

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat III, Kulturamt

Beteiligung:
Dezernat II, Gebäudemanagement

Betreff:

**Zentrum für Jugend und Kultur im
ehemaligen Bahnbetriebswerk am
Ochsenkopf
- Bericht der Arbeitsgruppe**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Kulturausschuss	16.09.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Jugendgemeinderat	29.09.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Haupt- und Finanzausschuss	06.10.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Gemeinderat	21.10.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

Inhalt der Information:

Kulturausschuss, Jugendgemeinderat, Haupt- und Finanzausschuss und Gemeinderat nehmen die Information zur Kenntnis.

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:
KU 1		Kommunikation und Begegnung fördern Begründung: Im Bahnbetriebswerk kann eine Einrichtung entstehen, die in neuartiger Weise die Kommunikation zwischen verschiedenen Kultursparten und die Begegnung der Generationen zum Ziel hat.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Bei dem Vorhaben ist die aktuelle Finanzlage der Stadt Heidelberg zu beachten.

B. Begründung:

1. Zuletzt hatte die Arbeitsgruppe Bahnbetriebswerk der gemeinsamen Sitzung von Jugendgemeinderat und Gemeinderat am 17.11.2009 berichtet (Drucksache 0172/2009/IV). Dort wurde der Arbeitsgruppe der Auftrag mitgegeben, die Realisierung eines Zentrums für Jugend und Kultur in einzelnen Bauabschnitten zu untersuchen und die Frage einer möglichen Trägerstruktur zu präzisieren.

In seinen weiteren Sitzungen hat sich die Arbeitsgruppe daher mit den Grundsätzen der Trägerstruktur und mit der Formulierung eines Auftrags an eine bauliche Teilnutzbarmachung des ehemaligen Bahnbetriebswerks konzentriert.

2. In Auseinandersetzung mit dem von der Kulturkommission des Jugendgemeinderats erarbeiteten Nutzungskonzept (Anlage 1 zur Drucksache 0014/2009/BV) wurden im Februar 2010 sechs Grundsätze formuliert:

1. Träger des Zentrums für Jugend und Kultur ist ein Verein, der beim Registergericht eingetragen und dessen Gemeinnützigkeit beim Finanzamt anerkannt ist.
2. Soweit die Stadt Heidelberg als Zuschussgeberin in Anspruch genommen wird, hat der Verein jährlich einen Antrag auf Bezuschussung einzureichen, dem ein Haushaltsplan für das jeweils kommende Jahr beigefügt ist.
3. Nach dem ersten Betriebsjahr ist ein Nachweis über die Zuschussverwendung im Vorjahr vorzulegen.
4. Dem Zentrum für Jugend und Kultur ist ein beratender Beirat zugeordnet, der die jährliche Programm- und Finanzplanung berät und die Halbjahresberichte des Vereinsvorstands entgegennimmt (Beispiel: Modell Karlstorbahnhof).
5. Der Trägerverein erlässt eine Hausordnung und Richtlinien für die Überlassung der Räume an Dritte. Diese Ordnungen sind mit dem Zuschussgeber abzustimmen. Dabei sind insbesondere die Bestimmungen des Jugendschutzes einzuhalten.
6. Der Trägerverein beachtet die Belange der Bewohner des Bahnbetriebswerks, kümmert sich um gute Beziehungen zur Nachbarschaft, besorgt sich die erforderliche Ausschankgenehmigung und arbeitet bei der Drogenabwehr mit der Polizei zusammen.

Während die Vertreter des Jugendgemeinderats in der Arbeitsgruppe diesen Positionen zustimmten, lag eine Stellungnahme des Vereins Bahnbetriebswerk in Gründung bis Juli 2010 nicht vor.

3. Da das Bahnbetriebswerk auch bei raschem Beginn seiner baulichen Ertüchtigung nicht sofort zur Verfügung stünde, unterstützte die Arbeitsgruppe den Verein Bahnbetriebswerk in Gründung bei seiner Suche nach Interimsräumen (Güterbahnhof, Schmitthelm). Bis jetzt kam es aber noch nicht zu einer entsprechenden Lösung.

4. Bei der Suche nach möglichen Bauabschnitten fiel die Wahl auf die beiden Gebäudetrakte A und B (siehe Lageplan, Anlage 1). Diese beiden Hauptgebäude haben die beste bauliche Substanz und verfügen über eine Raumstruktur, die das Profil eines Zentrums für Jugend und Kultur erfüllt: Keller für Proberäume, mittelgroßen Saal, Versammlungs- und Büroräume. Demgegenüber erfordern die Halle (C) und die Zwischenflügel (D und E) einen höheren Renovierungsaufwand und haben keine Keller.

