerraum, aber nicht ausgeführt sind, was die angeführte Summe von ℳ. 13 000 ergiebt.

Diese Ueberschreitung ist um so unerwarteter, als die Submissionsergebnisse über verschiedene Hauptarbeiten günstig waren und unter dem Kostenanschlage blieben, wie aus den Protokollen und den Berichten des Bauinspektors **Rippe** hervorgeht. Bei der außerordentlichen Eiligkeit, mit welcher trotz der ungewöhnlichen Schwierigkeit der Arbeit die Pläne und Kostenanschläge anzufertigen waren, sind dagegen andere Arbeiten und Einrichtungen von vornherein zu niedrig veranschlagt; bei der Ausführung ergaben sich in dem alten Gebäude so viele kleine Mängel, auf welche von dem Bauinspektor **Rippe** nicht gerechnet war, welche im Anschlage somit nicht vorgesehen waren, und welche er, als seines Erachtens sofortiger Abhülfe unbedingt erforderlich, ohne weiteres beseitigen ließ, ohne darüber ordnungsmäßig Buch zu führen, oder an die Deputation zu berichten, um deren Genehmigung einzuholen, daß dadurch jene Minderausgaben mehr als ausgeglichen wurden, ihm selbst aber die Uebersicht über den Stand der Rechnung verloren gegangen zu sein scheint, so daß er bei den Ueberschreitungen größerer Posten an der irrigen Meinung festhielt und demgemäß konsequent berichtete, daß alle derartige Mehrkosten durch anderweitige Minderausgaben gedeckt seien, während das Gegentheil der Fall war.

Außer den erwähnten ℳ. 838,55 sind diese Ueberschreitungen vorzugsweise bei den folgenden größeren Bauwerken eingetreten:

1)	der Vergrößerung des Magazins mit etwa	ℳ. 2 080,13
2)	dem Garderobeflügel und dem Zwischenbau mit etwa..	„ 2 442,22
3)	dem Stehle'schen Rieselapparat mit etwa	„ 4 146,57
4)	den Vorhallen mit etwa	„ 5 313,19

und ist dazu im einzelnen unter Verweisung auf den Begleitbericht des Bauinspektors **Rippe** das Folgende zu bemerken.

Zur Entschuldigung der Ueberschreitung von ℳ. 838,55 wird von dem Bauinspektor **Rippe** geltend gemacht, daß diese Arbeiten während der Theatersaison theilweise abends und bei Nacht mit großer Hast haben ausgeführt werden müssen, durch Proben und sonstige Störungen vielfach erschwert und unterbrochen, anderseits daß während der Ausführung in einigen Fällen auch größere Ansprüche von seiten der Behörden an ihn herangetreten seien, als er erwartet habe. So seien Mehrkosten entstanden, u. a. bei der Hinausführung der massiven Wendeltreppenmauern bis über Dach; beim Ventilationsschacht über der Bühne; bei den Blechmänteln für die Oberrampen nebst Aufzügen auf der Bühne; bei den Gummischläuchen an den Wasserleitungen der Korridore; für den Zugang zum Keller von der Außenseite; für Feuer- und Strickleitern; für die nachträgliche Verlängerung der beiden Rettungssäcke.

Die Vergrößerung des Magazins, die Herstellung der Garderobeflügel nebst seitlichem Zwischenbau, zu ℳ. 24 300 veranschlagt, haben zu den angegebenen Ueberschreitungen laut Bericht des Bauinspektors **Rippe** Veranlassung gegeben, weil infolge der ungünstigen Bodenbeschaffenheit Versackungen eingetreten waren, welche die Erneuerung von Fundamenten, die Verstärkung und Umbauten der von vornherein mangelhaft fundirten Pfeiler und Wände, Erneuerung bloß gelegter

Balkenlagen, welche morsch und faul geworden waren, Neulegung der Fußböden und eine Menge kleiner, von ihm ohne weiteres angeordneter Aenderungen und Verbesserungen zum Einzelbelaufe von weniger als ℳ. 100 erforderlich machten, Arbeiten, welche auf die nicht vorherzusehende Mangelhaftigkeit des Gebäudes zurückgeführt werden.

Der Stehle'sche Rieselapparat war von vornherein approximativ zu ℳ. 2500 veranschlagt, weil der Bauinspektor **Rippe** ursprünglich ein einfacheres Projekt als das zur Ausführung gelangte für ausreichend erachtet hatte, wobei davon ausgegangen war, daß z. B. die bestehenden Wasserzuleitungsröhren, für die Schlauchleitungen der Bühne und der Wasserleitung des Hauses dienend, auch für die Rieselröhren Verwendung finden könnten, daß die Rieselsprengröhren von Eisen sein, und als Hähne der Rohrleitungen gewöhnliche Niederschraubhähne ausreichen würden. Nach weiterer Bearbeitung der Sache und auf Grund der Begutachtung von Spezialisten, wie denn die ganze Einrichtung bekanntlich noch aus der neuesten Zeit datirt, berichtete der Bauinspektor **Rippe** am 1. Juli 1882, daß ein vervollkommneter Apparat diesen Ermittelungen zufolge sich als unbedingt erforderlich herausgestellt habe und beantragte die Mehrkosten im Belaufe von ℳ. 1000, welche durch Ueberschüsse bei anderen Positionen gedeckt seien. Nach längeren Berathungen ist diese Genehmigung am 31. Juli 1882 ertheilt, ohne daß wegen der weiteren Ueberschreitung noch von neuem berichtet wäre. Der fertige Apparat funktionirt übrigens sehr wirksam. Es sind gesonderte Zuführungsröhren vom Leitungsrohrstrang des Bischofsthorweges nach dem Theater geführt, am Eingang mit Verschlußschiebern u. s. w. versehen, im Innern des Hauses gegabelt und so geführt worden, daß der Rieselapparat sowohl in Abtheilungen wie im ganzen in Thätigkeit gesetzt werden kann. Auf der Bühne befinden sich vier aufsteigende Röhren, welche, mit je einem Ventil versehen, die aus Kupferblech hergestellten dreizehn Rieselröhren speisen. Die Ventile können in leichtester, schnellster Weise von jedem Punkte der Schnurgallerien und von beiden Seiten der Bühne in Thätigkeit gesetzt werden.

Die approximativ zu ℳ. 5000 veranschlagten Vorhallen, sind in dem von dem Bauinspektor **Rippe** der Deputation eingereichten Projekt ursprünglich nicht vorgesehen, von dieser aber für nöthig erachtet und auf Grund der darüber vom Bauinspektor **Rippe** nachträglich ausgearbeiteten Berichte, Pläne und Kostenüberschläge beantragt und durch Senat und Bürgerschaft genehmigt. Der Grund der Ueberschreitung ist theils auf die ungenügende Berechnung der Kosten zurückzuführen, theils nach dem Zugeständnis des Bauinspektors **Rippe** auf eine reichere und somit kostspieligere Ausführung, zu welcher derselbe, in der Meinung, daß die bewilligten Fonds ausreichen würden, geschritten ist, um dem Gebäude ein würdigeres Ansehen zu verschaffen und massive Dächer herzustellen, welche als Zufluchtsorte in Brandfällen dienen können.

Daß die Herstellung des feuersicheren Abschlusses des Bühnenraumes von dem Zuschauerraum nach Maßgabe des Berichtes (Verh. 1882 S. 235 ad 5) im vorigen Jahre mit Zustimmung der Polizeidirektion ausgesetzt worden ist, hatte seinen Grund darin, daß dem Senat von einigen Bürgern ein Anerbieten zur Vergrößerung des Stadttheaters eingereicht war, mit welchem der projektirte Abschluß nicht harmonirte, während späterhin, nach Zurückziehung dieser Offerte, für die Ausführung bis zum Beginn der neuen Theatersaison die Zeit nicht mehr ausreichte. Unter jetzigen Umständen wird es eines Beschlusses von Senat und Bürgerschaft bedürfen, ob die beschlossene Ausführung erfolgen soll, für welchen Fall um Nachbewilligung der Kosten mit ℳ. 8200 gebeten wird. Die Polizeidirektion, um eine Aeußerung ersucht, ob ihres Erachtens auf diesen feuersicheren Abschluß verzichtet werden könne, erachtet denselben im Interesse des Publikums nach wie vor für geboten und beantragt eventuell, daß im Bühnenraum die feststehende hölzerne, mit Blech beschlagene Vorhangeinfassung durch eine vollständig metallene ersetzt werde, da andernfalls Gefahr vorhanden sei, daß ein auf der Bühne entstehendes Feuer auf die fast unmittelbar daneben gelegenen Holztheile im Zuschauerraum (Logen, Verzierungen u. s. w.) übertragen werde; ferner daß im ersten Bühnenkeller eine massive Trennung

der Kellerräume vom Zuschauerraum, speziell dem Orchester, durch einen vollständig feuersicheren Gang in ganzer Ausdehnung des Kellers zwischen diesem und dem Orchester hergestellt werde; dieser Gang werde außer zwei ins Freie führender Thüren an seinen Enden nur nach dem ersten Keller hin eine selbstthätig schließende eiserne Thür haben dürfen. Die Kosten dieser eventuell beantragten Anlagen sind, vorbehältlich der näheren Bearbeitung des Projekts, überschläglich auf ℳ. 6450 und für einen ebenfalls beantragten Rieselapparat für das Dachgeschoß der Bühne approximativ auf ℳ. 5000, zusammen ℳ. 11 450, veranschlagt, indessen würde dem feuersicheren Abschluß an sich und auch mit Rücksicht auf den Kostenpunkt der Vorzug zu geben sein.

Den Berichten des Oberbaudirektors **Franzius** in betreff dieser Etatsüberschreitungen ist zunächst zu entnehmen, daß von demselben in technischer Hinsicht alle ausgeführten Arbeiten als nothwendig und insoweit als gerechtfertigt anerkannt werden; es sei mit Ausnahme etwa eines Theiles der Anstreicherarbeit, sowie von zwei auf dem Vorbau angebrachter, demselben zur Zierde gereichender Figuren nirgends ein unangemessener Luxus getrieben, sämmtliche Ausführungen hielten sich nach deutlichem Augenschein innerhalb bescheidener Grenzen, auch sei hinsichtlich der Anstreicherarbeit zuzugeben, daß es zweckmäßiger gewesen sein werde, anstatt kleiner Flächen und vereinzelter Reparaturen den Anstrich gänzlich zu erneuern, wozu es indessen vorgängiger Berichterstattung und Genehmigung bedurft haben würde; die Figuren sind auf Grund des Berichtes, daß sie laut Projekt von Senat und Bürgerschaft ausdrücklich genehmigt, und daß die Kosten dafür gedeckt seien, angeschafft. Die Bestellung der übrigen Figuren, außer den beiden bereits auf dem Vorbau befindlichen, ist sofort rückgängig gemacht, sobald sich ergab, daß jener Bericht nicht zutreffe. Wenn aber nach den Bemerkungen des Oberbaudirektors schon fast jeder Reparaturbau schwierig zu veranschlagen sei, so gelte dies in höchstem Maße für ein Theater. In einem solchen sei vieles rein dekorativ und vertrage nicht eine theilweise Aenderung, ohne die gänzliche Reparatur nachträglich zu verlangen. Dabei bestehe eine große Abhängigkeit vieler Einzelheiten von anderen, eine gewisse organische Verbindung, z. B. bei den Gas- und Wasseranlagen, welche auch hier nicht vorherzusehende Mehrarbeiten verursacht haben. Es sei sogar zu konstatiren, daß das Stadttheater keineswegs in gutem baulichen Zustande sich befinde, daß vielmehr erhebliche Versackungen daran vorliegen, die bei Umbauten zu kostspieligen Mehrausgaben führen. Endlich sei bekanntlich die Bearbeitung des Projektes und die Ausführung, ihrer außerordentlichen Schwierigkeit ungeachtet, mit äußerster Hast und Eile erforderlich gewesen und die spezielle Veranschlagung einzelner Theile, nämlich des Rieselapparates und der Vorhallen, nur approximativ geschehen. Trotz alledem hätte die fragliche Ueberschreitung, deren materielle Berechtigung seines Erachtens nicht zu bezweifeln sei, nicht geschehen, wenigstens nicht erst so lange nach der Ausführung erkannt werden dürfen. Nach dem Ergebnis der Submissionen habe gewiß dem Bauinspektor **Rippe** eine zeitlang der Glaube kommen können, er würde mit den bewilligten Geldern reichlich auskommen, als aber die vielen überall nicht oder zu niedrig veranschlagten Mehrarbeiten, darunter zahlreiche in Einzelbeträgen von weniger als ℳ. 100, nöthig wurden, z. B. die Anstreicherarbeiten, die Reinigung u. s. w., hätte dieser Glaube schwinden und sofort berichtet werden müssen. Die Ursachen der zu spät erkannten Ueberschreitung liegen somit zunächst in der Unmöglichkeit einer vorherigen völlig zutreffenden Veranschlagung einzelner Bauwerke, in der thatsächlich geschehenen zu geringen Veranschlagung anderer Arbeiten und Anlagen und dem Uebersehen der zahlreichen Schwierigkeiten, auf welche bei einem solchen Umbau gerechnet werden mußte, sowie in der Aufsummirung einer großen Anzahl kleiner Nebenarbeiten, die ungenügend oder gar nicht veranschlagt waren, aber dem Bauinspektor **Rippe** als seinerseits unbedenklich anzuordnende Arbeiten erschienen sind, und endlich in der versäumten Buchung oder Notirung aller Verpflichtungen von seiten des Bauaufsehers und der in dieser Hinsicht verabsäumten Kontrole seitens des Bauinspektors. Der letztere ist aber nach den Vorschriften wegen der Reorganisation des Bauwesens und seiner Dienstinstruktion dafür verantwortlich, daß die bewilligten

Beträge nicht überschritten und zu keinem anderen als dem Zwecke, auf den die Bewilligung lautet, verwandt werden. Es hätte also bei jeder etwas größeren Arbeit, für welche die veranschlagte Position nicht ausreichte oder für welche eine Anschlagposition nicht bestand, an den Vorsitzer der Abtheilung für den Hochbau berichtet, die Genehmigung beantragt und über den Stand der Baufonds rechtzeitig Auskunft ertheilt werden müssen, woran der Bauinspektor **Rippe** bei dem Umbau des Stadttheaters es hat fehlen lassen.

Hiernach ersucht die Baudeputation ihr die angegebenen Fehlbeträge

ad I. auf den Baufonds der Gefangenzellen in der Hohethorskaserne mit ℳ. 851,95;

ad II. auf den Baufonds der Neustadtswallschule mit ℳ. 2 200;

ad III. auf den Fonds für den Umbau des Stadttheaters mit ℳ. 13 000;

im ganzen ℳ. 16 051,95 nachbewilligen zu wollen.

(gez.) **Hermann Gröning.** (gez.) **Aug. Tebelmann.**

Bericht. Unteranlage.

Zur Vergrößerung der Feuersicherheit des Stadttheaters wurden am 3. Februar/15. März 1882 ℳ. 9900 uns für den Umbau des Stadttheaters, zu gleichen Zwecken am 12./14. April 1882 ℳ. 76 250 bewilligt.

Erstere Summe wurde auf Grund von Kostenüberschlägen in der Eile, womit die Erledigung betrieben wurde, letztere auf Grund von Plänen, Kostenanschlägen und Ueberschlägen festgestellt.

Bei dem letztgenannten Projekte wurden noch im letzten Augenblicke Aenderungen vorgenommen, wodurch die unbedingte Genauigkeit des Kostenanschlages hinfällig wurde, wie z. B. durch die Anlage der Vorhallen, Pissoire und Trennung der Treppenbeleuchtungen von denen des Hauses, welche kurz vor der Beschlußfassung über die Annahme des Projekts beliebt wurden und wozu die Kosten nur überschlägig festzustellen waren, da die kurz bemessene Zeit zwischen der Aufstellung und Ausführung des Projekts es nicht zuließ, noch spezifizirte Anschläge für diese Bautheile zu machen.

Bei der Bauausführung ergaben sich der bei der Projektirung gemachten Annahme entgegen die im vorstehenden als nothwendig nachgewiesenen Abweichungen und dadurch hervorgehenden Mehrkosten, damit aber auch für das in einem ziemlich unsicheren Zustande befindliche Gebäude, durch dessen konstruktive Sicherung, erhebliche dauernde Besserungen, ohne welche die Aenderungen nicht vorzunehmen waren, auch das Gebäude nicht zweckentsprechend umgeändert, noch dem Betriebe wieder übergeben werden konnte.

1) Es war die Anlage eines Rieselapparats nicht in der komplizirten Weise, wie sie jetzt ausgeführt, gedacht, sondern einfach unter Benutzung des jetzigen Zufuhrrohrnetzes der Wasserleitung, die Rieselröhren aber aus gezogenen schmiedeeisernen statt der jetzigen kupfernen Röhren gefertigt.

Die Bestimmung über die Art der Ausführung konnte erst während der Ausführung des Baues erfolgen unter Hinzuziehung Sachverständiger. Da zur Zeit der Projektirung über die Herstellung von Rieselapparaten an sich in der technischen Litteratur keine Anhalte gegeben waren, weil derartige Anlagen nur von einem Fabrikanten ausgeführt wurden, so war, wie bereits oben bemerkt, eine genaue Kostenermittlung in der Kürze der Zeit nicht zu erhalten, und es mußten auf Grund früherer Annahmen die Kosten nur schätzungsweise aufgestellt werden. Es kommt hinzu, daß hauptsächlich durch die erst nachträglich als nothwendig erkannten Wasserzuleitungsröhren, Hydranten am Aeußern des Hauses, die inneren Ventile ꝛc. erhebliche Kosten verursacht sind. Ferner hat die Anbringung des Apparates und der Rohrleitungen im Innern des Hauses, unter Berücksichtigung der erheblichen Schwierigkeiten, welche die Maschinerien ꝛc., des Theaterbetriebes ꝛc. verursachten, nicht unerhebliche Kosten veranlaßt.

Das Resultat der Anlage ist nach den angestellten Proben ein für die Sicherheit des Theaters sehr günstiges zu nennen, so daß die aufgewendeten Kosten für den Zweck nicht zu hoch erscheinen können.

Es sei noch bemerkt, daß der Apparat sowohl die ganze Bühne in einem Schlage, wie auch je nach dem Bedürfnisse, der Gefahr entgegen zu arbeiten, in vier getrennten Abtheilungen resp. in kombinirter Weise funktionirend, unter Wasser setzen kann.

Letztere nachträglich angeordnete kostspieligere Konstruktion ist insofern als erforderlich erachtet, als bei entstehenden kleinern Schadenfeuern nur die zur Zeit angegriffenen Dekorationen angenäßt, die übrigen aber geschont werden. Es wird dadurch ein Schaden auf ein Minimum gebracht.

2) Bauliche Besserungen zur Verstärkung und Erhaltung des Hauses. Während der Ausführung und nach der Räumung der einzelnen Räumlichkeiten, und zwar infolge der vorgenommenen Bauarbeiten stellten sich als unaufschiebliche und nicht zu umgehende Arbeiten die folgenden heraus, wofür, da diese Arbeiten vorher nicht zu ermitteln und demgemäß nicht veranschlagt werden konnten, die Kosten aus dem Baufonds zu entnehmen waren:

a. Es war z. B. der Fußboden im Balletprobensaal derart ruinirt und zum Theil verbraucht, daß er dem Zwecke weiterhin nicht dienen konnte; die Fußböden in den Ankleideräumen des Personales, des Korridors vor denselben, des Büreaus der Direktion, waren zum Theil sehr abgenutzt, aber auch durch die auf denselben vorgenommenen Bauarbeiten, den Umlegungen der Wasserheizungen ꝛc. so arg mitgenommen, daß sie in dem Zustande nicht verbleiben konnten und erneuert werden mußten. Die Kosten hierfür wurden seitens der Abtheilung genehmigt.

b. Im Coulissenmagazin mußte der Fußboden einer größeren Reparatur unterzogen, die äußeren Mauerpfeiler infolge der Versackung der Fundamente sowohl, wie auch der schwereren Belastung derselben durch die eingebrachte Wölbung der Decke verstärkt werden.

Durch die Belegung des Magazins mit Theaterbetriebsmaterial war zur Zeit der Veranschlagung der Zustand nicht zu ermitteln, da eine Räumung des Magazins seiner Zeit nicht zu ermöglichen war.

c. Zur größeren Feuersicherheit des Magazins und der darüber belegenen Räume mußten die durch zwei Geschosse sich erstreckenden Fenster in der Höhe der Balkenlage feuersicher getrennt, und die vorhandenen, sich als Holzbalken ergebenen Trennungstheile in massiver Weise umgeändert werden, damit bei einem im Magazin ausbrechenden Feuer dasselbe nicht nach oben gelangen kann und somit auf den Heerd beschränkt bleibt. Die Ueberwölbung des Magazins wäre bei der Unterlassung dieser Aenderung und Sicherstellung vollständig illusorisch geworden. Die Ermittlung dieses Zustandes war aus angeführten Gründen während der Veranschlagung ausgeschlossen und konnte auch die Kostenaufstellung dieser Anlage nur schätzungsweise erfolgen.

d. Die Balkenlage oberhalb des Kellers im Coulissenmagazin, wie auch beide Balkenlagen über den neuen Treppenhäusern des II. und III. Ranges, waren an den Köpfen der Balken, soweit sie in den Mauern lagen, verfault. Es mußten zur Verstärkung und Unterstützung derselben Träger ꝛc. und Verankerungen angebracht werden.

Der Zustand dieser Bautheile konnte selbstredend bei der Veranschlagung nicht in Betracht gezogen werden, da derselbe vorab nicht zu ermitteln war.

e. Verschiedene Scheidewände, Thür- und Fensterbögen, sowie Ringmauern zeigten bei der Vornahme des Umbaues, durch die erheblichen Versackungen des Hauses infolge schlechter Fundamentirung, erhebliche und bedenkliche Risse. Es mußten infolge dessen Verankerungen mittelst eiserner Balken und Zuganker resp. Vermauerungen einzelner Oeffnungen vorgenommen werden.

Auch diese Arbeiten konnten vorher, ehe der Umbau begann, nicht vorgesehen werden, durften aber auch nicht unterlassen bleiben.

f. Die Bodenbeschaffenheit des Untergrundes zeigte sich bei der Ausführung noch in höherem Grade, als der äußere Zustand des Theaters erkennen ließ, als unsicher. Es mußte demnach bei der Ausführung der Anbauten, nachdem das Erdreich zur Fundamentirung ausgehoben war, mit der größten Vorsicht vorgegangen werden, damit etwaige Setzungen des Hauses und folgeweisen Reißens

der Mauern ꝛc. unterblieben. So war man z. B. gezwungen, die östliche Ecke des südlichen Anbaues um ca. 6,50 m tiefer als das übrige Mauerwerk durch ein Brunnenfundament zu sichern. Ferner waren Verankerungen durch eiserne Balken und Zuganker erforderlich. Der Boden mußte durch Schlemmen und Abrammen gesichert werden.

Diese Arbeiten waren unvorhergesehen, trotzdem vor Beginn der Aufstellung des Projekts an verschiedenen Stellen Untersuchungen des Baugrundes stattgefunden hatten und diese auf eine ziemlich gute Bodenbeschaffenheit schließen ließen; das Wechselnde des Baugrundes konnte sich indes erst nach der Aushebung der ganzen Baugrube ermitteln lassen und etwaige Sicherungsmaßregeln an die Hand geben.

3) Innere Einrichtungen und Aenderungen.

a. Für die Einrichtung der Garderoben, der Sperrsitze und Ränge waren verschiedene Theile, welche aus den Beständen nicht genommen werden konnten oder nicht reichten, anzuschaffen, vorab aber kaum zu ermitteln und zu veranschlagen.

b. Da erhebliche viele Arbeiten im Innern des Hauses, wo die nätürliche Beleuchtung bei Tage mangelte und fehlte, vorzunehmen waren, mußte die künstliche Beleuchtung durch Gas herangezogen werden. Die Kosten hierfür waren nicht veranschlagt, auch schwerlich vorher zu ermitteln.

c. Die Gaszuleitungen nach dem Hause mußten zum Theil infolge der Anbauten entfernt und neu gelegt, theils aber auch durch die Trennung der Gasleitungen im Innern des Hauses neu hergestellt, die Gasmesser zum Theil umgestellt, zum Theil neu angeschafft werden.

Die Lage der Zuleitungsröhren und deren Beschaffenheit war unbekannt, das Maß der Arbeiten selbst beim Veranschlagen der Kosten nicht zu bestimmen. Die jetzige Anlage ist, den Ansprüchen der Sicherheit gemäß, eine zuverlässige und allen Anforderungen entsprechende zu nennen.

d. Die bestehende Heißwasserheizung mußte, entgegen der früheren Annahme, daß nur einzelne Aus- und Einschaltungen von Räumen erforderlich seien, in den einzelnen Systemen und den Heizapparaten vollständig umgebaut werden, so daß dadurch die Kosten der Aenderung erheblich höher wurden als wie die veranschlagte Summe. Ferner mußte die Arbeit, da dieselbe nicht im ganzen verdungen werden konnte, weil das alte Material zur Verwendung kam und dieses zum Theil ausgeschossen, zum Theil neu angeschafft werden mußte, in Tagelohn ausgeführt werden, so daß vorab eine Vergleichung der Ausführungskosten mit der des Anschlages ausgeschlossen und eine Ueberschreitung derselben nicht vorherzusehen war.

