

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0024/2017/BV

Datum:
26.01.2017

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:
Dezernat V, Amt für Liegenschaften
Dezernat V, Kämmereiamt
Dezernat V, Stabsstelle Konversion

Betreff:

**Konversion Südstadt: Umgestaltung der Chapel zum
Bürgerzentrum Südstadt - Ausführungsgenehmigung**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 06. April 2017

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Südstadt	09.02.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	15.03.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	30.03.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Südstadt und der Konversionsausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung für die Umgestaltung der Chapel Südstadt zu einem Bürgerzentrum Südstadt aufgrund der vorliegenden Konzeption und Kostenschätzung durch das Architekturbüro Oliver Mezger zu Gesamtkosten in Höhe von 1.600.000 €.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Investitionskosten	1.600.000 Euro
Einnahmen:	
Finanzhilfen des Bundes und Landes aus der Städtebauförderung Sanierungsgebiet Südstadt (max. 85 % der berücksichtigungsfähigen Baukosten sind zuwendungsfähig, die Finanzhilfe dieser zuwendungsfähigen Kosten aus der Städtebauförderung beträgt 60 %)	816.000 Euro
Finanzierung:	
Treuhandvermögen Erneuerungsgebiete/Konversion	
• Ansatz 2017	600.000 Euro
• Ansatz 2018	600.000 Euro
• Zusätzliche Veranschlagung 2019	400.000 Euro

Zusammenfassung der Begründung:

Entsprechend des durch den Gemeinderat am 21.7.2016 gefassten Grundsatzbeschlusses über die Einrichtung eines Bürgerzentrums für die Südstadt in der ehemaligen Chapel (DS 0145/2016/BV) wurde in Zusammenarbeit mit dem Trägerverein Chapel e.V. ein Sanierungskonzept erarbeitet. Dementsprechend werden die Kosten zur Umgestaltung der Chapel zu einem multifunktionalen Bürgerzentrum auf 1.598.500 Euro geschätzt. Kostensteigerungen in Höhe von ca. 200.000 Euro gegenüber dem Grundsatzbeschluss sind dem Umstand geschuldet, dass bei genauer Gebäudeuntersuchung durch Fachingenieure ein erhöhter Sanierungsaufwand festgestellt wurde, da der Zustand der Haustechnik schlechter ist als zunächst angenommen.

Sitzung des Bezirksbeirates Südstadt vom 09.02.2017

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 7 Nein 1 Enthaltung 0

Sitzung des Konversionsausschusses vom 15.03.2017

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 30.03.2017

Ergebnis: einstimmig beschlossen

Begründung:

1. Anlass

Mit Beschlussfassung des Gemeinderats am 21.7.2016 zur Einrichtung eines Bürgerzentrums für die Südstadt in der ehemaligen Chapel (DS 0145/2016/BV) nahm die Verwaltung mit Unterstützung des Heidelberger Architekturbüros Oliver Mezger die Arbeit auf, ein Sanierungskonzept für die ehemalige Chapel zu erarbeiten, die als Kulturdenkmal eingestuft ist. Dies geschah in enger Abstimmung mit dem späteren Betreiber des Bürgerzentrums, dem Trägerverein Chapel e.V. Das zuvor in der AG Nutzungs- und Betreiberkonzept erarbeitete Nutzungskonzept gab die Vorgabe, eine möglichst flexibel nutzbare Struktur zu schaffen, die Räume für vielfältige Nutzungen anbietet und sich einer sich durch die Konversion ändernden Südstadt anpassen kann. Der integrative und auf die Südstadt ausgerichtete Charakter stand im Mittelpunkt.

An dem räumlichen Schnittpunkt zwischen den gewachsenen Strukturen der Südstadt mit denen der Konversionsflächen wird hier ein zentrales Element der Stadtteilmitte Südstadt geschaffen. Dadurch fällt dem Bürgerzentrum als identifikationsstiftendes Element eine große Bedeutung bei dem Zusammenwachsen von neu und alt zu.

2. Sanierungskonzept

Nach den Prämissen, unter denen das Sanierungskonzept erarbeitet wurde, sind die Kosten gering zu halten und ein respektvoller Umgang mit dem denkmalgeschützten Gebäude zu gewährleisten. Daher orientiert sich das Raumprogramm am Bestand des Gebäudes. Es sollten flexible Raumangebote für Veranstaltungen, aber auch für Vereine und Bürger im Alltagsgebrauch geschaffen werden. Um das Gebäude auch unter der Woche als Anlaufstelle zu etablieren, sollen niederschwellige Beratungsangebote möglich sein. Um für alle Bewohner der Südstadt geeignet zu sein, wird eine Barrierefreiheit durch einen Aufzug sowie eine Induktionsanlage für Hörgeräte im Veranstaltungssaal geschaffen.

Die aktuelle Planung befindet sich in der Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden. In konstruktiven Gesprächen wird momentan ein gemeinsamer Weg vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz, dem Regierungspräsidium und dem Trägerverein entwickelt. Aus diesem Grund stehen Details wie Größe und Form der Fenster auf der Nordseite noch nicht fest. Die Höhe der Terrasse ist ebenfalls in der Diskussion und wird erst zu der Genehmigungsplanung festgelegt werden. Die Raumaufteilung der Chapel, die Funktionen und das Budget der Sanierung werden davon aber nicht negativ betroffen sein.

Um die Stadtteilmitte zu stärken, die sich mit Nahversorger und Stadtteilterrassen entlang der Rheinstraße bilden wird, soll die Adressbildung der Chapel von der Römerstraße zur Rheinstraße verändert werden. Damit wird eine kommunikative Stadtteilmitte ermöglicht, die aus verschiedenen Elementen (Infrastruktur, Kultur, Geschäfte) besteht.

2.1. Cube (R 14 b)

Der „Cube“ markiert den zentralen Veranstaltungsraum. Die räumliche Abgrenzung ist wichtig, damit die Versammlungsstätte mit einer Einschränkung auf eine Kapazität von 300 Personen genehmigt werden kann. Bei bestuhnten Veranstaltungen liegt die Kapazität bei ca. 160 Stühlen. Dies ist ein für die Südstadt angemessener Rahmen. Diese Nutzungseinschränkung muss erfolgen, da ansonsten weitergehende Anforderungen an die Versammlungsstätte hinsichtlich Gebäudetechnik (Lüftungsanlage, Anzahl Toilettenanlagen etc.) und Brandschutz erfüllt werden

müssten, die sich erheblich kostensteigernd ausgewirkt hätten. Als Raumteiler ist ein Gerüst vorgesehen, das den experimentellen Charakter des Bürgerzentrums verdeutlichen soll. Das Gerüst wird für einzelne Veranstaltungen nicht umgebaut, bietet jedoch mittelfristig die Flexibilität, sich an Erfahrungen aus dem Betrieb anpassen zu können. Im Betrieb bietet das Gerüst, beispielsweise durch das Anbringen von Scheinwerfern an unterschiedlichen Stellen, die Möglichkeit bei der Bespielung des Raumes frei zu sein und sowohl Stirnseite oder Breitseite zu nutzen.

Der Cube ist asymmetrisch im Kirchenraum eingebracht, um ein Foyer zu ermöglichen. Da der Bühnenraum durch Podeste aus der Apsis heraus in den Cube verlängert werden kann, ist diese Asymmetrie wenig störend.

Eine Wärmeküche im angrenzenden Raum (R16) bietet die Möglichkeit einer angemessenen Bewirtung, wobei hier keine Speisen zubereitet werden sollen, sondern diese lediglich angerichtet werden.

Das vom Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie entwickelte Belüftungskonzept sieht vor, dass im Regelbetrieb eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung die Luftqualität sicherstellt. Dadurch werden Heizenergie und –kosten eingespart. Bei einer Vollaustattung, wenn das Problem eher darin besteht überschüssige Wärme abzuführen, wird die verbrauchte Luft an der Decke abgesaugt und über die noch zu erstellenden Fensteröffnungen im Foyerbereich strömt Frischluft nach.

2.2. Infopoint (R 15)

Der als Infopoint bezeichnete Raum bietet im Alltagsbetrieb einen festen Anlaufpunkt im Bürgerzentrum. Er liegt im Norden, der Seite, die dem künftigen Nahversorger auf der anderen Straßenseite der Rheinstraße zugewandt ist. Daher soll hier die Möglichkeit für ein Beratungsangebot der einzelnen Vereinsmitglieder wie z.B. Sprechstunden des Stadtteilvereins und der Caritas geboten werden.

2.3. Foyer (R 14a)

Das Foyer bildet die Verbindungsachse zwischen dem Infopoint (R15), dem Cube (R14b) sowie dem barrierefreien Zugang zum Gebäude an der NW-Ecke und kann ebenso für Ausstellungen etc. genutzt werden. Der Eingang an der NW-Ecke ist der einzige ebenerdige Zugang zum Gebäude. Aus diesem Grund wurde hier der Aufzug zum barrierefreien Zugang aller Etagen positioniert. Dieser Zugang erschließt ebenso das Treppenhaus.

In dem Bereich des Foyers sind verschiedene Fensterdurchbrüche notwendig, um das in 2.1 beschriebene Belüftungskonzept zu ermöglichen. Zusätzlich muss für die Besucher die Möglichkeit eines Notausgangs geschaffen werden. Die endgültige Ausprägung wird in Absprache mit den Denkmalschutzbehörden festgelegt.

2.4. Multifunktionale Räume (R 10, R 11, R12, R18)

Um eine Nutzung für vielfältige Nutzergruppen zu gewährleisten und zur Ergänzung des Angebots des Cube als Raum für Veranstaltungen, werden insgesamt vier multifunktional gestaltete Räume mit Größen von 20, 21, 44 und 126 Quadratmetern zu mieten sein. Raum 12 verfügt über einen separaten Zugang über eine Treppe auf der O-Seite. Er bietet sich mit seiner Größe als Räumlichkeit für Familienfeiern an, kann aber ebenso für Gymnastikgruppen etc. genutzt werden. Nach Erfahrungen von efatta e.V. werden vor allem auch kleinere Räume zwischen 20 und 40 Quadratmetern von kleinen Gruppen regelmäßig gesucht. Daher hat man in diesem

Segment ein Angebot geschaffen. Raum 18 kann bei Bühnenveranstaltungen im Cube als Hinterbühne genutzt werden.

2.5. Küche im UG (R 4)

Die Küche im UG (R 4) soll mit haushaltsüblichen Küchengeräten ausgestattet sein. Hier wird für Familienfeierlichkeiten in R 12 die Möglichkeit geboten Speisen zuzubereiten. Die Küche kann auch genutzt werden um ein Angebot wie z.B. Diät-Schulungen o.ä. zu etablieren.

2.6. Büros für Trägervereinsmitglieder (R 6, R 8)

Im UG werden auf der S-Seite zwei Büros für die vier Mitglieder des Trägervereins geschaffen, damit diese vor Ort erreichbar sein können und auch Veranstaltungen vorbereitet werden können. In den Zwischenräumen (R5, R 7, R 9), die durch die vorhandenen Wände entstehen, gibt es Lagerflächen.

2.7. Außenanlage

Die Neugestaltung der Außenanlagen steht stark unter dem Einfluss des Projektes „Grünes Band des Wissens“ im Rahmen des Förderprogrammes Nationale Projekte des Städtebaus für das ein eigenes Verfahren vorgesehen ist. Dem Umbau der Chapel zu einem Bürgerzentrum ist daher nur der engere Bereich um das Gebäude zuzuordnen (vgl. Lageplan, Anlage 1). Der erweiterte Freiraum wird im Rahmen des Projektes „Grünes Band des Wissens“ behandelt und finanziert.

Die Außenanlage soll als multifunktionaler Raum die Brücke nach Norden über die Rheinstraße hinweg zum künftigen Nahversorger schlagen. Dort wird mit einer hohen Nutzungsfrequenz gerechnet. Die Außenanlage soll als einladenden Geste auf das Bürgerzentrum hinweisen. Hierfür wird die Terrasse geschaffen, die mit den Stadterrassen der Rheinstraße korrespondiert. Deren Höhe wird noch mit den Denkmalschutzbehörden festgelegt. Im Süden der Chapel soll keine Nutzung stattfinden, um die Wohnnutzung der Nachbarschaft zu schützen. Hier soll lediglich eine Durchwegung zum Chapelpark entstehen. Der Brückenschlag über die Römerstraße hinweg zum Park und Kommandantur soll durch offene Strukturen ermöglicht werden.

2.8. Barrierefreiheit

Um allen Bürgern der Südstadt die Nutzung zu ermöglichen, wird am einzigen ebenerdigen Zugang der Chapel im Nordwesten ein Aufzug eingebaut, der den Eingang mit dem Untergeschoss mit barrierefreier Toilette und Multifunktionsräumen sowie die Veranstaltungsebene mit Cube und Infopoint verbindet. Der Veranstaltungssaal im Cube wird mit einer Induktionsanlage ausgestattet, die den Klang für Nutzer von Hörgeräten erheblich verbessert.

3. Betrieb

Für den Betrieb wird mit dem zwischenzeitlich gegründeten Trägerverein Chapel - Raum für Stadtkultur e.V. ein Mietverhältnis angestrebt. In diesem Trägerverein haben sich der Stadtteilverein Heidelberg Südstadt e.V., Caritasverband Heidelberg e.V., effata eine-Welt-Kreis e.V. und formAD e.V. mit unterschiedlichen und sich ergänzenden Kompetenzen zusammengeschlossen. Details zum Betrieb und geplanten Nutzungskonzept können der DS 0145/2016/BV entnommen werden.

4. Kostenschätzung

Aufgrund der vorliegenden verlässlichen Kostenschätzung auf Basis der Leistungsphasen 1-3, die Fachgutachten beinhaltet, belaufen sich die Kosten der Umgestaltung auf 1.598.500 Euro brutto inklusive Planungskosten. Anhand der ersten Kostenschätzung, die im April 2016 aufgrund der Grundlagenermittlungen erstellt wurde, ging man von einem Sanierungsrahmen zwischen 1,2 und 1,4 Millionen Euro aus. Nähere Untersuchungen der Gebäudetechnik zeigten jedoch, dass viele der vorhandenen Einrichtungen, entgegen erster Einschätzungen, nicht weiterhin zu nutzen sind. Beispiele hierfür sind die Elektroanlagen aus dem Jahr 1996. Während Elektroanlagen in Bestandsgebäuden nicht angepasst werden müssen, sind diese bei baulichen Änderungen an der Elektroanlage nach aktuell gültigen technischen Standards auszuführen. Daher erlischt der Bestandsschutz und die vorhandenen elektrischen Verteilerkästen sind nicht mehr genehmigungsfähig. Ebenso wird die Brandmeldeanlage in naher Zukunft nicht mehr mit Ersatzteilen versorgt, so dass eine Instandsetzung nicht mehr rentabel ist. Aber auch im Bereich der Heiztechnik sind Mängel aufgetreten, die aufgrund beschränkter Zugänglichkeit im Frühjahr nicht erkannt werden konnten. Insgesamt belaufen sich die Mehrkosten auf ca. 200.000 €, wobei der größte Anteil auf die Gebäudetechnik entfällt, die insgesamt über 500.000 Euro kostet. Dieser Mehrbedarf konnte durch geminderte Kosten im Bereich des Cube (48.000 Euro anstatt 105.000 Euro), des Entfalls eines Speiseaufzugs, der Aufarbeitung des vorhandenen Bodens und anderer Kleinpositionen teilweise aufgefangen werden. Die Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit (Aufzug und Induktionsanlage) betragen ca. 75.000 €.

Der Trägerverein hat angeboten, Eigenleistungen in Höhe von 35.000 Euro einzubringen, die durch Malerarbeiten etc. geleistet werden. Der aktuelle Planungsstand ist weitgehend mit den genehmigungsrelevanten Ämtern abgestimmt. Eine Abstimmung mit der oberen Denkmalschutzbehörde läuft momentan. Sollten sich in der Genehmigungsphase Änderungen ergeben, ist der aktuelle Entwurf mit Rückfallebenen versehen, die die Gesamtkosten nicht erhöhen. Daher ist in der Genehmigungsphase nicht mit Kostensteigerungen zu rechnen.

Die berücksichtigungsfähigen Baukosten der Maßnahme (Gemeinbedarfseinrichtung) sind grundsätzlich im Rahmen der bereits bereitgestellten Mittel aus der Städtebauförderung zu 85 % (= 60 % + 25 % Zuschlag wegen Denkmalschutz) zuwendungsfähig. Die Finanzhilfe aus der Städtebauförderung beträgt 60 % dieser zuwendungsfähigen Kosten. Die genaue Förderhöhe ergibt sich aus der weiteren Abstimmung mit dem Fördermittelgeber und der auf Basis der tatsächlichen Baukosten zu erfolgenden Abrechnung.

Aufstellung der Sanierungskosten nach Kostengruppen (KGR):

Position:	Bezeichnung:	Währung:	Einzelbetrag:	Währung:	Gesamtbetrag einzelne Positionen:
1	Bauliche Leistungen (KGR 300)		circa	€	775.000,00
2	Haustechnik (KGR 400)		circa	€	521.000,00
2.1	Gewerk Elektro	€	185.021,25		
2.2	Gewerk Heizung, Lüftung, Sanitär	€	336.198,44		
3	Terrasse (Plateau) (KGR 500)		circa	€	50.000,00
4	Ausstattung (KGR 600)		circa	€	32.500,00
	Abzug Eigenleistung Trägerverein				-35.000,00
5	Nebenkosten (Planer etc.) (KGR 700)		19% der investitions- summe		255.000,00
	Insgesamt		circa	€	1.598.500,00

5. Zeitplanung und Ausblick

Mit Zustimmung des Gemeinderats zur Ausführungsgenehmigung würde die Genehmigungsplanung beginnen. Demnach könnte im Spätsommer 2017 der Baubeginn erfolgen. Die Bauzeit beträgt für dieses Vorhaben ca. 1 Jahr.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Dem Beirat für Menschen mit Behinderungen wurden die Vorlage mit Planskizzen vorgelegt. Der Beirat ist mit der Planung einverstanden.

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	+	<p>Einzigkeit von Stadtraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren</p> <p>Begründung: Durch die Umnutzung und Belebung des denkmalgeschützten Objektes bleibt ein Identifikationspunkt erhalten und wird durch stadtteilbezogene Nutzung stärker im Bewusstsein der Bürger verankert</p>
SL 3	+	<p>Ziel/e: Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsraum stärken</p> <p>Begründung: Die Chapel ist ein wesentlicher Baustein des künftigen Stadtteilzentrums Südstadt.</p>
KU 1	+	<p>Ziel/e: Kommunikation und Begegnung fördern</p> <p>Begründung: Die Einrichtung eines für alle Bürger nutzbaren Bürgerzentrums schafft neuen Begegnungsraum in der Südstadt, der die Kommunikation im Stadtteil zwischen Neu- und Altbürgern fördert.</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan Chapel
02	Entwurfsplanung (Architekturbüro Mezger)

Drucksache:

0024/2017/BV

00270756.doc

...

