

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0242/2020/BV

Datum:
03.07.2020

Federführung:
Dezernat II, Hochbauamt

Beteiligung:
Dezernat V, Kämmereiamt

Betreff:

**Erhöhung von Ausführungsgenehmigungen bei
verschiedenen Hochbaumaßnahmen (Hölderlin-
Gymnasium, Waldparkschule, Feuerwehrhaus
Ziegelhausen, Haus der Jugend, Bürgerhaus
Schlierbach)**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien
beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 24. Juli 2020

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzaus- schuss	09.07.2020	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	23.07.2020	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- I. Der Gemeinderat genehmigt für die nachfolgenden Projekte die weitere Erhöhung von Ausführungsgenehmigungen:*
 - 1. Generalsanierung mit konzeptioneller Profilausbildung Theaterpädagogik am Hölderlin-Gymnasium (ohne die Aufstellung von Containern) um 1.565.900 EUR von 19.724.100 Euro auf 21.290.000 EUR*
 - 2. Neubau einer Mensa an der Waldparkschule um 240.500 EUR von 3.309.500 EUR auf 3.550.000 EUR*
 - 3. Umbau und Erweiterung des Feuerwehrhauses Ziegelhausen um 529.400 EUR von 2.570.600 EUR auf 3.100.000 EUR*
 - 4. Neubau Haus der Jugend um 1.470.000 EUR von 7.930.000 EUR auf 9.400.000 EUR (davon 550.000 EUR für die Herstellung der Außenanlage, die fälschlicherweise in der Ausführungsgenehmigung für den Weiterbetrieb der Kindertagesstätte in der Römerstraße enthalten waren (Drucksache 0398/2019/BV) und nun rückumgeschichtet werden sollen)*
 - 5. Barrierefreie Erschließung des Erdgeschosses und Erneuerung der Toiletten im Bürgerhaus Schlierbach um 160.000 EUR von 760.000 EUR auf 920.000 EUR (die Fertigstellung der Maßnahme erfolgt in 2020 und bedarf lediglich noch einer Mittelbereitstellung in Höhe von insgesamt 16.000 EUR)*
- II. Insgesamt entsteht dadurch ein Mittelmehrbedarf in Höhe von insgesamt 3.271.800 EUR. Hiervon werden in 2020 für die Fertigstellung der barrierefreien Erschließung des Erdgeschosses und Erneuerung der Toiletten im Bürgerhaus Schlierbach 16.000 EUR überplanmäßig in Verwaltungszuständigkeit bereitgestellt. Der verbleibende Mittelmehrbedarf in Höhe von insgesamt 3.255.800 EUR wird in der mittelfristigen Finanzplanung ab 2021 fortfolgend entsprechend berücksichtigt.*
- III. Die Mittel für die Außenanlage Haus der Jugend (550 Tausend €) werden in 2020 neutral „umgeschichtet“ vom Projekt Weiterbetrieb Kindertagesstätte in der Römerstraße auf das Projekt Neubau Haus der Jugend.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Mittelmehrbedarf insgesamt	3.271.800 EUR
Einnahmen:	
Finanzierung:	
Bereitstellung überplanmäßiger Mittel in 2020 in Verwaltungszuständigkeit	16.000 EUR
Zusätzliche Veranschlagung ab 2021 ff.	3.255.800 EUR
Von den in 2020 außerplanmäßig bereitgestellten Mittel für den Weiterbetrieb der Kindertagesstätte in der Römerstraße von 810.000 € werden 550.000 € für die Herstellung der Außenanlage neutral „umgeschichtet“ und richtigerweise dem Projekt Haus der Jugend zugeordnet.	
Folgekosten:	
Es wird auf die Ursprungsvorlagen verwiesen.	

Zusammenfassung der Begründung:

1. Für die Projekte:

- Generalsanierung mit konzeptioneller Profilausbildung Theaterpädagogik am **Hölderlin-Gymnasium** (ohne die Aufstellung von Containern)
- Neubau einer Mensa an der **Waldparkschule**
- Umbau und Erweiterung des **Feuerwehrhauses Ziegelhausen**
- Neubau **Haus der Jugend**
- Barrierefreie Erschließung des Erdgeschosses und Erneuerung der Toiletten im **Bürgerhaus Schlierbach**

ist jeweils die Erhöhung der erweitert erteilten Ausführungsgenehmigung erforderlich.

2. Von den hierfür notwendigen zusätzlichen Mitteln werden 16.000 € in 2020 in Verwaltungszuständigkeit bereitgestellt. Die verbleibenden Mittel in Höhe von insgesamt 3.255.800 € sind ab 2021 ff. zu veranschlagen
3. Von den in 2020 außerplanmäßig bereitgestellten Mittel für den Weiterbetrieb der Kindertagesstätte in der Römerstraße von 810.000 € werden 550.000 € für die Herstellung der Außenanlage neutral „umgeschichtet“ und richtigerweise dem Projekt Haus der Jugend zugeordnet.

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 09.07.2020

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Enthaltung 1

Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2020

Ergebnis: einstimmig beschlossen

Begründung:

Anlass

Für die nachfolgend dargestellten Projekte hat der Gemeinderat in der Vergangenheit bereits Ausführungsgenehmigungen erteilt und am 17.12.2019 (Drucksache 0398/2019/BV) um insgesamt 3.517.100 EUR erhöht. Bereits damals wurden Risikoauflagen für noch ausstehende Ausschreibungen und - insbesondere beim Hölderlin-Gymnasium - bauliche Risiken aufgezeigt, die jetzt weitestgehend eingetreten sind und zu Mehrkosten führen.

1. Generalsanierung mit konzeptioneller Profilausbildung Theaterpädagogik am Hölderlin-Gymnasium (ohne die Aufstellung von Containern)

Mit Beschluss vom 17.12.2019 hat der Gemeinderat für die Umsetzung dieser Maßnahme unter Drucksache 0398/2019/BV eine weitere Erhöhung der Ausführungsgenehmigung mit Gesamtkosten in Höhe von 19.724.100 EUR erteilt.

Das Bauvorhaben zeichnet sich, wie eingeschätzt, durch eine hohe Komplexität der Bauaufgabe aus. Die Realisierung erfolgt im laufenden Schulbetrieb mit einer komplizierten Baustelleneinrichtung. Die Sanierung erfolgt sowohl durch den Anbau an ein bestehendes Gebäude als auch durch Eingriffe in ein Bestandsgebäude auf einem beengten Baugrundstück. Während der Baumaßnahme traten Ereignisse ein, welche in der Beschlussvorlage vom 17. Dezember 2019 angezeigt wurden. Hieraus resultieren folgende, zusätzlichen Kosten:

- | | |
|---|--------------------|
| • Schadstoffsanierungen welche erst nach Abbrucharbeiten sichtbar wurden, wie beispielsweise Asbest und Polychlorierte Biphenyle (PCB) | Kosten 200.000 EUR |
| • Mängel am Tragwerk welche im Zuge der Freilegungen sichtbar wurden, zum Beispiel Deckenkonstruktion Haus 3 | Kosten 120.000 EUR |
| • Mehraufwand für Brandschutzmaßnahmen zum Beispiel an Holzbalkendecken und Wänden | Kosten 85.000 EUR |
| • Teilsanierungen von Brandschutztüren | Kosten 70.000 EUR |
| • Erhöhter Sanierungsaufwand von Unterböden | Kosten 30.000 EUR |
| • Mehraufwand durch Umbau im laufenden Betrieb | Kosten 75.000 EUR |
| • Honorarkosten durch eingetretene Risiken | Kosten 160.900 EUR |
| • Eintretenes Risiko für noch offene Ausschreibungen | Kosten 360.000 EUR |
| • Digitalisierung | Kosten 80.000 EUR |
| • Waschbecken
Durch Einsparung einer mobilen Trennwand (70.000 EUR) kann ein Teil der Mehrkosten von insgesamt 145.000 EUR gedeckt werden. | Kosten 75.000 EUR |

