

| | |
|----------------|----------------------------|
| Produkt: | |
| Federführung: | FB 65 Immobilienmanagement |
| Bearbeiter/in: | Herr Lidke |
| Datum: | 31.08.2021 |

| Beratungsfolge | Termin | Bemerkungen |
|--------------------------------------|------------|-------------|
| Magistrat der Stadt Lampertheim | 14.09.2021 | |
| Stadtentwicklungs-, und Bauausschuss | 05.10.2021 | |
| Stadtverordnetenversammlung | 29.10.2021 | |

Zehntscheune-weitere Abwicklung des Projektes**Sachdarstellung:**

Ursprüngliches Ziel war die Errichtung (ggf. Einrichtung) eines reinen Kulturhauses/ Veranstaltungsraums in der Innenstadt als Neubau, das den Kulturschaffenden der Stadt sowie dem kommunalen Kulturbetrieb mit flexibler Bühne und professioneller Infrastruktur für Konzerte, Ausstellungen, Aufführungen, Begegnung und sonstige kulturelle Betätigungen zur Verfügung stehen sollte. Dazu wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Standorte in der Innenstadt geprüft, mit dem Ergebnis, dass kein Grundstück für einen solchen Neubau in der Innenstadt zur Verfügung steht. Aus diesem Grund wurde in der StVV der Beschluss gefasst, das im Eigentum der Stadt befindliche Gebäude der denkmalgeschützten Zehntscheune umzubauen und zu modernisieren und dort u.a. eine Kleinkunsthöhne für bis zu 200 Personen zu errichten. Im Förderantrag 2018 für dem Stadtbau wurden für einen Neubau eines Kulturhauses 3 Mio. EUR beantragt. Das Projekt wurde bewilligt und prinzipiell als förderfähig eingestuft.

Durch 2 Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung im Jahr 2019 wurde die Auslobung eines Architektenwettbewerbs zur Sanierung und Umbau der denkmalgeschützten Zehntscheune zu einem modernen Kulturzentrum angestoßen.

In verschiedenen Beteiligungsformaten („Runder Tisch“) wurden die Nutzungsanforderungen und Wünsche der bisherigen und zukünftigen Nutzergruppen der Zehntscheune abgefragt und aufgenommen. Ebenso wurde nochmals verwaltungsintern durch den Fachbereich Immobilienmanagement eine Abfrage hinsichtlich des Raumprogramms vorgenommen.

Daraus sind folgende Vorgaben und Funktionalitäten für das Raumprogramm vorzusehen:

- 1 x großer Versammlungssaal, teilbar in mehrere kleineren Räume, Personenanzahl < 200 mit Bühne
- 1 x kleinerer Versammlungssaal teilbar in mehrere kleineren Räume, um flexibel daraus Besprechungsräume in unterschiedlichen Größen zu generieren auch für Sitzungen und Besprechungen der Verwaltung
- Stuhl- und Tischlager
- Cafeteria, mit Thekenbereich, Küche, Vorratsraum
- Mehrere Büros
- Schulungsräume z.B. für Computerkurse, Fotogruppe, Stricken, Malen, Gymnastik usw.

- Ehemalige Scheune als Veranstaltungsort für kleinere Feste (Hochzeit, Geburtstage) und Veranstaltungen (Lesungen usw.)
- Behindertengerechte Toiletten
- Die Außenanlagen können/sollten umgestaltet werden. Dabei ist auf eine behindertengerechte Oberflächengestaltung der Wegebereiche zu achten.

Das Büro metris-architekten, Heidelberg, wurde mit der Durchführung des Wettbewerbs nach RPW (Richtlinie für Planungswettbewerb) nach Ausschreibung beauftragt.

Es sollte ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden. Im Prozess der Ausarbeitung der konkreten Aufgabenstellung für den Architektenwettbewerb unter Berücksichtigung aller nun bekannten Anforderungen (weitere Präzisierung des Raumprogramms sowie insbesondere die Anforderungen des Denkmalschutzes) kommt das Büro metris architekten nun auf eine überschlägige Kostenschätzung von ca. 5,5 - 6 Mio. EUR Gesamtkosten für die Maßnahme.

Dabei müssen vor allem die Vorgaben des Denkmalschutzes einer Lösung zugeführt werden. Diese sind die folgenden:

- Die historische Zehntscheune ist als Kulturdenkmal ausgewiesen, die weiteren Gebäude stehen - wie weitere Bereiche der Altstadt – als Gesamtanlage unter Denkmalschutz.
- Bei den weiteren Gebäudeteilen 2 + 3 handelt es sich um historische Stallungen, die ohne weitere historische Einordnung und Untersuchung nicht niedergelegt werden dürfen. Sie dürfen bedingt durch den Anlagenschutz nur durch ein Gebäude ähnlicher Kubatur ersetzt werden unter Einbezug der Historischen Außenmauer.
- Nach Erfahrung der den Wettbewerb begleitenden Architekten ist bei Modernisierungen von historischen Gebäuden mindestens von Neubaukosten auszugehen, und durch die Anforderungen aus dem Raumprogramm mit Kosten von rd. 5.5 bis 6,0 Mio. € zu rechnen sein wird.

Auch haben sich die Baupreise seit Erstellung des ISEKs sowie durch die Auswirkungen von Corona deutlich erhöht.

In diesem Rahmen der Vorbereitung zum Wettbewerb wurde die aktuelle Kostenschätzung entsprechend nach oben angepasst.

Die vom Fachbereich Immobilienmanagement mit dem Wettbewerbsbetreuer aufgestellte Kostenschätzung stellt nur eine Momentaufnahme auf Basis des vorliegenden Raumprogramms dar. Je nach Wettbewerbsergebnis, können sich die Kosten noch verändern. Um einen erfolgreichen Wettbewerb, der auch ein qualitätsvolles Ergebnis liefert, sind nach Einschätzung des Wettbewerbsbetreuers, die oben genannten Kosten anzusetzen. Ohne eine solche verbindliche Budgetvorgabe wird der anvisierte Wettbewerb keine umsetzbare Lösung bieten. Auch eine Trennung in einen Ideenteil und Realisierungsteil wurde der komplexen Aufgabe nicht gerecht werden.

Die derzeitige Haushaltssituation lässt einen solche Kostenerhöhung von fast dem doppelten Umfang nicht zu. Die Verwaltung wird deshalb mit externen Büros Gespräche führen, die mit den anvisierten ca. 3. Mio. Euro verschiedene Varianten unter den gegebenen Prämissen eine Lösung anbietet.

Lampertheim, 31.08.2021

Dietmar Lidke
Fachbereichsleitung 65

Gottfried Störmer
Bürgermeister