

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0181/2019/BV**

Datum:  
08.05.2019

Federführung:  
Dezernat II, Hochbauamt

Beteiligung:  
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Betreff:

## Sanierung des Gebäudes Königstuhl 5a - Ausführungsgenehmigung

# Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 01. Juli 2019

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	14.05.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	29.05.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	27.06.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderats:*

- *Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Sanierung des Gebäudes Königstuhl 5a nach den vorliegenden Plänen zu Kosten in Höhe von 1.100.000 €.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	<b>1.100.000,00 €</b>
• einmalige Kosten <b>Finanzhaushalt</b>	1.100.000,00 €
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• Ansatz in 2019	1.100.000,00 €
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Das Gebäude Königstuhl 5a und insbesondere die Technische Einrichtung ist in einem äußerst schlechten Zustand und muss dringend saniert werden.

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.05.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.05.2019

### 9 Sanierung des Gebäudes Königstuhl 5a

Beschlussvorlage 0181/2019/BV

Stadtrat Steinbrenner meldet sich für diesen Tagesordnungspunkt befangen und verlässt den Sitzungssaal.

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und erläutert Gründe und Umfang der geplanten Sanierungsmaßnahme. Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus.

Frau Weithäuser vom Beirat von Menschen mit Behinderungen (BMB) stellt fest, dass bei dieser Vorlage der BMB nicht entsprechend des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates aus dem Jahr 2014 eingebunden gewesen sei. Ein Bereich sei nur über Treppenstufen erreichbar, die für einen Rollstuhlfahrer nicht überwindbar seien. Es stelle sich die Frage, ob nicht zumindest eine Rampe möglich sei.

Erster Bürgermeister Odszuck weist darauf hin, dass eine Komplettsanierung nicht vorgesehen sei. Man könne mit den zur Verfügung stehenden Mitteln nur ein Mindestmaß an erforderlichen Renovierungsarbeiten durchführen um den laufenden Betrieb sicherzustellen.

Herr Heußner, Leiter des Hochbauamtes, merkt an, dass bereits im Vorfeld dieser Sitzung dem BMB eine Begehung des Gebäudes angeboten wurde.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Mumm, Stadträtin Dr. Schenk

- Der benötigte Betrag erscheine für eine Minimalrenovierung sehr hoch.
- Sei die Maßnahme mit Blick auf Pachteinahmen rentabel?
- Der Erhalt des Märchenparadieses sollte die Investitionen wert sein.

Erster Bürgermeister Odszuck und Herr Ellwanger, Leiter der Stabsstelle für Bauinvestitionscontrolling, erläutern die geplanten Maßnahmen. Die Höhe der Pachteinahmen seien ihm nicht geläufig, er gehe jedoch davon aus, dass der Mitteleinsatz in Bezug auf Pachteinahmen nicht rentabel sei. Auch der Pächter engagiere sich finanziell für den Erhalt des Gebäudes. Die Toilette sowie der Eventraum 1 seien barrierefrei. Es handle sich um ein Schlechtwetterangebot für zum Beispiel Kindergeburtstage.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt er den Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderats:*

- *Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Sanierung des Gebäudes Königstuhl 5a nach den vorliegenden Plänen zu Kosten in Höhe von 1.100.000 €.*

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 06:01:03 Stimmen**

**gezeichnet**

Jürgen Odszuck

Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 6 Nein 1 Enthaltung 3 Befangen 1*

## **Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 29.05.2019**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Gemeinderates vom 27.06.2019**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## Begründung:

### 1. Anlass

Die Stadt Heidelberg ist Eigentümerin des Gebäudes Königstuhl 5a beim Märchenparadies auf dem Königstuhl. Mieter des Gebäudes sind die Betreiber des angrenzenden Freizeitparks. Im Gebäude befindet sich im Untergeschoss eine Wohnung, die von der Mutter des Mieters als Betreiberwohnung bewohnt wird, sowie ein Personalaufenthaltsraum für die Mitarbeiter des Märchenparadieses, der derzeit als Lager genutzt wird.

Die Gewerberäume im Erdgeschoss werden zur Zeit als Magazin/Lager für Einrichtungs- und Dekorationsgegenstände genutzt.

An und in dem Gebäude zeigen sich seit einigen Jahren zahlreiche bauliche Mängel, die inzwischen die Nutzung stark beeinträchtigen, sodass eine Sanierung dringend geboten ist.

Das Märchenparadies auf dem Königstuhl bietet als kleiner Freizeitpark seit vielen Jahren insbesondere Familien mit kleinen Kindern Unterhaltung und Erholung.

Um das Märchenparadies zukunftsfähig zu machen, haben die Betreiber ein Konzept zur Weiterentwicklung vorgelegt. Ziel ist es, das Unternehmen mit einem attraktiven Leistungsangebot auf wirtschaftlich sichere Füße zu stellen und saisonale und wetterbedingte Schwankungen der Besucherzahlen zu minimieren. Das Zukunftskonzept für das Märchenparadies basiert auf drei thematischen Säulen: Märchen, Bewegung und Erholung. Hauptziel ist hierbei die Förderung der Bewegung der Kinder sowie die Möglichkeit zur Erholung in der Natur für die ganze Familie.

Das Gebäude Königstuhl 5a spielt hierbei eine zentrale Rolle. Das Konzept sieht dort ein Besucherzentrum vor, das 2 Eventräume bietet, einen Veranstaltungs- und einen Spielbereich. Weitere Räume sind für Verwaltung, Mitarbeiter und Lagermöglichkeiten eingeplant. Das Besucherzentrum soll den Parkbesuchern wetterunabhängig Aufenthaltsqualität bieten, und somit das Konzept des Parks sinnvoll ergänzen und erweitern.

Für die Umsetzung des Betreiberkonzepts hat ein konstruktiver Dialog zwischen der Familie Mouhlen und der Stadt stattgefunden. Die Familie ist bereit, neben der städtischen Investition in das Gebäude, selbst eine beträchtliche Summe in die Umsetzung des Konzeptes zu investieren. Hierdurch kann die Miete längerfristig auf einem stabilen Niveau gehalten werden.

### 2. Mängel und Sanierungsvorschlag

Die Fassaden des Gebäudes sind verwittert, der Oberputz ist an vielen Stellen bereits abgefallen. Der Oberputz soll deshalb erneuert und die Außenhaut gestrichen werden.

Die Terrasse um das Gebäude ist undicht, die Holzgeländer sind nicht mehr standsicher. Auch hier besteht somit Handlungsbedarf um nachhaltige Schäden zu vermeiden bzw. um Sicherheitsrisiken zu beseitigen.

Die Wohnung im **Untergeschoss** soll mit geringem Aufwand instandgesetzt werden, hierbei ist insbesondere das Bad zu erneuern.

Der im Untergeschoss vorhandene Aufenthaltsraum für das Personal mit Dusche und Toiletten wird instandgesetzt.

Im **Erdgeschoss** sollen zwei Event Räume mit unterschiedlichen Nutzungskonzeptionen entstehen.

Im Eventraum 1 ist vorgesehen, wechselnde Ausstellungen und Vorführungen sowie Kindergeburtstage feiern zu können. Darüber hinaus soll dieser Raum bei Schlechtwetter als Aufenthalts- und Vesperbereich zur Verfügung stehen.

Der Eventraum 2 soll für mechanische Spielgeräte wie beispielsweise Basketball-Geschicklichkeitsspiel, einen Airhockey-Spieltisch und andere Geschicklichkeitsautomaten genutzt werden.

Die vorhandenen, ehemals als Küche genutzten Räume, sollen zu einem Bistro umgebaut werden, in dem einfache vorgefertigte warme Speisen sowie Getränke ausgegeben werden können. Die eigene Zubereitung von Gerichten ist nicht vorgesehen, die Versorgung soll im Catering Verfahren erfolgen.

Ebenfalls im Erdgeschoss untergebracht ist eine Behindertentoilette, in der für Kleinkinder eine Wickelmöglichkeit zur Verfügung gestellt wird.

Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt ebenerdig und somit barrierefrei.

Die technische Ausrüstung ist altersbedingt weitestgehend zu erneuern, vorhandene und noch intakte Leitungen sollen jedoch erhalten bleiben.

Die vorhandene und nur noch mit Ausnahmegenehmigung betriebene Heizungsanlage wird durch eine nachhaltige Pelletheizung ersetzt.

### 3. Kosten

Für die Sanierungsmaßnahme wurden folgende Kosten ermittelt:

Kostengruppe:	Bezeichnung:	Währung:	Einzelbetrag Gewerk:	Währung:	Gesamtbetrag Kostengruppe:
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktion</b>			<b>€</b>	<b>300.000</b>
330	Mauerarbeiten	€	37.100		
350	Putz- und Stuckarbeiten	€	42.800		
352	Fliesen- und Plattenarbeiten	€	31.400		
355	Tischlerarbeiten	€	18.100		
360	Metallbauarbeiten	€	24.300		
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	74.000		
391	Baustelleneinrichtung	€	3.600		
392	Gerüste	€	3.900		
394	Abbruchmaßnahmen	€	25.600		
399	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen, sonstiges	€	39.200		
<b>400</b>	<b>Bauwerk – Technische Ausrüstung</b>			<b>€</b>	<b>450.000</b>
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	83.000		
420	Wärmeversorgungsanlagen	€	122.000		
430	Lufttechnische Anlagen	€	45.000		
440	Starkstromanlagen	€	130.000		
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	€	70.000		
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>			<b>€</b>	<b>350.000</b>
	<b>Insgesamt</b>			<b>€</b>	<b>1.100.000</b>



Im Haushaltsplan 2019 stehen für die Sanierungsmaßnahme 1.100.000 € zur Verfügung.

Neben den Sanierungsaufwendungen der Stadt Heidelberg erbringt der Pächter eigene Aufwendungen, insbesondere im Bereich der Küche in einem Volumen von 154.700 €.

Nennenswerte Folgekosten entstehen für die Stadt Heidelberg keine. Die Aufwendungen für den laufenden Betrieb trägt der Pächter.

#### 4. Termine

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist in der Zeit von September 2019 bis März 2020 vorgesehen.

### **Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

#### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt:</b>	<b>Ziel/e:</b>
Qu1	+	Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Mit der notwendigen Sanierung und der weiteren Nutzung wird die Bausubstanz dauerhaft gesichert

#### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

#### **Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Lageplan
02	Grundriss Untergeschoss
03	Grundriss Erdgeschoss
04	Schnitte
05	Ansichten Süd-Ost und Ansichten Nord-West
06	Ansichten Nord-Ost und Süd-West