

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Betreff:

**Bürgersaal und Spielplatz am Neuenheimer
Marktplatz**
- Entscheidung über Planungsvariante und
weiteres Vorgehen

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Neuenheim	23.02.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bauausschuss	16.03.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	31.03.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	15.04.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Neuenheim, der Bauausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmt der Empfehlung der Verwaltung zur Weiterbearbeitung der Variante B „Neubau Bürgeramt“ zu.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Entwurf Variante A / Neubau Bürgersaal
A 02	Entwurf Variante B / Neubau Bürgeramt
A 03	Entwurf Variante C / Umbau Bürgersaal

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 3	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken Begründung: Analog zu anderen Stadtteilen wartet Neuenheim schon lange auf einen Bürgersaal in zentraler Lage Ziel/e:
SL 10	+	Barrierefreies Bauen Begründung: Auch wenn eine konkrete Planung noch nicht vorliegt, gilt die Forderung, dass öffentliche Gebäude barrierefrei zu erschließen sind. Ziel/e:
KU 1 KU 5	+	Kommunikation und Begegnung fördern Kulturelles Leben in den Stadtteilen fördern Begründung: Der Bürgersaal soll allen Gruppierungen des Stadtteils zur Verfügung gestellt werden und ergänzt somit die kulturellen Möglichkeiten in Neuenheim erheblich.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

In der Sitzung des Bezirksbeirates am 10. März 2009 wurden die Varianten Neubau Bürgersaal und Neubau Bürgeramt erläutert, die dann in der öffentlichen Bürgerversammlung am 30.11. 2009 vorgestellt worden sind und die mit regelrechter Begeisterung für die Variante Neubau Bürgeramt endete. Da diese Variante finanziell jedoch weit entfernt von dem zur Verfügung stehenden Haushaltsansatz von € 550.000,- liegt, hat Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner bereits in der öffentlichen Sitzung darauf aufmerksam gemacht, dass eine Reduzierung der Kosten unter besonderer Berücksichtigung der Unterkellerung herbeizuführen ist.

Die nun vorliegenden Pläne sind das Ergebnis dieser Untersuchung und auf dieser Grundlage soll nun die Grundsatzentscheidung zur Ausarbeitung einer dieser 3 Varianten erfolgen, um dann in die Detailarbeit einsteigen zu können:

Die 3 Varianten mit jeweiliger Grobkostenschätzung stellen sich – wie folgt- dar:

Kurzbeschreibung Variante A „Neubau Bürgersaal“:

2.175.000 €

- 1- in Teilen 2-geschossiger Neubau mit den Nutzungen Bürgersaal/Küche und 2 Verfügungsräumen; Bürgersaal mit 84 Sitzplätzen; Saal teilbar.
- Voll unterkellertes Bereich mit Toiletten/Lagerräumen und Haustechnik.
- Umbau Erdgeschoss Lutherstraße 18 zum Bürgeramt wegen geänderter Erschließung.
- Barrierefreier Zugang zum Bürgersaal und Bürgeramt über Rahmengasse und Marktplatz.
- Neue Spielplatzfläche zum Marktplatz orientiert.
- Die Gesamtkosten Bauwerk für die Variante A „ Neubau Bürgersaal“ liegen gem. Grobkostenschätzung bei ca. 2.175.000 Euro. Der Anteil Bürgersaal beträgt hier ca. 1.550.000 Euro und der Anteil des Bürgeramtes ca. 350.000 Euro.
- Die Kosten für die neue Spielplatzfläche und Außenanlage betragen ca. 275.000 Euro.

Kurzbeschreibung Variante B „Neubau Bürgeramt“:

1.475.000 €

- 1- geschossiger Neubau mit der Nutzung als Bürgeramt.
- Teilweise unterkellertes Bereich mit Toiletten und Lagerräumen; Haustechnik im Bestandskeller Lutherstraße 18.
- Umbau Erdgeschoss Lutherstraße 18 mit den Nutzungen Bürgersaal/Küche und Verfügungsräumen. Der Bürgersaal im „Normalbetrieb“ mit 46 Sitzplätzen kann temporär in den Foyerbereich erweitert werden und verfügt dann über ca. 64 Sitzplätze.
- Barrierefreier Zugang zum Bürgersaal und Bürgeramt über Rahmengasse und Marktplatz
- Neue Spielplatzfläche zum Marktplatz orientiert.
- Die Gesamtkosten Bauwerk für die Variante B „ Neubau Bürgeramt“ liegen in einer Größenordnung von ca. 1.475.000 Euro, davon entfallen ca. 830.000 Euro auf den Bürgersaal sowie ca. 370.000 Euro auf den Anteil des Bürgeramtes.
- Die Kosten für die neue Spielplatzfläche und Außenanlage betragen ca. 275.000 Euro.

Kurzbeschreibung Variante C „Umbau Bürgersaal“:

1.000.000 €

- Abbruch des alten Feuerwehrgerätehauses und Erhalt des Zwischenbaus.
- Neubau Bürgersaal an gleicher Stelle wie Feuerwehrgerätehaus und Ergänzung der Bestandsgebäude um eine Foyerfläche.
- Verzicht auf kostenintensiven unterkellerten Bereich; Haustechnik im Bestandskeller Lutherstraße 18.
- Geringfügige Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss Lutherstraße 18 zum Bürgeramt wegen geänderter Erschließung.
- Barrierefreier Zugang zum Bürgersaal über den Marktplatz und Bürgeramt über die Rahmengasse.
- Neue Spielplatzfläche zum Marktplatz orientiert.
- Die Gesamtkosten Bauwerk für die Variante C „Umbau Bürgersaal“ belaufen sich auf ca. 1 Million Euro. Der Anteil Bürgersaal beträgt hier ca. 600.000 Euro und der des Bürgeramtes ca. 125.000 Euro.
- Die Kosten für die neue Spielplatzfläche und Außenanlage betragen ca. 275.000 Euro.

C. Fazit:

Die Varianten A + B berücksichtigen die Vorgaben aus dem Raumprogramm und die Anforderungen, die im Arbeitskreis erarbeitet worden sind; der Variante C sind durch den Verzicht auf eine Unterkellerung wertvolle Lagerflächen entfallen, auf die der Stadtteilverein nicht verzichten kann.

Aufgrund der städtebaulichen Situation der Variante 1 „Neubau Bürgersaal“ in ihrer unmittelbaren Zuordnung an die vorhandene Wohnbebauung sind aus Lärmschutzgründen aufwändige bauliche Maßnahmen erforderlich. Vor allem aber auch aus Rücksicht auf die Nachbarschaft empfehlen wir, den Bürgersaal gem. Variante B in der Lutherstraße 18 mit all seinen Nebenräumen unterzubringen sowie das Bürgeramt als eingeschossigen Pavillon und einer Teilunterkellerung neu zu errichten.

Abstimmungen mit Nutzern, Baurecht und Denkmalschutz sind in die Planungen –soweit es der derzeitige Maßstab zulässt- eingearbeitet.

D. Weiteres Vorgehen:

In der weiteren Abfolge ist vorgesehen, auf der Basis der durch den Gemeinderat beschlossenen Variante in die detaillierte Planung einzusteigen mit dem Ziel einer Ausführungsgenehmigung durch den Bezirksbeirat und den gemeinderätlichen Gremien noch in diesem Jahr.

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner