

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

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	
Gemeinderat	22.11.2018	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.

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

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß