

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Betreff:

Kulturhaus Karlstorbahnhof, Klub_k

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 07. Oktober 2011

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.

Sitzung des Bauausschusses vom 13.09.2011

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 13.09.2011

3 Kulturhaus Karlstorbahnhof, Klub_k Beschlussvorlage 0257/2011/BV

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel fasst die wesentlichen Inhalte der Vorlage zusammen. Die Diskothekennutzung finde ausschließlich im Obergeschoss des kleinen Anbaus statt. Nur ausnahmsweise werde für Veranstaltungen das gesamte Haus genutzt. Probleme für die Diskothekennutzung stellten die Fluchtwege und Schallemissionen dar. Die Machbarkeitsstudie für den großen Saal sei hiervon unabhängig zu sehen.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Jakob, Stadtrat Krczal, Stadträtin Marggraf, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Hommelhoff, Stadträtin Spinnler, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Ist im Karlstorbahnhof eine Diskothek grundsätzlich gewünscht?
- Sicherheitsrelevante Maßnahmen seien auf jeden Fall durchzuführen.
- Notwendigkeit der Machbarkeitsstudie zum jetzigen Zeitpunkt
- große Bedeutung des Karlstorbahnhofes als soziokulturelle Einrichtung
- Veranstaltungsort unter anderem für enjoy jazz und Heidelberger Frühling
- Wirtschaftlichkeit des Betriebes des Karlstorbahnhofes?
- Die Finanzierung des Programms des Karlstorbahnhofes aus sowohl kommerziellen als auch nichtkommerziellen Veranstaltungen erfolge durch eine Mischfinanzierung.
- Welche weiteren Instandsetzungsmaßnahmen stehen im Karlstorbahnhof in den nächsten Jahren an?
- Eine Gesamtanierung sei wirtschaftlicher als wiederkehrende Teilsanierungen.
- günstige Lage für eine Diskothek
- Lärmbelästigung der Bewohner der anderen Neckarseite durch die Diskothek
- wirtschaftliche Nutzbarkeit des großen Saals

Auf Nachfrage erklärt Frau Hirschfeld, Leiterin des Gebäudemanagements, dass die Durchführung der Machbarkeitsstudie circa ein Vierteljahr dauere. Desweiteren berichtet sie, dass durch die überplanmäßigen Ausgaben keine anderen Maßnahmen verschoben werden müssten.

Stadträtin Hommelhoff stellt folgenden **Antrag:**

Die Machbarkeitsstudie erfolgt zuerst und wird um die Prüfung einer sinnvollen Instandsetzung der Diskothek erweitert.
--

Stadträtin Marggraf geht davon aus, dass sich die Frage, so wie im Antrag von Frau Hommelhoff aufgeworfen, nicht stellt. Sie spricht sich für ein Vorgehen entsprechend dem Verwaltungsvorschlag aus, bittet jedoch um einen Ortstermin des Bauausschusses nach Vorlage der Machbarkeitsstudie, um festzustellen, welche Arbeiten in den folgenden Jahren noch anstehen.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel und Frau Hirschfeld bestätigen, dass die bei der Diskothek anstehenden Probleme mit den genannten Arbeiten gelöst seien. Es handele sich hierbei um kein Provisorium.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel sagt eine Begehung durch den Bauausschuss nach Vorliegen der Machbarkeitsstudie zu.

Stadträtin Hommelhoff zieht ihren Antrag zurück.

Herr Fehrer, Leiter des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz, weist darauf hin, dass die Anzahl der zulässigen Sitzplätze im großen Saal nicht nachträglich reduziert worden sei. Die Bestuhlung sei nicht mit dem Amt für Baurecht- und Denkmalschutz abgestimmt gewesen, die jetzt festgelegte Anzahl entspreche der Versammlungsstättenverordnung.

gezeichnet

Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 10 Nein 00 Enthaltung 01

Sitzung des Kulturausschusses vom 15.09.2011

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 21.09.2011

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Enthaltung 1

Sitzung des Gemeinderates vom 06.10.2011

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen
Nein 1 Enthaltung 1

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

Begründung:
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:
300	Bauwerk - Baukonstruktion			€	72.500
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		
400	Bauwerk – Technische Ausrüstung			€	68.500
420	Wärmeversorgungsanlagen	€	3.500		
430	Lufttechnische Anlagen	€	45.000		
440	Starkstromanlagen	€	20.000		
700	Baunebenkosten			€	59.000
	Insgesamt			€	200.000

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