

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0159/2018/IV

Datum:
10.09.2018

Federführung:
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:

Betreff:

Sachstandsbericht „Villa Braunbehrens“, Kohlhof 9

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 21. Dezember 2018

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Altstadt	27.09.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	07.11.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	12.12.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	20.12.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Bezirksbeirat Altstadt, der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen den Sachstandsbericht „Villa Braunbehrens“ zur Kenntnis.

Zusammenfassung der Begründung:

Der finanzielle Mindestaufwand für die Inbetriebnahme des Gebäudes liegt bei 500.000 Euro. Aufgrund des Investitionsaufwandes ist es unabdingbar, eine langfristige und nachhaltige Nutzung zu etablieren, welche durch die derzeitige Prüfung für eine Verwendung als Gästehaus für das European Molecular Biology Laboratory (EMBL) erreicht werden könnte. Für eine temporäre Nutzung ist das Objekt nicht geeignet.

Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 27.09.2018

Ergebnis: Kenntnis genommen

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 07.11.2018

Ergebnis der öffentlichen Sitzung Haupt- und Finanzausschusses vom 07.11.2018

24.1 Sachstandsbericht „Villa Braunbehrens“, Kohlhof 9 Informationsvorlage 0159/2018/IV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner weist auf die als Tischvorlage verteilte Ergänzungsvorlage (Anlage 01 zur Drucksache 0159/2018/BV) hin, welche die Beantwortung der Fragen der Gemeinderatsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 24.10.2018 beinhaltet.

Stadtrat Grädler teilt mit, da die Informationen zur Beantwortung der Fragen erst so kurzfristig vorgelegt worden seien, habe man sich noch nicht ausreichend damit befassen können. Er stellt daher den **Geschäftsordnungsantrag** auf

Vertagung.

Im Gremium wird kurz darüber beraten, ob die Vertagung möglicherweise nicht notwendig sei, da der Tagesordnungspunkt auch im Gemeinderat beraten werde, und man sich bis dahin ausreichend mit den Unterlagen beschäftigen könne. Letztendlich einigt man sich jedoch darauf, den Tagesordnungspunkt doch zu vertagen.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: vertagt

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 12.12.2018

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 12.12.2018

18.1 Sachstandsbericht „Villa Braunbehrens“, Kohlhof 9 Informationsvorlage 0159/2018/IV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Stadtrat Grädler bringt den als Tischvorlage verteilten Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen (Anlage 02 zur Drucksache 0159/2018/IV) in die Diskussion ein und begründet diesen:

Konzeptwettbewerb für Villa Braunbehrens

Wir beantragen:

1. Sollte eine Zwischennutzung in dem Gebäude nicht möglich sein und das Gebäude verkauft werden, werden die Liegenschaften in Erbpacht vergeben.
2. Für eine langfristige und nachhaltige Nutzung wird ein Konzeptwettbewerb ausgelobt. Der Gemeinderat entscheidet auf Basis der vorliegenden Nutzungskonzepte über die weitere Nutzung des Gebäudes.
3. In dem Nutzungskonzept für die Villa Braunbehrens muss eine dauerhafte öffentliche Nutzung gewährleistet und damit das Gebäude für die Heidelberger Bürger*innen zugänglich sein.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Niebel, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Grädler, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadträtin Mirow, Stadträtin Deckwart-Boller, Stadträtin Stolz

In der Aussprache geht es zunächst darum, ob ein Konzeptwettbewerb notwendig sei, wenn derzeit die Nutzung als Gästehaus für das European Molecular Biology Laboratory (EMBL) geprüft werde. Andererseits wird diese Fläche / das Objekt als so wichtig und wertvoll angesehen, dass man sich ausführlicher damit beschäftigen sollte, was an dieser Stelle geschehe, vor allem, wenn bereits jetzt mehrere Konzept-Ideen vorlägen (siehe Begründung des Antrages der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen, Anlage 02 zur Drucksache 0159/2018/IV).

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner bestätigt, dass es Interessensbekundungen gebe. Er betont jedoch auch, es sei wichtig, dass Kaufangebote auch konkretisiert würden. Es sollte an dieser Stelle keine Einrichtung geschaffen werden, welche von der Stadt subventioniert werden müsste. Wenn jedoch private Nutzer unterschiedliche Konzepte konkretisiert einreichen, könnten diese zusammengestellt und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Im Laufe der Aussprache wird deutlich, dass die Mehrheit des Gremiums den Punkten 1 und 2 des Antrages der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen folgen könnte. Der Punkt 3 des Antrages wird kritisch gesehen, weil dieser von vornherein bestimmte Konzepte ausschließen würde (beispielsweise auch das Gästehaus des EMBL).

Stadtrat Grädler teilt mit, seine Fraktion sei damit einverstanden, den Punkt 3 des Antrages zu streichen.

Nach Abschluss der Aussprache stellt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner den **modifizierten Antrag** der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen wie folgt zur Abstimmung:

Konzeptwettbewerb für Villa Braunbehrens

Wir beantragen:

1. Sollte eine Zwischennutzung in dem Gebäude nicht möglich sein und das Gebäude verkauft werden, werden die Liegenschaften in Erbpacht vergeben.
2. Für eine langfristige und nachhaltige Nutzung wird ein Konzeptwettbewerb ausgelobt. Der Gemeinderat entscheidet auf Basis der vorliegenden Nutzungskonzepte über die weitere Nutzung des Gebäudes.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 1 Gegenstimme und 1 Enthaltung

gezeichnet

Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Gemeinderates vom 20.12.2018

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 20.12.2018:

31.1 Sachstandsbericht „Villa Braunbehrens“, Kohlhof 9 Informationsvorlage 0159/2018/IV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine angezeigt.

Der Oberbürgermeister verweist auf den **modifizierten Antrag** der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, der im Haupt- und Finanzausschuss am 12.12.2018 als Arbeitsauftrag beschlossen wurde:

Konzeptwettbewerb für Villa Braunbehrens

Wir beantragen:

1. Sollte eine Zwischennutzung in dem Gebäude nicht möglich sein und das Gebäude verkauft werden, werden die Liegenschaften in Erbpacht vergeben.
2. Für eine langfristige und nachhaltige Nutzung wird ein Konzeptwettbewerb ausgelobt. Der Gemeinderat entscheidet auf Basis der vorliegenden Nutzungskonzepte über die weitere Nutzung des Gebäudes.

Mit der Maßgabe dieses Arbeitsauftrages nimmt der Gemeinderat die Informationsvorlage zur Kenntnis.

Zusammenfassung der Information:

Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht „Villa Braunbehrens“ zur Kenntnis.

Außerdem ergeht folgender Arbeitsauftrag an die Verwaltung:

1. ***Sollte eine Zwischennutzung in dem Gebäude nicht möglich sein und das Gebäude verkauft werden, werden die Liegenschaften in Erbpacht vergeben.***
2. ***Für eine langfristige und nachhaltige Nutzung wird ein Konzeptwettbewerb ausgelobt. Der Gemeinderat entscheidet auf Basis der vorliegenden Nutzungskonzepte über die weitere Nutzung des Gebäudes.***

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Begründung:

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1914 im Auftrag von Frau Anna Maria Braunbehrens zu Wohnzwecken errichtet. Im Laufe der Jahre gab es unterschiedliche Wohnnutzungen des Objekts. Als weitere Nutzung ist das Café Ehmann zu benennen, welches einige Jahre als Ausflugsziel fungierte. Zuletzt wurde die Immobilie von 1985 bis 2016 durch den Bildhauer Klaus Horstmann-Czech bewohnt.

Das Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von 363,55 Quadratmeter sowie eine Kellerfläche von weiteren 137,41 Quadratmeter. Die letzte Instandsetzung des Wohngebäudes erfolgte im Jahr 1986. Aus dieser Zeit stammt auch die Heizungsanlage. Das Anwesen ist als Wohngebäude genehmigt und steht unter Denkmalschutz.

Der Inbetriebnahme des Wohngebäudes mit der Wiederherstellung der Verkehrssicherheit auf dem Areal müssen tiefgreifende Sanierungsmaßnahmen vorausgehen, welche neben der nicht mehr zeitgemäßen technischen Ausstattung vor allem in einem Sanierungstau begründet sind. Die notwendigen Maßnahmen beinhalten unter anderem die Erneuerung der veralteten und nicht mehr nutzbaren Versorgungsleitungen und Installationen sowie den Austausch der gesamten Heizungsanlage. Insgesamt wird der Aufwand für eine Inbetriebnahme auf mindestens 500.000 Euro beziffert. Diese Kosten beziehen sich auf die reine Instandsetzung zur genehmigten Wohnnutzung. Für eine andere Verwendung als die der reinen Wohnnutzung, ist (sofern umsetzbar) mit einer deutlichen Kostensteigerung zu rechnen.

Daher ist es Zielsetzung der Verwaltung, das Gebäude einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen, welche Standort und Möglichkeiten der Immobilie Rechnung trägt und aus gebäudewirtschaftlicher Sicht eine akzeptable Perspektive bietet.

Seit dem Auszug von Herrn Horstmann-Czech wurden bereits mehrere Nutzungsmöglichkeiten geprüft, welche jedoch nicht realisiert werden konnten. Die Umnutzung des Gebäudes scheiterte am hiermit einhergehenden Veränderungsbedarf, welcher eine massive Kostensteigerung bedeutet und zusätzlich umfangreichen rechtlichen Anforderungen (unter anderem Brandschutz, Barrierefreiheit und Denkmalschutz) genügen muss. So ergab beispielsweise die Prüfung der Nutzungsänderung für eine mögliche Verwendung als Kindertagesstätte und einer Gewerbeeinheit, einen Investitionsbedarf (ohne Ausstattung) in Höhe von 1.500.000 Euro.

Der Zustand des Gebäudes schließt daher eine temporäre Nutzung aus.

Derzeit befindet sich das Amt für Liegenschaften und Konversion in intensiven Gesprächen mit dem European Molecular Biology Laboratory (EMBL), welches mit einem Konzept zur Verwendung des Objekts als Gästehaus für Wissenschaftler den vorgenannten Kriterien entspricht.

Neben dieser Nachfrage gibt es aktuell weitere Interessenten. Eine Anfrage beschäftigt sich mit Überlegungen zur Entwicklung eines Gesundheits- und Wellnessresorts. Eine weitere mit den Planungen zur Etablierung einer sozialen Institution.

Die Weiternutzung für ein Gästehaus (EMBL) wird derzeit vorrangig geprüft.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen
		Begründung: Langfristige Bereitstellung von Wohnraum für Wissenschaftler.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Erste Ergänzung zur Drucksache mit Datum vom 07.11.2018
02	Sachantrag der Fraktion B'90/Die Grünen vom 12.12.2018 (Tischvorlage in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 12.12.2018)