Sonderpunkt Sanierung der Tiefgarage

Die Sanierung der Tiefgarage ist nicht Bestandteil des Projektes Generalsanierung am Hölderlin-Gymnasium. Der Zustand der Tiefgarage wurde im Zuge des Projektes bewertet und führte zu dem Ergebnis, dass eine Sanierung spätestens in zwei Jahren erforderlich ist.

Im Zuge der Generalsanierung wird aus folgenden Gründen empfohlen die Tiefgarage mit zu sanieren.

- Keine weitere Betriebsstörung durch eine Baustelle zu einem späteren Zeitpunkt
- Ersparnisse durch die Nutzung der aktuellen Baustelleneinrichtung
- Vermeidung weiterer, möglicher, Baupreissteigerungen in den nächsten Jahren.
- Vermeidung zunehmender Schadenserweiterung und daraus resultierenden, zusätzlichen Sanierungskosten in den nächsten 2 Jahren.

Tiefgaragensanierung einschließlich Honorare

Kosten 310.000 EUR

Für die Maßnahme, Generalsanierung am Hölderlin-Gymnasium, entstehen somit Mehrkosten in Höhe von 1.565.900 Euro, um die die bisher erteilte Ausführungsgenehmigung erhöht werden muss.

Geplante Umsetzung des Projekts/Mittelabfluss:

Die Ausführung des 2. Bauabschnittes ist für die Zeit von September 2019 bis September 2021 vorgesehen. Der Mehrbedarf ist in der mittelfristigen Finanzplanung ab dem Jahr 2021 zu berücksichtigen. Sollte aufgrund eines schnelleren Mittelabflusses im Jahr 2020 ein Mehrbedarf entstehen, erfolgt eine überplanmäßige Mittelbereitstellung im Rahmen des Jahresabschlusses.

2. Neubau einer Mensa an der Waldparkschule

Mit Beschluss vom 17.12.2019 hat der Gemeinderat für die Umsetzung dieser Maßnahme unter Drucksache 0398/2019/BV eine Erhöhung der Ausführungsgenehmigung mit Gesamtkosten in Höhe von 3.309.500 EUR erteilt.

Aufgrund der Marktlage ist für die noch ausstehenden Beauftragungen mit einer massiven Kostensteigerung zu rechnen. Im Gewerk Estrichverlegung ergaben sich durch geänderte Anforderungen folgende, zusätzlichen Kosten:

- Erhöhte Anforderungen an Estrichausführung Kosten 10.500 EUR
- Noch zu erwartende Mehrkosten: Kosten 230.000 EUR
 - Änderung der Außenanlage für Verbreiterung der Schulhofzufahrt
 - Aufgrund der Marktlage werden insbesondere beim Gewerk Metallbau Kostensteigerungen für eine Fluchttreppe im Fachklassentrakt und einen Fluchtsteg über das Pausenhallendach erwartet.

Für die Maßnahme entstehen somit Mehrkosten in Höhe von 240.500 Euro, um die die bisher erteilte Ausführungsgenehmigung erhöht werden muss.

Geplante Umsetzung des Projekts/Mittelabfluss:

Die Ausführung des Projekts ist für die Zeit von März 2019 bis August 2020 vorgesehen. Die endgültige Abrechnung wird erst in 2021 erfolgen. Der Mehrbedarf ist in der mittelfristigen Finanzplanung in 2021 zu berücksichtigen. Sollte aufgrund eines schnelleren Mittelabflusses im Jahr 2020 ein Mehrbedarf entstehen, erfolgt eine überplanmäßige Mittelbereitstellung im Rahmen des Jahresabschlusses.

3. Umbau und Erweiterung eines Feuerwehrhauses in Ziegelhausen

Mit Beschluss vom 17.12.2019 hat der Gemeinderat für die Umsetzung dieser Maßnahme unter Drucksache 0398/2019/BV eine Erhöhung der Ausführungsgenehmigung mit Gesamtkosten in Höhe von 2.570.600 EUR erteilt.

Während der Baumaßnahme traten Ereignisse ein, welche in der Beschlussvorlage vom 17. Dezember 2019 angezeigt wurden. Zusätzlich sind weitere, bisher unvorhersehbare Ereignisse nach Abbruch der bestehenden Bausubstanz eingetroffen. Diese sind im Wesentlichen Schadstoffunde und Altlasten unterhalb des Bestandsgebäudes. Hieraus resultieren folgende, zusätzlichen Kosten:

- Nachträge im Bereich Rohbau- und Erdarbeiten: Kosten 299.400 EUR
 - Freilegung, Abbruch und Entsorgung eines bisher unbekanntem Öltanks im Erdreich
 - Erschwernisse bei den Abbruchmaßnahmen bedingt durch die, mit dem Nachbargebäude verbundenen, Bestandsfundamente
 - Entsorgung von stark kontaminiertem Erdreich auf Sonderdeponien
- Noch zu erwartende Mehrkosten: Kosten 230.000 EUR
 - Bauliche Anpassungsarbeiten an der bestehenden Nachbargrenzbebauung.
 - zu erwartende Kostensteigerungen bei ausstehende Beauftragungen
 - der Marktlage.

Für die Maßnahme Umbau und Erweiterung eines Feuerwehrhauses in Ziegelhausen entstehen somit Mehrkosten in Höhe von 529.400 Euro, um die die bisher erteilte Ausführungsgenehmigung erhöht werden muss.

Geplante Umsetzung des Projekts/Mittelabfluss:

Die Ausführung des Projekts ist von Juli 2019 bis März 2021 vorgesehen. Der Mehrbedarf ist in der mittelfristigen Finanzplanung in 2021 zu berücksichtigen. Sollte aufgrund eines schnelleren Mittelabflusses im Jahr 2020 ein Mehrbedarf entstehen, erfolgt eine überplanmäßige Mittelbereitstellung im Rahmen des Jahresabschlusses.

4. Neubau Haus der Jugend

Mit Beschluss vom 17.12.2019 hat der Gemeinderat für die Umsetzung dieser Maßnahme unter Drucksache 0398/2019/BV eine Erhöhung der Ausführungsgenehmigung mit Gesamtkosten in Höhe von 7.930.000 EUR erteilt.

Während der Baumaßnahme traten Ereignisse ein, welche in der Beschlussvorlage vom 17. Dezember 2019 angezeigt wurden. Zusätzlich sind weitere, bisher unvorhersehbare Ereignisse nach Abbruch der bestehenden Bausubstanz und Aushub der Baugrube eingetroffen. Hieraus resultieren folgende, zusätzlichen Kosten:

- Angebote, die weit über der Kostenschätzung liegen Kosten 450.000 EUR
 - Gewerk Verglasungsarbeiten (+130%).
 - Gewerk Trockenbau (+80%).
 - Tischlerarbeiten (+80%).

- **Nachträge im Bereich Abbruch und Erdarbeiten** Kosten 300.000 EUR
 - Schadstoffe im Gebäude- und Abbruchmaterial
 - Notwendige Erweiterung des Drainagesystems
 - Belastetes, kontaminiertes Erdreich
 - Kabelbrücke um eine bisher unbekannte Telekomtrasse aufzufangen zu können

- **Noch zu erwartende Mehrkosten** Kosten 170.000 EUR
 - Nachträge im Gewerk Rohbau
 - Nachtrag bei den Gerüstbauarbeiten
 - zu erwartende Kostensteigerungen bei ausstehender Beauftragungen der Möblierung
 - Baustellenstopp wegen Störung der Abiturprüfungen in der angrenzenden Schule
 - Ausführung eines neuen Lüftungsschachtbauwerks
 - Verlegung eines bisher unbekanntes Abwasserkanals
 - Coronabedingte Zwischenlagerkosten für Fertigholzwände

Darüber hinaus fallen Kosten in Höhe von 550.000 Euro für die Herstellung der Außenanlage an, die in der ursprünglichen Ausführungsgenehmigung für den Neubau Haus der Jugend bereits enthalten waren. Diese wurden in der Ausführungsgenehmigung für den Weiterbetrieb der Kindertagesstätte in der Römerstraße fälschlicherweise diesem Projekt zugeschlagen (Drucksache 0398/2019/BV), da diese durch den Weiterbetrieb nicht zeitnah angegangen werden kann. Dies wird nun entsprechend korrigiert.

Für die Maßnahme Haus der Jugend entstehen somit Mehrkosten in Höhe von 1.470.000 Euro, um die die bisher erteilte Ausführungsgenehmigung erhöht werden muss.

Geplante Umsetzung des Projekts/Mittelabfluss:

Die Ausführung des Projekts ist von September 2019 bis März 2021 vorgesehen. Der Mehrbedarf in Höhe von 920.000 Euro ist in der mittelfristigen Finanzplanung ab dem Jahr 2021 zu berücksichtigen. Sollte aufgrund eines schnelleren Mittelabflusses im Jahr 2020 ein Mehrbedarf entstehen, erfolgt eine überplanmäßige Mittelbereitstellung im Rahmen des Jahresabschlusses. Die in 2020 beim Projekt Weiterbetrieb der Kindertagesstätte in der Römerstraße außerplanmäßig bereitgestellten Mittel in Höhe von insgesamt 810.000 Euro mit Deckung beim Projekt Schulcampus Mitte werden entsprechend um 550.000 € korrigiert.

5. Barrierefreie Erschließung des Erdgeschosses und Erneuerung der Toiletten im Bürgerhaus Schlierbach

Mit Beschluss vom 17.12.2019 hat der Gemeinderat für die Umsetzung dieser Maßnahme unter Drucksache 0398/2019/BV eine Erhöhung der Ausführungsgenehmigung mit Gesamtkosten in Höhe von 760.000 EUR erteilt.

Während der Baumaßnahme traten Ereignisse ein, welche in der Beschlussvorlage vom 17. Dezember 2019 angezeigt wurden. Zusätzlich mussten weitere, bisher unvorhersehbare Anpassungen am Gebäudebestand wie auch an der Gebäudetechnik vorgenommen werden. Aus diesen neuen Erkenntnissen resultierte die Bauzeitverlängerung von 6 Monaten und die folgenden, zusätzlichen Kosten:

- Unvorhersehbare Anpassungsarbeiten am Bestand: Kosten 160.000 EUR
 - Gewerk Elektroarbeiten, zum Beispiel Umlegung unbekannte Erdleitung
 - Gewerk Sanitärarbeiten, zum Beispiel Anpassungen von unbekanntem Bestandsleitungen
 - Gewerk Zimmerarbeiten, Ertüchtigung des Bestanddaches zur Anbauanbindung
 - Mehrkosten für Honorare unter anderem für erhöhten Planungsaufwand

Für die Maßnahme Erneuerung der Toiletten im Bürgerhaus Schlierbach entstehen somit Mehrkosten in Höhe von 160.000 Euro, um die die bisher erteilte Ausführungsgenehmigung erhöht werden muss.

Geplante Umsetzung des Projekts/Mittelabfluss:

Die Baumaßnahme wird voraussichtlich im Juli 2020 abgeschlossen sein und bedarf lediglich noch einer Mittelbereitstellung in Höhe von 16.000 Euro. Diese werden in 2020 in Verwaltungszuständigkeit entsprechend überplanmäßig bereitgestellt.

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

Auf die Ursprungsvorlagen wird Bezug genommen.

gezeichnet
Jürgen Odszuck