

Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:

Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Dezernat III, Kulturamt

Betreff:

**Instandsetzung und Umbau
Dischingerstraße 5 zu einem Zentrum für
Jugend und Kultur und für das Kosmodrom
- Ausführungsgenehmigung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Jugendgemeinderat	20.11.2012	Ö	☐ ja ☐ nein ☐ ohne	
Kultur-, Bauausschuss	05.12.2012	Ö	☐ ja ☐ nein ☐ ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	06.12.2012	Ö	☐ ja ☐ nein ☐ ohne	
Gemeinderat	18.12.2012	Ö	☐ ja ☐ nein ☐ ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Jugendgemeinderat, der Kulturausschuss, der Bauausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Instandsetzung und zum Umbau des Gebäudes Dischingerstraße 5 zu einem Zentrum für Jugend und Kultur nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 1.754.000 €.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Grundriss Erdgeschoss
A 02	Nutzungskonzept Spielraum e.V.
A 03	Nutzungskonzept Freiraum e.V.

A. 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:	Ziele:
	+	Bereits abgehandelt in DS 0001/2012/IV
		Begründung:

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Ausgangslage

Im Dezember 2011 hat die Stadt Heidelberg das Anwesen Dischingerstraße 5 erworben. Grund hierfür war, den nach Räumlichkeiten suchenden Vereinen Freiraum und Spielraum zu einem geeigneten Standort zu verhelfen. Der Verein Freiraum sucht seit längerem Räume für ein selbstverwaltetes Zentrum für Jugendkultur. Der Verein Spielraum suchte nach Ersatz für die in Not geratene Spielstätte Kosmodrom.

Die ehemalige Druckerei Hörning in der Dischingerstraße 5 besteht aus drei Werkshallen und einem Bürogebäude mit drei Ebenen. Das Hochregallager im Westen des Anwesens wird anderweitig genutzt und steht für eine kulturelle Nutzung somit nicht zur Verfügung.

Bereits am 19.01.2012 wurde der Kulturausschuss über das vorgesehene Nutzungskonzept und die vorgesehenen Nutzer der Einrichtung informiert.

Mit den beteiligten Gruppen wurden zwischenzeitlich deren Bedürfnisse erörtert und die sich daraus ergebenden baulichen Notwendigkeiten erarbeitet.

2. Vorgesehene Maßnahmen

Das mit den künftigen Mietern und der Verwaltung erarbeitete Konzept sieht vor, dass aus Kostengründen zunächst nur das Verwaltungsgebäude und die Hallen 1 und 2 genutzt werden. Von Halle 3 wird zunächst nur ein begrenzter Bereich für die WC-Anlagen benötigt. Zu einem späteren Zeitpunkt ist die Erweiterung möglich.

Der Verwaltungstrakt umfasst ca. 340 qm Gesamtfläche. Hier befinden sich im Wesentlichen Büroräume, die auch noch für weitere Nutzer zur Verfügung stehen.

Halle 1 soll künftig durch den Verein Freiraum e.V. als selbstverwaltetes Zentrum für Jugendkultur genutzt werden. Auf einer Gesamtfläche von ca. 400 qm entsteht Platz für einen Bildungs- und Medienraum, einen Büroraum für den Jugendgemeinderat und eine Küche. Ein großer Teil der Halle steht für unterschiedliche Aktivitäten zur freien Verfügung.

Halle 2 soll durch Spielraum e.V genutzt werden und sieht im zukünftigen Kosmodrom einen Konzertraum mit Bühne einschließlich weiterer notwendiger Nebenräume vor. Die Gesamtfläche beträgt ca. 490 qm.

Die sanitären Einrichtungen befinden sich, wie bereits erwähnt in Halle 3.

Zur Nutzung der Räumlichkeiten für die genannten Zwecke sind diverse Baumaßnahmen durchzuführen:

2.1. Allgemeine Umbaumaßnahmen 508.000 €

Unabhängig von den vorgesehenen Nutzungen sind die Gebäude und die darin enthaltenen technischen Ausrüstungen instandzusetzen. Darunter fallen:

- Herstellen einer geeigneten Stromversorgung
- Herstellen eines Fernwärmeanschlusses
- Erneuerung der Grundleitungen
- Reparaturen an bestehenden Sanitäranlagen
- Anpassung der Wasserleitungen aus hygienischen Gründen
- Einbau einer Be- und Entlüftungsanlage in Halle 2
- Herstellen der Ver- und Entsorgungsleitungen für die WC-Anlagen

