

## Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 24.08.2017

### **Sachstandsbericht zur Umsetzung von anstehenden größeren Projekten (Sanierungen/Neubauten)**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Sachstandsbericht zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 2. März 2017 (Drucksache 10/0205/1) zur Umsetzung der anstehenden größeren Projekte wird zur Kenntnis genommen.

#### **Sachverhalt:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 2. März 2017 den Magistrat beauftragt ein Konzept zur Sanierung und Umsetzung der Bürgerhäuser Schneppenhausen und Gräfenhausen vorzulegen und in einen Terminplan einzubetten, in dem auch andere Bauprojekte berücksichtigt sind. Zudem sollen die Kosten der beiden Sanierungsmaßnahmen ermittelt und die Finanzierung in der Gesamtbetrachtung mit den anderen Großprojekten dargestellt werden. Weiterhin soll aufgezeigt werden, inwieweit die Planung und Baubegleitung von den eigenen Kräften durchgeführt werden kann oder Fremdleistung eingekauft werden muss.

Zum derzeitigen Sachstand der Projekte:

#### **Bürgerhaus Braunshardt**

Die Aufträge an alle Planer sind bis zur Leistungsphase 8 (Objektüberwachung/Bauleitung) erteilt. Die Ausschreibungen werden zurzeit vorbereitet und sollen im Oktober veröffentlicht werden. Die Bauarbeiten sollen Anfang 2018 beginnen, ggf. müssen schon Ende diesen Jahres Erschließungsmaßnahmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal) vorgezogen werden.

#### **Erweiterung und Sanierung Feuerwehr / Bauhof Weiterstadt**

Für die erforderlichen Planungsleistungen (Architekt und Haustechnik) läuft zurzeit ein zweistufiges, europaweites Ausschreibungsverfahren. Aufgrund der langen Fristen wird sich das Verfahren bis Ende September hinziehen. Nach der Beauftragung der Planer ist durch diese die Grundlagenermittlung und die Entwurfsplanung auf der Grundlage der Vorplanung (SVV-Beschuss) zu erarbeiten und die Kosten zu ermitteln. Danach ist die Genehmigungsplanung vorzubereiten und der Bauantrag einzureichen. Ende August wird ein Antrag auf Landeszuschüsse beim Kreis eingereicht.

#### **Bürgerhaus Schneppenhausen**

Für die erforderlichen Planungsleistungen (Architekt und Haustechnik) läuft zurzeit ein zweistufiges, europaweites Ausschreibungsverfahren. Aufgrund der langen Fristen wird sich das Verfahren bis Ende September hinziehen. Nach der Beauftragung der Planer ist durch diese die Grundlagenermittlung und die Entwurfsplanung auf der Grundlage der Vorplanung (SVV-Beschuss) zu erarbeiten und die Kosten zu ermitteln. Danach ist die Genehmigungsplanung vorzubereiten und der Bauantrag einzureichen. Aufgrund der zeitlichen Zwänge wird ein

# Drucksache 10/0205/3

Baubeginn nicht, wie von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, nach den Fast-nachtsveranstaltungen 2018 möglich sein.

## **Bürgerhaus Gräfenhausen**

Es liegt zurzeit noch keine Grundlagenermittlung und Vorplanung für eine Sanierung des Bürgerhauses vor. Eine überschlägige Kostenschätzung der Verwaltung hat einen Finanzbedarf von ca. 2,5 Mio. € ergeben. Als vordringliche Maßnahme wird jedoch die notwendige Dachsanierung (ca. 590.000 €) angesehen, die als erster Umsetzungsschritt erfolgen sollte.

## **U3-Neubau in Schneppenhausen**

Der Neubau wurde in Modulbauweise ausgeschrieben und an einen Generalunternehmer vergeben. Die Fertigstellung wird Anfang September erfolgen.

## **Erweiterung KITA Carl-Ulrich-Straße**

Für die Maßnahme wurde ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt und die Planung beauftragt. Dieses Jahr soll der Bauantrag gestellt und 2018 die Maßnahme umgesetzt werden.

## **Erweiterung KITA Weingartenstraße**

Die Baumaßnahme wurde im Juni begonnen und soll im Oktober abgeschlossen werden.

## **Erweiterung KITA Wiesenstraße**

Bei der vorgesehenen Erweiterung haben sich noch Fragen hinsichtlich der Anbindung an die vorhandene Gebäudesubstanz ergeben. Es wird zurzeit noch untersucht, ob der Anbau wirtschaftlich und konzeptionell sinnvoll umzusetzen ist.

## **Neubau einer Kindertagesstätte (Gelände der ehem. Schlossschänke)**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29. Juni 2017 beschlossen, zur Kapazitätserweiterung 2018 eine zusätzliche Kindertagesstätte auf dem Grundstück der alten Schlossschänke in Gräfenhausen vorzusehen. Es ist zu entscheiden, ob evtl. ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben werden soll. Aufgrund der Vergaberichtlinien ist bei der Vergabe der Planungsleistungen auf alle Fälle ein EU-Verfahren durchzuführen.

## **Neubau einer weiteren Kindertagesstätte (zur Reduzierung der Gruppengrößen)**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29. Juni 2017 den Magistrat beauftragt zur Reduzierung der Gruppengrößen einen Standort für eine weitere Kindertagesstätte und ggf. einen privaten Träger für den Betrieb zu suchen. Auch hier ist noch zu entscheiden, ob evtl. ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben werden soll. Aufgrund der Vergaberichtlinien ist bei der Vergabe der Planungsleistungen auf alle Fälle ein EU-Verfahren durchzuführen.

## **Zusammenfassung:**

In Anbetracht der dargestellten Planungsstände ist es derzeit noch nicht möglich, für die Bürgerhäuser Schneppenhausen und Gräfenhausen Kosten zu benennen. Dies wird erst nach Erarbeitung der Grundlagenermittlungen und Vorplanungen der Planer möglich sein.

Dies gilt auch in Bezug auf die Terminplanung für alle anstehenden Projekte, da gerade bei den Projekten zur Kinderbetreuung noch grundsätzliche Entscheidungen getroffen werden müssen.

Es wird jedoch schon jetzt deutlich, dass mit dem derzeitigen Personalbestand des Kommunalen Immobilienservice und der Technischen Verwaltung die Maßnahmen nicht durchgeführt werden können. Die beiden Bautechniker der Stadtverwaltung (KIS) sind bereits jetzt mit der Bauunterhaltung der Bestandsgebäude ausgelastet und können daher nicht zusätzlich mit der Betreuung größerer zusätzlicher Neubau-Maßnahmen betraut werden. Zudem

## Drucksache 10/0205/3

wird der Fachbereichsleiter der Technischen Verwaltung, der in der Vergangenheit Neubaumaßnahmen betreut hat, Ende des Jahres in den Vorruhestand gehen. Durch die zunehmend komplexer werdenden Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Planung und Bewirtschaftung der städtischen Immobilien ist die Einstellung einer dauerhaften zusätzlichen Ingenieur-/Architektenstelle zur Bearbeitung von Hochbaumaßnahmen dringend erforderlich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Stellen erst Anfang nächsten Jahres besetzt sein werden. In diesem Zusammenhang tritt auch eine organisatorische Änderung inkraft, die die Planung, Bauüberwachung, Unterhaltung und Bewirtschaftung städtischer Immobilien in einer Verantwortlichkeit zusammenfasst.

In der als Anlage beigefügten Liste der mittelfristigen Finanzplanung sind die in bis 2021 vorgesehenen Maßnahmen (Neubauten und größere Instandhaltungsmaßnahmen) aufgeführt. Demnach ergibt sich ein Finanzbedarf von ca. 30 Mio. Euro. Grundsätzlich ist bei der Entwicklung der künftigen Einnahmen nicht abzuschätzen, ob die Umsetzung der geplanten Maßnahmen finanzierbar ist und Kredite in der erforderlichen Höhe durch die Kommunalaufsicht genehmigt werden. Daher gestaltet sich eine langfristige Planung zur Reihenfolge der geplanten und beschlossenen Maßnahmen problematisch.

Aufgrund des erst kürzlich aufgelegten zweiten Programms des Landes Hessen zur Entschuldung der Kommunen hat bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Kommunalaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg signalisiert, dass künftige Haushalte, die nicht ausgeglichen sind, formal zurückgegeben werden. So heißt es auch in einer Mitteilung des Hessischen Ministeriums des Innern und für Sport im Rahmen der Hessenkasse: „...Im Gegenzug zur Entschuldung durch das Land muss aber künftig sichergestellt werden, dass hessische Kommunen nicht erneut in eine solche prekäre Lage kommen. Kassenkredite soll es daher in der zuletzt praktizierten Art nicht mehr geben. Sie sollen auf ihre ursprüngliche Funktion als kurzfristiger Liquiditätskredit zurückgeführt werden. Die Genehmigung wird strikter, es wird eine grundsätzliche Verpflichtung zur umgehenden Rückzahlung der Kredite geben und Kommunen müssen erzielte Überschüsse auch dafür vorhalten. Die hierfür erforderlichen gesetzlichen und aufsichtlichen Maßnahmen werden wir treffen.“

Insofern ist bei allen Investitionen, insbesondere jedoch bei freiwilligen Leistungen, darauf zu achten, dass die Folgekosten finanziert werden können. Diese setzen sich insbesondere aus den Finanzierungs- und Abschreibungskosten sowie den sonstigen Unterhaltungs- und Personalkosten zusammen. Sollten die Folgekosten nicht durch Einsparungen an anderer Stelle kompensiert werden können, sind die Einnahmen der Stadt entsprechend zu erhöhen um einen ausgeglichenen Haushalt vorlegen zu können.

Aus den o.g. Gründen wird ersichtlich, dass die vorgesehenen Projekte zeitlich gestreckt werden müssen. Aufgrund der finanziellen und personellen Möglichkeiten – auch unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Stelle - können nächstes Jahr maximal drei größere Baumaßnahmen weiterbetrieben werden. Aufgrund der Planungsstände wären das folgende Projekte:

- Neubau Bürgerhaus Braunshardt (Baubeginn März 2018, Fertigstellung Juni 2019, Baukosten ca. 4,5 Mio. €)
- Erweiterung und Sanierung Feuerwehr/Bauhof Weiterstadt (Baubeginn ca. Mitte 2018, Bauzeit kann noch nicht benannt werden, Baukosten ca. 5,8 Mio. €)
- Sanierung Bürgerhaus Schneppenhausen (Planung ab Oktober 2017, Baubeginn frühestens Ende 2018, Baukosten können erst nach Vorlage der Planung genannt werden)

Die Projekte zur Erweiterung der Kapazitäten in der Kinderbetreuung könnten damit erst berücksichtigt werden, wenn die bereits begonnen Maßnahmen fertiggestellt sind. Die zwei

## Drucksache 10/0205/3

Kita-Neubauten und die Erweiterung Kita Wiesenstraße würden damit erst später umgesetzt. Hierbei handelt es sich jedoch zum Teil (Kapazitätserweiterung) um Pflichtaufgaben der Stadt.

Auch das Bürgerhaus Gräfenhausen kann demnach erst nach Abschluss der genannten Maßnahmen angegangen werden. Wobei es hier sinnvoll erscheint zunächst die vordringliche Dachsanierung als ersten Schritt einzuplanen.

Es wird sicherlich auch erforderlich werden, verschiedene Bauunterhaltungsmaßnahmen die in der Anlage im Jahr 2018 aufgelistet sind, zeitlich zu verschieben.

Bei der Priorisierung der Projekte ist grundsätzlich zwischen Pflicht- und freiwilligen Leistungen zu unterscheiden. Hierbei spielt die Mittelherkunft (Investitionskredite oder Entnahme von Mitteln aus der Rücklage „HLG“) unerheblich, da die Folge- und nicht die Investitionskosten, wie bereits dargestellt, im Fokus der Kommunalaufsicht stehen.

Der Sachverhalt wurde am 14. August 2017 im Magistrat beraten.

*An die Verwaltung ergeht der Auftrag, die Folgekosten der Projekte noch zu ermitteln und als Tischvorlage zur nächsten Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen.*

gez.  
Ralf Möller  
Bürgermeister

**Anlagen:**  
Liste zum mittelfristigen Finanzbedarf