



Stadt Heidelberg Postfach 105520 69045 Heidelberg

An die Mitglieder
des Gemeinderats

Amt/Dienststelle

Erster Bürgermeister

Dezernat für Bauen

und Verkehr

Emil-Maier-Str. 18

Verwaltungsgebäude

Bearbeitet von

Zimmer

Durchwahl 58-25500

Fax 58-25900

E-Mail Baurechtsamt@Heidelberg.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen

Datum 23.04.2013

63

Abrissmaßnahmen Eleonorenhaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügte Information zur Kurzdebatte „Abrissmaßnahmen Eleonorenhaus“ erhalten Sie mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Stadel

Abrissmaßnahmen Eleonorenhaus

I. Anlass

Am 18.04.2013 hat der für den Umbau des Eleonorenhauses verantwortliche Vorhabenträger im südwestlichen Bereich des Eleonorenhauses im Garten-, Erd- und Obergeschoss Teile der Außenfassade abgebrochen.

II. Rechtliche Grundlagen für die Bewertung des Teilabrisses

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mühlthalstraße 101, Areal entlang des ehemaligen Eleonorenhauses

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht in der Mühlthalstraße 101 (Areal ehemaliges Eleonorenhaus) den Neubau von 6 Doppelhäusern, einem Einfamilienhaus sowie den Umbau des alten Eleonorenhauses an diesem Standort vor.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksfläche. Örtliche Bauvorschriften, die sich mit der Gestalt der Bebauung auseinandersetzen, enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht. Aussagen über den vorgenommenen Teilabriss können dem Bebauungsplan nicht entnommen werden.

2. Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Mühlthalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mühlthalstraße 101 enthält folgende Aussagen zum Umbau und Gestaltung des Eleonorenhaus:

a. Ziffer 1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

„Als neue Nutzung sind ausschließlich Wohngebäude in Form von 6 familiengerechten Doppelhäusern, einem frei stehenden Einfamilienhaus sowie die Umnutzung des alten Eleonorenhauses in ca. 8 – 10 barrierefreie und zeitgemäße Wohnungen vorgesehen. Die nördlichen und westlichen Anbauten an das Eleonorenhaus aus den 60iger Jahren sollen abgebrochen werden.“

b. Ziffer 5.1 Städtebauliche Konzeption

„Ziel ist es neben dem Erhalt, der Sanierung und der Umnutzung des Eleonorenhauses ein Angebot für großzügiges Familienwohnen im Grünen zu schaffen.... Die geplante Bebauung (Neubau) ordnet sich in ihrer Höhenentwicklung, Positionierung und Baumasse gegenüber dem Eleonorenhaus deutlich unter.“

c. Ziffer 5.3 Restrukturierung Eleonorenhaus (Altbau)

*„Der 1913/1914 errichtete Altbau des Eleonorenhauses wird wieder freigestellt. Der in den 1960iger Jahren errichtete Anbau auf der Nord-Westseite wird abgebrochen, ebenso der eingeschossige Anbau auf der Süd-Westseite des Sockelgeschosses..... **Der Altbau wird***

im Inneren entkernt und entsprechend der neu geplanten Wohnnutzung umstrukturiert. Die Erschließung (Hauseingang, Treppenhaus und Aufzug) wird komplett neu errichtet.

*Das äußere Erscheinungsbild soll weitgehend erhalten bleiben. Eingriffe in die Fassade, die sich aus der geänderten Nutzung und Grundrissstruktur ergeben, sollen möglichst behutsam erfolgen..... An der Südfassade werden **Balkone** im Erd- und Obergeschoss angefügt. Die markanten Veranden/Loggien in Erd- und Obergeschoss werden nach Süden als Freisitze gestaltet. Auf der Westseite werden die Veranden transparent geschlossen.*

***Der Dachstuhl wird in alter Form neu errichtet.** Im 1. Dachgeschoss sind Dacheinschnitte als Freisitze geplant. Dachaufbauten/Gauben werden an die neue Grundrissstruktur angepasst. Im 2. Dachgeschoss wird nach Norden eine Dachterrasse errichtet.“*

d. Ziffer 7.4.9 (Seite 52 der Begründung) Eleonorenhaus: Veränderungen, Abbruch, Höhen

„Eine Vergrößerung der Grundfläche des Eleonorenhauses ist nicht geplant. Es sind lediglich punktuelle Eingriffe in die Fassade zum Abschluss von Freibereichen und Balkonen geplant.

Der Erhalt des Eleonorenhauses ist durch die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie durch die Regelungen des Durchführungsvertrages gewährleistet.

3. Vorhaben und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Mühlthalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus enthält unter anderem die Grundrisse des Eleonorenhauses sowie die Ansichten des Eleonorenhauses. Die **Entfernung** der Anbauten auf der Nord-Westseite sowie des eingeschossigen Anbaus auf der Süd-Westseite des Sockelgeschosses ist in den Plänen dargestellt, nicht hingegen der Abriss der Veranda.

4. Städtebaulicher Vertrag

Der Präambel des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist Folgendes zu entnehmen:

*„Bei dem Bestandsgebäude ehemaliges Eleonorenhaus handelt es sich zwar **nicht um ein Bau- oder Kulturdenkmal**, auf Grund seiner früheren Nutzung als Waisen- und später Geburtshaus hat das Gebäude jedoch identitätsstiftende Wirkung für den Stadtteil. Das äußere Erscheinungsbild des Eleonorenhauses soll im Zuge der Umstrukturierung als Wohnhaus deshalb weitgehend erhalten bleiben.“* In § 2 der Beschreibung des Vorhabens ist lediglich geregelt, dass in Bezug auf das Eleonorenhaus das Vorhaben die Errichtung von bis zu 950 m² Wohnfläche in insgesamt 8 – 10 Wohnungen im Bestandsgebäude umfasst. Grundlage für die Fassadengestaltung sind die dem Durchführungsvertrag beigelegten Fassadenansichten.

II. Bewertung des Abrisses der Veranda

1. Der Vorhabenträger hat zulässigerweise die Bauvorlagen im Rahmen des sogenannten Kenntnisgabeverfahrens (§ 51 Landesbauordnung) eingereicht. Das Kenntnisgabeverfahren

kann durchgeführt werden bei der Errichtung von Wohngebäuden, wenn diese Wohngebäude innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans liegen. Im Kenntnisgabeverfahren prüft das Baurechtsamt das Vorhaben nicht darauf hin, ob es öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Vielmehr prüft das Baurechtsamt lediglich, ob die vorgelegten Bauvorlagen vollständig eingegangen sind. Dies war vorliegend der Fall.

2. Keine Baueinstellung notwendig

Am 18.04.2013 wurde das Baurechtsamt zu den Abrissarbeiten am Eleonorenhaus gerufen. Mitarbeiter des Baurechtsamts konnten feststellen, dass im südwestlichen Bereich des Eleonorenhauses im Garten-, Erd- und Obergeschoss Teile der Außenfassade abgebrochen wurden. Die Überprüfung der mit den im Kenntnisgabeverfahren eingereichten Unterlagen hat ergeben, dass der Abbruch im Gartengeschoss den eingereichten Unterlagen entspricht. Im Erd- und Obergeschoss wurden entgegen der eingereichten Unterlagen, die in diesem Bereich als Bestand dargestellten Stützen entfernt. Bereits im Vorfeld der Baumaßnahme hat das Amt für Baurecht und Denkmalschutz darauf hingewirkt, dass die Außenwände des Eleonorenhauses durch Stahlträger statisch gesichert wurden. Dies war notwendig, da auf Grund der geplanten Entkernung im Inneren des Eleonorenhauses sonst die Außenwände in sich zusammengefallen wären.

3. Fehlerhafte Darstellung des Abrisses der Veranda in den Plänen

Der Vorhabenträger hat den geplanten Abriss der Veranda an der südwestlichen Seite des Eleonorenhauses weder im Vorhaben- und Erschließungsplan noch in den im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens vollständig korrekt dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu konstatieren, dass der Vorhabenträger weder gegenüber dem Gemeinderat und der Verwaltung noch gegenüber der Bevölkerung deutlich kommuniziert hat, dass es auf Grund der fehlenden statischen Tragfähigkeit der Veranda nicht möglich gewesen wäre, den südwestlichen Bereich der vorgebauten Fassade des Eleonorenhauses zu halten und dass die vorgesehene Grundrissstruktur der neuen Wohnungen vorsieht, dass die geplanten neuen Außenwände in der südwestlichen Fassade tragende Funktion haben.

Entscheidend ist, dass die bisherige Veranda die Außenfassade und das Dach des Eleonorenhauses im südwestlichen Bereich statisch nicht getragen hat. Vielmehr kam dem südwestlichen Seitenbau sowie der der Veranda nachgelagerten Innenwand tragende Funktion zu. Diese Innenwand hätte die neuen Lasten (Decken, Dach) ebenfalls nicht tragen können und war deswegen und aufgrund der neuen Grundrissgestaltung zu entfernen. Ein Erhalt der Veranda machte aus statischen Gründen keinen Sinn und konnte daher auch nicht verlangt werden.

4. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Handschuhsheim Mühlthalstraße 101 sowie des städtebaulichen Vertrages

Stadtverwaltung und Gemeinderat ist es gelungen, in den Verhandlungen mit dem Vorhabenträger überhaupt den Erhalt des Eleonorenhauses zu erreichen. Es ist nochmals zu betonen, dass es sich bei dem Eleonorenhaus nicht um ein Kulturdenkmal handelt. Es hätte keine Rechtsgrundlage dafür gegeben, den vollständigen Abriss des Eleonorenhauses zu verhindern.

Dem ehemaligen Eleonorenhaus kommt allerdings ortsbildprägende Wirkung zu. **Zentrales Ziel des städtebaulichen Vertrages sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war es gerade, das ortsbildprägende äußere Erscheinungsbild des Eleonorenhauses zu erhalten.** Ein maximaler Erhalt originaler Bausubstanz stand nicht im Vordergrund der Ziele des Bebauungsplans und des städtebaulichen Vertrags.

Die innere Entkernung, der Neubau des Daches sowie der Anbau von Balkonen ist im Bebauungsplanverfahren klar kommuniziert worden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt in seinen Ansichten, dass nach Ende der Baumaßnahme das äußere Erscheinungsbild des Eleonorenhauses erhalten bleiben wird. Der Abschluss der Baumaßnahme ist daher abzuwarten. Die Fassade selbst wird hinsichtlich der Farbe und des Materials durch Bemusterung mit der Stadtverwaltung abgestimmt.

Die vom Vorhabenträger eingereichten Unterlagen in Bezug auf den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Kenntnissgabeverfahren sind hinsichtlich des nun vorgenommenen Abbruchs der südwestlichen Veranda fehlerhaft. Der in der Begründung zum Bebauungsplan avisierte behutsame Eingriff in die Fassade kann aufgrund der massiven Vorgehensweise des Vorhabenträgers nicht bejaht werden. Dies rechtfertigt vorliegend aber kein baurechtliches Einschreiten, da aus statischen Gründen die Veranda nicht hätte stehen gelassen werden können. Der Vorhabenträger hat selbst erhebliche Aufwendungen vorgenommen, um die restlichen Außenwände über Stahlträger zu sichern, um einen Einsturz des Eleonorenhauses zu verhindern.

Die Verwaltung (Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Stadtplanungsamt) wird die weiteren Baumaßnahmen auf dem Areal Mühlthalstraße 101 intensiv begleiten, um zu gewährleisten, dass das zentrale Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des städtebaulichen Vertrags erreicht wird und damit das äußere Erscheinungsbild des Eleonorenhauses gewahrt bleibt.

 23.04.13