

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:  
Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Betreff:

Kulturhaus Karlstorbahnhof, Klub\_k

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	13.09.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Kulturausschuss	15.09.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	21.09.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	06.10.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss, der Kulturausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat nimmt die Informationen zu den vorgesehenen Brandschutzmaßnahmen im Klub\_k im Kulturhaus Karlstorbahnhof mit Kosten in Höhe von 200.000 € zur Kenntnis.*

*Der Gemeinderat stimmt der Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Saalerweiterung mit Kosten in Höhe von 25.000 € zu.*

## A. 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:
KU 2		Kulturelle Vielfalt unterstützen
KU 3		Qualitätsvolles Angebot sichern
KU 4	+	Freiraum für unterschiedlichste kulturelle Ausdrucksformen
KU 5		Kulturelles Leben im Stadtteil fördern
		<b>Begründung:</b> Mit der Verbesserung der brandschutztechnischen Ausstattung wird die Situation der Kultureinrichtung und insbesondere im Klub_k deutlich verbessert. Darüber hinaus wird mit der Anpassung an die baurechtlichen Forderungen, die Arbeit des Kulturhauses bestätigt.

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

keine

## B. Begründung:

### 1. Ausgangslage

Das Kulturhaus Karlstorbahnhof führt seine Veranstaltungen in einem Gebäude durch, das nicht als Versammlungsstätte, sondern als Schalterhalle eines Bahnhofs errichtet und später als Verwaltungsgebäude genutzt wurde. Seit der Eröffnung des Kulturhauses im Dezember 1995 kam es zu verschiedenen Nachbesserungen, zumal die Sicherheitsanforderungen über die Jahre durch Novellierungen der Versammlungsstättenverordnung angehoben wurden. Zuletzt wurde im Jahr 2010 die Lüftungsanlage für den Haupttrakt komplett erneuert und erweitert.

Im laufenden Jahr ergab eine neue Festsetzung des Bestuhlungsplans für den großen Saal, dass nur noch – abhängig vom Bühnenaufbau – 190 bis 220 Sitzplätze zulässig sind; bis dahin waren 280 bis 300 Sitze möglich. Eine Reduzierung in diesem Ausmaß bedeutet für das Kulturhaus nicht nur erhebliche wirtschaftliche Einbußen, sondern auch dauerhafte Schäden für Qualität und Reputation der Konzerte, weil renommierte Bands nicht mehr bezahlbar sind.

Das Geschoss oberhalb des Kinos war ursprünglich als Gaststätte eingerichtet und versammlungsrechtlich für 59 Personen zugelassen worden. Nachdem sich nach mehreren Versuchen der Betrieb einer Gaststätte im Karlstorbahnhof als nicht sinnvoll erwiesen hatte, wurde der Raum seit drei Jahren unter dem Namen „Klub\_k“ als Diskothek genutzt, wobei die Publikumszahlen mit bis zu 300 Personen erheblich über den zugelassenen 59 Menschen lagen.

### 2. Baurechtliche Anforderungen

Im Juni 2009 erhielt der Karlstorbahnhof für die damals vorgesehenen Umbaumaßnahmen eine Teilbaugenehmigung. Hierbei wurde aufgrund mangelnder brandschutztechnischer Voraussetzungen die Nutzung des „Klub\_k“ im Obergeschoss als Diskothek ausdrücklich ausgeschlossen.

Baurechtlich genehmigt ist eine Gaststätte mit 59 Plätzen. Der Mietvertrag ist entsprechend ausgestaltet. Nachdem in der Vergangenheit dennoch Diskothekenveranstaltungen mit mehr als 59 Personen durchgeführt worden sind, hat das Amt für Baurecht und Denkmalschutz im Juli 2011 die Durchführung derartiger Veranstaltungen im Klub\_k förmlich untersagt. Ein Brandschutzgutachten von 2011 hat ebenfalls ergeben, dass diese Überschreitungen der alten Obergrenze ohne sichernde Baumaßnahmen nicht länger hingenommen werden können und dass selbst zur Einhaltung der alten Obergrenze von 59 Personen diverse Maßnahmen unumgänglich sind.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Um das Kulturhaus Karlstorbahnhof in seiner qualitativen Substanz an diesem Standort zu sichern, soll den versammlungsrechtlichen Einschränkungen abgeholfen werden:

- 3.1 Umsetzung der Auflagen des Baurechtsamtes sowie aus dem aktuellen Brandschutzgutachten für den Klub\_k mit einer Nutzung als Diskothek im Obergeschoss.
- 3.2 Der Nutzer wünscht eine Machbarkeitsstudie über die Realisierbarkeit einer Erweiterung des großen Saals im Kulturhaus Karlstorbahnhof auf bis zu 450 Sitzplätze.

### **4. Bauliche Maßnahmen**

Um die gewünschte Nutzung des Klub\_k als Diskothek herzustellen sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Verbreiterung der Tür zur Außentreppe auf ein liches Maß von 90 cm
- Einbau von beleuchteten Fluchtwegeschildern und Ertüchtigung der Sicherheitsbeleuchtung
- Entfernung provisorisch verlegter Medien- und Elektrokabel, Neuverlegung gem. den VDI-Richtlinien und dem Stand der Technik.
- Drehen der Außentreppe, um die Fluchtwege zu entzerren.

Damit der Raum auch immissionsschutzrechtlich genehmigungsfähig ist, ist der Einbau einer Lüftung erforderlich, da aus Schallschutzgründen die bestehenden Fenster bei einer Diskothekenveranstaltung geschlossen sein müssen.

Erarbeitet wurden inzwischen zwei Varianten, die sich jedoch um ca. 500.000 € unterscheiden:

Die teurere Variante 1, geht von einer zentralen Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung aus. Sie bietet den höheren Komfort und entspricht der Energiekonzeption 2010. Um die Zu- und Abluftleitungen sowie die Lüftungsanlage installieren zu können, wären für diese Variante jedoch Baumaßnahmen erforderlich, die aus statischen und denkmalpflegerischen Gründen hohe bauliche Mehrkosten von rund 470.000 € verursachen würden. Unter Abwägung der jährlichen Energiekostensparnis von max. 4.000 € soll deshalb aus wirtschaftlichen Gründen hierauf verzichtet werden.

Variante 2 sieht Einzellüfter ohne Wärmerückgewinnung in der Dachfläche vor, die an die Abschaltung der Heizungsfunktion gekoppelt sind. Da der Nutzer bei 300 Personen ohnehin von einer hohen Aufheizung des Raumes ausgehen kann, ist das Abschalten der Heizung im Lüftungsfall als unproblematisch einzustufen.

Weitere Maßnahmen sind für den Brandschutz erforderlich. Vorgesehen ist deshalb, die bestehende Fluchttreppe abzubauen und durch eine neue, breitere Treppe zu ersetzen. Darüber hinaus ist die Tür zur Fluchttreppe zu verbreitern.

## 5. Kosten

Für die beschriebenen Baumaßnahmen wurden folgende Kosten ermittelt:

Kostengruppe:	Bezeichnung:	Währung:	Einzelbetrag Gewerk:	Währung:	Gesamtbetrag Kostengruppe:
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktion</b>			<b>€</b>	<b>72.500</b>
330	Mauerarbeiten, Rohbauarbeiten	€	15.000		
335	Stahlbauarbeiten	€	35.000		
340	Trockenbauarbeiten	€	10.000		
350	Putz- und Stuckarbeiten	€	3.500		
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	5.500		
365	Bodenbelagsarbeiten	€	3.500		
<b>400</b>	<b>Bauwerk – Technische Ausrüstung</b>			<b>€</b>	<b>68.500</b>
420	Wärmeversorgungsanlagen	€	3.500		
430	Lufttechnische Anlagen	€	45.000		
440	Starkstromanlagen	€	20.000		
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>			<b>€</b>	<b>59.000</b>
	<b>Insgesamt</b>			<b>€</b>	<b>200.000</b>

Die Maßnahmen werden in der Gebäudeunterhaltung (Ergebnishaushalt) abgewickelt. Die Ausführungsgenehmigung wird im Rahmen der Verwaltungszuständigkeit erteilt. Im Doppelhaushalt 2011/2012 sind die genannten Mittel nicht enthalten und müssen durch Verschiebung anderer Maßnahmen im Bauunterhaltungsprogramm finanziert werden.

Die Durchführung der Machbarkeitsstudie für die Erweiterung des Saales betrifft den Finanzhaushalt und ist ebenfalls nicht veranschlagt. Die notwendigen außerplanmäßigen Mittel in Höhe von 25.000 € können in der Zuständigkeit der Verwaltung genehmigt werden.

## 6. Termine

Die Durchführung der erforderlichen Baumaßnahmen soll noch im Jahr 2011 erfolgen.

gezeichnet  
in Vertretung

Dr. Joachim Gerner