

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:  
Dezernat III, Amt für Schule und Bildung

Betreff:

**Umbau und Sanierung Bürgerhaus  
Emmertsgrund, 1.Bauabschnitt  
- Ausführungsgenehmigung  
- Bereitstellung außer- und  
überplanmäßiger Mittel**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	07.07.2009	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	16.07.2009	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	29.07.2009	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderats:*

*Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zum Umbau und der Sanierung des Bürgerhauses Emmertsgrund, 1. Bauabschnitt, nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 2.869.000 €.*

*Zur Durchführung der Maßnahme in den Jahren 2009/2010 stellt der Gemeinderat*  
*- außerplanmäßig 300.000 € im Jahr 2009 und*  
*- überplanmäßig 1.500.000 € im Jahr 2010*  
*zur Verfügung.*

*Die Deckung erfolgt 2009 durch Minderausgaben bei der Primarstufe der Internationalen Gesamtschule Heidelberg und 2010 durch bisher nicht veranschlagte Zuwendungen im Rahmen des Zukunftsinvestitionsprogramms des Bundes und der Städtebauförderung durch die SSD-Maßnahme Emmertsgrund.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Grundriss Ebene 0
A 02	Grundriss Ebene 1
A 03	Schnitt B-B, Schnitt C-C

## 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:	Ziel/e:
SL 1 KU 5	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken. Kulturelles Leben in den Stadtteilen fördern <b>Begründung:</b> Das Bürgerzentrum Emmertsgrund stellt für den Stadtteil eine eminent wichtige Einrichtung dar. Hier befindet sich der einzige größere Veranstaltungsraum im Stadtteil, der von allen kulturellen Gruppen genutzt wird. Darüber hinaus beherbergt das Bürgerzentrum neben einer Grundschule auch eine Zweigstelle der Stadtbücherei.

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

keine

## B. Begründung:

### 1. Ausgangslage

Der Bürgersaal des Forum 1 im Emmertsgrund stellt den Mittelpunkt des Gebäudekomplexes Stadtteilmittelpunkt Emmertsgrund dar. Man erreicht ihn über den Haupteingang, betritt einen größeren Windfang und gelangt dann in das Foyer, über das sämtliche Gebäudeteile mit den unterschiedlichen Nutzungen erschlossen werden können; so auch den Bürgersaal (Ebene 0).

In einem Teil dieses Foyers rechts vom Haupteingang befindet sich im ehemaligen Garderobenbereich die Außenstelle der Stadtbücherei, die durch 2m hohe Glaswände abgetrennt ist. Auch die angrenzende Treppenanlage gehört zu dieser Nutzung. Dieser nicht raumhoch abgeschlossene Bereich bringt neben Zugerscheinungen auch wärmetechnische und brandschutztechnische Probleme mit sich.

Über einen Flur vorbei an der Bücherei erreicht man über einige Stufen die tieferliegende WC-Anlage, die dem Saal zugeordnet ist. Ein Behinderten-WC ist auf Bürgersaal-Ebene vorhanden.

Die Technik für den Saal befindet sich in der darunter liegenden Ebene -1.

Im Foyer vor dem Bürgersaal wurde im Zuge der Umbaumaßnahmen der Grundschule ein provisorischer Raum für den Musikverein erstellt. Nach der Fertigstellung der Umbaumaßnahmen wurde dieser erhalten und übergangsweise als Gruppenraum zur Essensversorgung genutzt.

Die Umbaumaßnahmen des ehemaligen Restaurants für die Essensversorgung der Kinder der Grundschule Emmertsgrund sind mittlerweile abgeschlossen, sodass der Raum im Zuge der Sanierung des Bürgersaales rückgebaut werden kann.

Der Bürgersaal wird als Soccerspielfeld für die Grundschüler genutzt und befindet sich in sehr schlechtem Zustand.

Die vorhandenen Einbauten wie die beweglichen Trennwände sind überwiegend nicht mehr funktionsfähig. Die vorhandenen Raumabschlüsse entsprechen nicht den Brandschutzanforderungen.

Die Fensterscheiben sind in die Fassadenöffnungen ohne Rahmen eingeklebt und sind daher nicht zu öffnen.

Die Be- und Entlüftung leistet nicht den erforderlichen Luftwechsel und muss erneuert werden.

Ebenso werden die haustechnischen Installationen, die mit Beginn der Sanierung der Technikzentrale, die gerade begonnen wurde, konsequent erneuert und den Anforderungen angepasst.

Sämtliche Einrichtungen dort werden dezentralisiert. Die Beleuchtung ist viel zu dunkel und muss durch ein neues Beleuchtungskonzept abgelöst werden.

In den angrenzenden Räumen befinden sich eine sog. Andienungsküche ohne Küchengeräte sowie Abstellfläche und ein Lastenaufzug.

In der Ebene -1 darunter befinden sich die Trafostation, Klimatechnik und die Hauptverteilung der Elektrotechnik für das gesamte Forum sowie die Technik für den Saal.

## **2. Nutzungskonzept**

Der Bürgersaal soll wieder als multifunktionaler, teilbarer Veranstaltungsraum mit fester Bühne hergestellt werden. Es ist vorgesehen, wieder zwei mobile Trennwände einzubauen, die verschiedene Teilungen ermöglichen:

Eine Drittel-Teilung, Eindrittel / Zweidrittel-Teilung oder Halbe-Teilung. So kann der Saal für Familienfeiern, Vereinssitzungen, Tagungen und größere Veranstaltungen genutzt werden. Durch eine an der Außenfassade vorgehängte Stahlkonstruktion (Steg) werden die Anforderungen an die Fluchtwege im Rahmen der Versammlungsstättenverordnung erfüllt.

Der Foyerbereich unmittelbar vor dem Bürgersaal soll wieder seiner ursprünglichen Nutzung zugeführt werden. Mit dem Rückbau des provisorischen Vereinsraumes kann diese Fläche wieder im Zusammenhang mit dem Bürgersaal genutzt werden. Hier wird eine flexible Garderobe untergebracht.

Die Stadtbücherei erhält den Brandschutzanforderungen entsprechend eine neue Glasabtrennung zum Foyer hin und bleibt mit seiner Nutzung erhalten.

## **3. Umbau- und Sanierungsmaßnahmen**

Um den Bürgersaal wieder der beschriebenen Nutzung zuzuführen sind folgende Einzelmaßnahmen erforderlich:

### **3.1 Saal**

- Abbruch aller Einbauten des Bürgersaals
- Montage eines Stahlstegs als Fluchtweg
- Abbruch der abgehängten Decken mit Beleuchtungskörpern
- Einbau einer neuen festen Allround-Bühne
- Einbau von zwei mobilen, akustisch wirksamen Trennwänden
- Herstellen der notwendigen brandschutztechnischen Raumabschlüsse zu den angrenzenden Bereichen mit entsprechenden Brandschutztüren
- Innenausbau des gesamten Bereichs
- Einbau von abgehängten Akustikdecken

### 3.2 Küche/Saalandienung

Die ehemalige „Küche“ mit direkter Belichtung soll wieder mit Saalandienung genutzt werden können. Auf eine „Koch-Küche“ wird jedoch in Abstimmung mit allen Nutzern verzichtet. Die Versorgung mit Getränken und Speisen soll grundsätzlich über Catering erfolgen.

- Abbruch aller nachträglich hergestellten Einbauten
- Abbruch der abgehängten Decken, soweit noch vorhanden
- Herstellen der notwendigen brandschutztechnischen Raumabschlüsse zu den angrenzenden Bereichen

### 3.3 Foyer

Die Fläche vor den Zugangstüren zum Bürgersaal kann nach dem Abbruch des provisorischen Vereinsraumes wieder als Foyerfläche im Zusammenhang mit dem Bürgersaal genutzt werden.

Es ist eine Theke geplant, die sowohl für die Garderobe, als auch für die Ausgabe von Getränken („Sektbar“) bei kleineren Veranstaltungen genutzt werden kann.

- Abbruch des provisorisch erstellten Vereinsraumes
- Abbruch der abgehängten Decken
- Innenausbau des gesamten Bereichs
- Einbau abgehängter Akustikdecken
- Einbau einer Theke
- Sanierung des Foyers II (Bücherei)

## 4. Kosten

Für den 1. Bauabschnitt, dem Umbau des Bürgersaales wurden folgende Kosten ermittelt:

Kostengruppe:	Bezeichnung:	Währung:	Einzelbetrag Gewerk:	Währung:	Gesamtbetrag Kostengruppe:
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktion</b>		<b>ca.</b>	<b>Euro</b>	<b>1.643.600</b>
330	Mauerarbeiten	Euro	23.600		
313	Beton- und Stahlbetonarbeiten	Euro	45.700		
338	Dachabdichtungsarbeiten	Euro	14.800		
339	Klempnerarbeiten	Euro	51.300		
340	Trockenbauarbeiten	Euro	228.800		
349	Betonerhaltungsarbeiten	Euro	14.500		
350	Putz- und Stuckarbeiten	Euro	31.900		
352	Fliesen- und Plattenarbeiten	Euro	25.200		
353	Estricharbeiten	Euro	37.300		
355	Tischlerarbeiten – Türen	Euro	51.200		
356	Parkettarbeiten	Euro	74.300		
358	Sonnenschutzarbeiten	Euro	46.200		
360	Metallbauarbeiten – Türen	Euro	78.200		
360	Metallbauarbeiten – Schlosser	Euro	52.500		
361	Fenster- und Verglasungsarbeiten	Euro	181.600		
361	Oberlichter Foyer	Euro	152.800		
363	Maler- und Lackierarbeiten	Euro	45.000		
365	Bodenbelagsarbeiten	Euro	34.100		

391	Baustelleneinrichtung	Euro	57.500		
392	Gerüstbauarbeiten	Euro	74.900		
394	Abbruch- und Rückbauarbeiten	Euro	94.400		
398	Schließdienst	Euro	10.900		
398	Mobile Trennwand	Euro	125.400		
398	Bühne	Euro	41.000		
398	Saalküche	Euro	40.600		
398	Baureinigung	Euro	9.900		
<b>400</b>	<b>Bauwerk – Technische Ausrüstung</b>		<b>ca.</b>	<b>Euro</b>	<b>689.000</b>
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Euro	96.400		
420	Wärmeversorgungsanlagen	Euro	76.200		
430	Lüftungstechnische Anlagen	Euro	190.400		
440	Elektro-, Starkstromanlagen	Euro	231.000		
450	Fernmelde- u. infotechnische Anlagen	Euro	70.000		
470	Nutzungsspezifische Anlagen	Euro	25.000		
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>			<b>Euro</b>	<b>536.500</b>
	<b>Insgesamt</b>			<b>Euro</b>	<b>2.869.100</b>

Bei den vorgenannten Kosten handelt es sich um die Aufwendungen für den 1. Bauabschnitt zur Sanierung des Bürgerzentrums auf dem Emmertsgrund. Die neue Ausstattung des Saales, Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Bücherei, den Toiletten und der Fassade, sollen in den nächsten Haushalten veranschlagt werden.

Im Haushaltsplan 2009 sind für die Sanierung des Bürgersaals keine Mittel veranschlagt, der Haushalt 2010 enthält einen Ansatz von 200.000 Euro.

Für einen raschen Beginn und eine Umsetzung in den Jahren 2009/2010 werden deshalb  
2009 300.000 Euro außerplanmäßig und  
2010 1.500.000 Euro überplanmäßig erforderlich.

Die Maßnahme wurde zur Förderung aus dem Konjunkturpaket II angemeldet. Vom Regierungspräsidium Karlsruhe wurde inzwischen mitgeteilt, dass die Stadt Heidelberg ca. 1.5 Mio. Euro für dieses Projekt als Infrastrukturpauschale im Rahmen des Zukunftsinvestitionsprogramms des Bundes erhalten wird. Zusätzlich wird die Anregung des Regierungspräsidiums aufgegriffen, die Baumaßnahme im Rahmen der bestehenden SSD-Maßnahmen Emmertsgrund anzumelden. Der verbleibende Mittelbedarf ist im Haushalt 2011 bereitzustellen.

## **5. Termine**

Herr Erster Bürgermeister hat im Bezirksbeirat Emmertsgrund berichtet, dass vorgesehen ist, die Gesamtmaßnahme mit einem Volumen von 5,9 Mio. € für das Konjunkturprogramm II anzumelden und 2010 mit der Umsetzung zu beginnen. Voraussetzung ist jedoch eine Zuschuss Bewilligung zur Bereitstellung der notwendigen Mittel.

Wie zuvor erwähnt liegt zwischenzeitlich für den „1. Bauabschnitt Bürgersaal“ ein Zuwendungsbescheid vor, so dass nun kurzfristig mit der Sanierung des Bürgersaals begonnen werden muss, um die geforderte Fertigstellung im Jahre 2010 und Abrechnung im Jahre 2011 sicherzustellen.

Eine Einbeziehung des Bezirksbeirates Emmertsgrund war in dieser kurzfristigen Abfolge nicht mehr möglich. Der Bezirksbeirat wird hierüber schriftlich informiert und erhält gleichzeitig diese Vorlage zur Kenntnis.

gezeichnet

Bernd Stadel