

Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: 2023/0432
 Verantwortlich: Dez. 6
 Dienststelle: Amt für Hochbau und
 Gebäudewirtschaft

Raum für Kultur: Nachnutzung der bisherigen Räumlichkeiten des Badischen Konservatoriums
Antrag: SPD

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Bauausschuss	15.06.2023	1	x	
Gemeinderat	18.07.2023	30	x	

Kurzfassung

Für die vom Badischen Konservatorium genutzten Gebäude Kaiserallee 11c und Jahnstraße 20 gibt es keinen städtischen Bedarf an einer Nachnutzung. Das Gebäude Kaiserallee 11c ist auch nicht als Erweiterungsfläche für das Theaterhaus geeignet.

Die Verwaltung empfiehlt daher, nach dem Auszug des Badischen Konservatoriums beide Immobilien einer Verwertung auf dem Immobilienmarkt zuzuführen.

Der Ausschuss nimmt dies zur Kenntnis und stimmt dem zu.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:		Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:	
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates		Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.	
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Ergänzende Erläuterungen

Die Gebäude Kaiserallee 11c und Jahnstraße 20 werden derzeit noch vom Badischen Konservatorium genutzt. Das Badische Konservatorium wird in die Kaiserallee 12d umziehen. Die Fertigstellung und der Umzug in das neue Domizil soll aus heutiger Sicht im August 2024 erfolgen. Eine Nachnutzung und Verwertung der Immobilien stehen in enger Abhängigkeit mit der Fertigstellung der zukünftigen Räumlichkeiten des Badischen Konservatoriums.

1. Die Verwaltung stellt dar, welche Überlegungen für die Gebäude in der Kaiserallee 11c und Jahnstraße 20 nach dem Auszug des Badischen Konservatoriums bestehen. Der jeweiligen Realisierungszeitraum wird aufgezeigt.

Für beide Objekte besteht an einer städtischen Nutzung kein Bedarf. Die Gebäude eignen sich von ihrer Struktur her auch nicht in erster Linie zur Verwaltungs- und Büronutzung. Hinzu kommt, dass durch Alter, intensiver Nutzung, fehlender Barrierefreiheit und auch aus energetischen Gründen ein erheblicher Renovierungsbedarf besteht. Um eine Nachnutzung zu realisieren, wäre ein Umbau und eine umfassende Sanierung der Gebäude erforderlich. Die dafür entstehenden hohen Kosten sind bei der derzeitigen Haushaltsslage nicht zu finanzieren und lassen auch eine wirtschaftliche Gebäudenutzung nicht erwarten.

Entsprechend der städtischen Immobilienstrategie sollen die beiden nicht betriebsnotwendigen Gebäude daher nach Freiwerden einer Verwertung am Immobilienmarkt zugeführt werden.

Für die Kaiserallee 11c hat sich schon länger eine gemeinnützige Stiftung als Interessent gemeldet, mit der Gespräche zur Bestellung eines Erbbaurechts geführt werden. Die Interessentin möchte das Gebäude für studentisches Wohnen aus- und umbauen. Diese Nutzung wurde auch bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage verifiziert. Die weiteren Verhandlungen hängen vom Zeitpunkt der Verfügbarkeit des Gebäudes ab. Nachdem dieser Zeitpunkt jetzt absehbar ist, können die Gespräche weitergeführt und der Verkauf des Gebäudes bzw. die Bestellung des Erbbaurechts an dem Grundstück soweit vorbereitet werden, dass dies zeitnah nach Umzug des Badischen Konservatoriums vollzogen und das Gebäude übergeben werden kann.

Bezüglich des Objekts „Jahnstraße 20“ bestand sowohl aufgrund der räumlichen Nähe zu Bestandsimmobilien des Landes als auch aufgrund inhaltlich-thematischer Zusammenhänge Kontakt mit dem Land Baden-Württemberg. Das Objekt steht derzeit allerdings nicht mehr im unmittelbaren Fokus des Landes. Sofern das Land tatsächlich kein Interesse mehr an der Immobilie hat, wird auf dem Immobilienmarkt ein geeigneter Käufer gesucht. Ziel ist ein zeitnaher Verkauf nach Freiwerden des Gebäudes, um einen längeren Leerstand zu vermeiden.

2. Die Verwaltung prüft, ob sich das Gebäude in der Kaiserallee 11c für eine Erweiterung des Theaterhauses grundsätzlich eignet.

Das Gebäude Kaiserallee 11c ist aufgrund seiner Struktur und Raumaufteilung wenig geeignet, die Raumprobleme des Theaterhauses dauerhaft zu lösen. Hinzu kommt auch die räumliche Entfernung zum Theaterhaus, wodurch sich keine Synergieeffekte (zum Beispiel gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten, wie Foyer, Toilettenanlagen etc.) ergeben. Wie oben bereits beschrieben, wäre zudem eine umfassende Sanierung und bauliche Anpassung des Gebäudes erforderlich, was kostenintensiv ist. Für eine Erweiterung des Theaterhauses wäre daher die Errichtung eines Erweiterungsbaus die bessere und zweckmäßigere Lösung.

Als dringend wird jedoch die Bereitstellung von zusätzlicher Lagerfläche für das Theaterhaus angesehen. Sollten sich die Kellerräume des Gebäudes Kaiserallee 11c für Lagerzwecke der Theater eignen und sollte sich dies mit der geplanten zukünftigen Nutzung des Gebäudes vereinbaren lassen, so wäre die Anmietung von Kellerräumen grundsätzlich denkbar. Die Verwaltung wird dies prüfen und bei der Verwertung des Objektes gegebenenfalls berücksichtigen.