

1. Ergänzung zur Drucksache: 0202/2012/BV
Heidelberg, den 01.06.2012

Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt

Beteiligung:

Dezernat I, Kämmereiamt

Dezernat III, Amt für soziale Angelegenheiten und Altenarbeit

Betreff:

**Bürgerzentrum Bahnstadt
Beispielhafte Angebots- und
Aufgabenstruktur unter Einbeziehung
des Raumbedarfs**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	13.06.2012	Ö	() ja () nein	
Gemeinderat	28.06.2012	Ö	() ja () nein	

Zusammenfassung der Information:

Der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen den Inhalt der Ergänzungsvorlage zur Kenntnis.

Begründung:

Ergänzend zur Beschlussvorlage über Aufgabenstruktur und Raumprogramm eines Bürgerzentrums in der Bahnstadt soll auch über die daraus ggf. resultierenden Kostenentwicklungen informiert werden.

In der Vorlage Drucksache 0202/2012/BV wurde unter Ziff. 3 auch ein mögliches Raumprogramm dargestellt, das insgesamt einen Raumbedarf auf 810 - 860 m² ermittelt.

Nach dem Beschluss des Kulturausschusses am 24.05.2012 soll der Raumbedarf nun ca. 910 - 960 m² betragen.

Die aktuelle Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt sieht bisher einen Zuschuss für die öffentliche Funktion „Bürgerzentrum“ auf dem Baufeld SE3 (Gadamerplatz) in Höhe von 2,0 Mio. € vor. Dieser Ansatz resultiert aus einer Kumulation der Ansätze „Bürgerzentrum“ in Höhe von 1,6 Mio. € und „Jugendzentrum“ in Höhe von 0,4 Mio. €. Bei diesen Ansätzen handelt es sich um die ursprünglichen, pauschalen Annahmen. Eine detaillierte Kostenermittlung ist beim derzeitigen Planungsstand noch nicht möglich.

Die Grundüberlegung bei der Konzeptentwicklung des Gebäudekomplexes auf dem Baufeld SE3 (Gadamerplatz) ist die räumliche Bündelung der drei öffentlichen Funktionen, um ein lebendiges und vielfach genutztes Quartierszentrum entstehen zu lassen. Das Gebäude soll daher so konzipiert werden, dass auch Doppelnutzungen der Räume möglich sind und somit der Raumbedarf effizient sowie kostenoptimiert geplant werden kann. Daher ist es schwierig, hinsichtlich der Räume des Bürgerzentrums derzeit belastbare Zahlen isoliert zu ermitteln, weil es sich hier nicht um ein eigenständiges Gebäude, sondern vielmehr um Räume innerhalb eines Gebäudekomplexes von Grundschule, Kindertagesstätte und eben Bürgerzentrum handelt, bei dem wechselseitige Synergieeffekte weitgehend genutzt werden sollen.

Diese Anforderung war die Hauptaufgabe bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudien. Grundlage war das Raumkonzept, das als Anlage 03 der Drucksache: 0190/2011/BV beigefügt ist. In diesem Raumprogramm wird von einer benötigten Fläche von 390 m² für die alleinige Nutzung durch das Bürgerzentrum und 470 - 520 m² für eine Doppelnutzung durch das Bürgerzentrum und der Schule (Foyer, Bühne und Schulmensa / Saal) ausgegangen (Hinweis: Nutzfläche, keine Bruttogeschossfläche); insgesamt somit 810 bis 860 m². Mit der o. g. Vorlage 0202/2012/BV wurde von Seiten der Stadtverwaltung der Flächenbedarf als ausreichend angesehen.

In der Machbarkeitsstudie des Büros Spengler / Wiescholek wurden die Flächenansätze für das Bürgerzentrum bereits erhöht, so dass für das Bürgerzentrum inkl. der Erschließungs- und Konstruktionsflächen eine Bruttogeschossfläche von 1.401 m² verzeichnet wird. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass der Anteil der Erschließungsflächen für das Bürgerzentrum anteilig relativ hoch ist, da die Räume nur einseitig erschlossen werden.

Für den Anteil Bürgerzentrum wurden allein für die Kostengruppen 300 (Bauwerk / Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk / Technische Anlagen) Kosten in Höhe von rd. 2,2 Mio. € überschläglich ermittelt. Das Büro Spengler / Wiescholek setzt für die Berechnung einen Kostenkennwert von 1.550 €/ m² BGF an. Weitere Kostenansätze für weitere Kostengruppen sind bei einer Planungskonkretisierung zu berücksichtigen, so dass bereits der bisherige KuF-Budgetansatz anzupassen ist.

Die Finanzierung des gesamten Gebäudekomplexes ist daher nur durch eine Erhöhung der KuF-Budgetansätze oder durch alternative Finanzierungsmöglichkeiten zu realisieren.

Eine Erhöhung des Raumbedarfs wird zusätzlich zu einer höheren Kostenermittlung und somit zu einer höheren Anpassung der Budgetansätze im Treuhandvermögen Bahnstadt führen.

Die Erhöhung um rd. 100 m² Nutzfläche zzgl. 25 m² Erschließungs- und Konstruktionsfläche (125 m² BGF) wird allein in den Kostengruppen 300 und 400 unter Berücksichtigung des obigen Kostenkennwertes zu weiteren Kosten in Höhe von 200 T€ führen.

Aus Sicht der Stadtverwaltung ist ein Raumprogramm mit 810 - 860 m² ausreichend. So werden in diesem Programm sechs Gruppenräume mit je 30 m² und zwei Gruppenräume mit je 50 m² vorgesehen, die ohne weiteres auch als Beratungsräume zur Verfügung stehen können. Gerade die durch die Funktionsbündelung erwarteten Synergien (Mehrfachnutzungen) ermöglichen ein vielfältiges Raumangebot (z. B. Turnhalle der Schule = Saal des Bürgerzentrums). Insofern empfiehlt die Stadtverwaltung, das Raumprogramm, wie in der Vorlage Drucksache 0202/2012/BV dargestellt, bei 810 - 860 m² zu belassen.

Wir bitten die Information zur Kenntnis zu nehmen.

gezeichnet

Bernd Stadel