2.2. Ausbau für Freiraum e.V., Zentrum für Jugendkultur 412.000 €

Zur Nutzung für den vorgesehenen Zweck sind verschiedene Umbauten erforderlich. Nach den Abbrucharbeiten müssen Wände und Türen sowie Brandschutztüren eingebaut werden. Die Heizung und die Stromversorgung müssen der Nutzung entsprechend angepasst werden. Das Dachtragwerk aus Stahl erhält einen Brandschutzanstrich. Der barrierefreie Zugang muss hergestellt werden. Für die sanitären Anlagen sind Container in Halle 3 vorgesehen.

2.3. Ausbau für Spielraum e.V., Kosmodrom 893.000 €

Das Herstellen der räumlichen Abtrennungen sowie der Ausbau der Halle 2 zu einer Versammlungsstätte sind hauptsächlicher Bestandteil der Arbeiten in diesem Bereich. Hierbei gilt es insbesondere die hohen Ansprüche an den Brand- und Schallschutz zu berücksichtigen. Für die sanitären Anlagen sind Container in Halle 3 vorgesehen. Diese sind für die vorgesehenen Nutzungen ausreichend und können bei einem späteren Ausbau der Halle 3 mit geringem Aufwand entfernt werden. In diesem Falle wären die Toilettenanlagen neu herzustellen.

Die Vereine, insbesondere der Spielraum e. V. beteiligen sich durch erhebliche Eigenleistungen am Ausbau der Hallen. Sicherheits- und brandschutzrelevante Leistungen sind hiervon selbstverständlich ausgenommen.

3. Kosten

Für die Baumaßnahmen in den drei Hallen und im Verwaltungsgebäude wurden folgende Kosten ermittelt:

Kostengruppe:	Bezeichnung:	Währung:	Einzelbetrag Gewerk:	Währung:	Gesamtbetrag Kostengruppe:
200	Herrichten und Erschließen			€	59.000
300	Bauwerk - Baukonstruktion			€	543.000
300	Erdarbeiten	€	21.000		
330	Mauerarbeiten	€	49.000		
335	Stahlbauarbeiten	€	35.000		
340	Trockenbauarbeiten	€	143.000		
350	Putz- und Stuckarbeiten	€	23.000		
355	Tischlerarbeiten	€	10.000		
360	Metallbauarbeiten	€	129.000		
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	63.000		
365	Bodenbelagsarbeiten	€	11.000		
391	Baustelleneinrichtung	€	19.000		
392	Gerüste	€	14.000		
394	Abbruchmaßnahmen	€	26.000		
400	Bauwerk – Technische Ausrüstung			€	898.000
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	89.000		
420	Wärmeversorgungsanlagen	€	241.000		
430	Lufttechnische Anlagen	€	227.000		
440	Starkstromanlagen	€	209.000		
450	Fernmelde- u. informations-technische Anlagen	€	37.000		
480	Gebäudeautomation	€	54.000		
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	€	41.000		
500	Außenanlagen			€	13.000
700	Baunebenkosten			€	363.000
	Insgesamt			€	1.876.000

Wie bereits in Ziffer 2 erwähnt, beteiligen sich die Vereine im Ausbau durch zahlreiche Eigenleistungen. Anhand einer Ermittlung der hierfür anfallenden Lohnkosten, kann eine Einsparung von insgesamt 122.000 € erzielt werden. Die effektiven Kosten reduzieren sich demzufolge auf 1.754.000 €. Im Entwurf des Haushaltsplanes 2013/2014 sind für die Maßnahmen pro Haushaltsjahr jeweils 500.000 € vorgesehen.

Darüber hinaus steht im Ergebnishaushalt bei Amt 41 ein Haushaltsrest von 200.000 € (Jugendraumkonzept) zur Verfügung, der zur Finanzierung der Maßnahme eingesetzt werden kann. Die noch fehlenden Mittel in Höhe von 554.000 € werden über das Änderungsblatt der Verwaltung in den Haushaltsplan 2013/2014 eingestellt.

4. Termine

Mit den Eigenleistungen können die Nutzer unmittelbar nach der Zustimmung zur Baumaßnahme beginnen. Die Ausführung der Baumaßnahmen selbst ist, nach Ausschreibung und Vergabe, in der Zeit von Juni 2013 bis Februar 2014 vorgesehen.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner