

**Investitionszuschuss Neubau /Umbau der Kita Helenenstraße  
Stellungnahme zum Ergebnis der Plausibilitätsprüfung vom 28.06.2023  
Anlage zur Sitzungsvorlage 23-V-51-0050**

---

Am Standort Helenenstraße 14-18 soll eine Kindertagesstätte mit 82 Betreuungsplätzen in 5 Gruppen in der Trägerschaft von Terminal for Kids gGmbH entstehen. Es ist geplant ein ehemaliges Autohaus inmitten der Stadt zu einer Kindertagesstätte umzubauen. Der Träger mietet das Gebäude an und baut dieses in eigener Verantwortung um. Das Gebäude befindet sich nach dem Umbau somit nicht im Eigentum des Trägers oder der Landeshauptstadt Wiesbaden. Für Umbau, Ausstattung und Herrichtung des Außengeländes soll die Terminal für Kids gGmbH vom Amt für Soziale Arbeit einen Zuschuss in Höhe der derzeit angenommenen Baukosten von 2.954.225 EUR zzgl. der Ausstattung, somit insgesamt 3.116.550 EUR erhalten.

Gemäß § 13 Förderrichtlinien (Fassung vom 25.05.2022) ist bei Investitionszuschüssen ab 1 Mio. EUR eine Plausibilitätsprüfung durchzuführen. Die vorliegende Sitzungsvorlage informiert über das Ergebnis der Plausibilitätsprüfung und die überdurchschnittlichen Kostenrisiken, die mit dem Bauvorhaben einhergehen. Wir weisen daher daraufhin, dass eine nachträgliche Anhebung der Zuschusshöhe, beispielsweise aufgrund gestiegener Baukosten, erneut zur Beschlussfassung vorgelegt werden muss und ausgehend des Ergebnisses der Plausibilitätsprüfung sehr wahrscheinlich werden wird. Wir empfehlen daher, die Gremien kontinuierlich über die Baukostenentwicklung zu informieren. Eine Erhöhung der Zuschusshöhe schlägt sich als Mehrbelastung im städtischen Haushalt nieder, daher ist im Sinne des § 92 HGO auf eine sparsame und wirtschaftliche Planung und Umsetzung durch das Amt für Soziales als zuschussgebendes Fachamt hinzuwirken und zu prüfen.

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 dem Amt für Soziale Arbeit und der Terminal for Kids gGmbH.

Die Planungsgruppe Darmstadt kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgelegten Planungsunterlagen größtenteils vollständig und prüffähig sind und sich grundsätzlich in der Entwurfsphase befinden. Für die Leistungsphase 3 sind die Gesamtkosten des Vorhabens auf dem Stand und Detaillierung einer „Kostenberechnung“ zu ermitteln. Die vorgelegte Kostenermittlung wird als „Kostenschätzung“ bezeichnet und entspricht in Teilen auch nur diese Tiefe.

Die Prüfung der Planung hat ergeben, dass es Mängel bei der Barrierefreiheit, beim vorbeugenden Brandschutz und bei der Anordnung der Garderoben gibt, die im weiteren Planungsvorgang behoben werden müssen. Ein Wärmeschutznachweis nach GEG lag zur Prüfung nicht vor und ist einzuholen, hieraus können sich weitere Mehrkosten ergeben. Die Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume muss gem. HBO geplant und kostenseitig berücksichtigt werden. Der Prüfer empfiehlt hierfür einen Fachingenieur zu beauftragen. Inwiefern sich Altlasten im Gebäude befinden könnten (Nutzung als Autohaus), war zum Zeitpunkt der Prüfung nicht bekannt. Kostenansätze zur Beseitigung sind in der Kostenermittlung nicht berücksichtigt gewesen. Defekte an den Grundleitungen sollten anhand einer Kamerabefahrung geklärt werden.

Zu Gunsten der Erreichbarkeit innerhalb des Stadtquartiers wird u. a. der Kompromiss eingegangen, dass die Kindertagesstätte nur über eine Freifläche auf dem Dach des Gebäudes (Bobbycarstrecke sowie Spielgeräte) verfügt und die (natürliche) Belichtung innerhalb der Räumlichkeiten nicht ideal sein wird.

Die zur Prüfung vorgelegte Kostenschätzung (korrigierte Fassung vom 10.05.2023) geht von Gesamtkosten i.H.v. 2.954.225,37 EUR/brutto aus. Die festgestellten rechnerischen Fehler in der ersten Kostenermittlung vom 09.05.2022 wurden korrigiert.

Die zuvor ausgeführten Feststellungen / Unklarheiten in dieser Stellungnahme und im Bericht tragen überdurchschnittlich hohe Kostenrisiken in sich, die dringend mit Fortschreibung der Planung ausgeräumt, bzw. berücksichtigt werden müssen. Auch die möglichst baldige Auspreisung der Leistungsverzeichnisse kann zu weiterer Kostensicherheit vor Baubeginn beitragen. Aufgrund der Prüfungserkenntnisse, ist davon auszugehen, dass die Gesamtkosten die bisher geplante Höhe des Investitionszuschusses übersteigen wird.

Der geprüfte Bauzeitenplan geht von einer Bauzeit von ca. 31 Wochen aus. Dies ist plausibel. Es wird darauf hingewiesen, dass kein Zeitpuffer eingeplant ist.

Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass die Kosten des uns vorgelegten Planungsstandes als Kostenschätzung benannt wurde und diese Ermittlung in Teilen nur dieser Tiefe entspricht.

D. h. Sachverhalte sind generell noch nicht abschließend geklärt, so dass die tatsächlichen Gesamtkosten sich üblicherweise theoretisch zwischen +/- 5 bis 30% 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.

Das Vorhaben bringt aufgrund der vorgelegten Planungstiefe und Charakteristik (Umnutzung, Bestandsumbau, Innenstadtlage) zusätzlich überdurchschnittliche Kostenrisiken mit sich.

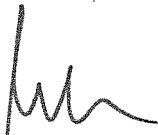
Wir kommen zu dem Schluss, dass die Fortsetzung der Maßnahme nur unter Berücksichtigung der im Prüfbericht und dieser Stellungnahme aufgeführten Punkte empfohlen werden kann, um das überdurchschnittlich hohe Kostenrisiko zu senken.

Um Kosten- und Planungssicherheit zu erhöhen, sind die noch offenen Fragestellungen dringend zu klären, die Planung zu vertiefen und die Kosten sorgfältig zu definieren und zu vervollständigen.

Wir gehen davon aus, dass sich die Höhe der Baukosten auf die Höhe des benötigten Investitionszuschusses zur Umsetzung des Vorhabens auswirken wird und damit direkt auf den städtischen Haushalt. Nach § 92 HGO ist die Haushaltswirtschaft sparsam und wirtschaftlich zu führen. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist unserer Auffassung nach fortwährend zu verfolgen, d. h. sollten sich Anhaltspunkte und Sachverhalte ergeben, die die Wirtschaftlichkeit von Einzelvorhaben in Frage stellen, ist notfalls das Vorhaben einzustellen und die wirtschaftlichere Alternative zu wählen um insgesamt eine ausgewogenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zwecks Zielerreichung (hier Erhöhung Kinderbetreuungsquote) zu erreichen. Nach § 12 GemHVO ist die Ermittlung und Vorlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung samt der Folgekosten von Investitionen mit erheblicher finanzieller Haushaltsauswirkung zur Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen.

Aufgrund der Umstände, die mit den Auswirkungen von weltweiten Lieferkettenstörungen, geopolitischen Konflikten und der Geldpolitik (insb. Zinssatzerhöhung) einhergehen, weisen wir darauf hin, dass es zu zusätzlichen wesentlichen Risiken für die Umsetzung der Baumaßnahme und zusätzlicher Kostenbelastung kommen könnte, die im Rahmen dieser Plausibilitätsprüfung nicht berücksichtigt wurden und deren Auswirkungen mit dem derzeitigen Wissensstand nicht bewertet werden können.

Wiesbaden, den 12.12.2023



Gert-Uwe Mende  
Oberbürgermeister

**Anlage:** Bericht zur Plausibilitätsprüfung von PG Darmstadt vom 28.06.2023