

Beschlussvorlage

Nr. GR/067/2016

Aktenzeichen	880.2815.4	Datum: 02.06.2016
Federführendes Amt	Amt für Gebäudemanagement	
Amtsleiter/in	Tobias Schutz	Tel.: 07261 404-370

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	28.06.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand:

**Quartiersentwicklung: Drei Könige – Würfeltheater – Grundbuchamt – Stadtmuseum
hier: Beschluss zur Durchführung der Maßnahme und Beauftragung des Architekturbüros**

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat fasst folgende Beschlüsse:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Maßnahme Quartiersentwicklung gemäß den in der Sitzung vorgestellten Plänen weiter voran zu treiben.
Die aktuell geschätzten Gesamtkosten von 3.676.000 € teilen sich wie folgt auf:

Würfeltheater / Kleinkunstabühne:	500.000 €
Drei Könige / Wohnen:	1.510.000 €
Ladeneinheit / Wohnen:	250.000 €
Grundbuchamt / Tourist- und Kultur- Info:	600.000 €
Stadtmuseum und Lapidarium:	500.000 €
Außenanlagen / Innenhof:	366.000 €

Für die komplette Maßnahme erhält die Stadt Sinsheim einen Zuschuss aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG) in Höhe von 1.200.000 €.

Somit verbleiben Investitionskosten bei der Stadt in Höhe von 2.536.000 € für die Haushaltsjahre 2016-2018.

2. Der Gemeinderat beauftragt das Büro o2r-architekten, Sinsheim mit den Architektenleistungen für die Sanierung des Würfeltheaters und des Gebäudes Drei Könige.

Die kalkulierte Bruttohonorarsumme für beide Verträge beläuft sich auf 230.000,- €.

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahme	3.676.000,- €
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.)	1.200.000,- €
Kosten zu Lasten der Stadt	2.536.000,- €

1.) Sachverhalt:

Allgemeines:

Die fünf Gebäude Würfeltheater, Drei Könige, Ladeneinheit Bonita, das ehemalige Grundbuchamt sowie das Stadtmuseum befinden sich in städtischem Eigentum und liegen zusammen hängend in exponierter Lage entlang des Kirchplatzes, der Bahnhofstraße und der Hauptstraße. Dieses städtebaulich wichtige Ensemble gilt es nicht nur zu erhalten, sondern entsprechend weiter zu entwickeln.

In der Sitzung des Kernstadtausschusses am 01.12.2015 und des Gemeinderates wurden Pläne und Kosten für die Maßnahme Quartiersentwicklung, vor Antragstellung des Zuschusses, vorgestellt. Diese Präsentation ist als Anlage 1 beigefügt. Die Pläne werden zurzeit aktualisiert und in der Sitzung vorgestellt.

Die Planungen und die Durchführung der Maßnahmen für Umbau und Sanierung des Würfeltheaters, des Innenhofs und des Gastronomiegebäudes Drei Könige sollen dem Büro o2r-architekten, Sinsheim übertragen werden. Die weiteren Baumaßnahmen werden vom technischen Gebäudemanagement betreut.

Zuschuss:

Wie bereits in der genannten Sitzung avisiert wurde, erhält die Stadt Sinsheim einen Zuschuss aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz in Höhe von rd. 1,2 Mio. €. Mittlerweile liegt der Stadtverwaltung der Zuwendungsbescheid (vgl. Anlage 2) vor. Die Umsetzung der Maßnahmen muss demnach bis Ende 2018 erfolgen.

Zu den einzelnen Gebäuden/ Innenhof:

Würfeltheater:

Das Würfeltheater befand sich seit Jahrzehnten in der Hand der „Würfel“ und hat den städtischen Haushalt bislang wenig belastet. Die Stadt ist Eigentümerin des Gebäudes und muss im Rahmen der Betreiberhaftung für die Sicherheit im Gebäude einstehen. Bei einer Brandverhütungsschau wurde festgestellt, dass verschiedene Vorschriften der Versammlungsstättenverordnung und des Brandschutzes beim derzeitigen Gebäudezustand nicht eingehalten werden. Demnach müssen entsprechende Baumaßnahmen u.a. der Einbau eines 2. Fluchtweges zwingend durchgeführt werden.

Hinzu kommen Investitionen für Sanierung und optische Aufwertung des Gebäudes. Die vorläufige Kalkulation ergibt Kosten von ca. 500.000,- € brutto.

Das Gebäude des Würfeltheaters soll nach der Sanierung nicht mehr allein vom Theater „Die Würfel“ genutzt werden, sondern als Kleinkunsthöhne für Sinsheim zur Verfügung stehen. Es ist vorgesehen, dass die Vergabe der Räumlichkeiten künftig unter städtischer Verwaltung erfolgen soll. Geplant sind Veranstaltungen und Aufführungen im Kleinkunsthöhnebereich, wobei die Räumlichkeiten auch Vereinen und Institutionen zur Anmietung zur Verfügung stehen sollen.

Innenhof:

Der Bereich hinter dem Gebäude des Würfeltheaters und des Stadtmuseums, sowie angrenzend an das Gebäude Drei Könige ist zurzeit ungenutzte Fläche. Zwischen Würfeltheater und Drei Könige befindet sich eine kleine privat betriebene Kneipe.

