

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Gebäudemanagement

**Städtisches Anwesen Wolfsbrunnensteige  
15, Sanierung/Neubau  
- Ausführungsgenehmigung  
- Bereitstellung außerplanmäßiger Mittel im  
Haushaltsjahr 2008**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 30. Juni 2008

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	03.06.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	11.06.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	26.06.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:*

- 1. Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Sanierung/Teilabriss und Neubau (Mittelbau + Saal) des städtischen Anwesens Wolfsbrunnensteige 15 (Gaststätte „Wolfsbrunnen“) mit einem Gesamtaufwand in Höhe von 1.147.000,00 € .  
Der städtische Anteil hierfür wird auf 797.000 € festgesetzt.*
- 2. Im Haushaltsjahr 2008 werden für die Bauleistungen außerplanmäßige Mittel in Höhe von 550.000,00 € zur Verfügung gestellt.  
Die Deckung erfolgt über geringere Ausgaben 2008 bei Projekt Nr. 8.40310210, Realschule Kirchheim  
Die noch erforderlichen Restmittel in Höhe von 597.000,00 € werden im Haushaltsjahr 2009 veranschlagt.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Planungsskizzen

## Sitzung des Bauausschusses vom 03.06.2008

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 03.06.2008

- 5 ö **Städtisches Anwesen Wolfsbrunnensteige 15, Sanierung/Neubau**  
**- Ausführungsgenehmigung**  
**- Bereitstellung außerplanmäßiger Mittel im Haushaltsjahr 2008**  
Beschlussvorlage 0218/2008/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Hommelhoff, Stadtrat Krczal, Stadtrat Holschuh, Stadtrat Winterbauer, Stadtrat Weber, Stadträtin Essig, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

Frau Hirschfeld stellt die Planungen vor.

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Neubau des Saales
- Sanierung Altbau
- Kostenhöhe
- Andere Vermarktung
- Auswirkungen Haushalt
- Genauigkeit der Kostenschätzung

Nachdem die Kostenfrage in der heutigen Sitzung nicht geklärt werden kann (die entsprechende Vorlage wird erst zur Haupt- und Finanzausschusssitzung am 11.06.2008 eingebracht), schlägt Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg nach ausführlicher Diskussion vor, ohne Beschluss in den Haupt- und Finanzausschuss zu gehen.

Die Bauausschussmitglieder sind damit einverstanden.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** ohne Beschlussempfehlung

## Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 11.06.2008

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 11.06.2008

- 8 **Städtisches Anwesen Wolfsbrunnensteige 15, Sanierung/Neubau**  
**- Ausführungsgenehmigung**  
**- Bereitstellung außerplanmäßiger Mittel im Haushaltsjahr 2008**  
Beschlussvorlage 0218/2008/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Schuster, Stadträtin Marggraf, Stadtrat Pflüger, Stadtrat Nimis, Stadtrat Lachenauer, Stadträtin Dr. Trabold

Die SPD-Fraktion möchte, vor Abstimmung über den Beschlussvorschlag, eine Aussage der Verwaltung haben, ob die veranschlagten 1,1 Millionen Euro, unabhängig von welchem Pächter oder Konzept, als Minimum nötig sind, um das Kulturdenkmal zu sichern und die Räumlichkeiten so herzustellen, dass eine Nutzung langfristig als Gaststätte gewährleistet ist.

Es folgt ein kurzer Meinungs-austausch über die Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahmen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner erklärt, das Ziel der geplanten Sanierungen sei, die Räumlichkeiten so herzurichten, dass ein vernünftiger Betrieb möglich ist. Alle nutzungsspezifischen Kosten, wie zum Beispiel spezielle Kücheneinrichtungen, sind in diesem Betrag nicht enthalten.

Stadträtin Dr. Schuster erklärt, dass aufgrund dieser Aussage auch die SPD-Fraktion dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zustimmen werde.

gez.  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Gemeinderates vom 26.06.2008**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## I. 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:
QU 1	+	<b>Ziele:</b> Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Durch die umfangreiche Sanierung des Gebäudes bzw. durch den (teilweisen) Neubau wird die Bausubstanz bzw. der Gebäudewert nachhaltig gesichert. Nur durch diese Maßnahme ist eine zeitgemäße gastronomische Nutzung bzw. die Verpachtung möglich.
SL 1	+	<b>Ziel/e:</b> Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadtteile bewahren <b>Begründung:</b> Durch die Maßnahme wird die historische Gaststätte „Wolfsbrunnen“ für den Stadtteil Schlierbach bewahrt.
KU 1	+	<b>Ziel/e:</b> Kommunikation und Begegnung fördern <b>Begründung:</b> Die Kommunikation und Begegnung, insbesondere auch für die Bürger des Stadtteils Schlierbach wird gefördert (z. B. auch durch kulturelle Veranstaltungen).

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



## II. Begründung:

Der langjährige Pächter der Gaststätte „Wolfsbrunnen“ hat das Pachtverhältnis bereits zum 31.12.2007 gekündigt und das Objekt Mitte Januar 2008 wieder an die Stadt zurückgegeben. Mit dem ehemaligen Betreiber der Schlossgastronomie, S + S Schlossrestaurations GmbH und ihrem Mitgeschäftsführer Herrn Wolf-Jürgen Schönmehl, wurde ein Pächter gefunden, der den „Wolfsbrunnen“ als Lokal mit gehobener Gastronomie weiterführen will. Hierfür sind jedoch die notwendigen Rahmenbedingungen herzustellen.

### 1. Zustand

Das Gebäude der Gaststätte wurde im Jahre 1821 auf der historischen und unter Denkmalschutz stehenden Wolfsbrunnen-Anlage errichtet. Die vorhandenen Baulichkeiten entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen der Gastronomie, was verschiedene Renovierungsarbeiten, Abbruch- und Neubaumaßnahmen erforderlich macht.

## 2. Bauliche Maßnahmen

Das denkmalgeschützte Bauwerk soll weitgehend erhalten bleiben und überwiegend nur im Innenraum renoviert werden. Der vorhandene und sanierungsbedürftige Anbau aus den 50iger Jahren, soll jedoch abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Unterbringung von Küche und Gasträumen ist wie bisher im Altbau vorgesehen. Die Küche bedarf einer vollständigen Sanierung. Bisher wurden nur das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss gastronomisch genutzt. Ein weiterer Gastraum soll nun im 2. Obergeschoss entstehen. Der Speiseaufzug muss entsprechend angepasst und mit einem Warmhaltebereich der Speisen ergänzt werden.

Die Ausstattung der Räume soll im wesentlichen erhalten bleiben und sofern möglich repariert werden. Lediglich der Gastraum erhält einen neuen Holzbodenbelag, wird tapeziert und gestrichen. Die Küche wird neu gefliest.

Sowohl der Eingangsbereich als auch der erdgeschossige Speisesaal, der bisher vor allem für separate Feierlichkeiten genutzt werden konnte, bedürfen dringend der Erneuerung. Eine Modernisierung kann hier nicht mehr empfohlen werden, so dass der Architekt einen einseitig verglasten Neubau geplant hat, indem er mit falt- und Schiebeelementen auch die Terrasse mit einbeziehen kann. Die Erschließung von dem neuen Speisesaal und Altbau erfolgen ebenerdig über einen Zwischenbau. Dieser dient als Empfangsbereich bzw. Foyer mit einer Bar. Der Speisesaal wird vollständig und der Zwischenbau teilweise unterkellert zur Unterbringung von Lagerräumen, Räumen zur Kühlung, dem Heizraum, Sanitär- und Sozialräumen.

Über eine Außentreppe auf der Hangseite des Gebäudes sind die Lagerräume im Untergeschoss direkt zugänglich. An dieser Stelle ist auch ein Lastenaufzug für die angelieferte Ware vorgesehen. Im Erdgeschoss des Zwischenbaus sind ein Büro sowie das Behinderten-WC geplant.

Der Neubau soll mit einem Flachdach ausgeführt werden. Damit sich die Dachaufsicht in die bewaldete Umgebung integriert, erhält das Dach eine intensive Begrünung.

Um einen separaten Zugang für das Personal zu schaffen, wird im Außenraum der rückwärtige Bereich zwischen Gebäude und Hang bzw. Stützmauer gepflastert.

Den Mitgliedern des Vereins Freundeskreis Wolfsbrunnen e.V. kann an dieser Stelle ggf. von außen ein separater Zugang zum Behinderten-WC ermöglicht werden.

