

**Ersatzneubau und Erweiterung der Kath. Kindertagesstätte St. Georg
Stellungnahme zum Ergebnis der Plausibilitätsprüfung vom 02.05.2022
Anlage zur Sitzungsvorlage 22-V-51-0013**

Das Amt für Soziale Arbeit der Landeshauptstadt Wiesbaden plant die Errichtung eines Ersatzneubaus inkl. Erweiterung der Kath. Kindertagesstätte St. Georg in Frauenstein. Nach Fertigstellung wird die Kindertagesstätte von der Katholischen Kirchengemeinde St. Peter und Paul betrieben.

Die Plausibilitätsprüfung wurde von der Planungsgruppe Darmstadt durchgeführt. Dabei wurden die von den Objekt- und Fachplanern erarbeitete und vorgelegte Entwurfsplanung sowie der Bauablauf einschließlich der dazugehörigen Kostenberechnung und Terminplanung für die geplanten Baumaßnahmen auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft. Im Rahmen dieser Plausibilitätsprüfung wurden auch Ansätze zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und mögliche Risiken, die sich aus der bisherigen Planung ergeben könnten, aufgezeigt. Prüfgegenstand waren nicht die bereits geschlossenen und künftigen vertraglichen Vereinbarungen zwischen LHW, SEG und der Kath. Kirchengemeinde St. Peter und Paul. Der Ausführungsvorlage wurde keine Kostenberechnung als Anlage vorgelegt. Dies sollte unserer Auffassung nach zur Vollständigkeit für die finale Beschlussfassung durch die Stadtverordneten nachgeholt werden.

Die Planungsgruppe Darmstadt kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgelegten Planungsunterlagen den Anforderungen an die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) entsprechen, vollständig und größtenteils prüffähig sind.

Die Prüfung der Planung hat ergeben, dass sich Unklarheiten bei der Erschließung durch Abhol- und Bringsituationen mit dem PKW ergeben könnten. Eine Umwidmung von einer bisher nur für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr zu einem für den öffentlichen Verkehr zugelassenen Weg könnte erforderlich werden. Dies würde möglicherweise die kostenerhöhende Errichtung eines Wendekreises sowie Parkplätzen nach sich ziehen. In diesem Zusammenhang könnte auch die Einrichtung einer Bewegungsfläche für die Feuerwehr auf dem Grundstück notwendig werden. Eine Klärung dieser Feststellungen wird dringend empfohlen, um Planänderungen und Mehrkosten frühzeitig berücksichtigen zu können.

Der Prüfer weist darauf hin, dass die Barrierefreiheit nicht vollständig gegeben ist und die Planung dahingehend ggf. anzupassen ist. Es wird empfohlen sich mit dem Umweltamt hinsichtlich zusätzlicher Maßnahmen / Auflagen (Altlasten, Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz) im Rahmen der Planung abzustimmen und diese kostenseitig zu berücksichtigen.

Aufgrund der Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung vom Bebauungsplan notwendig. Die Genehmigung der Bauaufsicht hierzu liegt nicht vor. Sollte keine Genehmigung erteilt werden, ist in Konsequenz eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Die zur Prüfung vorgelegte Kostenberechnung der SEG (Stand 01.03.2022) geht von Gesamtkosten i.H.v 6.810.700,68 EUR/brutto aus und ist insgesamt plausibel. Die festgestellten rechnerischen Fehler in der Kostenberechnung haben keinen Einfluss auf den Projekterfolg und sollten korrigiert werden. Die zuvor ausgeführten technischen Feststellungen / Unklarheiten in dieser Stellungnahme und im Bericht tragen Kostenrisiken in sich, die kurzfristig und mit Fortschreibung der Planung ausgeräumt, bzw. berücksichtigt werden sollten.

Der zur Prüfung vorliegende Rahmenterminplan geht von einer Bauzeit von 60 Wochen aus. Dies ist üblich und plausibel.

Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass es sich im jetzigen Planungsstand (Entwurfsphase) um eine Kostenberechnung handelt, d. h. Sachverhalte noch nicht abschließend geklärt sind, so dass die tatsächlichen Gesamtkosten sich theoretisch zwischen +/- 5 bis 20% der derzeitigen

Kostenberechnung, ohne Berücksichtigung von Sonderwünschen etc., entwickeln könnten. Die derzeitige Marktentwicklung am Roh- und Baustoffmarkt sowie die anhaltend starke Auslastung von bauausführenden Firmen könnte zu weiteren Kostensteigerungen und auch Terminverschiebungen führen, die zum Zeitpunkt der Prüfung noch nicht absehbar sind.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung grundsätzlich plausibel ist. Wir kommen zu dem Schluss, dass die Fortsetzung der Maßnahme nur unter Berücksichtigung der im Prüfbericht und dieser Stellungnahme aufgeführten Punkte empfohlen werden kann.

Aufgrund der Umstände, die mit der weltweiten Corona-Pandemie und dem Ukraine-Krieg einhergehen, weisen wir darauf hin, dass es zu zusätzlichen wesentlichen Risiken für die Umsetzung der Baumaßnahme kommen könnte, die im Rahmen dieser Plausibilitätsprüfung nicht berücksichtigt wurden und deren Auswirkungen mit dem derzeitigen Wissensstand nicht bewertet werden können.

Wiesbaden, den 9 .05.2022



Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister

Anlage: Bericht zur Plausibilitätsprüfung von PG Darmstadt vom 02.05.2022