Durch den Abbruch eines ungenutzten Lagergebäudes, welches sich zwischen Kneipe und Stadtmuseum befindet, eröffnet sich die Möglichkeit, einen großzügigen Innenhof für eine multifunktionale Nutzung zu schaffen. Unter anderem soll im hinteren Bereich des Hofes hinter dem Würfeltheater eine kleine Bühne entstehen. Der Zugang zum Hof erschließt sich über den Kirchplatz zwischen den Gebäuden Würfeltheater und Kneipe, sowie Kneipe und Drei Könige.

Die Bruttokosten für Abbruch des Gebäudes und Gestaltung des Innenhofes werden mit ca. 366.000,- € kalkuliert.

Gastronomie Drei Könige:

Das Gebäude an der Ecke Bahnhofstraße/ Kirchplatz steht unter Denkmalschutz und soll nicht nur generalsaniert, sondern wieder für Gastronomie hergerichtet werden. Das historische Gebäude Drei Könige beherbergte Jahrzehnte lang ein im Familienbesitz befindliches Gasthaus. In den letzten Jahren vor Schließung der Gastronomie befand sich ein Irish Pub im Gebäude.

Das Erdgeschoss des Gebäudes soll wieder für einen Gastronomiebetrieb hergerichtet werden. Im 1. OG des Hauses soll ein Gastsaal, sowie WC- Anlage und Lager für die Gastronomie untergebracht werden. Eine 3 Zimmerwohnung mit ca. 95 m² Wohnfläche ist im 2. OG des Hauses vorgesehen.

Für diese Maßnahmen wird mit einem Budget von rd. 1.510.000,- € gerechnet.

Ladeneinheit Bonita:

Im Gebäude Bahnhofstr. 4 befindet sich im Erdgeschoss das Bekleidungsgeschäft „Bonita“. Mit den Mietern werden gerade neue Vertragsbedingungen ausgehandelt. Angedacht ist eine Festmietzeit bis 30.06.2023 und eine zweimalige Option, mieterseits den Mietvertrag um 5 Jahre zu verlängern.

Im Gebäude stehen mehrere Maßnahmen an: Umbau des Lagers und des WCs ins Obergeschoss und die Renovierung der Wohnungen im Obergeschoss und im Dachgeschoss.

Hier entstehen laut vorläufiger Schätzung Kosten von rd. 250.000 €.

Eh. Grundbuchamt:

Das Grundbuchamt wurde zum 07.06.2016 aufgelöst. Da das denkmalgeschützte Gebäude in städtischer Hand verbleiben soll, muss für die Räumlichkeiten eine neue Verwendung gefunden werden.

Im Erdgeschoss der Bahnhofstr. 2 soll die Tourist- und Kulturinformation ihren Platz finden. Die Nutzung des 1. Obergeschosses ist noch unklar. Die Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss werden bereits heute vom Stadtmuseum genutzt. Dies soll weiterhin so bleiben.

Folgende Maßnahmen stehen an: Umbau des ehemaligen Grundbuchamtes zur Tourist- und Kulturinfo, Austausch der Fenster und Sanierung der Haustechnik.

Hierfür werden ca. 600.000 € veranschlagt.

Stadtmuseum:

Beim Stadtmuseum sind folgende Sanierungsmaßnahmen vorgesehen: Elektro-, Fassaden-, Dach- und Turmsanierung.

Im rückwärtigen Bereich des Museums befindet sich das Lapidarium. Hier soll die Wand zum zukünftigen multifunktional genutzten Innenhof abgebrochen und durch Glas ersetzt werden. So können Besucher des Innenhofes Ausstellungsstücke des Museums betrachten.

Die Kosten für die Sanierung des Museums werden mit ca. 500.000 € brutto geschätzt.

Weitere Vorgehensweise:

Sämtliche Maßnahmen im Rahmen der Quartiersentwicklung müssen gemäß Zuwendungsbescheid vom 10.03.2016 Ende 2018 abgeschlossen sein.

In einem ersten Schritt sollen zeitgleich die Gebäude des Würfeltheaters, Drei Könige und der Ladeneinheit „Bonita“ renoviert bzw. umgebaut werden. Im Anschluss daran ist der Umbau des ehemaligen Grundbuchamts geplant. Die Sanierung des Stadtmuseums soll den Abschluss der gesamten Maßnahme bilden.

Die Gesamtmaßnahme stellt aus Sicht der Verwaltung einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung und Attraktivierung der Innenstadt dar.

2.) Beauftragung des Architekturbüros:

Mit den Planungen und der Betreuung der Baumaßnahmen „Würfeltheater“ und „Drei Könige“ soll das Büro o2r-architekten, Sinsheim beauftragt werden.

Für beide Verträge - „Würfeltheater“ und „Drei Könige“ liegen die gleichen folgenden Eckpunkte vor:

- HOAI 2013
- Honorarzone 3, Viertelsatz
- Leistungsphasen 1 bis 9
- 33% Umbauschlag
- 3% Nebenkosten

Somit ergibt sich eine geschätzte Bruttohonorarsumme von ca. 230.000,- €.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Tobias Schutz
Dezernatsleitung

Anlagen:

1. Power Point Präsentation „Quartiersentwicklung“
2. Zuwendungsbescheid vom 10.03.2016 (nicht öffentlich, nur für Gremiumsmitglieder)