## 3. Technische Ausrüstung

In der Küche ist die Umsetzung der Lüftungshaube erforderlich. Die Sanitär- und Elektroinstallation in den Küchen bedürfen einer vollständigen Erneuerung. Die Elektroinstallation der Küche wird nach den derzeit geltenden VDE-Bestimmungen sowie nach den technischen Anschlussbedingungen hergestellt.

Die Heizkörper sowie -leitungen sollen nur nach Bedarf repariert werden.

Die neue Heizzentrale mit einem Heizkessel für den Alt- und Neubau wird im Zwischenbau eingerichtet. Die Beheizung erfolgt über statische Heizkörper/ Röhrenradiatoren.

## 4. Räumliches Konzept

Nach den Umbau- und Renovierungsarbeiten im Altbau sowie den Abbruch- und Neubaumaßnahmen stehen der Gaststätte „Wolfbrunnen“ folgende Flächen zur Verfügung:

- Altbau (EG, 1.OG, 2. OG und DG)	310,00 qm
- Mittelbau	162,00 qm
- Saalbau (UG und EG)	252,00 qm
<b>Gesamt</b>	<b>724,00 qm</b>

## 5. Kosten

Für die Sanierungsmaßnahme wurden folgende Netto-Kosten ermittelt:

			<b>Altbau</b>	<b>Neubau</b>	<b>Gesamt</b>
	<b>Bauwerk - Baukonstruktion</b>		<b>125.000</b>	<b>524.500</b>	<b>649.500</b>
330	Mauernarbeiten	€	8.000	210.000	218.000
332	Naturwerksteinarbeiten	€	2.000	5.000	7.000
334	Zimmer- und Holzbauarbeiten	€	5.000		5.000
338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	€		22.000	22.000
339	Klempnerarbeiten	€		6.000	6.000
350	Putz- und Stuckarbeiten	€	14.000	35.000	49.000
352	Fliesen- und Plattenarbeiten	€	20.000	38.000	58.000
353	Estricharbeiten	€	2.000	14.000	16.000
355	Tischlerarbeiten	€	6.000	10.000	16.000
356	Parkettarbeiten	€		14.000	14.000
360	Metallbauarbeiten, Schlosserarbeiten	€	2.000	3.000	5.000
361	Verglasungsarbeiten	€	2.000	60.000	62.000
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	19.000	14.000	33.000
365	Bodenbelagsarbeiten	€	26.000		26.000
392	Gerüstarbeiten	€		3.500	3.500
394	Abbruchmaßnahmen	€	4.000	75.000	79.000
398	Zusätzliche Maßnahmen	€	15.000	15.000	30.000
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>		<b>177.000</b>	<b>134.000</b>	<b>311.000</b>
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	18.000	26.000	44.000
420	Wärmeversorgungsanlagen	€	6.000	30.000	36.000
430	Lüftungstechnische Anlagen	€	3.000	30.000	33.000
440	Starkstromanlagen	€	10.000	20.000	30.000
460	Förderanlagen	€	20.000	28.000	48.000
470	Nutzungsspezifische Anlagen	€	120.000		120.000
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>			<b>15.000</b>	<b>15.000</b>
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		<b>36.400</b>	<b>135.100</b>	<b>171.500</b>
	<b>Insgesamt</b>		<b>338.400</b>	<b>808.600</b>	<b>1.147.000</b>

Da das Anwesen als „Betrieb gewerblicher Art“ verpachtet werden soll (Mitverpachtung von Kücheninventar, Tischen, Stühlen), ist die Stadt bei den anfallenden Ausgabepositionen vorsteuerabzugsberechtigt, so dass insoweit keine Mehrwertsteuer zur Zahlung anfällt.

Für die Realisierung der Maßnahme werden 2008 außerplanmäßige Mittel in Höhe von 550.000,00 € erforderlich, der restliche Betrag ist im Haushaltplan 2009 zu veranschlagen. Die Deckung erfolgt durch Minderausgaben 2008 bei Projekt Nr. 8.40310210, Realschule Kirchheim,

Da sich der künftige Pächter bereiterklärt hat, sich mit einem Baukostenzuschuss von 350.000,00 € an dem Bauvorhaben zu beteiligen, beträgt der städtische Anteil 797.000 €



## 6. Termine

Begonnen werden soll zunächst mit der Sanierung des Altbaus, die voraussichtlich zum Jahresende 2008 abgeschlossen sein kann. Etwas länger dauern die Arbeiten für den Neubau. Die Fertigstellung hierfür ist im Mai 2009 vorgesehen.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg