

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0244/2020/BV

Datum:
03.07.2020

Federführung:
Dezernat II, Hochbauamt

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Betreff:

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

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	15.07.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	23.07.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt für die Umgestaltung der Chapel Südstadt zu einem Bürgerzentrum Südstadt die weitere Erhöhung der Ausführungsgenehmigung von 2.400.000 EUR auf 3.723.000 EUR.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Investitionskosten	3.723.000
Einnahmen:	
• Finanzhilfen des Bundes und Landes aus der Städtebauförderung Erneuerungsgebiet Konversion Südstadt (maximal 85 % der berücksichtigungsfähigen Baukosten sind zuwendungsfähig, die Finanzhilfe dieser zuwendungsfähigen Kosten aus der Städtebauförderung beträgt 60 %)	1.154.000
Finanzierung:	
• Treuhandvermögen Erneuerungsgebiet Konversion Südstadt	
Folgekosten:	
• Die Abschätzung der jährlichen Folgekosten (Betriebsaufwendungen) ist der Begründung zur Vorlage (Seite 3.3) zu entnehmen	84.000

Zusammenfassung der Begründung:

Für die Umsetzung des Projekts zeichnet sich ein finanzielles Gesamtvolumen in Höhe von rund 3.723.000 EUR ab.

Begründung:

1. Sachstand

Mit Beschlussfassung des Gemeinderats am 21.07.2016 zur Einrichtung eines Bürgerzentrums für die Südstadt in der ehemaligen Chapel (Drucksache 0145/2016/BV) erarbeitete die Verwaltung, vertreten durch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik, mit Unterstützung eines Architekturbüros ein Sanierungskonzept für die als Kulturdenkmal eingestufte ehemalige Chapel. Dies geschah in enger Abstimmung mit dem späteren Betreiber des Bürgerzentrums, dem Trägerverein Chapel e. V.

Am 30.03.2017 erteilte der Gemeinderat eine Ausführungsgenehmigung in Höhe von 1.600.000 EUR (Drucksache 0024/2017/BV), die mit Beschluss des Gemeinderates am 09.05.2019 (Drucksache 0152/2019/BV) um 800.000 EUR auf 2.400.000 EUR erhöht wurde.

Bereits damals wurden die hohe Komplexität der Baumaßnahme und die während der Umsetzung auftretenden Herausforderungen aufgezeigt. Zur Sicherstellung einer konsequenten, zielführenden Fortsetzung und Fertigstellung des Bauvorhabens wurde im Sommer 2019 entschieden, sich von dem bisherigen Architekturbüro zu trennen und ab Juli 2019 die Bauherreneigenschaft an das Hochbauamt zu übertragen, das daraufhin ein neues Architekturbüro mit der Fertigstellung des Umbaus beauftragte. In der Folge wurden beauftragte und noch nicht begonnene Arbeiten sowie ausstehende Ausschreibungen gestoppt, um die Übersicht und die Kontrolle über das Projekt gemeinsam mit dem neu beauftragten Architekturbüro wieder zurückzuerlangen.

Gleichzeitig wurde der Baubetrieb der bereits tätigen Firmen am Laufen gehalten, um keinen Baustopp zu verursachen, sowie drängende Leistungen von Folgegewerken auszuschreiben.

2. Begründung der Kostensteigerung

Die aus dieser schwierigen Situation hervorgehenden Bauzeitverzögerungen und Mehrkosten sind auf diverse Gründe zurückzuführen:

2.1. Kostenberechnung

Es zeigte sich, dass die bisherige Kostenberechnung des erstbeauftragten Büros nicht belastbar ist. Ursächlich dafür sind grundlegend falsche Annahmen im Umgang mit dem Bestandsgebäude, da die vorhandene Bausubstanz ungenügend voruntersucht war und sich daraus falsche Planungs- und Lösungsansätze mit grundlegend falschen Massenannahmen und Einheitspreisen ergaben.

Kosteneinschätzung (ohne Gebäudetechnik, siehe folgenden Punkt 2.2) ca. 420.000 EUR.

2.2. Sanierungskonzept ohne Gebäudetechnik

Ausgangslage für das damalige Architekturbüro war es, ein „low cost“-Konzept zur Umnutzung zu entwickeln. Das dem Projekt damals zugrundeliegende Sanierungskonzept erwies sich insbesondere in Bezug auf die Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation als nicht tragfähig. Die ursprünglich beabsichtigte Weiternutzung eines Großteils der Verkabelung sowie der Heizleitungen und Heizkörper zeigte sich im Bauprozess als nicht umsetzbar. Die deshalb erforderlich gewordene Kompletterneuerung der Elektro- und Heizungs-/Sanitärinstallation führte zu enormen Kostensteigerungen.

Kosteneinschätzung ca. 400.000 EUR.

2.3. Bauschäden

Während der Bauphase traten diverse Schäden auf. Zunächst drang Regenwasser über die Rohbauöffnungen in die südliche Seitenkapelle (Erdgeschoss) und die südlichen Räume (Untergeschoss) ein. Der sich darin befindliche Parkettboden wölbte sich und musste ausgebaut werden, einschließlich der Schadstoffsanierung des Parkettklebers. Überlaufendes Bauwasser flutete zudem das zukünftige Entree/R11 (Untergeschoss), sodass der schwimmende Estrich ausgebaut werden musste. Im Vorraum der Damentoilette dringt Wasser am Fußpunkt der Wand ein. Dies ist auf die Maßnahmen zum Anschluss der Grundwasserleitungen zurückzuführen. Hierbei wurden nur partiell Gräben ausgehoben und Wand- und Fundamentbereiche neu abgedichtet. Die Neuabdichtung und die Einbringung einer Drainage führen zu Mehrkosten.

Kosteneinschätzung ca. 150.000 EUR.

2.4. Bauzeitverzögerung und Vorhaltezeit

Das Bauvorhaben sollte bereits im Sommer vergangenen Jahres fertiggestellt werden. Damit ist mit einer Bauzeitverzögerung von anderthalb bis zwei Jahren zu rechnen. Eine Preissteigerung von durchschnittlich knapp fünf Prozent, im Einzelfall acht Prozent, wie sie in den vergangenen Monaten statistisch festzustellen war, kann für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Die aktuelle „coronabedingte Preisentwicklung“ kann derzeit noch nicht sicher eingeschätzt werden. Aufgrund der Bauzeitverzögerung kommt es zu verlängerten Vorhaltezeiten der allgemeinen Baustelleneinrichtung. Allein die verlängerte Vorhaltung des Fassadengerüstes führt beispielsweise zu Mehrkosten, die doppelt so hoch wie die ursprüngliche Auftragssumme des Gerüstbauers sind.

Kosteneinschätzung ca. 350.000 EUR.

3. Aktueller Planungsstand

Durch das neue Architekturbüro erfolgte eine komplette Bestandsaufnahme. Unter Berücksichtigung der aktuellen Sachstände und den aufgetretenen Schwierigkeiten wurde ein belastbarer Bauzeitenplan erstellt. Vorrangiges Ziel ist das kontinuierliche, verzögerungsfreie Fortführen der Maßnahme, die Behebung von Mängeln und die Anpassung der Planung. Zudem wurden Reduktionen bei der Ausstattung und Bauleistung in Höhe von 410.000 EUR vorgenommen. Darunter fallen insbesondere die Einsparungen der Schallschutzfenster, der Verzicht auf elektrische Türöffnungen, die Ausführung der Böden (mit Ausnahme des Parkettbodens im ehemaligen Kirchenraum) als Estrichböden, Massenreduzierungen bei Putzarbeiten sowie die Reduzierung der Ausstattungskosten, welche durch die teilweise Nutzung der Möbel aus der Stadthalle ermöglicht wird. Aufgrund der schlechten Bausubstanz besteht ein Risiko aus unvorhersehbaren Anpassungen der weiteren Ausführung (aktueller Baufortschritt ca. 50 %). Deshalb wurde ein Risikoaufschlag in Höhe von 200.000 EUR einkalkuliert.

4. Aktuelle Kostenberechnung

Position:	Bezeichnung:	Währung:	Einzelbetrag:	Währung:	Gesamtbetrag einzelne Positionen:
1	Kosten nach DIN 276		circa	EUR	3.968.000
1.1	Vorbereitende Maßnahmen	EUR	76.000		
1.2	Bauwerk – Baukonstruktionen	EUR	1.911.000		
1.3	Technische Anlagen	EUR	821.000		
1.4	Außenanlagen und Freiflächen	EUR	60.000		
1.5	Ausstattung	EUR	242.000		
1.6	Baunebenkosten	EUR	858.000		
2	Reduktionen		circa	EUR	- 445.000
2.1	Eigenleistungen durch Mieter	EUR	- 35.000		
2.2	Reduktion an Ausstattung und Bauleistung	EUR	- 410.000		
3	Risiko		circa	EUR	200.000
	Pauschalansatz	EUR	200.000		
	Insgesamt			EUR	3.723.000

5. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt aus dem Treuhandvermögen Erneuerungsgebiet Konversion Südstadt. Das Projekt wird über Finanzhilfen des Bundes und Landes aus der Städtebauförderung mit 1.154.000 EUR gefördert (Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (SIQ)). Dabei ist die Gesamtfertigstellung bis April 2021 sowie die Schlussrechnung bis Juni 2021 verpflichtend. Ein Baustopp würde den Gesamtfertigstellungstermin und somit die Fördergelder gefährden. Aus diesem Grund ist das Projekt auch unter der Beachtung der Maßnahmen zur Sicherung der Handlungsfähigkeit in Zeiten der Corona-Krise durchzuführen.

Um die entstehenden Mehrkosten von 1.323.000 EUR nicht komplett über den städtischen Eigenanteil am Treuhandvermögen finanzieren zu müssen, wurde ein Antrag auf Erhöhung der Finanzhilfen des Bundes und Landes gestellt. Die Finanzierung des dann verbleibenden städtischen Eigenanteils kann in 2020 ohne eine überplanmäßige Mittelbewilligung erfolgen aufgrund eines verzögerten Mittelabflusses bei anderen im Treuhandvermögen veranschlagten Maßnahmen.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat für Menschen mit Behinderungen wurde von Beginn der Maßnahme an beteiligt.

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>Einzigartigkeit 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>Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsraum stärken</p> <p>Begründung: Die Chapel ist ein wesentlicher Baustein des künftigen Stadtteilzentrums</p>
KU 1	+	<p>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