

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0266/2016/BV**

Datum:  
24.08.2016

Federführung:  
Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:  
Dezernat III, Kinder- und Jugendamt

Betreff:

**Kindertagesstätten in der Bahnstadt  
Einrichtung einer Kindertagesstätte in der Güterhalle  
- Erweiterung der Ausführungsgenehmigung**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 11. Oktober 2016

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	13.09.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	28.09.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	06.10.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderats:*

*Der Gemeinderat erweitert die Ausführungsgenehmigung zur Einrichtung einer Kindertagesstätte in der Güterhalle um 540.000 € auf 3.648.000 €.*

*Die Finanzierung erfolgt zunächst im Treuhandvermögen Bahnstadt bis zur Übernahme des Anlagevermögens durch die Stadt.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	<b>3.648.000 €</b>
Ausführungsgenehmigung vom 07.05.2015	3.108.000 €
Mehrkosten	540.000 €
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	<b>3.648.000 €</b>
Ausführungsgenehmigung vom 07.05.2015	3.108.000 €
• zusätzlicher externer Mittelbedarf laufendes Jahr	390.000 €
• innere Leistungsverrechnung	150.000 €

**Zusammenfassung der Begründung:**

Am 07.05.2015 hat der Gemeinderat die Ausführungsgenehmigung für die Einrichtung einer Kindertagesstätte in der Güterhalle in der Bahnstadt erteilt und Mittel in Höhe von 3.108.000 € zur Verfügung gestellt.

Aufgrund nachträglicher Anforderungen entstehen Mehrkosten, die zunächst aus dem Treuhandvermögen Bahnstadt beglichen werden. Das Gesamtdefizit in der Bahnstadtrechnung bleibt unverändert.

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.09.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.09.2016

### 4 Kindertagesstätten in der Bahnstadt Einrichtung einer Kindertagesstätte in der Güterhalle - Erweiterung der Ausführungsgenehmigung Beschlussvorlage 0266/2016/BV

Herr Bürgermeister Erichson eröffnet den Tagesordnungspunkt und erteilt Frau Hirschfeld, Leiterin des Gebäudemanagements, das Wort. Frau Hirschfeld erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation die Ursachen der Kostenerhöhung für die Errichtung der Inhouse-Kindertagesstätte in der Güterhalle.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Wetzel; Stadtrat Jakob; Stadträtin Dr. Schenk

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Es sei eine gute Lösung gefunden worden, auch wenn der Mehrpreis enorm sei.
- Wie sei es zu einer solchen Fehleinschätzung der voraussichtlichen Gesamtkosten gekommen? Dass sei ungewöhnlich und dürfe sich nicht wiederholen.
- An notwendige Schallschutz-/ Brandschutzmaßnahmen hätte bereits bei der Planung gedacht werden müssen. Eine gründlichere Planung und Kostenkalkulation sei wünschenswert.
- Bei der Sanierung von Bestandsgebäuden komme es sehr oft zu unvorhersehbaren Überraschungen.
- Die Entscheidung, die Kindertagesstätte in der Güterhalle unterzubringen, sei im Nachhinein, aus finanziellen Gesichtspunkten, fragwürdig.
- Der Eröffnungstermin sei verschoben worden; Wo seien die bereits angemeldeten Kinder aktuell untergebracht?

Frau Lasso Génova, Leiterin des Kinder- und Jugendamtes, erläutert auf Bitte von Herrn Bürgermeister Erichson, dass die Hoffnung bestehe, die Kindertagesstätte zum 01. Oktober zu eröffnen. Aktuell seien die Kinder übergangsweise in der Kindertagesstätte „Schwetzinger Terrasse“ untergebracht. Das Eingewöhnungskonzept von „päd aktiv“ sehe eine Eingewöhnungszeit in kleinen Gruppen vor, so dass nicht alle angemeldeten Kinder zum gleichen Zeitpunkt aufgenommen würden. Aufgrund der gegenwärtig guten Witterung sei eine überwiegende Nutzung der dortigen Freifläche möglich, so dass diese Übergangslösung vertretbar sei. Frau Hirschfeld erläutert zur Kritik an dem enormen finanziellen Mehraufwand, dass das Bodengefälle nicht erkennbar gewesen sei, da mehrere Bodenschichten übereinander aufgetragen gewesen seien. Die Kosten für den notwendigen Brandschutz-Anstrich an der Decke seien, trotz ihrer jahrelangen Erfahrung überraschend gewesen. Insgesamt handele es sich um viele kleinere Posten, die sich zu dieser hohen Kostensteigerung anhäuferten. Erwähnenswert sei dabei auch, dass das nasse Frühjahr mit sintflutartigen Starkregen einige Schäden verursacht habe. Es sei richtig, dass der finanzielle Mehraufwand sehr ärgerlich sei. Bei einer gründlicheren Bestandsaufnahme hätte die Kostenkalkulation genauer erfolgen können. Die Planung habe aber aufgrund des kurzfristigen hohen Betreuungsbedarfs unter hohem Zeitdruck gestanden. Trotz allem sei die Inhouse-Lösung gut gelungen. Die Alternative sei eine Aufstellung von Baucontainern gewesen.

Im weiteren Verlauf ergreift Herr Bürgermeister Erichson das Wort und erläutert die Beschlussvorlage. Aufgrund nachträglicher Anforderungen entstünden Mehrkosten, die zunächst aus dem Treuhandvermögen Bahnstadt beglichen würden. Das Gesamtdefizit in der Bahnstadtrechnung bleibe unverändert. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme erfolge zunächst im Treuhandvermögen Bahnstadt bis zur Übernahme des Anlagevermögens durch die Stadt. Stadtrat Zieger meldet sich zu Wort und bittet um eine Erläuterung, welche Maßnahmen dazu führen, dass das Gesamtdefizit in der Bahnstadtrechnung unverändert bleibe. Herr Bürgermeister Erichson sagt zu, bis zur Beratung im Haupt- und Finanzausschuss am 28.09.2016 eine entsprechende Erläuterung vorzulegen. Anschließend stellt Herr Bürgermeister Erichson den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 12:01:02 Stimmen**

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Unterausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderats:*

*Der Gemeinderat erweitert die Ausführungsgenehmigung zur Einrichtung einer Kindertagesstätte in der Güterhalle um 540.000 € auf 3.648.000 €.*

*Die Finanzierung erfolgt zunächst im Treuhandvermögen Bahnstadt bis zur Übernahme des Anlagevermögens durch die Stadt.*

**gezeichnet**  
Wolfgang Erichson  
Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Ja 12 Nein 01 Enthaltung 02*

## Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 28.09.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 28.09.2016

### 17 **Kindertagesstätten in der Bahnstadt Einrichtung einer Kindertagesstätte in der Güterhalle - Erweiterung der Ausführungsgenehmigung**

Beschlussvorlage 0266/2016/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner weist auf die Zusage von Bürgermeister Erichson in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.09.2016 hin, bis zur Beratung im Haupt- und Finanzausschuss eine Erläuterung vorzulegen, welche Maßnahmen dazu führen, dass das Gesamtdefizit in der Bahnstadtrechnung unverändert bleibe.

Bürgermeister Heiß erklärt hierzu, dass das Gesamtdefizit trotz der Mehrkosten für die Kindertagesstätte unverändert bleibe, da das Treuhandvermögen Bahnstadt lediglich in Vorleistung trete. Sobald die Kindertagesstätte in das Eigentum der Stadt übergehe, müsse der volle Ausgleich der Investitionskosten über den städtischen Haushalt erfolgen.

Da es keinen weiteren Aussprachebedarf gibt, stellt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderats:*

*Der Gemeinderat erweitert die Ausführungsgenehmigung zur Einrichtung einer Kindertagesstätte in der Güterhalle um 540.000 € auf 3.648.000 €.*

*Die Finanzierung erfolgt zunächst im Treuhandvermögen Bahnstadt bis zur Übernahme des Anlagevermögens durch die Stadt.*

#### **gezeichnet**

Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Gemeinderates vom 06.10.2016**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Am 07.05.2015 hat der Gemeinderat die Ausführungsgenehmigung für die Einrichtung einer Kindertagesstätte in der Güterhalle in der Bahnstadt erteilt. Nachdem für eine provisorische Containerlösung unabhängig vom Grundstück bereits eine Größenordnung von 2,3 Mio. € ermittelt worden war, lag nahe, nur in eine Dauerlösung zu investieren, die in den restlichen Güterhallen gefunden worden ist. Um die Kindertagesstätte im Gegensatz zur Halle im Passivhausstandard zu errichten, wurde eine „Haus-in-Haus-Konstruktion“ im Innern der Güterhalle komplett in Holzbauweise entwickelt, während außen die Güterhalle gemäß Vorgaben aus der Zollhofgartenplanung authentisch sichtbar bleibt.

Sind wir zunächst davon ausgegangen, dass die Kenntnisse der Bestandskonstruktion aus den vorherigen Bauabschnitten der Hallen auf die Kita genutzten Hallenteile einigermaßen übertragbar seien, haben wir dennoch vorzeitig die Maße durch das Vermessungsamt überprüfen lassen sowie Schadstoffuntersuchungen vornehmen lassen. Allerdings mussten wir – ohne Bestandsunterlagen – immer mehr feststellen, dass dieser Gebäudeteil unterschiedlichen Errichtungszeiträumen und Konstruktionsprinzipien unterlag und zu zusätzlichen Aufwendungen führte.

Zu Beginn der Ausschreibungsphase stellte sich die Kostenentwicklung äußerst positiv dar, dass wir mit den günstigen Submissionsergebnissen der Meinung waren, die damals ermittelten Mehrkosten in einer Größenordnung von € 200.000,- auffangen zu können. Die Entwicklung verlief jedoch völlig anders und die Marktpreise zogen heftig an, so dass die weiteren Submissionen zu weiteren Mehrkosten führten.

### **2. Notwendige Mehraufwendungen**

#### **2.1. Tragwerk**

**ca. 139.000,- €**

- 2.1.1 Die vorhandene Dachkonstruktion aus Stahl-Fachwerkträgern konnte nicht wie geplant erhalten werden, da die Ertüchtigung zur Brandschutzqualität F30 nur mit sehr hohem Aufwand verbunden gewesen wäre. Der Ersatz durch eine neue Holzkonstruktion in Form von Holzleimbändern erwies sich als die wirtschaftlichere Lösung.  
Darüber hinaus ergab die statische Überprüfung des Bestandes, dass die Längsaussteifung des Gebäudes nicht nachzuweisen war. Somit musste die neue Dachkonstruktion zur Aussteifung als Scheibe ausgebildet und entsprechend ertüchtigt werden.
- 2.1.2 Durch fehlende Verbindungen zwischen bestehenden Stützen und Stürzen wurden Verstärkungsmaßnahmen der Gebäudehülle nötig.
- 2.1.3 Im Bauablauf wurde durch fehlende Betonüberdeckung und mangelhafte Betongüte erhöhter Betonsanierungsaufwand deutlich.

- 2.1.4 Die Überprüfung der Statik der Vordächer hatte die Notwendigkeit von Verstärkungen zur Folge, da der Bestand die nach den aktuellen Vorgaben anzunehmenden Lasten nicht aufnehmen konnte.

## 2.2. Baukonstruktion

- 2.2.1 Bodengefälle **ca. 25.000,- €**

Insgesamt wurde auf der gesamten Fläche der Kindertagesstätte ein Gefälle im Fußbodenbereich festgestellt, das nicht belassen werden konnte und bedurfte eines Ausgleiches durch Aufbringen eines Estrichs.

- 2.2.2 Schallschutz **ca. 195.000,- €**

Bezüglich der zunächst angedachten Spielfläche im gesamten Speicher kam die Forderung nach Schallschutz im Sinne der Arbeitsstättenrichtlinien gegenüber der Erdgeschossfläche. Dies hätte zur Folge gehabt, dass die Zwischendecke schalltechnisch abgekoppelt und durch abgehängte Decken hätte ergänzt werden müssen, was zu einer Unterschreitung der zulässigen lichten Höhe von 2,30 m geführt hätte und somit die Nutzung nicht mehr genehmigungsfähig gewesen wäre. Kostenmäßig waren diese Leistungen auch nicht erfasst.

Die Planungsänderung der oberen Spielfläche wurde damit obligatorisch und nach außen in Ergänzung der südlichen Rampe mit Spielpodesten verlagert zu einer akzeptablen Spielfläche im Freien.

Auch der im Obergeschoss geplante Personalbereich wurde wegen dieser Schallproblematik ins Erdgeschoss verlegt zulasten vom Hauswirtschaftsraum, der in das Untergeschoss verlegt werden konnte.

Mehrkosten entstanden hier durch zusätzliche Spielpodeste, Geländer und geringfügige Grundrissänderungen.

- 2.3. Witterung **ca. 31.000,- €**

Durch die großen Regenmengen im Frühjahr und Sommer mussten zur Sicherstellung des Baufortschritts und zur Vermeidung von Schäden außergewöhnliche Maßnahmen ergriffen werden:

- 2.3.1 Schutz des Gebäudes durch unter den Wänden eindringendes Regenwasser von den Laderampen durch Dichtung der Wandanschlüsse.
- 2.5.2 Provisorische Schutzverschlüsse aller Gebäudeöffnungen gegen eindringenden Regen.
- 2.5.3 Trocknung der Innenraumluft und der durchfeuchteten Bestandsbauteile zur Vermeidung von Schäden.

---

**Voraussichtliche Mehrkosten**

**ca. 390.000,- €**

Darüber hinaus sind Kosten für Steuerungsleistungen des Gebäudemanagements in einer Größenordnung von **ca. 150.000,- €** entstanden, die als innere Leistungsverrechnung nicht über das Treuhandvermögen Bahnstadt abgerechnet werden können und im Rahmen des Jahresabschlusses im städtischen Haushalt bereitgestellt werden.

**Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Die Baumaßnahme wurde bereits in der Planung mit dem Beirat von Menschen mit Behinderungen abgestimmt.

**Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SOZ 5	+	Bedarfsgerechter Ausbau und flexible Gestaltung des Betreuungs- und Freizeitangebots, der Spiel- und Bewegungsräume für Kinder und Jugendliche <b>Begründung:</b> Die örtliche Bedarfsplanung hat einen bedarfsgerechten Ausbau an Betreuungsplätzen zum Ziel. Der Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz ist zu sichern und ein bedarfsgerechtes Betreuungsangebot zu schaffen

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

In Vertretung  
gezeichnet  
Hans-Jürgen Heiß