

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0152/2019/BV**

Datum:  
16.04.2019

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:  
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion  
Dezernat V, Kämmereiamt

Betreff:

**Konversion Südstadt: Umgestaltung der Chapel zum  
Bürgerzentrum Südstadt  
- Erhöhung der Ausführungsgenehmigung**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	02.05.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	09.05.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat genehmigt für die Umgestaltung der Chapel Südstadt zu einem Bürgerzentrum Südstadt die Erhöhung der Ausführungsgenehmigung von 1.600.000 Euro um 800.000 Euro auf 2.400.000 Euro (brutto) aufgrund der fortgeschriebenen Kostenberechnung durch das Architekturbüro Oliver Mezger.*

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Investitionskosten	2.400.000
<b>Einnahmen:</b>	
• Finanzhilfen des Bundes und Landes aus der Städtebauförderung Sanierungsgebiet Südstadt (maximal 85 % der berücksichtigungsfähigen Baukosten sind zuwendungsfähig, die Finanzhilfe dieser zuwendungsfähigen Kosten aus der Städtebauförderung beträgt 60 %)	1.154.000
<b>Finanzierung:</b>	
• Treuhandvermögen Erneuerungsgebiete/Konversion Südstadt	
Bisher verausgabt	310.000
• Ansatz 2019	1.900.000
• in 2020 noch bereitzustellen (Deckung im Treuhandvermögen Erneuerungsgebiete)	190.000
<b>Folgekosten:</b>	
• Die Abschätzung der jährlichen Folgekosten (Betriebsaufwendungen) ist der Begründung zur Vorlage (Seite 3.3) zu entnehmen.	84.000

### **Zusammenfassung der Begründung:**

Durch statische Probleme wurden seit der Ausführungsgenehmigung Umplanungen notwendig, die einen zeitlichen Verzug ergaben. In diesem Zeitraum sind die Baukosten erheblich gestiegen, Angebote der Firmen liegen oftmals erheblich über den Kostenschätzungen. Ebenso war entgegen der ursprünglichen Planung eine umfassende Schadstoffsanierung notwendig, was ebenfalls kostensteigernde Auswirkungen hatte. Insgesamt besteht ein Mehrbedarf von circa 800.000 Euro, der mit zusätzlichen 304.000 Euro aus dem Förderprogramm SIQ bezuschusst wird.

## **Begründung:**

### **1. Sachstand**

Mit Beschlussfassung des Gemeinderats am 21.7.2016 zur Einrichtung eines Bürgerzentrums für die Südstadt in der ehemaligen Chapel (Drucksache 0145/2016/BV) nahm die Verwaltung mit Unterstützung des Heidelberger Architekturbüros Oliver Mezger die Arbeit auf, ein Sanierungskonzept für die als Kulturdenkmal eingestufte ehemalige Chapel zu erarbeiten. Dies geschah in enger Abstimmung mit dem späteren Betreiber des Bürgerzentrums, dem Trägerverein Chapel e.V.

Am 30.3.2017 erteilte der Gemeinderat eine Ausführungsgenehmigung in Höhe von 1.600.000 Euro (Drucksache 0024/2017/BV).

Der ursprünglich geplante Termin für den Beginn der Arbeiten im Herbst 2017 konnte nicht eingehalten werden. Statische Nachuntersuchungen offenbarten Schwachstellen, die vorher nicht erkannt wurden. In der Phase der Entwurfsplanung ging man davon aus, dass der Dachstuhl auch zusätzliche Lasten aufnehmen kann. Die Nachuntersuchungen ergaben, dass der Dachstuhl auf jeden Fall ertüchtigt werden muss, um den Mindestanforderungen der Tragfähigkeit zu genügen. Auch im Untergeschoss zeigten Nachuntersuchungen, dass statisch wichtige Querverbindungen in der Bodenplatte existieren, die eine Neuplanung der Abwasserführung aus den Toiletten erforderte.

Ebenso zeigten die Detailplanungen die genauen Dimensionen der Abluftöffnungen in der Westfassade. Der Giebel der Westfassade hätte für deren Einbau abgetragen werden müssen. Um dies zu vermeiden wurde eine Umplanung der Abluft notwendig.

Von Nutzerseite wurde die halbohohe Terrasse zwischen dem Bodenniveau und dem Niveau des ehemaligen Kirchensaals abgelehnt, die aus Gründen der barrierefreien Zugänglichkeit jetzt auf Bodenniveau ausgebildet wird.

Diese Änderungen machten in der Summe einen Änderungsantrag bei der Baubehörde notwendig. Die Änderungsgenehmigung zur Baugenehmigung wurde im Oktober 2018 erteilt. Seit November 2018 wird der Umbau ausgeführt.

