

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0322/2019/BV

Datum:
26.09.2019

Federführung:
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:
Dezernat II, Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH
Dezernat V, Kämmereiamt

Betreff:

**Kulturhaus Karlstorbahnhof - Verlagerung auf die
Campbell Barracks
hier: Erweiterung der Ausführungsgenehmigung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	09.10.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.10.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Konversionsausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

- 1. Der Gemeinderat erweitert die Ausführungsgenehmigung zur Verlagerung des Kulturhauses Karlstorbahnhof auf die Campbell Barracks von 15,06 Mio. € netto auf Gesamtkosten in Höhe von 19,9 Mio. € netto.*
- 2. Im Haushaltsplan und in der mittelfristigen Finanzplanung stehen bisher 18 Mio. € zur Verfügung.
Die zusätzlich erforderlichen Mittel von 1,9 Mio. € werden im Haushaltsplan 2021/2022 und in der mittelfristigen Finanzplanung bereitgestellt und über Zuschüsse aus der Städtebauförderung finanziert.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	19.900.000
Ausführungsgenehmigung vom 14.12.2017	15.060.000
Mehrkosten	4.840.000
Einnahmen:	1.900.000
Zuschüsse aus der Städtebauförderung im Rahmen der Entwicklung des Erneuerungsgebietes Konversion Südstadt; Zuschusshöhe ist abhängig von den förderfähigen Kosten	1.900.000
Finanzierung:	19.900.000
Bisher im Haushaltsplan und in der mittelfristigen Finanzplanung zur Verfügung stehende Mittel	18.000.000
Weitere Mittelbereitstellung im Haushaltsplan 2021/2022 und in der mittelfristigen Finanzplanung; Mehrbedarf wird über Zuschüsse aus der Städtebauförderung finanziert	1.900.000
Folgekosten:	
Die Abschätzung der jährlichen Folgekosten ist der Begründung zur Vorlage (Seite 3.4) zu entnehmen.	

Zusammenfassung der Begründung:

Verschiedene Faktoren, u. a. ein steigendes Baupreisniveau und geänderte Anforderungen an die Planung und Bauausführung führen zu Mehrkosten bei der Verlagerung des Kulturhauses Karlstorbahnhof auf die Campbell Barracks. Durch den verlängerten Abstimmungsprozess der Baugenehmigung und der Entwässerungsgenehmigung sowie Schadstofffunden während des Abbruchs wird eine Anpassung des Bauzeitenplans erforderlich.

Begründung:

1. Ausgangslage

Am 14.12.2017 hat der Gemeinderat die Ausführungsgenehmigung zur Verlagerung des Kulturhauses Karlstorbahnhof auf die Campbell-Barracks zu Gesamtkosten in Höhe von **15,06 Mio. € netto** erteilt (Drucksache 0366/2017/BV).

Grundlage für den Beschluss war der zu dieser Zeit vorliegende Entwurfsstand. Ein Baupreisindex war in den genehmigten Kosten noch nicht enthalten.

Nach Erteilung der Ausführungsgenehmigung wurde der Planungsprozess weitergeführt.

2. Erläuterung der Kostenmehrung

Im weiteren Planungsprozess hat sich insbesondere der Vorbau und die Lage der Technikzentrale geändert.

Die Entwurfsplanung wurde im August 2018 abgeschlossen. Die Kosten wurden mit dem Baupreisindex zu diesem Zeitpunkt fortgeschrieben und beliefen sich auf **16,81 Mio. € netto**. Dies entspricht einer Kostensteigerung von 1,75 Mio. € gegenüber dem Gemeinderatsbeschluss vom 14.12.2017.

In diesen Kosten ist jedoch keine Kostenprognose bis zum Zeitpunkt der Vergaben enthalten. Sie beinhalten auch keine zusätzlichen Ansätze für Unvorhergesehenes bzw. Sicherheiten und keinen Ansatz für die Nutzeranforderungen an die Ausstattung des Bereichs Kino / Medienforum, die Außenanlagen und die Stellplatzbaulasten.

Weitere Kostenänderungen sind in verschiedenen Bereichen entstanden, deren Ursachen im Folgenden erläutert werden:

2.1. Anpassung des Baupreisindex, Preissteigerung der Baukosten aufgrund der Marktentwicklung

Um einen realistischen Kostenansatz für die Baukosten zu finden, musste eine Prognose der Kostenentwicklung für den Zeitraum bis zur Beauftragung der Firmen vorgenommen werden. In der Regel wird dafür die rechnerische Mitte des Zeitpunktes der Auftragsvergaben angesetzt. In diesem Fall wurde eine Prognose bis Ende 2019 mit einem fiktiven Baupreisindex auf Grundlage der Vorjahresentwicklung vorgenommen. Dies bedeutet eine weitere Steigerung um 1,07 Mio. € auf **17,88 Mio. € netto**.

2.2. Kostenänderungen aufgrund geänderter Anforderungen an die Planung und Ausführung

In den Kostenänderungen ist der Baupreisindex für Ende 2019 jeweils berücksichtigt.

2.2.1 Anteil reine Kostenänderungen über Anpassungen in der Planung:

Planerische Anpassungen gab es insbesondere bei der Küchentechnik, die zu einer Kostenminderung von 52.500 € führten.

2.2.2 Anteil Kostenfortschreibung:

Eine Kostenfortschreibung erfolgte angesichts technischer Anforderungen und notwendiger, nicht abwendbarer Leistungsanpassungen. Hierzu zählen

- zusätzliche konstruktive Maßnahmen aufgrund der statischen Berechnung und Ertüchtigungen aufgrund weiterer Erkenntnisse zum Bestand
- weitere notwendige Schadstoffsanierungen
- Anpassung der Küchenplanung und dadurch höhere Leistungsanforderungen an den Elektro-Hausanschluss sowie zusätzliche Heizung/Lüftung/Sanitär-Technik als Anpassung an die Cateringküche wie z. B. eine Fettabscheideanlage
- eine zentrale Wasserenthärtung zur Minimierung der Folgekosten und diverse kleinere Anpassungen.

Die Kostensteigerung in diesem Bereich beläuft sich auf 395.800 €.

2.2.3 Anteil Budgetverschiebung aus der Freiflächenplanung:

Im Rahmen des abgestimmten Entwässerungskonzepts sollen Anteile aus dem Budget der Freiflächenplanung in das Budget zur Erstellung des Gebäudes verschoben werden. Dies betrifft zusätzliche Anforderungen an die Versickerung der Freiflächenentwässerung.

Die Mehrkosten von ca. 142.100 € entlasten in gleicher Höhe die Erstellungskosten der Freianlagen.

2.2.4 Anteil zusätzliche Maßnahmen:

Die zusätzlichen Maßnahmen setzen sich aus verschiedenen Auflagen und baulichen Erfordernissen zusammen, die erst nach dem August 2018 festgestellt werden konnten. Weitere Auflagen des Denkmalschutzes betreffen die Sicherung und zum Teil Wiederverwendung im Bestand vorgefundener historischer Bauelemente (Tapeten, Leuchten, Türen). Eine Feuchtesanierung der westlichen Gebäudefassaden ist als Ergebnis eines Sachverständigengutachtens konstruktiv und bauphysikalisch erforderlich.

Die Kostensteigerung in diesem Bereich beträgt 285.800 €.

2.2.5 Nutzeranforderungen Ausstattung Ausbau:

Der vom Nutzer inzwischen benannte zusätzliche Ausstattungsbedarf für den Ausbau des Kinosaals für Sessel, Leinwand, Vorhang etc. wurde in der ursprünglichen Planung nicht berücksichtigt, ist jedoch für den Spielbetrieb erforderlich.

Die Mehrkosten belaufen sich auf 119.700 €.

Weitere, vom Nutzer geforderte Ausstattungen wie ein elektrisches Kassensystem, eine elektrische Schließanlage mit Zutrittskontrolle, Beamer, ein Tresor, EDV Switche, eine neue Telefonanlage und ein Server sind nicht in den Kosten enthalten. Die Kultureinrichtung Karlstorbahnhof hat zugesagt, die hierfür anfallenden Aufwendungen über Spendenaktionen, Sponsorenakquise bzw. Zuschüsse Dritter zu finanzieren, um so einen wesentlichen Eigenbeitrag zu diesem Projekt zu leisten.

Sollte dies nicht in voller Höhe gelingen, ist zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden, ob für den kommenden Doppelhaushalt 2021/2022 ggf. ein Investitionskostenzuschuss zu veranschlagen ist. Denkbar ist auch eine sukzessive Nachrüstung in den folgenden Betriebsjahren durch den Karlstorbahnhof selbst.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die erfassten Kostenänderungen zum einen mit funktionalen und technisch notwendigen Maßnahmen und mit zwischenzeitlich erfolgten, fortgesetzten Erkenntnissen aus Bauteilerkundungen zu begründen sind. Aufgrund des baulichen Zustands des Bestandsgebäudes ist nicht auszuschließen, dass weitere Maßnahmen, z. B. bei der Sicherung von Bauzuständen, erforderlich werden, die jetzt noch nicht abschließend bewertet werden können.

Aufgrund der bei den Punkten 2.2.1 bis 2.2.5 erläuterten Kostenänderungen beläuft sich die Kostenberechnung zum jetzigen Zeitpunkt auf rund **18,77 Mio. € netto**.

3. Aktuelle Kostenrisiken

Bei der weiteren, fortgesetzten Beprobung auf Schadstoffe wurde im gesamten Innenputz eine stark bleihaltige Wandfarbe festgestellt. Daher muss der Innenputz vollständig entfernt und schadstoffgerecht entsorgt werden.

Der Außenputz muss aufgrund einer fortwährenden Durchfeuchtung vollständig entfernt werden.

Zur Dacheindeckung der Flügelbauten ist unter Beteiligung des Denkmalschutzes zu klären, ob die bestehenden asbesthaltigen Kunstschiefer punktuell ersetzt werden können oder eine vollständige Neueindeckung vorzunehmen ist.

Ein noch ausstehendes Gutachten wird Erkenntnisse über noch erforderliche brandschutztechnische Maßnahmen bringen.

Letzte Untersuchungen der Bodenplatte haben ergeben, dass in einem Teilbereich im Südwesten keine Bodenplatte vorhanden ist. Die hier vorzunehmenden Maßnahmen können erst nach weiteren Untersuchungen festgelegt werden.

Eine städtische Stromleitung verläuft auf dem Grundstück entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Die Erstellung einer Ersatzleitung auf öffentlichem Grund durch die Stadtwerke wird sich voraussichtlich bis in den Mai 2020 erstrecken. Die Auswirkungen auf mögliche Umplanungen und Kostenmehrungen aus diesem Zusammenhang sind noch zu prüfen.

Die Preisentwicklung wird neben dem Baupreisindex auch durch die konjunkturelle Dynamik in der Bauwirtschaft bestimmt. Die Nachfrage nach Bauleistungen übersteigt die Kapazitäten der ausführenden Unternehmen. Ein potenzielles Kostenrisiko durch ein voraussichtlich weiter steigendes Baupreisniveau ist vorhanden.

Die Kostenannahme für die aktuell bekannten Risiken und für Nutzerausstattung beläuft sich auf 1,13 Mio. €, so dass eine Erweiterung der Ausführungsgenehmigung zur Verlagerung des Kulturhauses Karlstorbahnhof auf die Campbell Barracks auf Gesamtkosten in Höhe von **19,9 Mio. € netto** erforderlich ist.

4. Aktuelle Kostenberechnung:

Die Investitionskosten betragen nach aktuellem Stand:

Kostengruppe	Bezeichnung:	Währung	Gesamt
200	Herrichten und Erschließen	€	199.000
300	Baukonstruktion	€	7.815.000
400	Technische Anlagen	€	6.154.000
500	Außenanlagen	€	432.000
600	Ausstattung	€	769.000
700	Baunebenkosten	€	4.531.000
	Gesamtkosten (netto)	€	19.900.000

Im Haushaltsplan und in der mittelfristigen Finanzplanung stehen bisher 18 Mio. € zur Verfügung. Die zusätzlich erforderlichen Mittel von 1,9 Mio. € werden im Haushaltsplan 2021/2022 und in der mittelfristigen Finanzplanung bereitgestellt und über Zuschüsse aus der Städtebauförderung finanziert.

Hinweis:

Wie in der Drucksache 0150/2019/BV dargelegt, sind die Außenanlagenplanung und die nachzuweisenden Stellplätze nicht Bestandteil der Projektabwicklung, sondern stellen eigene Projekte dar. Die mit o.g. Vorlage beschlossene Gestaltung der Außenanlagen wird durch Mittel aus dem Treuhandvermögen Erneuerungsgebiet Konversion Südstadt finanziert.

Für die benötigten Stellplatzbaulasten sind 963.000 € brutto (hier kein Vorsteuerabzug) aus den Mitteln des Grundstücksfonds vorgesehen.

5. Folgekosten

Zu den Folgekosten können zum jetzigen Zeitpunkt zum größten Teil nur pauschale Annahmen getroffen werden. Dargestellt werden nur die wichtigsten Aufwandsarten.

Gebäudeunterhaltung

Für Wartungen in den Bereichen Heizung/Lüftung/Sanitär, Elektro und Bühnentechnik ist mit jährlichen Kosten von rund 90.000 € netto zu rechnen. Die sonstigen Kosten der Gebäudeunterhaltung werden in den ersten Jahren nach der Baumaßnahme noch gering sein, im Laufe der Zeit aber voraussichtlich dann ansteigen.

Betriebskosten

Für Energie-, Wasser- und Heizkosten werden jährlich rund 128.000 € netto prognostiziert. Die weiteren Kosten wie z. B. Reinigung, Abfall und Versicherungen sind abhängig vom künftigen Betreiberkonzept.

Verwaltungskosten

Die Kosten sind abhängig vom künftigen Betreiberkonzept.

Abschreibungen

Die Abschreibungen für das Gebäude, die technischen Anlagen, die Außenanlagen und die Ausstattung werden sich voraussichtlich auf rund 378.000 € pro Jahr belaufen.

Institutionelle Zuschüsse der Stadt

In 2018 erhielt der Karlstorbahnhof einen Zuschuss von 556.540 € und das Medienforum einen Zuschuss von 106.540 €. Die Höhe der künftigen Zuschüsse ist abhängig vom Betreiberkonzept und von der Höhe der an die Stadt zu zahlenden Miete. Zur Zeit werden Gespräche zwischen dem Betreiber und der Stadt über die Miethöhe geführt.

6. Anpassung Bauzeitenplan

Im Frühjahr 2019 haben die Abbrucharbeiten begonnen, Baubeginn ist im 4. Quartal 2019 nach dem Beschluss des Gemeinderates am 17.10.2019. Nach aktuellem Stand werden die Bauarbeiten voraussichtlich 24 Monate dauern. Mit der Übergabe an die Nutzer wird im Dezember 2021 gerechnet.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Eine Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen erfolgte im Rahmen des Planungsworkshops.

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:
siehe Drucksache 0366/2017/BV

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß