

## 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

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 20. April 2010

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

# Sitzung des Bezirksbeirates Neuenheim vom 23.02.2010

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Neuenheim vom 23.02.2010

## 1 **Bürgersaal und Spielplatz am Neuenheimer Marktplatz** **- Entscheidung über Planungsvariante und weiteres Vorgehen** Beschlussvorlage 0052/2010/BV

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Frau Hirschfeld, Leiterin des Gebäudemanagements, gibt anhand einer Power-Point-Präsentation einen Rückblick auf das bisherige Verfahren und erläutert die Varianten A, B und C, welche auch in der Bürgerversammlung am 30.11.2009 vorgestellt wurden und geht dabei auf Nachfrage auch auf die Änderungen bei der Kostenaufteilung Bürgeramt / Bürgersaal im Vergleich zum November ein.

Herr Dr. Baader, Leiter des Landschafts- und Forstamtes, stellt anhand der Power-Point-Präsentation die Planung für den Spielplatz vor und betont dabei, dass bei Variante A und B die Fläche des Spielplatzes im Vergleich zum jetzigen Angebot deutlich vergrößert werde. Im Anschluss präsentiert er Bilder des geplanten neuen zentralen Spielgerätes, wobei hier noch keine abschließende Entscheidung gefallen sei, da noch einige Fragen zu klären seien (zum Beispiel: fehlende Rutsche).

Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirätin Hamann, Bezirksbeirat Dr. Rubik, Bezirksbeirätin Kuder, Kinderbeauftragte Isenberg

Bezirksbeirätin Hamann teilt mit, dass sich die SPD nicht für Variante B aussprechen könne, da ihrer Meinung nach hierbei zu viel Geld für den Bau eines Verwaltungsgebäudes ausgegeben werde und man nicht wirklich ein neues Flächenangebot eines Bürger-saales dafür bekomme. Sie spreche sich vielmehr für Variante A aus, könne aber aufgrund der hohen Kosten für diese Variante auch mit der Variante C leben, da diese den kleinstmöglichen architektonischen Eingriff darstelle.

Bezirksbeirat Dr. Rubik betont, dass aufgrund des Flächen-Kosten-Quotienten die Variante B die optimalste sei. Sie biete die größte Flexibilität und ein dynamisches Raumangebot. Außerdem hebt er hervor, dass auf der Bürgerversammlung eindeutig das Votum der Bürger für die Variante B ausgefallen sei.

Bezirksbeirätin Kuder und die Kinderbeauftragte Isenberg unterstützen die Aussagen von Bezirksbeirat Dr. Rubik und weisen ebenfalls darauf hin, dass man das Votum der Bürger auf der Bürgerversammlung, welches klar für Variante B ausgefallen sei, nicht übergehen solle.

Bezirksbeirat Dr. Rubik schlägt vor, die Sitzung kurz zu unterbrechen, um den anwesenden Bürgern die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben. Dieser Vorschlag wird jedoch von den Bezirksbeirätinnen und Bezirksbeiräten nicht unterstützt.

Der Vorsitzende, Herr Schmidt, stellt daraufhin den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Neuenheim empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

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

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10:3:0**

Auf Vorschlag von Bezirksbeirat Dr. Rubik einigen sich die Mitglieder des Bezirksbeirates darauf, zwei Vertreter in die Sitzung des Bauausschusses am 16.03.2010 zu entsenden. Bezirksbeirätin Hamann und Bezirksbeirat Dr. Rubik werden diese Aufgabe übernehmen.

gezeichnet  
Hans Joachim Schmidt  
Vorsitzender

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 10 Nein 3 Enthaltung 0*

## Sitzung des Bauausschusses vom 16.03.2010

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 16.03.2010

### 3 **Bürgersaal und Spielplatz am Neuenheimer Marktplatz** **- Entscheidung über Planungsvariante und weiteres Vorgehen** Beschlussvorlage 0052/2010/BV

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel begrüßt Bezirksbeirätin Hamann und Bezirksbeirat Dr. Rubik vom Bezirksbeirat Neuenheim.

Frau Hirschfeld vom Gebäudemanagement stellt die 3 Varianten für den Bürgersaal und Spielplatz am Neuenheimer Marktplatz vor und erläutert, warum die Stadtverwaltung die Variante B empfiehlt. Der zu fällende Beschluss soll die Grundlage für die weitere Planung bilden. Die vorangegangene Bürgerversammlung sowie die Sitzung des Bezirksbeirats Neuenheim dienen als Entscheidungshilfe. Nach einem Wettbewerb, dessen Ergebnis im Stadtteil auf Widerstand stieß, wurde in einem Beteiligungsprozess die vorgestellten Varianten erarbeitet.

Bezirksbeirätin Hamann stellt sich als Vorsitzende der SPD Neuenheim vor. Sie spricht sich gegen die Variante B und für die Variante A aus. Vorstellbar wäre auch noch die Variante C. Man müsse beim Neubau bzw. Umbau daran denken, dass es sich hier um ein hochsensibles Areal handelt, auch wenn es sich um die teuerste Variante handle. Neuenheim brauche einen Bürgersaal mittlerer Größe mit Verfügungsräumen für die Initiativen. Variante C wäre auch akzeptabel, da diese am wenigsten architektonisch in das Areal eingreife. Keinesfalls soll ein neues Bürgeramt gebaut werden.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel weist darauf hin, dass es unüblich ist, zwei Vertreter aus dem Bezirksbeirat zu hören und der Stand der Diskussion im Bezirksbeirat dem Bauausschuss zur Kenntnis gegeben werden soll. Das Abstimmungsergebnis ist mit 10:0:3 ein deutliches Votum für Variante B.

Bezirksbeirat Dr. Rubik berichtet, dass sich der Bezirksbeirat mehrheitlich für Variante B ausgesprochen hat. Auch die Mehrheit der Bürgerinitiative sei für Variante B, diese beinhaltet Bürgersaal, -zentrum und -amt und die Lärmabkoppelung sei gut gelöst. Ein weiterer Pluspunkt ist die Möglichkeit den Bürgersaal für Abend- und Wochenendveranstaltungen zu erweitern. Der geplante Bürgersaal Zentrum für jung und alt werden. Variante C bietet keinen abtrennbaren Bürgersaal und es könnte durch das Angrenzen des Saales an die Schulzengasse zu Lärmbelästigungen für die Anwohner in der Schulzengasse kommen.

#### Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Jakob, Stadtrat Rehm, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Hommelhoff, Stadträtin Hollinger, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Krczal, Stadträtin Faust-Exarchos

Es werden folgende Punkte angesprochen:

- Was passiert mit dem Stockwerk über den Räumlichkeiten?
- Neuenheim hat durch die Kirchen ausreichend große Säle.
- Der Stadtteilverein hat den Wunsch, die Kellerräume im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten so groß wie möglich zu bauen. Die Kellerräume so gestalten, dass alle zufrieden sind und ggf. auch die Gastronomen an Markttagen die Möglichkeit haben, ihr Mobiliar dort zu lagern.
- Sind Kosten für eine Kellererweiterung absehbar?
- Räume auch für Familienfeste öffnen.

- Verfahren geht als Beispiel für zukünftige Verfahren der Bürgerbeteiligung voraus. Bürgerbeteiligung wird begrüßt.
- Variante B bietet flexiblere Nutzung.
- In welchem Umfang wird die Bausubstanz des alten Gebäudes angegriffen ? Wird ein Saal in der Größe überhaupt benötigt?
- Was die Bevölkerung des Stadtteils wünscht, sollte berücksichtigt werden.

Frau Hirschfeld erläutert, dass das Stockwerk über den Räumlichkeiten bleibt, wie es bislang ist und dem Stadtteilverein zur Nutzung zur Verfügung steht. Bezüglich der Bausubstanz des alten Gebäudes wurde dies mit dem Denkmalschutz vorher abgestimmt und die gesetzlichen Richtlinien eingehalten. Eine Wand ist defekt und trägt durch den Anbau keine weiteren Schäden.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel teilt mit, dass Kosten einer Kellererweiterung nicht vorliegen. Bei Außenbewirtung auf Plätzen handelt es sich um eine Sondernutzung. Es ist Sache der Gastronomen, für Unterstellmöglichkeiten zu sorgen. Es ist fraglich, ob zu erwartende Mieteinnahmen die Kosten rechtfertigen. Dies ist zu prüfen.

gezeichnet  
Bernd Stadel  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 12 Nein 00 Enthaltung 01*

## **Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 31.03.2010**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Gemeinderates vom 15.04.2010**

**Ergebnis:** beschlossen

*Enthaltung 1 Befangen 1*



## 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 <b>Begründung:</b> Analog zu anderen Stadtteilen wartet Neuenheim schon lange auf einen Bürgersaal in zentraler Lage <b>Ziel/e:</b>
SL 10	+	Barrierefreies Bauen <b>Begründung:</b> Auch wenn eine konkrete Planung noch nicht vorliegt, gilt die Forderung, dass öffentliche Gebäude barrierefrei zu erschließen sind. <b>Ziel/e:</b>
KU 1 KU 5	+	Kommunikation und Begegnung fördern Kulturelles Leben in den Stadtteilen fördern <b>Begründung:</b> 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