### **2. Aktueller Planstand**

Die als Anlage beigefügten Pläne zeigen im Grunde ein unverändertes Raumkonzept gegenüber dem Planstand 2017, welches das Nutzungskonzept einer flexiblen Nutzbarkeit widerspiegelt.

Der ehemalige Kirchenraum wird durch einen Cube begrenzt, der die Kapazität der Versammlungsstätte auf 300 Personen einschränkt. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt durch den ebenerdigen, barrierefreien Eingang auf der Nord-Seite des Gebäudes, der mit dem Aufzug die beiden Veranstaltungsebenen erschließt. Die ehemalige nördliche Sakristei wird für den Infopunkt genutzt, die ehemalige südliche Sakristei als Multifunktionsraum.

Die auf der Nord-Seite vorgesehene Terrasse entfällt und wird dem „Platz für Demokratie“ als Teil „Der andere Park“ zugeschlagen, der multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten haben soll.

Der große Multifunktionsraum im Untergeschoss wird durch einen Abgang auf der Nordseite erschlossen, der in einem Foyer mündet. Der hier liegende Raum war ursprünglich ebenfalls als Multifunktionsraum vorgesehen, jedoch wäre dieser gefangen gewesen, so dass eine zeitgleiche Nutzung mit dem großen Raum schwer möglich gewesen wäre. So wird dieses Foyer als Windfang und Garderobe genutzt und wertet den Veranstaltungsraum im Untergeschoss auf.

Unverändert sind die Toiletten und die Küche auf der Nordseite des Untergeschosses vorgesehen, die Büroräume des Nutzervereins sowie ein Multifunktionsraum befinden sich nach wie vor auf der Südseite mit vergrößerten Fenstern.

### **3. Begründung der Kostensteigerung**

Die oben ausgeführten Umplanungen führten zu einer zeitlichen Verzögerung des Baus. In dieser Zeit ist der Baukostenindex um über 10 Prozentpunkte gestiegen. Ausschreibungsergebnisse zeigen teilweise erheblich höhere Steigerungen. So lag die ursprüngliche Baukostenschätzung für den Rohbau mit Grundleitungen bei ca. 190.000 Euro. Nachdem die erste Ausschreibung unwirtschaftliche Angebote mit circa 500.000 Euro Angebotspreisen ergab, liegt das aktuell beauftragte Angebot bei circa 320.000 Euro. Die Steigerung liegt hier also bei circa 70 Prozentpunkten.

Bei anderen Ausschreibungen liegen ähnliche Situationen vor. Ausschreibungen, die günstigere Ergebnisse gegenüber der Kostenschätzung ergeben haben, konnten diese Kostensteigerungen nicht vollständig auffangen.

Die Situation der Schadstoffe hat sich ebenfalls anders dargestellt als ursprünglich angenommen. Die zunächst geplante Vorgehensweise mit einer Einhausung der vorhandenen Schadstoffe konnte aus fachlichen Gründen nicht überall umgesetzt werden, was eine umfassende Schadstoffsanierung im Untergeschoss erforderte. Hier sind die Kosten um ungefähr das Zehnfache gestiegen.

Da das anfängliche Konzept von einem geringen Umbauaufwand ausgegangen ist, konnten keine Einsparmöglichkeiten durch den Verzicht auf technische Ausrüstungen oder Ähnliches realisiert werden.

### **4. Technischer Standard der Umbauten im Bereich Heizung, Lüftung, Sanitär**

Die Standards der technischen Anlagen Heizung, Lüftung, Sanitär (HLS) liegen in einem üblichen mittleren Standard, der sich in der Vergangenheit auch in Bezug auf den Betrieb und Unterhalt der eingebauten Anlagen bewährt hat.

Die energetischen Anforderungen ergeben sich aus der Energiekonzeption der Stadt Heidelberg. Eine relevante Kosteneinsparung würde sich bei den HLS-Gewerken nur erzielen lassen, wenn einzelne Positionen komplett weggelassen würden. Dies ist aufgrund anderer Vorschriften, die sich zum Beispiel aus der Versammlungsstättenverordnung ergeben, jedoch nicht möglich. Durch ein Absenken der Energiestandards könnten zudem nur, bezogen auf die Gesamtkosten HLS, in geringem Maße Kosten eingespart werden.

## 5. Grundlagen der aktuellen Kostenberechnung

Die aktuelle Kostenberechnung beruht bereits zum großen Teil auf Kostenansätzen von beauftragten Angeboten (Rohbau, Dacharbeiten, Elektroarbeiten, Heizung, Lüftung und Sanitär). Diese umfassen ungefähr 1.400.000 Euro.

Ebenso ist die Rohbauphase, welche anhand der Unsicherheiten aus der Gebäudesubstanz die größten Unsicherheitsfaktoren beinhaltet, nahezu abgeschlossen.

