

Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: 2024/0301

Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **HGW**

Leerstand vermeiden: Kaiserallee 11c Nachnutzung des bisherigen Gebäudes des Badischen Konservatoriums

Antrag: SPD

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Bauausschuss	03.05.2024	1	Ö	Kenntnisnahme

Kurzfassung

Zur Vermeidung eines Leerstandes werden die möglichen Nachnutzungen für das Gebäude Kaiserallee 11c zeitnah geprüft. Denkbar ist eine Nutzung durch die Theater des auf dem Areal befindlichen Theaterhauses und/oder eine Schulnutzung durch das Helmholtz-Gymnasium. Auf der Grundlage des zu erstellenden Nutzungs- und Belegungskonzeptes werden die notwendigen baulichen Maßnahmen und die dafür anfallenden Kosten ermittelt.

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.

CO₂-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:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Erläuterungen

Zu dem Antrag nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

1. Das Gebäude in der Kaiserallee 11c wird nach dem Auszug des Badischen Konservatoriums schnellstmöglich wieder einer Nutzung zugeführt.

Dies sieht auch die Verwaltung so. Ziel ist es, schnellstmöglich eine Nutzung für das Gebäude zu finden.

1.1 Dabei sind sowohl eine kurzfristige Zwischennutzung als auch eine langfristige Perspektive zu berücksichtigen.

Eine für das Gebäude passende Zwischennutzung müsste erst einmal gefunden werden. Zudem wäre eine solche Zwischennutzung nicht ohne bauliche Maßnahmen möglich. Es müssten mindestens Schönheitsreparaturen durchgeführt werden. Die Zwischennutzung wäre auch nur für einen begrenzten Zeitraum möglich und spätestens beim Beginn der Sanierungsarbeiten für die langfristige Nutzung zu beenden. Die Verwaltung schlägt daher vor, auf eine Zwischennutzung zu verzichten. Es sollen vielmehr gleich die langfristigen Nutzungsmöglichkeiten geklärt und diese dann zeitnah umgesetzt werden.

1.2 Dargelegt wird auch, welche Raumbedarfe innerhalb der Verwaltung für eine (Teil-) Nutzung des Gebäudes bestehen.

Raumbedarfe innerhalb der Verwaltung ergeben sich lediglich durch die geplante Sanierung der Kochstraße 7. Die dortigen Nutzungen der SJB (Sozialer Dienst Nordwest und die mobile Jugendarbeit „Streetworker“) müssen für die Sanierung verlagert werden. Eine erste Prüfung ergab, dass für beide Einrichtungen fast alle Räume der Kaiserallee 11c benötigt werden. Für die Verlagerung wird derzeit allerdings ein Mietobjekt in der Blücherstraße präferiert, das besser geeignet ist. Nur wenn die Anmietung nicht realisierbar ist, wäre die Kaiserallee 11c eine Option.

1.3 Es werden zeitnah Gespräche mit den im Theaterhaus ansässigen Theatern geführt, welche Bedarfe durch eine (Teil-)Nutzung dieses Gebäudes erfüllt werden können (bspw. für Lagerung, Büros, Proben etc.).

Die Verwaltung wird mit den im Theaterhaus ansässigen Theatern zeitnah Gespräch führen, um den Raumbedarf und eine mögliche Unterbringung von Theatereinrichtungen in der Kaiserallee 11c zu klären. Dabei wird auch geprüft, ob eine gemeinsame Nutzung des Gebäudes mit dem Helmholtz-Gymnasium denkbar ist.

1.4 Ebenso werden zeitnahe Gespräche mit dem Helmholtz-Gymnasium aufgenommen, das dringend nach Räumen für den Unterricht sucht.

Mit der Schulleitung des Helmholtz-Gymnasiums werden ebenfalls zeitnah Gespräche aufgenommen, um eine mögliche Schulnutzung in dem Gebäude Kaiserallee 11c zu prüfen; gegebenenfalls zusammen mit einer Theaternutzung. Durch die im Bestand gegebene Funktion als Proberaum könnten womöglich Bedarfe des Gymnasiums und des Theaterhauses unmittelbarer und ohne wesentliche Grundrissanpassungen bedient werden.

2. Die Verwaltung stellt den Zustand des Gebäudes dar sowie die Aufteilung der vorhandenen Räumlichkeiten inklusive Kellergeschoss und Kapazitäten der Säle.

Eine Untersuchung im Jahre 2017 ergab, dass sich das Gebäude in einem guten baulichen Zustand befindet und keine strukturellen Mängel an relevanten Gebäudeteilen erkennbar waren. Die damalige Einschätzung muss überprüft und den heutigen Standards und Erfordernissen angepasst werden, insbesondere im Bereich der Gebäudetechnik (z.B. Heizung). Die darüber hinaus erforderlichen nutzungsspezifischen Anpassungen an Oberflächen und technischer Gebäudeausstattung sind abhängig von der Nachnutzung. Die Aufteilung der Räumlichkeiten des Gebäudes wird in einem künftigen Nutzungs- und Belegungskonzept geklärt.

3. Es wird aufgezeigt, welche Investitionen eine Herstellung von Barrierefreiheit ermöglichen würden. Im Zusammenhang mit den Sanierungs- und Umbauplanungen wird auch die Herstellung der Barrierefreiheit untersucht und die dafür anfallenden Kosten ermittelt. Vorab ist dazu keine Aussage möglich.

Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen können erst dargestellt werden, wenn die Gesamtkosten vorliegen.