

Amt: 40 Amt für Familien,
Senioren & Kultur,
Sport
Datum: 25.09.2025
Drucksache Nr. 3064/2025/1

Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 01.10.2025

- öffentlich -

(vorberaten in der Sitzung des Gemeinderats am 24.09.2025)

Beendigung des Projektes „Umbau und Sanierung Rothacker'sches Haus,, aus Kostengründen

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat spricht sich angesichts der Kostenentwicklung im Projekt Rothacker'sches Haus, welche ungeachtet einer Bundes- und Landesförderung die Kostenobergrenze von 12.850.000 Euro inkl. MwSt. nicht gewährleisten kann, für eine Beendigung aus.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, alle hierzu notwendigen Schritte in die Wege zu leiten.
3. Die Stadt Schwetzingen übertrug der Architektengemeinschaft fischerarchitekten / rebuild.ing, Aachen / Reilingen mit Verträgen vom 25.02.2021/01.03.2021 und 09.11.2022/17.11.2022 die Generalplanerleistungen für das Bauprojekt „Umbau und Sanierung Rothacker'sches Haus“ sowie das Bauvorhaben „Umbau Hofapotheke“. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass beide Generalplanerverträge ihre vorzeitige vollständige Beendigung finden sollen. Der Gemeinderat stimmt einer Aufhebungs- und Abwicklungsvereinbarung mit den in der Vorlage genannten Resthonoraren und Zahlungsbeträgen für beide Projekte von insgesamt 286.584,19 EUR zu.

Erläuterungen:

Das Rothacker'sche Haus, Wildemannstraße 2, befindet sich im Eigentum der Stadt Schwetzingen. Es steht unter Denkmalschutz und hat für die Schwetzinger Stadtgeschichte grundlegende Bedeutung.

Am 27. Februar 2019 fasste der Gemeinderat daher auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2018 einen Grundsatzbeschluss über Sanierung und Neunutzung des Rothacker'schen Hauses. Am 11. April 2019 wurde die Verwaltung durch den Technischen Ausschuss mit Vorbereitung und Durchführung eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen am Rothacker'schen Haus beauftragt. In diesem Verfahren erhielt die Architektengemeinschaft fischerarchitekten / rebuild.ing, Aachen / Reilingen, den Zuschlag und wurde am 18. Dezember 2019 mit der weiteren Projektabwicklung durch den Gemeinderat beauftragt.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 24. März 2021 und in der Sitzung des Gemeinderats am 14. April 2021 stellte die beauftragte Architektengemeinschaft den Vorentwurf den Gremien in einer Präsentation vor.

Mit dem Zuwendungsbescheid des Projektträgers Jülich vom 5. November 2021 hat die Stadt Schwetzingen eine Förderzusage in Höhe von 2.000.000 Euro der förderfähigen Investitionskosten im Rahmen des Förderprogramms „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ erhalten. Diese Fördersumme wurde durch ein breites Bündnis aus Vertretern der Bundes- und Landespolitik, der Metropolregion Rhein-Neckar und den großen Museen der Region in Mannheim, Heidelberg und Speyer erst möglich. Zudem wurde der Stadt Schwetzingen eine Tourismusförderung des Landes Baden-Württemberg durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus per Zuwendungsbescheid vom 25. Mai 2022 in Höhe von 514.725 Euro zugesichert. Die beiden Förderungen wurden in den jeweiligen Antragsformularen passgenau auf das Rothacker'sche Haus und die spezifische Verbindung von Touristinformation, Museum sowie Veranstaltungs- und Verwaltungsräumlichkeiten abgestimmt. Aufgrund intensiver Bemühungen durch die Verwaltung konnten für beide Förderungen Verlängerungen weit über den ursprünglichen Bewilligungszeitraum hinaus erreicht werden: Die Bundesförderung wurde Stand jetzt bis zum 31. Dezember 2026 bewilligt, die Landesförderung sogar bis zum 31. Dezember 2027.

Angesichts einer enormen Baukostenentwicklung von durchschnittlich ca. 8 Prozent pro Jahr in Deutschland durch extreme Preissteigerungen bei Baumaterialien und verzögerten Lieferketten, nicht zuletzt aufgrund der Corona-Pandemie und des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine, sprachen sich die Gemeinderatsfraktionen zu Beginn des Jahres 2022 für eine Überarbeitung des Vor- und Planungsentwurfes vom 21. Juli 2021 aus. Zwischenzeitlich hatte sich gezeigt, dass die geplante Sanierung des Rothacker'schen Hauses mit Neubau und Gastronomie von bisher geschätzten 16.500.000 Euro inkl. MwSt. nun mit ca. 21.000.000 Euro inkl. MwSt. zu Buche schlagen würde.

Die Stadtverwaltung Schwetzingen hat daraufhin gemeinsam mit der Architektengemeinschaft unterschiedliche Lösungsansätze am Alten Messplatz, aber auch am Standort Hebelstraße 9, wie von den Gemeinderatsfraktionen vorgeschlagen, erarbeitet.

Als Ergebnis dieser weiteren Untersuchungen ist die Verwaltung in Abstimmung mit den Vorsitzenden der Gemeinderatsfraktionen zu dem Schluss gekommen, dass die Baukosten massiv gesenkt werden müssen, um die Finanzierbarkeit und damit eine Umsetzung des Projektes für den Haushalt und die mittelfristige Finanzplanung sicherzustellen. Hierzu wurde es erforderlich, Sanierung und Erweiterung des Rothacker'schen Hauses auf ein absolut notwendiges Mindestmaß zu beschränken, indem der Schwerpunkt der Maßnahme auf Sanierung und Nutzbarmachung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes gelegt wurde und lediglich zur funktionalen Gebäudeerschließung und Entfluchtung eine maßvolle Erweiterung erfolgte, was im Einzelnen bedeutete:

- Fokus auf Sanierung des Rothacker'schen Hauses (denkmalgeschütztes Bestandsgebäude)
- Fokus auf Stadtmuseum, Spargel- und Festspielforum sowie neuer Touristinformation
- Keine Gastronomie, kein Vollausbau des Kellergeschosses, kein Vollausbau des Dachgeschosses
- Reduzierte TGA-Ausstattung für Dauer- und Wechselausstellungsflächen
- Reduzierung von Büroflächen des Amtes 40.3
- Massive Reduzierung der Lüftungsanlage
- Minimierung der Kosten für Ertüchtigungsmaßnahmen im Zusammenhang einer Herstellung der Erdbebensicherheit

Auf diese Weise sollten die Kosten für die Gesamtmaßnahme exklusive der von Bund (2.000.000 Euro) und Land (514.725 Euro) zugesagten Fördermittel auf ca. 10.335.275 Euro inkl. MwSt. gesenkt werden.

Nach dem Beschluss des Gemeinderates vom 22. Juni 2022 zur Umplanung des bisherigen Vorentwurfes vom 21. Juli 2021 wurden intensive Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg sowie den Fördermittelgebern (Bund, Land) zur Umplanung des Projektes geführt. Anschließend wurden weitere vorbereitende Maßnahmen wie ein Gutachten zu den Holzelementen im Gebäude sowie die Erstellung des künftigen Besucher- und Ausstellungskonzeptes in Auftrag gegeben. Für die Erstellung des Konzeptes wurde die Fa. Liquid, Augsburg, beauftragt, für die sich der Gemeinderat im Rahmen seiner Informationsfahrt am 22. November 2019 in das Fugger- und Welser-Erlebnismuseum in Augsburg ausgesprochen hatte. Für Ausstellungskonzeption und -realisierung war zunächst ein Budget von ca. 1.000.000 Euro inkl. MwSt. veranschlagt; dieses konnte durch Reduktion und Eigenleistungen auf ein Budget von ca. 850.000 Euro inkl. MwSt. reduziert werden. Das Ausstellungskonzept für das Rothacker'sche Haus ist bereits fertiggestellt.

Die wesentlichen Eckpfeiler des neuen Entwurfes waren mit Blick auf den Bestand und den Neubau folgende Parameter:

- Erhalt der Gebäudestruktur im Bestand
- Erhalt der Innenausbauten und historischen Türen sowie Fenster
- Substanzerhalt der Kellergewölbe
- Je zwei Erschließungsbauten mit Treppenhäusern und Fahrstuhl zur Sicherstellung von Brandschutz und Barrierefreiheit
- Beide Gebäudeteile an den Flanken sollten in konventioneller Bauweise errichtet werden, der L-förmige Verbindungstrakt in Leichtbauweise (Holz)
- Klimaneutralität des Gesamtgebäudes durch Fernwärme und PV-Anlagen (ab 2030)

In das Rothacker'sche Haus sollten damit - statt wie bisher auf ca. 2.335 m² auf ca. 1.647,2 m² - die Touristinformation, das städtische Museum mit einer historisch-stadtgeschichtlichen Dauerausstellung, eine Dauerausstellung zum Thema Spargel sowie die Musikfestivals, eine Wechsellausstellungsfläche sowie ein Museumspädagogikraum für Schulen und Kindergärten im Kellergeschoss integriert werden. Dadurch sollte an der Stelle, an der Schwetzingen seine kommunale Selbstständigkeit erlangte, ein neues Bürgerzentrum ebenso wie eine wichtige Anlaufstelle für die Besucher der Stadt entstehen. Es sollte somit ein wichtiger Schritt für die weitere kulturelle, touristische und gewerbliche Nutzung sowie die Attraktivierung der Schwetzingen Innenstadt gegangen werden, der geeignet war, wichtige und dauerhafte Impulse für die Innenstadt zu geben, was auch durch das Marketing- und Tourismuskonzept 2025 deutlich aufgezeigt wurde.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 24. Mai 2023 wurde der reduzierte und überarbeitete Vorentwurf ausführlich durch die Architektengemeinschaft vorgestellt. Nach Zustimmung des Gemeinderats in seiner öffentlichen Sitzung vom 21. Juni 2023 zur weiteren Umsetzung des Projekts gab es am 17. Juli 2023 eine erneute Information der interessierten Bürgerschaft über die Projektfortschritte und den Vorentwurf. Der Vorentwurf stieß in Gemeinderat wie Bürgerschaft auf große Zustimmung.

Nach Fertigstellung der Entwurfsplanung für Umbau und Sanierung des Rothacker'schen Hauses wurde durch die Architektengemeinschaft am 19. März 2024 der Bauantrag eingereicht. Die Entwurfsplanung enthielt nun auch ein nahezu komplett barrierefreies „WC für alle“, das in dieser Form stadtweit einmalig wäre und den Anspruch auf eine lückenlose Barrierefreiheit des Gesamtgebäudes unterstrich.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 24. April 2024 stellte die Architektengemeinschaft abschließend die Eckpfeiler der Entwurfsplanung sowie die Baukosten, den Bauzeitenplan wie auch den Ausschreibungszeitplan zur Information des Gremiums vor.

Bereits innerhalb der weiteren Planung der Architektengemeinschaft wurde der finanzielle Sicherheitspuffer der Kostenberechnung von ursprünglich insgesamt 1.000.000 Euro für Unvorhergesehenes und Unwägbarkeiten sowie Baukostensteigerungen bis zur Veröffentlichung der Leistungsverzeichnisse trotz mit der Architektengemeinschaft vereinbarter Kostenobergrenze nahezu vollständig aufgebraucht.

Die Ausschreibung der ersten drei Leistungsgewerke (Allgemeine Baustellen- und Sicherheitseinrichtung, Abbruch-, Rodungs- und Aufräumarbeiten, Sanierung des Gewölbekellers) erfolgte im September 2024. Die Angebotssummen von zwei der drei Leistungsgewerke überschritten selbst beim günstigsten Bieter die Kostenberechnungen der Architektengemeinschaft erheblich: Beim LV 01 (Allgemeine Baustellen- und Sicherheitseinrichtung) lag das günstigste Angebot 30,1 Prozent über der Kostenberechnung, beim LV 03 (Sanierung des Gewölbekellers) lag das günstigste Angebot sogar 66,1 Prozent über der Kostenberechnung. Lediglich beim LV 02 (Abbruch-, Rodungs- und Aufräumarbeiten) wurde die Kostenberechnung um 26,1 Prozent unterschritten. Obgleich das erste Vergabepaket noch gar keine Hauptleistungen zum Gegenstand hatte, sondern sich auf vorbereitende Maßnahmen beschränkte, ergab sich mithin bereits eine Kostenüberschreitung in Summe von knapp 20 %. Eine solche Kostenüberschreitung widersprach nicht nur der vereinbarten Kostenobergrenze, sondern wurde auch von der bestehenden Beschlusslage und Projektfinanzierung nicht erfasst. Aus diesem Grund konnte dann auch das erste Vergabepaket nicht bezuschlagt werden. Vor diesem Hintergrund entstanden innerhalb der Verwaltung ernsthafte Zweifel, inwieweit die bisherige Kostenberechnung der Architektengemeinschaft belastbar ist und vor allem inwieweit die Kostenobergrenze in Höhe von 12.850.000 Euro inkl. MwSt. unter den vorgenannten Vorzeichen (Kostensteigerungen, Unvorhergesehenes und Unwägbarkeiten) eingehalten werden kann.

Trotz wiederholter Bemühungen aller Beteiligten, die Kosten im Rahmen zu halten und Einsparpotentiale zur sicheren Einhaltung der Kostenobergrenze aufzuzeigen, konnten keine konkreten und nachhaltigen Einsparvorschläge, die die Annahme einer sicheren Einhaltung der Kostenobergrenze rechtfertigen könnten, erreicht werden.

Die Verwaltung sprach daher die Empfehlung aus, das Projekt aufgrund der drohenden Kostenüberschreitung und der allgemeinen Haushaltssituation mit den Entwicklungen, die die mittelfristige Finanzplanung zeigt, nicht weiter zu verfolgen. Zumal die Erfahrungen von Projekten in der Region Kostensteigerungen von mindestens 30 % zeigen. Bisher sind durch das Projekt zwischen 2018 und 2025 Gesamtkosten in Höhe von ca. 2.005.000 Euro angefallen und verausgabt worden. Der Gemeinderat hat daraufhin in den letzten Monaten diese Entwicklungen im Projekt und im städtischen Haushalt intensiv in zwei Klausurtagungen – angesichts des bisherigen, finanziellen Engagements – diskutiert und besprochen.

Aufhebungs- und Abwicklungsvereinbarung

Die mit der Generalplanung beauftragte Architektengemeinschaft wurde stufenweise beauftragt. Die Beauftragung erfolgte bereits bis einschließlich Leistungsphase 7 (Mitwirkung bei der Vergabe). Bisher wurden die Leistungsphasen 1 – 4 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung) vollständig und die Leistungsphasen 5 – 7 teilweise (Ausführungsplanung bis Mitwirkung bei der Vergabe) erbracht.

In Vergleichsgesprächen mit der Architektengemeinschaft wurde eine Aufhebungs- und Abwicklungsvereinbarung mit nachfolgenden Eckpunkten abgestimmt.

Der Generalplanervertrag vom 25.02.2021 / 01.03.2021 zum Bauprojekt „Umbau und Sanierung Rothacker'sches Haus“ wird mit sofortiger Wirkung einvernehmlich beendet.

Aus den bis zur vorzeitigen Vertragsbeendigung erbrachten Leistungen wurden ein Resthonorar und ein Zahlungsbetrag von insgesamt brutto 216.156,00 Euro vereinbart.

Die Vertragsparteien sind sich weiter einig, dass auch der Generalplanervertrag vom 09.11.2022 / 17.11.2022 betreffend das Bauvorhaben „Umbau Hofapotheke“ ebenso mit sofortiger Wirkung endet.

Aus den bis zur vorzeitigen Vertragsbeendigung erbrachten Leistungen steht der ARGE gegenüber der Stadt noch ein Resthonorar von brutto 70.428,19 Euro zu.

Stadthistorische Sammlung

Die Stadtverwaltung wird Vorschläge erarbeiten, inwieweit eine museale Ausstellung der Stadtgeschichte in Zukunft im Stadtraum unter Berücksichtigung der finanziellen Rahmenbedingungen des städtischen Haushaltes möglich ist.

Finanzielles:

Bisher wurden keine Bundes- oder Landesmittel im Rahmen des Projektes „Umbau und Sanierung Rothacker'sches Haus“ von den Fördermittelgebern gewährt.

Die investiven Mittel stehen bei der Kontierung 725200190101 / 78710000 für das Haushaltsjahr 2025 zur Auszahlung des Betrages in Höhe von insgesamt 216.156,00 EUR in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Die Mittel zur Begleichung des Resthonorars für die Umbaumaßnahme der Hofapotheke in Höhe von 70.428,19 EUR im Haushaltsjahr 2025, stehen bei der investiven Kontierung 711240102101 / 78710000 zur Verfügung.

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