

Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 23.07.2025

- öffentlich -

(vorberaten in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 04.06.2025)

Hofapotheke - Renovierung und Umbau zur künftigen Nutzung als Verwaltungsgebäude – Umplanungen, Kostenanpassungen und Zeitplan

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die weitere Umsetzung unter Berücksichtigung der neuen Kostenberechnung (Stand 20.05.2025) mit einem Kostenbudget von 3.190.000 Euro und des Projektablauf- und Bauzeitenplans.

Erläuterungen:

Das Gebäude Hofapotheke wurde gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 20.07.2017 (Vorlage 1927/2017) erworben, um im 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, bestätigt, insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen an die Deckenhöhen, Belichtung, Belüftung, Schallschutz- und Brandschutzanforderungen. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.02.2019 wurde die Renovierung und der Umbau mit Grundkosten von 2,6 Millionen Euro beschlossen. Im Anschluss an diese Entscheidung erfolgte eine EU-weite Ausschreibung der Planerleistungen. In diesem Verfahren fiel die Entscheidung auf die ARGE Schwetzingen c/o rebuild.ing GmbH, Reilingen.

Denkmalschutz

Im zurückliegenden Prozess zeigten sich hohe Anforderungen des Denkmalschutzes an das Gebäude, insbesondere hinsichtlich des Erhalts von Wandstrukturen, des Ersatzes und Wiederaufbaus von Holzkonstruktionen. Diese Anforderungen führten im Prozess zu deutlichen Problemen einer statischen Ertüchtigung und Nutzung als Bürogebäude.

Im 4. Quartal 2021 lagen die Entwurfsplanungen vor, so dass im Mai 2023 die Genehmigung des Bauantrages durch die Baurechtsbehörde der Stadt Schwetzingen erfolgen konnte. Noch 2023 fanden umfangreiche Entkernungsarbeiten in den einzelnen Geschossen, einschließlich des Dachgeschosses, statt. Gleichzeitig wurden hier die erforderlichen Leerrohre für eine digitale Anbindung der Hofapotheke als neues Verwaltungsgebäude im Gehweg der Hebelstraße verlegt.

Bei den Rückbauarbeiten stellte sich heraus, dass entgegen der Einschätzungen des Landesdenkmalamtes nicht nur 20 %, sondern etwa 90 % des Innenputzes entfernt werden mussten. Dabei wurden erhebliche Schäden an den Holzunterkonstruktionen sichtbar. Aufgrund dieser Erkenntnisse und in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt wurde die Beauftragung eines Fachgutachtens erforderlich. Dieses Gutachten bestätigte eine erhebliche Belastung durch holzerstörende Pilze, was dazu führte, dass die Remise zwischenzeitlich mit Zustimmung des Landesdenkmalamtes abgerissen werden konnte, um weitere Schäden an der Hofapotheke und am Gebäude des Bauamtes zu vermeiden.

Kostenentwicklung

Bei den erfolgten Vergaben im Juli 2024 für die Mauerwerks-, Zimmermanns- und Dacharbeiten zeigten sich deutliche Budgetüberschreitungen. Im Ergebnis bedeutete diese Entwicklungen Mehrkosten für das Gesamtprojekt von 1,5 Millionen Euro von bis dato geplanten 2,9 Millionen Euro. Die Stadtverwaltung entschied sich daher nach Bekanntwerden der neuen Sanierungskosten durch die ARGE Schwetzingen c/o rebuild.ing GmbH, Reilingen dazu, die Sanierungsmaßnahme nochmals kritisch zu hinterfragen und durch eine Überplanung Kostensteigerungen zu verhindern. Zwischenzeitlich machte sich zusätzlich die massive Baupreisentwicklung bemerkbar (viele Gewerke sind durch den Denkmalschutz personal- und zeitintensiv), so dass sich seit 2019 der Index in Baden-Württemberg von 90,1 auf 132,8 (Stand Februar 2025) entwickelt hat.

Die ARGE Schwetzingen c/o rebuild.ing GmbH, Reilingen wurde im November 2024 und im März 2025 aufgefordert, die Planungen zu überarbeiten, Kostensteigerungen zu verhindern und insbesondere die statischen Probleme der Holzkonstruktionen abschließend zu klären. Zwischenzeitlich liegen zu dieser Beschlussvorlage alle erforderlichen Informations- und Planungsunterlagen vor, auch eine Einbindung des Landesdenkmalamtes durch eine Aktualisierung des Bauantrages sind bereits erfolgt.

Neues Raumprogramm

Mit Blick auf den Gesamthaushalt der Stadt Schwetzingen wurde zwischen der Kämmerei und dem Bauamt erarbeitet, dass der Ausbau des Dachgeschosses zu Büroräumen aus wirtschaftlichen Gründen nicht erfolgen, sondern das Dach als Kaltdach ausgebaut werden soll. In diesem Zusammenhang entfallen die ursprünglich geplanten Dachgauben. Dadurch entsteht die Möglichkeit einer größeren Dachflächennutzung für eine Photovoltaikanlage auf der Rückseite.

Der Treppenzugang zum Dach soll künftig lediglich noch über eine Einschubtreppe erfolgen und nicht in größerem Umfang ausgebaut werden. Auf eine Lüftungsanlage für den ehemaligen Apothekenraum wird verzichtet. Zudem führen kleinere Optimierungen in den Ausführungsdetails zu weiteren Kostenreduzierungen an verschiedenen Punkten.

Im Erdgeschoss sind neben einem Servicebereich bis zu vier Büroräume mit barrierefreier Toilette vorgesehen. Im ersten Obergeschoss stehen fünf Büroräume für die städtischen Ämter sowie Ausbildungsplätze zur Verfügung.

Um den Servicebereich barrierefrei zugänglich zu machen, wird im Eingangsbereich der ehemaligen Hofapotheke eine Rampe mit integriertem Treppenteil auf dem Gehweg errichtet. Die barrierefreie Verbindung zwischen den Gebäuden in der Hebelstraße 1, 3 und 7 soll durch den Einsatz von Rampen trotz der unterschiedlichen Geschossdeckenhöhen gewährleistet werden.

Die Außenfassade wird instandgesetzt und den Denkmalschutzvorgaben entsprechend saniert.

Aus Kostengründen wurde entgegen der Beschlussvorlage 2162/2019 der Vorschlag erarbeitet, sowohl eine Erneuerung des Aufzugs im Gebäude Hebelstraße, als auch die Sanierung der Rathausturmschindeln, als auch das Streichen der Fassadenbereiche der Gebäude Hebelstraße 1, 3 und 7 aus dem Projekt herauszunehmen. Die Arbeiten sollen im Anschluss durch das Bauamt ab 2027 umgesetzt werden.

Kosten- und Zeitplan

Durch die Neukonzeption des Bauvorhabens konnten somit die Sanierungskosten von ca. 4.400.000 Euro auf rund 3.180.000 Euro (jeweils brutto) gesenkt werden.

Der Bauzeitenplan musste aufgrund der Neuplanungen angepasst werden. Somit wird die Fertigstellung der Maßnahme für Ende September 2026 anvisiert.

Finanzielles:

Finanzmittel in Höhe von 3.190.000 Euro stehen auf der Haushaltsstelle 711240102101/78710000 für das Jahr 2025 und 500.000 Euro für das Jahr 2026 zur Verfügung.

Anlagen:

Anlage 1- Kostenberechnung vom 20.05.2025

Anlage 2 – Projektablauf- und Bauzeitenplan vom 20.05.2025

Oberbürgermeister: Bürgermeisterin: Amtsleiter*in: Sachbearbeiter*in: Kämmerei: