

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0136/2023/BV

Datum:
25.04.2023

Federführung:
Dezernat V

Beteiligung:
Dezernat I, Amt für Finanzen, Liegenschaften und Konversion
Dezernat II, Hochbauamt
Dezernat IV, Amt für Chancengleichheit
Dezernat V, Kurpfälzisches Museum

Betreff:
Zwischennutzung des Alten Karlstorbahnhofs

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Ausschuss für Kultur und Bildung	04.05.2023	Ö	() ja () nein () ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	11.05.2023	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	17.05.2023	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung

das vorgeschlagene Konzept zur Zwischennutzung des Karlstorbahnhofs zu realisieren.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Die Höhe der Kosten kann derzeit noch nicht beziffert werden. Diese ist abhängig von den geplanten Nutzungskonzepten.	
Einnahmen:	
noch nicht bezifferbar	
Finanzierung:	
Folgekosten:	
Die Höhe der Folgekosten kann derzeit noch nicht beziffert werden.	

Zusammenfassung der Begründung:

Nachdem die bisherige Nutzung des Gebäudes zum 31.12.2022 beendet wurde, ist nun der Wunsch des Gemeinderates, ein Zwischennutzungskonzept zu erarbeiten. Dazu gibt es die unterschiedlichsten Wünsche und Bedarfe. Welche davon in einem Konzept abgebildet werden sollten, wird nachfolgend geschildert.

Begründung:

Das Kulturhaus Karlstorbahnhof ist im Laufe des Oktobers 2022 in die neue Spielstätte in der Südstadt umgezogen und hat die von ihm genutzten Räumlichkeiten zum 31.12.2022 vollständig geräumt.

Die durch das Medienforum genutzten Räumlichkeiten mussten bis zur endgültigen Entscheidung über eine mögliche künftige Nutzung nicht geräumt werden.

Zurzeit wird das Erdgeschoss vom durch das Dance Theater, vom Theater und Orchester Heidelberg, vorübergehend genutzt, bis die ursprünglichen Proberäume im Theater wieder, nach der Sommerpause, genutzt werden können.

Eine sichere Nutzung der Liegenschaft ist erst nach Abschluss von umfangreichen elektrischen Notsicherungsmaßnahmen möglich.

Es hat sich gezeigt, dass auch für eine Zwischennutzung im begrenzteren Umfang Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich sind.

Neben der eigentlichen Ertüchtigung für die Zwischennutzung sind auch Reparaturen aus unterlassener Instandhaltung sowie Schäden, welche beim Auszug des Vornutzers entstanden sind, zu beheben.

Derzeit besteht keine Anbindung an die städtische IT-Infrastruktur (IT-Maßnahmen sind mit dem Amt für Digitales und Informationsverarbeitung abzustimmen).

Die bestehende elektrische Anlage wird für die Zwischennutzung nicht ertüchtigt und nicht erweitert. Der Bestand kann nach Überprüfung genutzt werden.

Für die vorgesehenen Zwischennutzung im gesamten Gebäude sind keine baurechtlichen Genehmigungen und Nutzungsänderungen erwünscht, das heißt die aktuell genehmigten Nutzungen, Erschließungen, bauliche und technische Strukturen etcetera müssen bestehen bleiben.

Für eine genaue Kosteneinschätzung werden Nutzungskonzepte entsprechend der bestehenden Nutzungsgenehmigungen benötigt.

Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Feuerwehrbedarfsplanung wird zurzeit geprüft, ob und zu welchen Rahmenbedingungen ein zweiter Standort der Berufsfeuerwehr mit direkter Gebäudefortführung in östlicher Richtung des Karlstorbahnhofs inklusive dem benachbarten Busbahnhof für Tourismusbusse und des öffentlichen Nahverkehrs realisiert werden kann. Dabei sollen dann auch Teile des Karlstorbahnhofgebäudes mitgenutzt werden.

Bis dahin kann das Gebäude, zumindest für die Zeit bis 2025/2026, einer Zwischennutzung zugeführt werden. Für die Zwischennutzungen sind keine baurechtlichen Genehmigungen und Nutzungsänderungen vorgesehen. Aufgrund des Auszuges des Karlstorbahnhofes pausierten sämtliche Sachverständigenprüfungen. Diese werden nun erneut beauftragt (ab Juni 2023).

Die Organisationen, Vereine und Gruppen, die sich an einer Zwischennutzung interessiert gezeigt haben, sind in der Anlage 01 aufgelistet.

Wir schlagen folgende Zwischennutzung vor:

Das Haus wird als Bürgerzentrum betrieben und einer möglichst breiten und vielfältigen Nutzung durch unterschiedlichste Gruppierungen zugeführt. Ein Bürgerzentrum fehlt bislang für den Bereich der Altstadt und wurde in der Vergangenheit immer wieder auch von politischer Seite gefordert. So wurde bereits für den Doppelhaushalt 2019/2020 aus dem Gemeinderat ein Änderungsantrag eingebracht, der ein Bürgerzentrum Altstadt als Nachnutzung für das Kulturhaus Karlstorbahnhof vorsieht (siehe Anlage 09 zur Drucksache 0011/2018/Info).

Analog zu dem bewährten Modell der Bürgerzentren in anderen Stadtteilen (zum Beispiel Pfaffengrund, Kirchheim, Handschuhsheim, Bahnstadt) soll Träger des Hauses der Stadtteilverein Alt-Heidelberg e. V. werden. Wir schlagen vor, dass er das Untergeschoss, das Erdgeschoss inkl. dem Foyer mit Außenbereich für eigene Veranstaltungen und das Dachgeschoss als Träger des Gebäudes verwaltet.

Der Stadtteilverein untervermietet sämtliche Flächen, wie oben genannt, an andere Nutzer wie Vereine, Institutionen, Bürger.

Aufgrund der zeitnahen Umsetzung der vorgeschlagenen Zwischennutzung ist es sinnvoll, eine niedrigschwellige Nutzung des Gebäudes zu realisieren. Dies beinhaltet unter anderem, keine neuen formellen Verfahren (zum Beispiel eine Nutzungsänderung inklusive der Erstellung eines neuen Brandschutzkonzeptes) anzustoßen, sondern mit den bereits vorhandenen und derzeit genehmigten vier Nutzungseinheiten zu verfahren. Daher soll das Erdgeschoss und das zweite Obergeschoss an den Stadtteilverein vermietet werden, was unter anderem die Möglichkeit eröffnet, die Räumlichkeiten einer Vielzahl von Vereinen/Interessenten zur Verfügung zu stellen.

Die weiteren drei Nutzungseinheiten würden wir folgt belegen:

- a) **Das Kurpfälzische Museum benötigt für die Abteilung Archäologie und Denkmalschutz** für die Zeit der dringend notwendigen Sanierung ihres Verwaltungsgebäudes Schiffgasse 10 (Brandschutz, Gefahr in Verzug) ein Ausweichquartier. Für fünf festangestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Abteilungsleiter, Grabungstechniker, Restauratorin, Registrar, Fundzeichnerin) und die im Denkmalschutz tätigen ehrenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Unterbringung von Laboren und Archiven sind technisch nicht möglich. Wir schlagen vor, dass das Kurpfälzische Museum die aktuell genehmigten Büro- und Seminarräume im Obergeschoss anmietet. Für die Auslagerung der Bibliothek (Akten) schlagen wir eine Containerlösung (mit Licht und Heizung) im Innenhof vor.

Zur Aufrechterhaltung des Dienstbetriebs sind außerdem die archäologische Restaurierungswerkstatt, das Fundeingangsmagazin, die Archive der Unteren Denkmalschutzbehörde (Ortsakten, Pläne, Bildarchiv) sowie eine wissenschaftliche Bibliothek vor Ort erforderlich

- b) **Das Zimmertheater**, das seinen bisherigen Standort aufgeben muss, wird die Räumlichkeiten des ehemaligen TiKK im Dachgeschoss über den Träger anmieten. Das Foyer und der Fahrstuhl im Foyer werden gemeinsam mit dem Stadtteilverein genutzt.
- c) **Das Projekt Inter-Actions**, das seine Zwischennutzung in der Kurfürstenanlage aufgeben muss, könnte möglicherweise den Saal vorübergehend bis zur Fertigstellung der Räumlichkeiten im Bahnbetriebswerk mitnutzen. Inwieweit diese Möglichkeit auch tatsächlich in der Praxis umsetzbar ist, wäre erst noch zwischen dem Träger des Gebäudes (Stadtteilverein) und dem Projekt Inter-Actions zu klären. Eine sorgfältige Prüfung ist wegen des von Inter-Actions benötigten Tanzbodens, der für andere Nutzungen jeweils geschützt werden müsste, angezeigt.
- d) **Ein „Queerer Begegnungsraum“** soll im ehemaligen Kino geschaffen werden. Hierzu hat sich aus dem Queeren Netzwerk Heidelberg heraus ein Trägerverein (Queer Space Heidelberg e. V.) gegründet, der eine breite Vielfalt queerer Initiativen abbildet und auf einen Pool von circa 80 ehrenamtlich Aktiven zurückgreifen kann. Der Raum ist geeignet, da er einen eigenen Eingang und ein kleines Foyer hat (geschützter Raum). Das Nutzungskonzept liegt der Vorlage als Anlage 02 bei. Aktuell ist der Bereich im Erdgeschoss als Kino genehmigt. Dieses soll als „Begegnungsraum“ genutzt werden. Derzeit ist die Nutzungseinheit nur für eine begrenzte Personenzahl genehmigt. Da keine Betriebsbeschreibung vorliegt, können auch die baulich rechtlichen Anforderungen, die sich durch die abweichende Nutzung ergeben, nicht erfasst werden. Ohne eine Betriebsbeschreibung ist eine baurechtliche Bewertung vorab nicht möglich.

Veranstaltungen für junge Menschen gilt es zu ermöglichen. Hier soll der ehemalige Klub K genutzt werden, der über einen Tresen und einen Veranstaltungsraum verfügt. Wir schlagen vor, über eine Ausschreibung das beste Konzept für Veranstaltungen für junge Menschen zu finden, das über das reine Organisieren von Partys hinausgehen wird. Hierzu würden wir Fingerhut Kollektiv/Kopfokino/Fusioniert Heidelberg (e. V. i. G.)/ZENA Kollektiv/Station Fuchs e. V./Breidenbach Label/Spielraum e. V. und Subkultur Rhein-Neckar um Vorschläge bitten. Weiteren qualifizierten Kollektiven steht die Einreichung eines Konzeptes ebenfalls offen. Die aktuell genehmigten Räumlichkeiten des ehemaligen Klub K im Obergeschoss können von einer begrenzten Personenzahl genutzt werden, die unter anderem über einen Veranstaltungsraum verfügen. Für die genehmigte Nutzungsart gibt es baulich, gewerbe- und anderweitig rechtliche Randbedingungen, die zu erfüllen sind. Zudem ist der angesprochene „Tresen“ nur eingeschränkt nutzbar. Die Gewerbeküche und der Speiseaufzug sind defekt, eine direkte Nutzung des Klub K ist ohne baulich und technische Ertüchtigung der Gewerbeküche etc. nicht möglich. Die Kühltaggregate und Lagerräume im Untergeschoss können aufgrund der aktuell genehmigten Nutzung nicht genutzt werden. Es wurden für den Klub K keine Kosten für die Instandsetzung angesetzt.

Der Stadtteilverein wird dem Büro Junges Heidelberg eine Räumlichkeit im zweiten Obergeschoss zur Verfügung stellen.

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	+	Qualitatives Angebot fördern
Begründung:		
Mit der Zwischennutzung und der Bereitstellung der damit verbundenen Kosten kann das Gebäude Karlstorbahnhof bis zur Entscheidung über eine endgültige Nutzung sinnvoll vorübergehend weitergenutzt werden, soweit baurechtliche, technische und sicherheitstechnische Belange dies ermöglichen.		

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Wolfgang Erichson

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Auflistung der interessierten Organisationen, Vereine und Gruppen

Drucksache:

0136/2023/BV
00348103.doc

...

02	Nutzungskonzept des Queer Space Heidelberg
----	--