Die weiteren Gewerke konnten durch Massenfestlegungen präzisiert werden, so dass die nachfolgende Kostenberechnung nach Auskunft der Architekten als verlässlich einzustufen ist.

Die berücksichtigungsfähigen Baukosten der Maßnahme (Gemeinbedarfseinrichtung) sind grundsätzlich im Rahmen der bereits bereitgestellten Mittel aus dem Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (SIQ) zu 85 % (= 60 % + 25 % Zuschlag wegen Denkmalschutz) zuwendungsfähig. Die Finanzhilfe aus dem Förderprogramm beträgt 60 % dieser zuwendungsfähigen Kosten. Die genaue Förderhöhe ergibt sich auf Basis der tatsächlichen Baukosten zu erfolgenden Abrechnung.

Aufgrund der Kostensteigerungen um rund 800.000 Euro wurde im Oktober 2018 ein Aufstockungsantrag für das Vorhaben gestellt. Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg hat im März 2019 einer Erhöhung der Finanzhilfe von 850.000 Euro um 304.000 Euro auf 1.154.000 Euro zugestimmt.

### **Aufstellung der Sanierungskosten nach Kostengruppen (KGR):**

Position:	Bezeichnung:	Währung:	Einzelbetrag:	Währung:	Gesamtbetrag brutto:
<b>1</b>	<b>Bauliche Leistungen (KGR 300)</b>		<b>circa</b>	<b>Euro</b>	<b>985.000,00</b>
<b>2</b>	<b>Haustechnik (KGR 400)</b>		<b>circa</b>	<b>Euro</b>	<b>580.000,00</b>
2.1	Gewerk Elektro inklusive Aufzug	Euro	297.994,88		
2.2	Gewerk Heizung, Lüftung, Sanitär	Euro	275.467,73		
<b>3</b>	<b>Außenanlagen mit Anschlüssen (KGR 200 und 500)</b>		<b>circa</b>	<b>Euro</b>	<b>140.000,00</b>
<b>4</b>	<b>Ausstattung (KGR 600)</b>		<b>circa</b>	<b>Euro</b>	<b>240.000,00</b>
	<b>Abzug Eigenleistung Trägerverein</b>			<b>Euro</b>	<b>-35.000,00</b>
<b>5</b>	<b>Nebenkosten (Planer etc.) (KGR 700)</b>		<b>19% der Investitions summe</b>		<b>440.000,00</b>
<b>6</b>	<b>Reserve für Unvorhergesehenes</b>				<b>50.000,00</b>
	<b>Insgesamt</b>		<b>circa</b>	<b>Euro</b>	<b>2.400.000,00</b>

## **6. Zeitplanung und Folgekosten**

Der Termin der Baufertigstellung ist für das erste Quartal 2020 vorgesehen. Die Eröffnung ist voraussichtlich im zweiten Quartal 2020.

Vergleichbar mit anderen Stadtteilvereinen erhält der Trägerverein der Chapel durch Beschluss des Gemeinderates (siehe Drucksache 0145/2016/BV) einen städtischen Zuschuss zur Deckung des Fehlbetrags aus dem Betrieb des Stadtteilzentrums. Im Haushalt 2019/2020 ist ein Zuschuss von maximal 10.000 Euro pro Jahr veranschlagt.

Da der Verein entsprechend der Regelung für den Betrieb von Bürgerzentren lediglich 25 Prozent der Betriebskosten bezahlt, verbleibt bei der Stadt ein Fehlbetrag von schätzungsweise 24.000 Euro im Jahr z.B. für Energiekosten.

Für Instandhaltungen und Wartung werden 50.000 Euro pro Jahr angesetzt.

## **7. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Dem Beirat für Menschen mit Behinderungen wurde die Vorlage mit Planskizzen vorgelegt. Der Beirat ist mit der Planung einverstanden.

## 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:	Ziel/e:
SL 1	+	<p>Einzigartigkeit von Stadtraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren</p> <p><b>Begründung:</b> Durch die Umnutzung und Belebung des denkmalgeschützten Objektes bleibt ein Identifikationspunkt erhalten und wird durch stadtteilbezogene Nutzung stärker im Bewusstsein der Bürger verankert</p>
SL 3	+	<p>Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsraum stärken</p> <p><b>Begründung:</b> Die Chapel ist ein wesentlicher Baustein des künftigen Stadtteilzentrums Südstadt.</p>
KU 1	+	<p>Kommunikation und Begegnung fördern</p> <p><b>Begründung:</b> Die Einrichtung eines für alle Bürger nutzbaren Bürgerzentrums schafft neuen Begegnungsraum in der Südstadt, der die Kommunikation im Stadtteil zwischen Neu- und Altbürgern fördert.</p>

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck