

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 2 0 9 / 2 0 2 4 / B V

Datum:
01.07.2024

Federführung:
Dezernat II, Hochbauamt

Beteiligung:
Dezernat I, Amt für Liegenschaften

Betreff:

**Sanierung des städtischen Wohnhauses Ingramstraße 14
Ausführungsgenehmigung für den 2. Bauabschnitt**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	02.07.2024	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	04.07.2024	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderats:

1. Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung für die Realisierung des 2. Bauabschnittes zur Sanierung des städtischen Wohnhauses, Ingramstraße 14 zu Gesamtkosten in Höhe von 1.826.400 Euro.

2. Der Gemeinderat stellt, um die Planungen weiterführen zu können, im Jahr 2024 eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.500.000 Euro im Teilhaushalt des Amtes für Liegenschaften bereit. Die Deckung erfolgt aus dem Zentralansatz „Fachplanungen Hochbauprojekte“ im Teilhaushalt des Hochbauamtes. Der insgesamt entstehende Mittelmehrbedarf in Höhe von 1.826.400 Euro ist in den Jahren 2025 bis 2027 entsprechend zusätzlich zu veranschlagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
<ul style="list-style-type: none">Realisierung des 2. Bauabschnittes zur Sanierung des städtischen Wohnhauses, Ingramstraße 14	1.826.400
Einnahmen:	
<ul style="list-style-type: none">Bundesförderung für effiziente Wohngebäude (KfW)	197.500
Finanzierung:	
<ul style="list-style-type: none">2024: Bereitstellung einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung im Teilhaushalt des Amtes für Liegenschaften. Die Deckung erfolgt aus dem Zentralansatz „Fachplanungen Hochbauprojekte“ im Teilhaushalt des Hochbauamtes.	1.500.000
<ul style="list-style-type: none">Zusätzlicher Mittelbedarf 2025 - 2027 insgesamt	1.826.400
Folgekosten:	
<ul style="list-style-type: none">Die Kosten in den Bereichen Energie, Reinigung und allgemeine Wartungen sind derzeit noch nicht bezifferbar.	

Zusammenfassung der Begründung:

Das im Eigentum der Stadt Heidelberg befindliche Anwesen Ingramstraße 14 soll entsprechend einer Nachlassverfügung ertüchtigt werden. Mit dem überlassenen Kapitalvermögen von rund 1.020.000 Euro kann der 1. Bauabschnitt mit Umbau und Sanierung von zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss realisiert werden. Zur Fertigstellung von weiteren Wohnungen im Vorderhaus sowie im Nebengebäude einschließlich einer Dach- und Fassadensanierung werden für einen zweiten Bauabschnitt weitere Mittel benötigt. Diese Mittel sind in den Jahren 2025 bis 2027 zusätzlich zu veranschlagen. Dies schränkt den Handlungsspielraum für neue Projekte erheblich ein.

Begründung:

1. Anlass

Das im Eigentum der Stadt Heidelberg befindliche Anwesen Ingramstraße 14 soll entsprechend einer Nachlassverfügung als „Altenwohnungen“ für die Nutzung für Mitbürgerinnen und Mitbürger über 60 Jahre ertüchtigt werden. Mit dem überlassenen Kapitalvermögen von rund 1.020.000 Euro kann der 1. Bauabschnitt mit Umbau und Sanierung von zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss realisiert werden (siehe auch Beschlussvorlagen Drucksache 0179/2016/BV und Drucksache 0306/2017/BV). Die Wohnungen müssen nicht behindertengerecht ausgestaltet werden. Eine rollstuhlgerechte Ausführung oder ein Aufzug im Altbau sind daher nicht erforderlich. Die Stadt verpflichtet sich, die Wohnflächen im Anwesen nach den in der Vereinbarung genannten Auflagen (unter anderem Einkommensgrenzen) zu vermieten.

Zur Sicherung des Erbes ist eine zeitnahe Realisierung der notwendigen Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen in den freistehenden Wohnungen erforderlich.

2. Sachstand

Das historische Gebäude Ingramstraße 14 steht unter Denkmalschutz; die vom Innenhof zugänglichen Nebengebäude sind nicht von denkmalschutzrechtlichen Auflagen betroffen.

Der Abriss der Nebengebäude wurde bereits durchgeführt. Seit Februar 2024 erfolgen die Abbrucharbeiten im Vorderhaus. Die Hauptgewerke des 1. Bauabschnittes sollen bis Ende 2024 abgeschlossen sein.

Mit dem Erbe können nur der Umbau und die Sanierung von zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang werden aber gleichzeitig die oberen Geschosse und der Dachstuhl statisch untersucht und punktuell saniert, wo dies aus Sicherheitsgründen wegen der Statik des Gebäudes notwendig ist. Außerdem muss das Dach witterungsfest sein.

3. Weiteres Vorgehen

Um das gesamte Gebäude samt Dach- und Fassadensanierung entsprechend dem Erbe der Erblasser zu ertüchtigen, sind zusätzlich zu dem Kapitalerbe weitere Mittel für die Durchführung eines zweiten Bauabschnittes erforderlich.

Im zweiten Bauabschnitt sollen folgende Maßnahmen realisiert werden:

- Dach- und Fassadensanierung mittels Dämmputz
- Fertigstellung der restlichen drei Wohnungen im Vorderhaus
- Fertigstellung der Maisonette Wohnung im Nebengebäude Ost
- Umbau des Ateliers und des Innenhofs (Hinweis: die Rampen werden nicht ausgeführt)
- Erneuerung der Haustechnik

4. Zeitplan

Im Herbst 2024 soll die Ausführungsplanung des gesamten Komplexes vervollständigt werden. Die Hauptgewerke der zweiten Bauphase sollen im ersten Quartal 2025 ausgeschrieben sein.

Die Dauer der Arbeiten des 2. Bauabschnitts werden auf rund zwei Jahre geschätzt. Aufgrund der genehmigten KfW-Förderung müssen alle Arbeiten der energetischen Sanierung bis Ende 2026 abgeschlossen sein.

5. Kosten/Förderung

Auf Basis der Kostenberechnung wurden für den 2. Bauabschnitt der Sanierung des Wohnhauses Kosten von 1.826.400 Euro ermittelt. Die detaillierte Kostendarstellung kann den beigefügten Anlagen 01 und 02 entnommen werden.

Um die Planungen weiterführen zu können, ist im Jahr 2024 eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.500.000 Euro im Teilhaushalt des Amtes für Liegenschaften bereitzustellen. Die Deckung erfolgt aus dem Zentralansatz „Fachplanungen Hochbauprojekte“ im Teilhaushalt des Hochbauamtes. Der zusätzliche Mittelbedarf von insgesamt 1.826.400 Euro ist in den Jahren 2025 bis 2027 zusätzlich zu veranschlagen. Dies schränkt den Handlungsspielraum für neue Projekte erheblich ein.

Im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Wohngebäude wurden Fördermittel (KfW) von 197.500 Euro bewilligt. Aufgrund der genehmigten KfW-Förderung müssen alle Arbeiten der energetischen Sanierung bis Ende 2026 abgeschlossen sein.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird in die Planungen mit einbezogen.

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:
WO6	+	Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten
Begründung:		
Mit der Sanierung des städtischen Wohnhauses wird Wohnraum im Zentrum Heidelbergs für Menschen über 60 Jahre geschaffen		
Ziel/e:		
2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:		
Keine		

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung:
01	Kostenübersicht
02	Kostendarstellung
03	Grundriss Erdgeschoss
04	Grundriss Obergeschoss
05	Grundriss Dachgeschoss
06	Dachaufsicht
07	Ansicht Nord, Vorderhaus
08	Ansicht Süd, Vorderhaus