

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Amt für Liegenschaften

**Darmstädter Hof Centrum (DHC)  
Tiefgaragensanierung  
Erhöhung der Kostenbeteiligung der Stadt**

## Beschlussvorlage

**Beschlusslauf**  
Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 24. Mai 2006

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung	Handzeichen
Haupt- und Finanzaus- schuss	10.05.2006	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	23.05.2006	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:*

1. *Der Erhöhung der Kostenbeteiligung der Stadt für die Sanierung der DHC-Tiefgarage von 637.330,00 € auf rund 1.608.500,00 € wird zugestimmt.*
2. *Für die im Jahr 2007 kassenwirksam noch bereit zu stellenden Mittel in Höhe von 1.241.420,00 € wird in 2006 eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung bei Haushaltsstelle 2.8700.950000-010 genehmigt.  
Die Deckung erfolgt bei Haushaltsstelle 2.6600.951000-049 (Rohrbacher Straße, 2. Bauabschnitt).*

## Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 10.05.2006

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 10.05.2006:

### 5.1 **Darmstädter Hof Centrum (DHC), Tiergaragensanierung Erhöhung der Kostenbeteiligung** Beschlussvorlage 0168/2006/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Nimis, Stadtrat Prof. Dr. Sonntag, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Schladitz

Herr Werle, Projektleiter, Vertreter der Firma Allianz Handwerker Services GmbH, erläutert ausführlich die Gründe für die Kostenerhöhung, entsprechend der Begründung zur Beschlussvorlage.

Zu Fragen aus der Mitte des Haupt- und Finanzausschusses, bei welchen es um Regreßforderungen an den Gutachter geht, wird von Herrn Werle Stellung genommen.

Oberbürgermeisterin Weber schlägt daraufhin vor, im ersten Punkt des Beschlussvorschlages die Höhe der Kosten mit den Worten „bis zu“ zu ergänzen und weiter als Punkt 3 den Satz

Der Gemeinderat fordert den Eigentümer auf, mögliche Schadenersatzforderungen geltend zu machen.
--

anzufügen.

Oberbürgermeisterin Weber stellt zur Abstimmung.

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

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:*

- 1. Der Erhöhung der Kostenbeteiligung der Stadt für die Sanierung der DHC-Tiefgarage von 637.330,00 € auf **bis zu** rund 1.608.500,00 € wird zugestimmt.*
- 2. Für die im Jahr 2007 kassenwirksam noch bereit zu stellenden Mittel in Höhe von 1.241.420,00 € wird in 2006 eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung bei Haushaltsstelle 2.8700.950000-010 genehmigt.  
Die Deckung erfolgt bei Haushaltsstelle 2.6600.951000-049 (Rohrbacher Straße, 2. Bauabschnitt).*
- 3. Der Gemeinderat fordert den Eigentümer auf, mögliche Schadenersatzforderungen geltend zu machen.*

gez.  
Beate Weber

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung

## Sitzung des Gemeinderates vom 23.05.2006

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 23.05.2006:

23 **Darmstädter Hof Centrum (DHC)**  
**Tiefgaragensanierung**  
**Erhöhung der Kostenbeteiligung der Stadt**  
Beschlussvorlage 0168/2006/BV

Oberbürgermeisterin Weber stellt die Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses zur Abstimmung (Änderungen fett-gedruckt):

### **Beschluss des Gemeinderates:**

1. *Der Erhöhung der Kostenbeteiligung der Stadt für die Sanierung der DHC-Tiefgarage von 637.330,00 € auf **bis zu** rund 1.608.500,00 € wird zugestimmt.*
2. *Für die im Jahr 2007 kassenwirksam noch bereit zu stellenden Mittel in Höhe von 1.241.420,00 € wird in 2006 eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung bei Haushaltsstelle 2.8700.950000-010 genehmigt.  
Die Deckung erfolgt bei Haushaltsstelle 2.6600.951000-049 (Rohrbacher Straße, 2. Bauabschnitt).*
3. **Der Gemeinderat fordert den Eigentümer auf, mögliche Schadenersatzforderungen geltend zu machen.**

gez.

Oberbürgermeisterin Weber

**Ergebnis:** mehrheitlich beschlossen  
Enthaltung 4

## 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:
QU 1	+	<b>Solide Haushaltswirtschaft</b> <b>Begründung:</b> Gemäß § 91 Absatz 2 der Gemeindeordnung sind die Vermögensgegenstände pfleglich und wirtschaftlich zu verwalten. Die Sanierung der Bodenbeläge in der Tiefgarage des DHC ist zwingend erforderlich, um weitere noch erheblichere Schäden zu vermeiden. Die Sanierung verfolgt den Zweck, dass die Einstellplätze auch langfristig weitergenutzt werden können, sodass der Stadt hieraus auch künftig Einnahmen aus der Vermietung zufließen können.
SL 4 MO 5	+	<b>Ziel/e:</b> City als übergeordnetes Zentrum sichern Erreichbarkeit der Innenstadt gewährleisten <b>Begründung:</b> Sicherung der Parkkapazitäten - Funktion der Innenstadt wird durch ausreichend Parkraum gesichert.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)

### Begründung:

Mit Beschluss vom 30.06.2005 hat der Gemeinderat die Kostenbeteiligung der Stadt an der Sanierung der Bodenoberfläche der Tiefgarage im DHC in Höhe von insgesamt 637.330,00 € genehmigt (Drucksache: 0147/2005/BV).

Die seinerzeit von der Allianz vorgelegte Kostenkalkulation ging dabei von voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 2.272.400,00 € aus; die Kostenanteile der Stadt waren für die Jahre 2005 bis 2007 wie folgt geplant:

2005 (öffentliche Verkehrsfläche):	116.430,00 € (inkl. MwSt.)
2006:	285.240,00 €
2007:	142.620,00 €
(öffentliche Verkehrsfläche):	<u>93.040,00 € (inkl. MwSt.)</u>
	<b>637.330,00 €</b>

Bereits Ende des Jahres 2005 hat die Allianz signalisiert, dass sich die Kosten im 1. Bauabschnitt mindestens verdoppeln würden und kündigte bis Ende Februar 2006 die Vorlage der genauen Kostenhöhe zusammen mit einer detaillierten Schilderung der maßgebenden Gründe für die Überschreitung an. Tatsächlich ist dieses Schreiben der Allianz aber erst Ende April 2006 bei der Stadt eingegangen. In diesem Brief wurde auch angekündigt, dass mit den Arbeiten für den 2. Bauabschnitt bereits Anfang Mai 2006 begonnen werden soll, nachdem die Maßnahme aufgrund der deutlichen Kostensteigerung zunächst von der Allianz gestoppt worden war.

Nach den Ausführungen der Allianz hat sich nach Baubeginn gezeigt, dass die Beschädigungen des Bodens deutlich größer waren, als im Rahmen der Voruntersuchung erkennbar war. Dadurch kam es aufgrund der nachfolgend aufgeführten Punkte zu deutlichen Massenmehrungen und dementsprechend zu erheblichen Kostensteigerungen.

Maßgebliche Gründe hierfür waren:

- Eine deutlich größere Betonabtragsfläche, da sich im Verlauf des Kugelstrahlverfahrens ein umfangreicheres Schadensbild gezeigt hat.
- Eine größere Abtragtiefe durch eine falsche Bewehrungslage. Teilweise musste der Beton bis zu 11 cm tief abgetragen werden.
- Fehlende Bewehrung und der Zustand der vorhandenen Bewehrung.
- Notwendige Erneuerung des Wand- und Deckenanstrichs in den sanierten Bereichen.

Nach den weiteren Darlegungen der Allianz ergeben sich nach Abrechnung der Leistungen für den 1. Bauabschnitt Kosten von netto 1.258.692,50 €, die um 482.830,53 € über dem ursprünglichen Kostenansatz liegen.

Auf Basis der Erkenntnisse aus dem 1. Bauabschnitt hat die Allianz auch die zu erwartenden Gesamtkosten überprüft. Nach einer Hochrechnung wurden dabei für die gesamte Maßnahme voraussichtliche Kosten in Höhe von netto ca. 6,955 Mio. € ermittelt, wobei versucht werden soll, diese Kosten im Rahmen der weiteren Projektabwicklung zu minimieren.

Die die Tiefgarage umschließende öffentliche Verkehrsfläche, für die die Stadt 100 % der Kosten zu tragen hat, ist im Übrigen nicht von den Kostensteigerungen betroffen.

Nach all dem ergibt sich nach Mitteilung der Allianz folgende Kostensituation:

Voraussichtliche Gesamtkosten:	6.955.000,00 €
abzüglich städtischer Anteil für öffentliche Verkehrsfläche 100 %:	209.470,00 € (inkl. MwSt.)
verbleibender Betrag:	6.745.530,00 €
daraus städtischer Anteil 20,74 % (rund):	1.399.023,00 €
zzgl. städtischer Anteil 100 %:	209.470,00 € (inkl. MwSt.)
Beteiligung der Stadt insgesamt somit:	1.608.493,00 €
<b>Beteiligung der Stadt gerundet:</b>	<b>1.608.500,00 €</b>

Die Kostenanteile der Stadt verteilen sich auf die Jahre 2006 und 2007 wie folgt:

2006	367.080,00 € (davon 238.000,00 € für den 20,74 %-Anteil)
2007	1.241.420,00 €

Die in 2006 kassenwirksam abfließenden Mittel stehen bereits im Haushalt zur Verfügung. Für die im Jahr 2007 kassenwirksam noch bereit zu stellenden Mittel in Höhe von 1.241.420,00 € wird in 2006 eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung bei Haushaltsstelle 2.8700.950000-010 benötigt.

Die Deckung erfolgt bei Haushaltsstelle 2.6600.951000-049 (Rohrbacher Straße, 2. Bauabschnitt).

Die Erhöhung der städtischen Kostenbeteiligung ist bei der Sachlage dringend geboten, damit die Sanierungsarbeiten in der DHC-Tiefgarage fortgesetzt und zum Abschluss gebracht werden können.

Wir bitten um Zustimmung.

gez.  
Prof. Dr. von der Malsburg