

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0125/2013/IV

Datum:
02.07.2013

Federführung:
Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:
Dezernat III, Kulturamt

Betreff:

**Erweiterung des Saals im Kulturhaus
Karlstorbahnhof, Kostenrahmen und Varianten**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	10.07.2013	Ö	() ja () nein () ohne	
Ausschuss für Bildung und Kultur	19.09.2013	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Kulturausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss nehmen die Information über den Kostenrahmen und mögliche Varianten zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Einnahmen:	
Finanzierung:	

Zusammenfassung der Begründung:

Die Kosten für die Erweiterung des Saals im Kulturhaus Karlstorbahnhofs liegen entgegen der ursprünglichen Annahme des Architektenwettbewerbs von ca. 4 Mio.€ bei jetzt 11,2 Mio. €.

Die Suche nach günstigeren Planungsvarianten gefährdet den möglichen Landeszuschuss in Höhe eines Drittels der Kosten, dessen Gewährung nur bis spätestens 2014 in Aussicht steht.

Auch bei einem positiven Bescheid des Landes ist die verbleibende Größenordnung (min. 6 Mio. €) nicht in der mittelfristigen Finanzplanung enthalten.

Es ist deshalb zu überlegen, ob sich durch die Herausnahme des kommunalen Kinos in Verbindung mit einer anderen Architektur das Ziel der Saalerweiterung mit geringerem Kostenaufwand erreichen ließe.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Am 08.11.2012 wurde dem Ausschuss für Bildung und Kultur das Ergebnis der Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des großen Saals im Kulturhaus Karlstorbahnhof auf 450 Sitzplätze vorgestellt (Drucksache: 0465/2012/BV). Nach Prüfung und Bewertung der fünf eingereichten Arbeiten hatte die Jury einstimmig empfohlen, den Entwurf des Stuttgarter Büros haas.cook.zemrich, Studio 2050 umzusetzen, da er am überzeugendsten darstellt, wie die Erschließung des Gebäudes ohne **Beeinträchtigung** der Westfassade erfolgen und wie mit sinnvollen Eingriffen im Inneren des Gebäudes ein Optimum an Funktionalität und Atmosphäre geschaffen werden kann. Der Haupt- und Finanzausschuss stimmte am 14.11.2012 zu, den Kostenrahmen auf der Basis des vorliegenden Konzeptes zu ermitteln.

2. Machbarkeitsstudie

2.1. Kostenermittlung

Die Planung der Machbarkeitsstudie umfasst neben Änderungen für die Fahrstuhlerschließung, die es erlauben, den Eingriff in die vorhandene Bausubstanz im östlichen Bereich etwas zu verringern, folgende Schwerpunkte:

- Saalerweiterung
- Kinoanbau
- Lastenaufzug vom UG bis zum EG (2 Haltestellen)
- separater Aufzug für Personen und Lasten vom UG bis ins DG (4 Haltestellen)

Die Ermittlung des Kostenrahmens für diese Planung hat Bruttokosten inkl. Nebenkosten in Höhe von 11,2 Mio. € zum Ergebnis.

Es hat sich gezeigt, wie relevant sich die detaillierte Betrachtung des Bestandes auf die Kosten auswirkt. Allein in der Haustechnik müssen wir mit ca. 3,0 Mio. € Mehrkosten rechnen: So muss die **gesamte** Elektroinstallation erneuert werden und auch die bestehende Gründung wurde umfangreicher, da Teile der Haustechnik aus Denkmalschutzgründen in den Untergrund verlegt werden sollen (ca. 300.000,-- €). Auch die Lüftungsanlage im Saal muss erneuert werden, während die vor vier Jahren erweiterte Anlage wiederverwendet werden kann.

Auch die bestehende bühnentechnische Ausstattung wurde begutachtet und kann nicht wieder verwendet werden, da sie einfach zu alt ist und durch eigene Anpassungsarbeiten für eine Neuinstallation nicht mehr in Frage kommt (ca. € 1 Mio.).

Im Bereich des Innenausbaus haben sich die geplanten Kosten wegen der nun konkreten Brandschutz- und Akustikanforderungen um ca. 500.000,-- € erhöht. Hierzu gehört auch die Verdoppelung der erforderlichen neuen Türen mit Brandschutzanforderungen.

Bei dieser Planung stehen im bestuhlten Saal 448 Sitzplätze zur Verfügung. Die drei Veranstaltungsräume (Saal, Kino, Theater) sind dabei schalltechnisch voneinander getrennt und können gleichzeitig bespielt werden. Aus funktionaler und gestalterischer Sicht bietet diese Variante die größten Potentiale.

2.2. Weiterführende Überlegungen auf Basis des Siegerentwurfs

Angesichts des enormen finanziellen Aufwands von über 11 Mio. € wurde innerhalb der Verwaltung und im Beirat des Kulturhauses Karlstorbahnhof über Einsparpotentiale beim Umgang mit dem Kommunalen Kino diskutiert. Denkbar sind zwei Varianten:

- a) Das Karlstorkino bleibt innerhalb des Gebäudes an seiner bisherigen Position
- b) Das Karlstorkino zieht an einen anderen Standort in Heidelberg.

Variante a) birgt erhebliche funktionale Nachteile: Die schalltechnische Trennung zwischen Kino und Saal fehlt. Dieser Mangel muss entweder

- organisatorisch gelöst werden (keine parallele Nutzung) oder
- es müssen kostenintensive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Darüber hinaus wären die Konsequenzen aus der erforderlichen Raumverteilung im gesamten Gebäude planerisch nachzuvollziehen und zu ändern.

Variante b) erfordert mit dem Umbau des Karlstorbahnhofs zeitgleich einen separaten Standort für das Kino. Eine solche Lösung ist nicht in Sicht, würde überdies – wenn es sie gäbe – einen zusätzlichen finanziellen Aufwand nach sich ziehen.

Beiden Varianten ist gemeinsam, dass ein Verzicht auf den Kino-Neubau an der Südostecke des Gebäudes jedoch nicht das Einsparpotential zur Folge hat, das durch einen solchen Eingriff ermittelt werden könnte, da das Dach dieses Neubaus gleichzeitig das Fundament für die zusätzliche Lüftungsanlage darstellt. Auf Erdgeschossesebene verlegt muss diese Lüftungsanlage vermutlich sogar noch eingehaust werden. Ohne Beachtung der Kosten an anderer Stelle liegt das Einsparpotenzial hier jeweils unter 1 Mio. €.

Überdies entspricht der Neubau des Kinos dem Wunsch sowohl des Kulturhauses wie auch des Karlstorkinos, künftig ohne wechselseitige Beeinträchtigung, aber unter einem gemeinsamen Dach aufzutreten.

2.3. Der in Aussicht stehende Landeszuschuss

Die Landesregierung unterstützt Baumaßnahmen für Soziokulturellen Zentren in Baden Württemberg derzeit noch bis maximal einem Drittel der Gesamtkosten. Es ist davon auszugehen, dass dieses Programm im kommenden Jahr ausläuft. Um eine verlässliche Zusage zu erhalten, muss der Zuschussantrag bis spätestens Januar 2014 gestellt werden. Dies setzt voraus, dass eine baureife Planung erstellt und die haushaltstechnischen Voraussetzungen für die Finanzierung sichergestellt sind. Rein rechnerisch ergäbe sich aus den ermittelten Kosten ein Zuschuss des Landes in Höhe von 3,7 Mio. €, doch bleibt anzumerken, dass Zuschüsse in diesem Volumen bislang noch nicht zugeteilt wurden und eine Auszahlung in der Regel über einen längeren Zeitraum erfolgt, so dass eine entsprechende Vorfinanzierung erforderlich sein wird.

2.4. Option Mehrwertsteuererstattung

Der Karlstorbahnhof befindet sich im Eigentum der Stadt Heidelberg. Bei dieser Konstellation ist die Stadt bei ihren Baumaßnahmen umsatzsteuerpflichtig. Das könnte anders sein, wenn die Investition durch den Mieter erfolgt. Derzeit wird geprüft, unter welchen Voraussetzungen eine Mehrwertsteuererstattung erfolgen kann. Es geht dabei um ein Volumen von rund 2 Mio. €.

Zwischenfazit:

Selbst bei Realisierung der unter 2.3 und 2.4 dargelegten Möglichkeiten verbleibt ein städtischer Finanzierungsbeitrag von min. 6 Mio. €.

3. Weitere Varianten

Sollte sich das Ergebnis der Machbarkeitsstudie als nicht realisierbar erweisen, gibt es folgende Möglichkeiten zur Lösung des Kapazitätsproblems im Kulturhaus Karlstorbahnhof:

- a) In einem neu anzusetzenden Workshop werden andere, kostengünstigere bauliche Lösungen gesucht
- b) Der Karlstorbahnhof erhält einen neuen Saal an einer anderen Stelle in der Stadt oder überhaupt einen neuen Standort.
- c) In der Stadt vorhandene Spielstätten werden für einzelne Großveranstaltungen als Alternative für den Karlstorbahnhof untersucht
- d) Das Kulturhaus Karlstorbahnhof erhält einen erhöhten Zuschuss zum Ausgleich der wirtschaftlichen Nachteile der geringen Sitzplatzzahl in seinem großen Saal.

Alle diese Varianten erfordern einen gewissen Zeitaufwand, der u.U. die rechtzeitige Antragstellung für den Landeszuschuss in Frage stellt.

4. Weiteres Vorgehen

Angesichts der Bedeutung des Kulturhauses Karlstorbahnhof für Heidelberg und die Region sprechen viele sachliche Gründe dafür, den vorliegenden Entwurf weiter zu bearbeiten. Dem steht allerdings entgegen, dass die für eine bauliche Realisierung erforderlichen Mittel von mindestens 6 Mio. € weder im Haushaltsplan 2014 noch in der mittelfristigen Finanzplanung für 2015/16 enthalten sind. Außerdem ist der Haushaltsansatz für die Planung in Höhe von 100.000 € bereits vollständig aufgebraucht.

Über das weitere Vorgehen bei der Planung der Saalerweiterung im Kulturhaus Karlstorbahnhof kann daher nur im Zusammenhang der Diskussion der Eckwerte für die Haushaltsjahre 2015/16 entschieden werden. Diese Diskussion wird noch vor der Sommerpause mit dem Gemeinderat beginnen.

In diesem Zusammenhang gilt es insbesondere den Leitantrag des Gemeinderates zum Haushaltsplan 2013/2014 zu beachten, der für die Jahre 2015/2016 eine Neuverschuldung von jährlich maximal 20 Mio. € vorsieht und damit eine Priorisierung der Investitionsausgaben insgesamt erforderlich macht.

Bis zu dieser Entscheidung werden keine weitergehenden Planungsaufträge erteilt.

Aus Zeitgründen erfolgt die Information über die finanziellen Auswirkungen der Maßnahme im Haupt- und Finanzausschuss vor der inhaltlichen Beratung im Ausschuss für Bildung und Kultur unmittelbar nach der Sommerpause.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: + / - Ziel/e:
(Codierung) berührt: abgehandelt mit Drucksache 0257/2011/BV

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

gezeichnet

Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Grundriss UG
A 02	Grundriss EG
A 03	Grundriss OG
A 04	Grundriss DG
A 05	Schnitt A-A
A 06	Ansicht Süd
A 07	Ansicht West
A 08	Ansicht Ost