e. Eine Scheidewand im Keller des Dekorations-Magazins war, entgegen der Annahme, statt eines Steins Stärke nur einen halben Stein stark und somit zur Aufnahme einer einen Stein starken Scheidemauer nicht geeignet. Dieselbe mußte abgebrochen und in regelrechter Stärke wieder aufgeführt, auch die Anschlüsse der übrigen Mauern geändert und verstärkt werden.

f. Die Kellerräume des Dekorations-Magazins mußten in den Thüröffnungen zur Verbindung unter sich bestehend durch eiserne Thüren feuersicher getrennt werden. Die Kosten für ad e und f waren im Kostenanschlage nicht vorgesehen.

g. Damit Dekorationsgegenstände von der Bühne direkt in die Kellerräume befördert werden können, mußten Luken im Fußboden angebracht werden.

h. Um bei einem ausbrechenden Brande in den Abtheilungen des Dekorations-Magazins ein Fortpflanzen des Feuers nach dem Bühnenkeller, oder von diesem durch den Luftheizkanal weiter ins Haus zu verhindern, auch den Raum für die Gasuhren nach der Tischlerwerkstatt feuersicher abzuschließen, mußten eiserne Thüren und Klappen hergestellt werden.

Die Nothwendigkeit dieser Einrichtung stellte sich erst bei der Bauperiode als dringlich heraus und durfte nicht in der Ausführung aufgeschoben werden.

i. In einem der Magazinkeller war der Fußboden derart defekt, daß derselbe erneuert werden mußte. Der Zustand desselben war vorab nicht zu konstatiren, da über demselben in ca. 1,00 m Höhe ein zweiter sich befand, welcher die vor-

herige und genaue Untersuchung hinderte. Erst bei der Entfernung des letztgenannten Fußbodens fand sich der oben geschilderte Zustand.

k. Da die feuersichere Trennung des Zuschauerraums vom Bühnenhause nicht fertig gestellt werden konnte, so mußte auf Verlangen der Polizei-Direktion die Orchesterwand mit Eisenblech beschlagen werden, um ein etwaiges Durchdringen des Feuers von dem Bühnenkeller nach dem Zuschauerraum zu hemmen.

Diese Forderung konnte bei der Aufstellung des Anschlages nicht berücksichtigt werden, da sie erst bei der Besichtigung des Hauses nach der Fertigstellung desselben erfolgte. Es sind die Kosten dafür bewilligt und dem Baufonds entnommen.

l. Durch die zum Theil erheblichen Bauarbeiten und Reparaturen infolge der Aenderungen der Gas- und Wasserleitungen, der Wasserheizung, Sicherungsanlagen, veränderten Benutzung der Räume, Wegnahme von Bautheilen 2c. in den verschiedenen Räumen, Korridoren 2c. waren die Malerarbeiten an Fußböden, Wänden und Decken derart ruinirt, daß dieselben in dem Zustande der Benutzung nicht wieder übergeben werden konnten. Es mußten infolge des Vorgeführten diese Anstriche sämmtlich erneuert werden, da eine einfache Reparatur ausgeschlossen und kaum ausführbar war, auch die Kosten dafür eben so hoch gewesen wären.

Die Kosten hierfür waren, unter entgegengesetzter Annahme, nicht vorgesehen.

m. Die Gasleitungen im Innern des Hauses mußten, da eine Trennung der Beleuchtung des Zuschauerhauses von der des Bühnenhauses, auch die der neu eingerichteten oder veränderten Restaurationslokale unter sich verbunden, resp. von der Hausleitung erfolgen sollte, getheilt und die nöthigen Verbindungen je nach dem unter sich wieder hergestellt, geändert, auch die Beleuchtungsgegenstände (als Gasarme 2c.) umgesetzt oder neu angelegt werden.

Der Umfang und die Ausdehnung dieser Arbeiten konnte selbstredend bei der Veranschlagung nicht festgestellt, auch die Kosten nicht nur annähernd aufgestellt werden, sondern nur approximativ erfolgen.

4) Unvorhergesehene kleine bauliche Anlagen, welche sich während des Baus als nothwendig herausstellten.

a. Bei der Abführung der Brandmauern zwischen Bühne und Seitenflügel mußten die vorhandenen Schornsteine, da die Wandstärken derselben in der Höhe der Balkenlagen nur 1/4 Stein betrugen, abgebrochen und erneuert werden.

b. Ebenso fanden sich bei dem Treppenhausbau in der Dachhöhe vorschriftswidrige und gefährliche Schornsteine vor, welche abgebrochen und erneuert werden mußten.

c. Zur Abführung etwaiger Rauchgase in den Treppenhäusern mußten Abzüge bis über das Dach gehend hergestellt werden, ähnlich wie solche bei den Bühnenhaustreppen angelegt sind.

d. Durch die Hinausschiebung der beiden hinteren Seitenflügel in das Wallterrain mußten die Terrainverhältnisse entsprechend geändert und die dazu erforderlichen Erd- und Planirungsarbeiten vorgenommen werden. Die Kosten hierfür waren vorab nicht zu ermitteln.

e. Durch die baulichen Aenderungen in den vorhandenen und Neuanlagen der Ankleideräume der Darsteller, Kleidermagazine 2c. mußte eine Umlegung und veränderte Benutzungsart derselben erfolgen und zwar im Interesse des Betriebes, als nachträglich sich ergebend. Die bestehenden Einrichtungen mußten demgemäß verändert resp. erneuert werden und durften im Interesse des Theaterbetriebes nicht aufgeschoben werden.

f. Die Möblirung der Ankleideräume der Darsteller, bestehend in festen Garderobenleisten, Schränken, Tischen 2c. mußte theils geändert, theils kompletirt werden.

Bei der Aufstellung des Kostenanschlages konnte hierauf nicht gerechnet werden, da für diese Einrichtungen überhaupt kein Anhalt gegeben, noch die Größe und der Umfang des Bedarfes vorab bestimmt werden konnte. Erst bei der Fertigstellung der Räume ergab sich das Erforderliche und die Nothwendigkeit sofortiger Herstellung der Einrichtungen.

5) Allgemeine unvorhergesehene Fälle.

a. Zur Abhaltung der Zugluft von Zuschauerraum und Logen, Deckung von Eingängen nach den Pissoiren ꝛc. und Ankleideräumen, mußten Portieren hergestellt und Draperien ꝛc., welche durch den Bau beschädigt waren, reparirt werden. Die Kosten hierfür waren vorab für den Anschlag nicht zu ermitteln.

b. Durch die Bauarbeiten im Innern des Hauses, namentlich in den Magazinen mußte die Räumung derselben von Gegenständen und die nachherige Wiedereinbringung derselben, auch die Reinigung aller Theile von Staub ꝛc. vorgenommen, ebenso auch der Zuschauerraum, sowie die Maschinerien der Bühne und des Bühnenkellers einer gründlichen Reinigung zur Inbetriebsetzung unterzogen werden.

Die Höhe der Kosten hierfür war vorher nicht festzustellen, da der Umfang der Arbeiten nach keiner Seite übersehen werden konnte.

6) Mehrkosten durch vermehrte Anlagen zur Feuersicherheit, welche auf Grund des Antrages vom 27. Januar 1882 am 15. März 1882 genehmigt und ausgeführt, wurden erforderlich und überschritten die veranschlagte Summe von ca. ℳ. 800.

Es konnten z. B. die beantragten Arbeiten in der Kürze der Zeit und der Eile der zu machenden Vorlage an Senat und Bürgerschaft zum Theil nur oberflächlich veranschlagt werden.

Bei der Ausführung derselben traten verschiedene Hindernisse als zeit- und kostenraubend störend ein; so u. a. die Schauspielproben, während welcher Zeit nicht gearbeitet werden durfte. Ferner mußten infolge dessen die Arbeiten auch während der Nachtzeit erledigt werden, so daß die Kosten der Ausführung sich höher stellen mußten als die des Anschlages.

Derartige Hindernisse lassen sich kaum vorab ersehen, noch die Höhe etwa vermehrter Ausgaben, hierdurch veranlaßt, feststellen.

Die vorstehend aufgeführten Mehrarbeiten haben nun den Baufonds derart erschöpft, daß die projektirte feuersichere Trennung zwischen dem Bühnen- und Zuschauerhause nicht ausgeführt werden konnte. Ferner sind noch mehrere Baurechnungen zu zahlen, wofür der Fonds nicht disponibel ist.

Es betragen der Zusammenstellung zufolge die Ueberschreitungen zusammen ca. ℳ. 13 000 und müßten dafür qu. feuersichere Trennung mit ℳ. 8 200 hergestellt und ca. ℳ. 4 800 für ausstehende Rechnungen und kleine unvorhergesehene Arbeiten, welche sich bei der Ausführung der feuersicheren Trennung ꝛc. finden können, gezahlt werden.

Die Mehrkosten der vorgeführten außerprojektlichen Arbeiten waren, wie aus Obigem motivirend hervorgeht, vorab, d. h. bei der Veranschlagung, nicht festzustellen, auch vor Inangriffnahme derselben die Kosten kaum zu ermitteln, so daß eine vorherige Bewilligung resp. Beantragung derselben unmöglich erscheinen muß, zumal die äußerst kurz bemessene Bauzeit von drei Monaten (Juni bis Ende August) solches nicht zuließ, da andernfalls der Bau hätte ruhen müssen. Es traten, wie es bei einem derartigen Bau nicht anders zu erwarten steht, alle vorgeführten Fälle erst nach und nach zu Tage, so daß das Gesammtresultat erst bei der Beendigung des Baues sich bestimmen ließ, wo die Abrechnungen der einzelnen Arbeiten vorgenommen werden konnten.

Obgleich zu hoffen war, daß durch einzelne günstige Verdingungen verschiedener Arbeiten die etwaigen Mehrkosten außerordentlicher und unvorhergesehener Arbeiten, wie die vorgeführten, gedeckt werden könnten, so hat sich schließlich diese Annahme als nicht zutreffend erwiesen, weil im Laufe des Baues unzählige kleinere Arbeiten ꝛc. ausgeführt werden mußten, welche die erzielten Ueberschüsse absorbirten, indes auch nicht unterlassen werden konnten noch durften.

Es ist nicht zu bestreiten, daß ein jeder Umbau eines Gebäudes nie mit Sicherheit zu veranschlagen ist, und liegen derartige Fälle hier wie anderswo im Resultat vielfach vor.

Die Höhe der Ueberschreitung zu der Veranschlagung ist demgemäß im Vergleich zu den hierorts vorgekommenen Fällen keine besonders exorbitante, da sie ca. 14% beträgt. Für unvorhergesehene Fälle sind im Gewöhnlichen bei

Umbauten 10 % der Bausumme, selbst bei gut veranschlagten Bauten zu rechnen. Bei diesem an allen Ecken und Enden ziemlich desolatem Bauwerke, welches schon einmal infolge eines Umbaues nach allen Seiten umgerissen wurde, konnten Fälle, wie sie hier einzeln vorgeführt sind, kaum ausbleiben. Die übrigen Mehrkosten aber lagen in Ansprüchen, Forderungen und absoluten Bedürfnissen, welche vorher und, wie bereits bemerkt, in der Eile der Aufstellung des Projektes nicht berücksichtigt werden konnten, noch durch etwaige Untersuchungen bewerkstelligen lassen

(gez.) **Joh. Rippe.**

2. Verkauf des Rothen Hauses.

Der Senat theilt der Bürgerschaft einen von der Deputation für Verwaltung der öffentlichen Grundstücke eingereichten Bericht, betreffend den Verkauf des Rothen Hauses, zu ihrer Beschlußnahme hierneben mit, indem er seinerseits dem Antrage der Deputation zustimmt.

Anlage.

Bericht.

Ueber das sogenannte Rothe Haus in der Feldmark Kirchhuchting und über die Thunlichkeit eines Verkaufs desselben ist wiederholt berichtet worden, zuletzt am 17. Mai 1878 (Verh. S. 284). In Anlaß dieses Berichts, auf dessen Darstellung aller einschlagenden Verhältnisse Bezug genommen wird, ist die Deputation durch Beschluß von Senat und Bürgerschaft vom 26. und 28. Juni 1878 (Verh. S. 367 und 368) zu einer Veräußerung, und zwar womöglich der drei Grundstücke zusammen, ermächtigt worden.

Seitdem ist weder für die drei Grundstücke zusammen, noch auch für die einzelnen Grundstücke eine einigermaßen genügende Kaufsofferte zu erlangen gewesen. Während mit der Verpachtung der beiden Kämpe, welche zusammen ca. ℳ. 355 jährlich erbringen, keine Schwierigkeiten verknüpft gewesen, hat die Vermiethung des Rothen Hauses stets nur mit vieler Mühe bewirkt werden können und viele Ungelegenheiten sowie Kosten für Instandhaltung mit sich geführt.

Die Pacht beträgt jetzt ℳ. 210.

Durch die im Wege des Austausches kleiner Arealstreifen hergestellte Verbindung des Grundstücks mit der neuen Chaussee ist die Nutzbarkeit desselben etwas verbessert worden. Es hat sich denn auch in der letzten Zeit ein Reflektant eingefunden mit einem Gebote von ℳ. 9500, für dessen Einhaltung bereits Sicherheit geleistet ist. Das Taxat des Grundstücks beträgt laut Anlage ℳ. 6650 Kapitalwerth und ℳ. 49.52 Reinertrag.

Die Deputation beantragt sie zu ermächtigen, das Rothe Haus zum Kaufpreise von ℳ. 9500 zu veräußern unter Erlaß der Staatsabgabe.

(gez.) **Lülmann.** (gez) **Steinhäuser.**

Unteranlage. **Auszug aus dem Kataster der Feldmark Kirchhuchting und Grolland und Mittels- und Brookhuchting in Betreff einiger der auf den Namen von „Die freie Hansestadt Bremen" unter Ordn.-Nr. 48 resp. 56 verzeichneten Grundstücke.**

Bezeichnung der Parzellen Sect.	Nro.	Littr.	Lage oder Benennung der Parzellen	Kulturart der Parzellen	Flächeninhalt des ertragfäh. Landes ha	a	qm	im ganzen ha	a	qm	Reinertrag pr. Ar ℛ	im ganzen ℳ	ℛ	Bemerkungen
A. Feldmark Kirchhuchting und Grolland.														
I.	69	a	Beim rothen Hause	Ackerland	—	45	20	—	45	20	100	45	20	Kapitalwerth: ℳ. 6650.
	70	b	„ Nr. 2	Gebäude- u. Hofraum	—	10	—	—	11	—	—	—	—	
			„		—	—	89	—	—	89	—	—	—	
	71		„	„Obstgarten"	—	2	96	—	3	41	—	—	—	
B. Feldmark Mittels- und Brookhuchting.														
II.	177 C		Der Kälberort	Gemüsegarten	—	3	60	—	3	60	120	4	32	

Bremen, aus dem Katasteramte, den 12. November 1883.

(L. S.) (gez.) **G. H. Lindmeyer.**