

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 2 5 0 / 2 0 2 3 / B V**

Datum:  
29.06.2023

Federführung:  
Dezernat I, Amt für Finanzen, Liegenschaften und Konversion

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

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

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	12.07.2023	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	20.07.2023	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) 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 19.900.000 € netto auf Gesamtkosten von 24.160.000 € netto.*
- 2. Im Haushaltsplan 2023/2024 und in den Vorjahren stehen Mittel von insgesamt 24.160.000 € zur Verfügung.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	<b>24.160.000</b>
Ausführungsgenehmigung vom 17.10.2019	19.900.000
Mehrkosten	4.260.000
<b>Einnahmen:</b>	
Zuschüsse aus der Städtebauförderung im Rahmen der Entwicklung des Erneuerungsgebietes Konversion Südstadt; die Zuschusshöhe ist abhängig von den förderfähigen Kosten.	Bisher abgerufen 3.563.000
<b>Finanzierung:</b>	<b>24.160.000</b>
Im Haushaltsplan 2023/2024 und in den Vorjahren insgesamt zur Verfügung stehende Mittel	24.160.000
<b>Folgekosten:</b>	
Die Abschätzung der jährlichen Folgekosten ist der Begründung zur Vorlage (Seite 3.3) zu entnehmen.	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Verschiedene Faktoren u. a. Baupreissteigerungen, zusätzliche Instandsetzungsmaßnahmen und Bauzeitverzögerungen in der Bauphase führten zu Mehrkosten bei der Verlagerung des Kulturhauses Karlstorbahnhof auf die Campbell Barracks. Die Mehrkosten können durch höhere Sanierungszuschüsse im Rahmen der Städtebauförderung für das Sanierungsgebiet Südstadt kompensiert werden.

## Begründung:

### 1. Ausgangslage

Für die Ausführung der Maßnahme stehen gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 17.10.2019 (Drucksache 0322/2019/BV) Mittel in Höhe von 19.900.000 € zur Verfügung. Nach Übergabe des Gebäudes am 21.10.2023 nahm der Karlstorbahnhof den Betrieb am neuen Standort erfolgreich auf. Zum jetzigen Zeitpunkt wurden für die Maßnahme bereits Mittel in Höhe von 20.674.000 € ausbezahlt. Aufgrund der noch offenstehenden Abrechnungen muss insgesamt mit Gesamtkosten der Maßnahme in Höhe von 24.160.000 € ausgegangen werden. Die Ausführungsgenehmigung ist entsprechend nachzuführen.

Zu Beginn der Maßnahme konnte das Vorhaben mit keinen relevanten Förderperspektiven unterstützt werden. In der Folge ist es gelungen, das Projekt im Rahmen der laufenden Städtebauförderung zu platzieren und anzumelden. Dies wurde bereits im Beschluss vom 17.10.2019 berücksichtigt, allerdings noch in einem deutlich geringeren Umfang.

### 2. Erläuterungen der Kostenmehrungen

Die im Rahmen des letzten Gemeinderatsbeschlusses vom 17.10.2019 dargelegten Kostenrisiken sind in der Ausführungsphase deutlich angestiegen. Die Kostenmehrungen insgesamt in Höhe von **4.260.000 € netto** sind im Wesentlichen folgenden Bereichen zuzuordnen:

#### 2.1. Rohbauarbeiten

Weitere Bauwerksertüchtigungen und zusätzliche Abbrucharbeiten im Bestand (Keller-decke und Bodenplatte) mussten durchgeführt werden. Extrem angeschlagene Bauteile mussten abgebrochen und erneuert werden. Kostenmehrung: 1.071.000 € netto.

#### 2.2. Trockenbauarbeiten

Leistungsänderungen, Bauzeitverlängerungen, Beschleunigungsmaßnahmen (IBA-Veranstaltung und Fertigstellung) und die Brandschutzergänzung der Rauch- und Wärmeabzugsanlagen führten zu Mehrkosten. Kostenmehrung: **728.000 € netto**.

### **2.3. Sonstige Kleinaufträge**

Baustellenbewachung, Baudesinfektion, Baureinigung wegen Insolvenz, Ersatzvornahmen wegen Insolvenzersatz, Beschleunigungsmaßnahmen und Provisorien, die zu einer Kostenmehrung führten. Kostenmehrung: **709.000 € netto**.

### **2.4. Architektenleistungen**

Aufgrund der anrechenbaren Baukosten und der Bauzeitverlängerung haben sich die Forderungen der Architektenleistungen erhöht. Kostenmehrung: **411.000 € netto**.

### **2.5. Betonsanierungsarbeiten**

Bei der Stützen- und Unterzugssanierung wurden die Bewehrung und die Betonbauteile, bei der Fenstersanierung die Fensterlaibungen und -stürze instandgesetzt. Die Betonoberflächen wurden beschichtet. Marode Bauteile wurden bis auf den festen Betonkern gestemmt und erneuert. Die Betonbestandsrahmen und -stützen mussten wegen Einsturzgefahr durch ein spezielles Bausanierungsunternehmen abgefangen werden. Kostenmehrung: **365.000 € netto**.

### **2.6. Elektroarbeiten**

Durch die Bauzeitverlängerung entstanden bei diesem Gewerk zusätzliche Kosten. Kostenmehrung: **342.000 € netto**.

### **2.7. Geltend gemachte Projektleitungskosten**

Aufgrund der Verlängerung der Baumaßnahmen und zusätzlich notwendigen Bauleistungen haben sich die anrechenbaren Kosten erhöht. Kostenmehrung: **294.000 € netto**.

### **2.8. Zimmermann- und Holzbauarbeiten**

Aufgrund fehlender Angebote aus der europaweiten Ausschreibung lag das vorliegende Angebot über dem vorgesehenen Budget. Kostenmehrung: **265.000 € netto**.

### **2.9. Gerüstbau**

Durch die Verlängerung der Gesamtbauzeit musste das Gerüst mehrmals umgebaut werden und das marode Bauwerk wegen Einsturzgefahr mittels Gerüsten aufwendig abgestützt werden. Kostenmehrung: **193.000 € netto**.

## 2.10. Baustellencontainer

Nach Ausbruch der COVID 19 –Pandemie mussten die Aufenthaltsräume der Container erweitert werden. Außerdem mussten die Container aufgrund der längeren Bauzeit länger angemietet werden. Kostenmehrung: **86.000 € netto**.

### Kostenminderungen

Bei verschiedenen Gewerken kam es aus unterschiedlichen Gründen zu Kosteneinsparungen. Kostenminderungen insgesamt: **204.000 € netto**.

### Kostenrisiken

Die angegebenen Kosten basieren auf einer aktuellen Kostenprognose und beinhalten noch ein geringfügiges Kostenrisiko.

## 3. Finanzierung / Städtebauförderung

In den bisherigen Haushalten, einschließlich der Planung 2023/2024, wurden bereits Gesamtkosten in Höhe von 24.160.000 € zur Verfügung gestellt bzw. angenommen.

Von den angemeldeten Kosten wurden nach den Richtlinien der Städtebauförderung rund 14.700.000 € als grundsätzlich förderfähig anerkannt. Dieser Umstand trug damit wesentlich dazu bei, dass bisher im Rahmen des bewilligten Förderrahmens in Höhe von 12.300.000 € (für die Gesamtmaßnahme Südstadt) Städtebaufördermittel in Höhe von rund 3.563.000 € ausbezahlt wurden. Innerhalb des aktuellen Förderrahmens können noch Fördermittel in Höhe von rund 3.817.000 € abgerufen werden. Eine weitere Erhöhung des Förderrahmens bleibt der Entscheidung über künftige Anträge vorbehalten.

#### **4. Folgekosten**

##### Gebäudeunterhaltung

Für die Wartungen in den Bereichen Heizung/Lüftung/Sanitär, Elektro und Bühnentechnik ist mit jährlichen Kosten von 120.000 € netto zu rechnen. Der größte Teil der Kosten für die Wartungen wird von den Mietern übernommen. Die sonstigen Kosten der Gebäudeunterhaltung für Dach und Fach werden in den ersten Jahren nach der Beendigung der Baumaßnahme noch gering sein, im Laufe der Zeit aber voraussichtlich dann ansteigen.

##### Betriebskosten

Für Energie-, Wasser- und Heizkosten werden jährlich rund 170.000 € netto prognostiziert. Die Kosten werden im Zuge der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt.

##### Abschreibungen

Die Abschreibungen für das Gebäude, die technischen Anlagen, die Außenanlagen und die Ausstattung werden sich voraussichtlich auf rund 522.000 € pro Jahr belaufen.

#### **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  
Prof. Dr. Eckart Würzner