

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0398/2019/BV

Datum:
08.11.2019

Federführung:
Dezernat II, Hochbauamt

Beteiligung:
Dezernat V, Kämmereiamt

Betreff:

**Erteilung und Erhöhung von
Ausführungsgenehmigungen
bei verschiedenen Hochbaumaßnahmen
(Hölderlin-Gymnasium, Bunsen-Gymnasium, Marie-
Baum-Schule, Waldparkschule, Feuerwehrhaus
Ziegelhausen, Haus der Jugend, Bürgerhaus
Schlierbach, Kindertagesstätte in der Römerstraße)
zu Gesamtkosten in Höhe von 5.099.100 Euro
Bereitstellung von außerplanmäßigen Mitteln im Jahr
2020 in Höhe von 1.597.000 Euro**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	26.11.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	04.12.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.12.2019	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 dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- I. *Der Gemeinderat genehmigt für die nachfolgenden Projekte die Erhöhung von Ausführungsgenehmigungen:*
 1. *Generalsanierung mit konzeptioneller Profilausbildung Theaterpädagogik am Hölderlin-Gymnasium (ohne die Aufstellung von Containern) um 2.313.000 Euro von 17.411.100 Euro auf 19.724.100 Euro*
 2. *Umbau der ehemaligen naturwissenschaftlichen Fachklassen am Bunsen-Gymnasium für einen Ganztagesbetrieb (ohne Ausstattung) um 172.000 Euro von 3.657.000 Euro auf 3.829.000 Euro*
 3. *Erweiterung der Marie-Baum-Schule um 600.000 Euro von 2.000.000 Euro auf 2.600.000 Euro*
 4. *Neubau einer Mensa an der Waldparkschule um 266.500 Euro von 3.043.000 Euro auf 3.309.500 Euro*
 5. *Umbau und Erweiterung des Feuerwehrhauses Ziegelhausen um 420.600 Euro von 2.150.000 Euro auf 2.570.600 Euro*
 6. *Neubau Haus der Jugend um 330.000 Euro von 7.600.000 Euro auf 7.930.000 Euro und*
 7. *Barrierefreie Erschließung des Erdgeschosses und Erneuerung der Toiletten im Bürgerhaus Schlierbach um 187.000 Euro von 573.000 Euro auf 760.000 Euro.*
- II. *Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung für den Weiterbetrieb einer Kindertagesstätte in der Römerstraße während der Baumaßnahme Haus der Jugend zu Gesamtkosten in Höhe von 810.000 Euro, wegen Verzögerungen bei der Fertigstellung der Kindertagesstätte auf den Konversionsflächen.*
- III. *Der Gemeinderat stellt für die Maßnahmen Erweiterung der Marie-Baum-Schule (600.000 Euro), die barrierefreie Erschließung des Erdgeschosses und Erneuerung der Toiletten im Bürgerhaus Schlierbach (187.000 Euro) und den Weiterbetrieb einer Kindertagesstätte in der Römerstraße (810.000 Euro) außerplanmäßige Mittel in Höhe von insgesamt 1.597.000 Euro im Jahr 2020 bereit; die Deckung erfolgt durch Minderausgaben beim Projekt Schulcampus Mitte.
Bei den übrigen Maßnahmen wird der Mittelmehrbedarf in Höhe von insgesamt 3.502.100 Euro in der mittelfristigen Finanzplanung ab 2021 fortfolgend entsprechend berücksichtigt.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Mittelmehrbedarf insgesamt	5.099.100 Euro
Einnahmen:	
Finanzierung:	
Bereitstellung außerplanmäßiger Mittel in 2020. Die Deckung erfolgt beim Projekt Schulcampus Mitte.	1.597.000 Euro
Zusätzliche Veranschlagung ab 2021 ff.	3.502.100 Euro
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)
- Umbau der ehemaligen naturwissenschaftlichen Fachklassen am **Bunsen-Gymnasium** für einen Ganztagesbetrieb (ohne Ausstattung)
- Erweiterung der **Marie-Baum-Schule**
- 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 bereits erteilten Ausführungsgenehmigung erforderlich.

2. Für den Weiterbetrieb der Kindertagesstätte Römerstraße ist die Erteilung einer Ausführungsgenehmigung erforderlich.

3. Die hierfür notwendigen zusätzlichen Mittel sind im Jahr 2020 außerplanmäßig bereit zu stellen beziehungsweise ab dem Jahr 2021 zu veranschlagen.

Begründung:

1. Anlass

Für die nachfolgend dargestellten Projekte hat der Gemeinderat in der Vergangenheit bereits Ausführungsgenehmigungen erteilt. Aufgrund der derzeitigen Marktlage im Bausektor und exorbitant steigender Baupreise haben sich bei allen Projekten Kostensteigerungen ergeben, welche eine Erhöhung der bereits erteilten Ausführungsgenehmigungen erfordern. Nach der DIN (Deutsches Institut für Normung) 276 (gültig seit 12/2018) sind bei einer Kostenberechnung sowohl die Preissteigerungen zwischen dem Zeitpunkt der Erstellung der Kostenberechnung und dem Hauptvergabezeitpunkt, als auch ein Ansatz für das Risikomanagement einzupreisen. Im Sinne eines vorausschauenden „Risikomanagements“ wurden baulich zu erwartende Risiken und bereits eingetretene Preissteigerungen eingepreist. Nicht berücksichtigt sind Risikoaufschläge für noch ausstehende Ausschreibungen, die auch in der Zukunft noch zu zusätzlichen Kostensteigerungen führen können.

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

Mit Beschluss vom 14.12.2017 hat der Gemeinderat für die Umsetzung dieser Maßnahme unter Drucksachenummer 0343/2017/BV eine Ausführungsgenehmigung mit Gesamtkosten in Höhe von 17.411.100 Euro erteilt.

Das Bauvorhaben zeichnet sich 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, die unvorhergesehene Kosten generiert haben:

- Brandschutz, der in einigen Deckenbereichen nicht oder nur ungenügend vorhanden war
- Schadstoffbelastungen im Boden
- Pilzbefall bei tragenden Hölzern im Dachgeschoss
- Enorme statische Ertüchtigung des Bestands für die Verlegung der Tiefgarageneinfahrt
- Mehrkosten im Rahmen der Ausschreibung von Elektroinstallationsarbeiten (Drucksachenummer 0148/2019/IV)
- Mehrkosten im Rahmen der Ausschreibung von Rohbauarbeiten von rund 550.000 Euro (nach aktueller ungeprüfter Ausschreibung)

Es entstehen Mehrkosten in Höhe von insgesamt 2.313.000 Euro, um die die bisher erteilte Ausführungsgenehmigung erhöht werden muss.

Weiteres Kostenrisiko:

Für das Projekt könnte aufgrund

- a) von baulichen Risiken wie Mehraufwendungen bei der Schadstoffsanierung, beim Brandschutz, den Brandschutztüren und durch den Umbau im laufenden Betrieb, Mängeln am Tragwerk und Unterböden sowie einer möglichen Bauzeitverlängerung
- b) der Marktlage für noch ausstehende Ausschreibungen

mit weiteren Mehrkosten von rund 920.000 Euro zu rechnen sein. Diese Kosten sind bisher nicht in der Erhöhung der Ausführungsgenehmigung enthalten.

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.

1.2. Umbau der ehemaligen naturwissenschaftlichen Fachklassen am Bunsen-Gymnasium für einen Ganztagesbetrieb (ohne Ausstattung)

Mit Beschluss vom 20.12.2018 hat der Gemeinderat für die Umsetzung dieser Maßnahme unter Drucksachenummer 0378/2018/BV eine Ausführungsgenehmigung mit Gesamtkosten in Höhe von 3.657.000 Euro auf Basis der Kostenberechnung erteilt.

Die Realisierung des Bauvorhabens erfolgt im laufenden Schulbetrieb. Dabei soll ein Bestandsgebäude aus den fünfziger Jahren umgebaut, aber Teilflächen möglichst wenig tangiert werden. Die Ausschreibungsergebnisse für die Gewerke Abbruch, Rohbau und Elektro führten zu Preissteigerungen von 72.000 Euro. Zusätzlich kamen aufgrund der schlechten Bausubstanz Kosten in Höhe von 100.000 Euro hinzu.

Für die Maßnahme entstehen somit Mehrkosten in Höhe von 172.000 Euro, um die die bisher erteilte Ausführungsgenehmigung erhöht werden muss.

Weiteres Kostenrisiko:

Aufgrund der Marktlage könnte für noch ausstehende Beauftragungen mit Kostensteigerungen von rund 195.000 Euro zu rechnen sein. Diese Kosten sind bisher nicht in der Erhöhung der Ausführungsgenehmigung enthalten.

Geplante Umsetzung des Projekts/Mittelabfluss:

Die Ausführung des Projekts ist für die Zeit von Juli 2019 bis Dezember 2020 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.

1.3. Erweiterung der Marie-Baum-Schule

Mit Beschluss vom 25.07.2017 hat der Gemeinderat für die Umsetzung dieser Maßnahme unter Drucksachenummer 0242/2017/BV eine Ausführungsgenehmigung mit Gesamtkosten in Höhe von 2.000.000 Euro auf Basis der Kostenschätzung erteilt.

Die Durchführung der Maßnahme wurde erschwert, da Vorkehrungen für eine spätere Aufstockung um bis zu drei Geschossen (Fundamente, Platz für Treppenhäuser, Anschlüsse Medien usw.) nachträglich berücksichtigt werden mussten. Dies führte zu zusätzlichen Kosten von 50.000 Euro. Nicht eingeplante Tiefbaukosten für eine „nichtöffentliche Erschließung“ in Höhe von 110.000 Euro führten zu weiteren Kostensteigerungen. Aufgrund der aktuellen Marktlage waren die Ausschreibungsergebnisse um 440.000 Euro höher, als ursprünglich geplant.

Für die Maßnahme entstehen somit Mehrkosten in Höhe von 600.000 Euro, um die die bisher erteilte Ausführungsgenehmigung erhöht werden muss.

Geplante Umsetzung des Projekts/Mittelabfluss:

Die Baumaßnahme wird voraussichtlich im Jahr 2020 abgeschlossen. Die zusätzlich benötigten Mittel sind im Jahr 2020 außerplanmäßig bereit zu stellen. Die Deckung erfolgt durch Minderausgaben beim Projekt Schulcampus Mitte.

1.4. Neubau einer Mensa an der Waldparkschule

Mit Beschluss vom 28.06.2018 hat der Gemeinderat für die Umsetzung dieser Maßnahme unter Drucksachenummer 0161/2018/BV eine Ausführungsgenehmigung mit Gesamtkosten in Höhe von 3.043.000 Euro auf Basis der Kostenberechnung erteilt.

Wegen belastetem Bodenaushub und Betonteilen im Untergrund ergaben sich bauliche Mehrkosten von 25.000 EUR. Aufgrund der aktuellen Marktlage waren die Ausschreibungsergebnisse um 241.500 Euro höher, als ursprünglich geplant.

Für die Maßnahme entstehen somit Mehrkosten in Höhe von 266.500 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 Mai 2020 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.

1.5. Umbau und Erweiterung des Feuerwehrhauses in Ziegelhausen

Mit Beschluss vom 18.05.2017 hat der Gemeinderat für die Umsetzung dieser Maßnahme unter Drucksachenummer 0098/2017/BV eine Ausführungsgenehmigung mit Gesamtkosten in Höhe von 2.150.000 Euro auf Basis der Kostenschätzung erteilt.

Das Bauvorhaben zeichnet sich durch eine hohe Komplexität der Bauaufgabe aus. Die Bauarbeiten erfolgen durch einen Anbau an ein bestehendes Gebäude auf einem beengten Baugrundstück. Zusätzliche Kosten entstanden durch die erforderliche Interimsnutzung in Höhe von 46.600 Euro sowie schwierige Verhältnisse im Baugrund in Höhe von 47.000 Euro. Aufgrund der aktuellen Marktlage waren die Ausschreibungsergebnisse um 327.000 Euro höher, als ursprünglich geplant.

Für die Maßnahme entstehen somit Mehrkosten in Höhe von 420.600 Euro, um die die bisher erteilte Ausführungsgenehmigung erhöht werden muss.

Weiteres Kostenrisiko:

Aufgrund der Marktlage könnte für noch ausstehende Beauftragungen mit Kostensteigerungen von rund 155.000 Euro zu rechnen sein. Diese Kosten sind bisher nicht in der Erhöhung der Ausführungsgenehmigung enthalten.

Geplante Umsetzung des Projekts/Mittelabfluss:

Die Ausführung des Projekts ist von Juli 2019 bis Dezember 2020 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.

1.6.1 Neubau Haus der Jugend

Mit Beschluss vom 20.12.2018 hat der Gemeinderat für die Umsetzung dieser Maßnahme unter Drucksachenummer 0379/2018/BV eine Ausführungsgenehmigung mit Gesamtkosten in Höhe von 7.600.000 Euro auf Basis der Kostenschätzung erteilt.

Das Bauvorhaben zeichnet sich durch eine hohe Komplexität der Bauaufgabe aus.

Aufgrund der aktuellen Marktlage waren die Ausschreibungsergebnisse bei den Rohbauarbeiten um 100.000 Euro und bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten um circa 230.000 Euro höher als geplant.

Für die Maßnahme Haus der Jugend entstehen somit Mehrkosten in Höhe von 330.000 Euro, um die die bisher erteilte Ausführungsgenehmigung erhöht werden muss.

Weiteres Kostenrisiko:

Aufgrund der Marktlage könnte für noch ausstehende Beauftragungen mit Kostensteigerungen von rund 650.000 Euro zu rechnen sein. Diese Kosten sind bisher nicht in der Erhöhung der Ausführungsgenehmigung enthalten.

Geplante Umsetzung des Projekts/Mittelabfluss:

Die Ausführung des Projekts ist von September 2019 bis Dezember 2020 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.

1.6.2 Weiterbetrieb der Kindertagesstätte in der Römerstraße

Ausgangslage für die Erteilung der Ausführungsgenehmigung „Neubau Haus der Jugend“ war, dass die Kindertagesstätte Römerstraße bis zum Baubeginn des Hauses der Jugend im Jahr 2019 in ein anderes Gebäude umzieht und die Fläche der Kindertagesstätte als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt werden kann.

Die Ersatzkindertagesstätte auf den Konversionsflächen wurde jedoch zeitlich nicht so fertiggestellt, wie ursprünglich geplant. Die Fertigstellung verzögert sich um circa 12 Monate. Durch die zeitliche Verzögerung der Fertigstellung der Kindertagesstätte auf den Konversionsflächen und den dadurch bedingten Weiterbetrieb der Kindertagesstätte in der Römerstraße ergeben sich folgende Planungsänderungen und damit zusätzliche Kosten:

- Änderung der Baustelleneinrichtung
- Änderung der Zuwegung zur Baustelleneinrichtung
- Separate Erschließung der Kindertagesstätte über die Liebermannstraße
- Separate Wegeherstellung zur Kindertagesstätte (Tür im Zaun, Rampen, Beleuchtung, Parkplätze)
- Abbruch der Ökostation (Zugang zur Baustelleneinrichtung)
- Planungsänderungen (Mehrkosten Planung)
- Notwendiger Kran
- Änderungen im Bauablauf (es werden zwei Phasen erforderlich: Neubau Haus der Jugend und Ausführung der Außenanlagen nach Abbruch der Kindertagesstätte)
- Separate Leitungsversorgung (Fernwärme) der Kindertagesstätte, da diese an das Haus der Jugend gekoppelt war.
- Änderungen des Bauzauns

Für die Maßnahme entstehen somit Kosten in Höhe von 810.00 Euro, für die eine Ausführungsgenehmigung im Bereich der Kindertageseinrichtungen erteilt werden muss.

Geplante Umsetzung des Projekts/Mittelabfluss:

Ziel für die Fertigstellung ist der Beginn des neuen Kindergartenjahres. Die oben genannten Kosten sind im Jahr 2020 außerplanmäßig bereitzustellen. Die Deckung erfolgt durch Minderausgaben beim Projekt Schulcampus Mitte.

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

Mit Beschluss vom 27.09.2017 hat der Haupt- und Finanzausschuss für die Umsetzung dieser Maßnahme unter Drucksachennummer 0289/2017/BV eine Ausführungsgenehmigung mit Gesamtkosten in Höhe von 573.000 Euro auf Basis der Kostenberechnung erteilt.

Die Ergebnisse der Rohbauausschreibung führten auch nach erneuter Ausschreibung aufgrund der Auftragslage zu einer höheren Auftragssumme, als geplant.

Wegen diverser Anforderungen der Statik (Bahndamm hinter dem Baufenster), Erschwernisse durch die Höhenlage gegenüber der Straße, Materialtransport per Schubkarre (keine Zufahrt mit Bagger, keine Kranstellung möglich) und dem Versuch, aus Kostengründen Teile der Bodenplatte und der Rückwand des Vorgängerbaus zu erhalten, ergab sich eine bedeutend längere Bauzeit als geplant.

Es entstanden zusätzliche Kosten beim Aushub, da große Felsbrocken und nicht verdichtbares Erdmaterial auf die Deponie geschafft werden mussten.

Für die Maßnahme entstehen voraussichtlich Mehrkosten in Höhe von 187.000 Euro, um die die bisher erteilte Ausführungsgenehmigung erhöht werden muss.

Geplante Umsetzung des Projekts/Mittelabfluss:

Die Baumaßnahme wird voraussichtlich Mitte Dezember 2019 abgeschlossen sein. Die zusätzlich benötigten Mittel sind im Jahr 2020 außerplanmäßig bereit zu stellen. Die Deckung erfolgt durch Minderausgaben beim Projekt Schulcampus Mitte.

**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