5. Bei den Gebäudetrakten A und B trat als nächste Aufgabe auf, eine Trennung der Wohnbereiche von der kulturellen Nutzung zu ermöglichen. Derzeit sind in beiden Gebäudeteilen die Obergeschosse bewohnt. Die Notwohnungen würden sich aber nicht mit kulturellen Nutzungen in den Erdgeschossen vertragen. Um zu vermeiden, dass der sehr marode Gebäudeteil F wieder hergestellt werden müsste, entschied sich die Arbeitsgruppe dafür, das Architekturbüro um eine Berechnung der Kosten für die Unterbringung sämtlicher Wohnungen in Gebäude A und sämtlicher Kulturfunktionen in Gebäude B zu untersuchen.

6. Seit Juli 2010 liegt nun eine Kostenschätzung vor. Berücksichtigt wurden dabei sämtliche Kosten für den Umbau des Erdgeschosses A in Wohneinheiten, für den Ausbau des Kellers B für acht Proberäume für Bands und für das Erdgeschoss B für einen mittelgroßen Saal und weitere Räume für das Zentrum für Jugend und Kultur.

Den Planungsvorgaben entsprechend, sind im Einzelnen folgende bauliche Maßnahmen erforderlich:

1. Allgemeine Instandsetzungsmaßnahmen zum Erhalt der Bauteile A, B

- Instandsetzung der Klinkerfassaden, Sanierung der Sichtbetonteile, Ersatz schadhafter Mauerabdeckungen bei den Dachanschlüssen
- Neue Regenrinnen und –fallrohre aus Zinkblech
- Ersatz der Fenster und Außentüren in Abstimmung mit Denkmalschutz und nach Vorgaben eines noch zu erstellenden Schallschutzgutachtens.

2. Weitergehende Sanierungsmaßnahmen zur Nutzbarmachung Bauteil A, B

- Rückbau Haustechnik UG und EG
- Herstellung von Proberäumen im UG mit Trockenbauwänden und Schallschutztüren- und Fenstern
- Herrichtung der Räume im EG für eine kulturelle Nutzung inkl. Schallschutzverglasung
- Einbau bzw. Sanierung von Sanitäranlagen für Proberäume, Kulturbetrieb sowie Wohnnutzung im EG
- Einbau von Brandschutztüren in den bestehenden Treppenhäusern
- Fluchttreppenhäuser als 2. baulicher Rettungsweg
- Aufzugsanlage zur barrierefreien Erschließung des Kulturbetriebes.

3. Haustechnische Installationen zur Nutzbarmachung Bauteil A, B

- Deinstallation der alten und Neuinstallation neuer Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen
- Heizungsanlage neu unter Berücksichtigung der neuen Heizungsanlage für die bestehenden Notwohnungen
- Deinstallation der alten und Neuinstallation der Elektroanlagen, Überprüfung und Ertüchtigung des provisorischen Hausanschlusses.

Hinweise

- Der Ausbau der Obergeschosse Bauteil A und B bleibt unverändert bzw. erfolgt durch den zukünftigen Nutzer
- Die Maler- und Schreinerarbeiten im Bereich der kulturellen Nutzung erfolgen in Eigenleistung durch die Nutzer
- Es sollte eine qualifizierte Schadstoffuntersuchung durchgeführt werden
- Abstimmung Denkmalschutz muss noch erfolgen.

Zusammengefasst entstehen für die beschriebenen Baumaßnahmen folgende Kosten:

1. Allgemeine Instandsetzungsmaßnahmen zum Erhalt der Bauteile A und B	ca.	348.000 €
2. Sanierungsarbeiten zur Nutzbarmachung der Bauteile A und B	ca.	1.220.000 €
3. Haustechnische Maßnahmen in den Bauteilen A, B	ca.	570.000 €
4. Baunebenkosten	ca.	562.000 €
Gesamtkosten brutto (Bauteile A + B)	ca.	2.700.000 €

Führt man auch allgemeine Instandsetzungsarbeiten an den Bauteilen C-F durch (insbesondere Fenster und Dach) erhöht sich dieser Betrag auf insgesamt mindestens rund 4 Mio. €. Hinzu kämen noch Kosten für den Erwerb des Grundstücks samt Gebäude von der EGH, die bisher noch nicht beziffert und verhandelt sind.

7. Angesichts dieser Kosten schlägt die Verwaltung aufgrund der angespannten Haushaltslage vor, die Planungen für eine kulturelle Nutzung des ehemaligen Bahnbetriebswerks und den Auftrag an die Arbeitsgruppe für zwei Jahre auszusetzen.

gezeichnet

Dr. Joachim Gerner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Grundrissplan Bahnbetriebswerk