

# Stadt Schwetzingen

Amt: 60 Bauamt  
Datum: 30.01.2019  
Drucksache Nr. 2162/2019

## Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 14.02.2019

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 27.02.2019

- öffentlich -

---

## Hofapotheke, Renovierung und Umbau zur künftigen Nutzung als Verwaltungsgebäude

### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den aktuellen Stand und die Vorüberlegungen zur Sanierung und künftigen Nutzung der Hofapotheke sowie die Vorstellung der verschiedenen Varianten zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt eine der vorgegebenen Varianten.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung der beschlossenen Variante.

### Erläuterungen:

Das Gebäude Hofapotheke wurde gem. Gemeinderatsbeschluss vom 20.07.2017 (Vorlage 1927/2017) erworben um in dem Gebäude die dringend benötigten Büroflächen für die Stadtverwaltung einrichten zu können.

Zur Ermittlung der Umnutzungsmöglichkeiten des gesamten denkmalgeschützten Gebäudes wurde im Jahr 2018 das Architekturbüro Melcher, Schifferstadt, beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen.

Die Machbarkeitsstudie hat die Einschätzungen, dass das Hauptgebäude als Verwaltungs-/ Bürogebäude genutzt werden kann, vollumfänglich bestätigt, insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen an die Deckenhöhen, Belichtung, Belüftung, Schallschutz- und Brandschutzanforderungen. Im Zuge der Erstellung der Machbarkeitsstudie konnten grundlegende Übereinkünfte zur Nutzung des Gebäudes mit dem Landesdenkmalschutz erzielt werden. Im Rahmen der noch erforderlichen weiteren Planungsschritte sind noch verschiedene Detailfragen mit dem Landesdenkmalschutz abzustimmen. Die statische Überprüfung hat ergeben, dass das Gebäude in einem guten Zustand ist und voraussichtlich nur wenige statische Ertüchtigungen notwendig werden.

Aus der Machbarkeitsstudie wurden drei mögliche Ausführungsvarianten für das Hauptgebäude entwickelt. Bei allen drei Varianten besteht die Möglichkeit, im Erdgeschoss die weitgehend erhaltene Einrichtung der Apotheke zu erhalten und für Bürgerserviceeinrichtungen zu nutzen. Im Erdgeschoss können neben dem Bürgerservicebereich bis zu 4 Büroräume, im ersten OG. 5 Büroräume und im Dachgeschoss 3 Büroräume mit einem Besprechungsraum oder einem Großraumbüro eingerichtet werden. Insgesamt können ca. 310 m<sup>2</sup> Bürofläche bei allen drei Varianten geschaffen werden. Für Verkehrsflächen und Nebenräume stünden über alle Geschosse hinweg ca. 80m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Ein bis zwei Kellerräume können für die Lagerung von nicht feuchteempfindliche Materialien und ein Kellerraum für den Stromanschluss und eventuell die neue Heizanlage genutzt werden.

Damit der Bürgerservicebereich barrierefrei erreichbar ist, könnte im Eingangsbereich zur ehemaligen Hofapotheke eine Rampe mit Treppenteil auf dem Gehweg errichtet werden. Die Herstellung einer barrierefreien Gebäudedurchgängigkeit zwischen den Gebäuden Hebelstraße 1, 3 und 7 kann trotz der unterschiedlichen Geschossdeckenhöhen mittels Rampen erreicht werden. Dazu sind in den angrenzenden Gebäuden in den betroffenen beiden Geschossen Raumanpassungen vorzunehmen. Die Außenfassade würde instandgesetzt, die Gauben der Dachfläche zur Straße entsprechend den Umgebungsgebäuden und den Denkmalschutzvorgaben angepasst. Mit der Erneuerung des Aufzugs im Gebäude Hebelstraße 7 kann eine zweiseitige barrierefreie Zugänglichkeit zu den Gebäuden Hebelstraße 1, 3 und 7 sichergestellt werden. Im Zuge der Gebäudedurchgängigkeit ist der Einbau einer neuen einheitlichen elektronischen Schließanlage vorgesehen. Damit auch ein adäquates Gesamterscheinungsbild der Gebäude Hebelstraße 1, 3 und 7 erreicht werden kann, sind die Rathausturmschindeln in Teilen zu erneuern, neu zu streichen, ebenso sind die Fassadenbereiche der Gebäude Hebelstraße 1, 3 und 7 neu zu streichen.

In allen drei Varianten sind die grundsätzlichen Kosten für Planung, Rohbau, Zimmererarbeiten, Innenausbau, Elektroarbeiten, Aufzugserneuerung, Schließanlage, Turmschindelinstandsetzung und Fassadenanstrich in Höhe von rund 2.650.000 EUR enthalten.

Die erste Ausführungsvariante umfasst die zuvor genannten wesentlichen grundlegenden Ausprägungen der Renovierung und des Umbaus des Hauptgebäudes. Den Erhalt der Remise mit einer Saisonnutzung wie z.B.: als Kunstraum oder Bürgergalerie (rund 250.000 EUR).

Die Gesamtkosten sind mit rund 2.900.000 EUR anzusetzen.

Die zweite Ausführungsvariante umfasst die zuvor genannten wesentlichen grundlegenden Ausprägungen der Renovierung und des Umbaus des Hauptgebäudes. Die grundlegende Sanierung der Remise (rund 800.000 EUR).

Die Gesamtkosten sind mit rund 3.450.000 EUR anzusetzen.

Die dritte Ausführungsvariante umfasst die zuvor genannten wesentlichen grundlegenden Ausprägungen der Renovierung und des Umbaus des Hauptgebäudes. Den Abriss der Remise (rund 250.000 EUR) und die Errichtung eines Verbindungsgebäudes zwischen den Gebäuden Hebelstraße 1 und Hebelstraße 7 (rund 1.100.000 EUR). Einem Abriss der Remise stehen erhebliche denkmalschutzrechtliche Bedenken entgegen.

Die Gesamtkosten sind mit rund 4.000.000 EUR anzusetzen.

Die Verwaltung schlägt die Variante eins zur Umsetzung vor.

Für die weiteren Planungen muss ein EU-weites Ausschreibungsverfahren nach GWB durch einen Dienstleister durchgeführt werden. Die notwendigen Finanzmittel für die Verfahrensabwicklung und erste weitere Planungen stehen zur Verfügung.

Ausführliche Informationen zur Machbarkeitsstudie erfolgen in der Sitzung durch die Verwaltung und das beauftragte Architekturbüro Melcher, Schifferstadt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Auf der Kostenstelle 711240102101, Sachkonto 78710000 stehen für das Haushaltsjahr 2019 250.000 EUR zur Verfügung.

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: