

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0191/2014/IV**

Datum:  
19.11.2014

Federführung:  
Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt  
Dezernat III, Kulturamt

Betreff:

**Kulturhaus Karlstorbahnhof  
- Umsetzung in Immobilien im Mark-Twain-  
Village/Campbell-Barracks**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	26.11.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	18.12.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Konversionsausschuss sowie der Gemeinderat nehmen die Information über die Möglichkeiten zur Verlagerung des Kulturhauses Karlstorbahnhof in die Campbell-Barracks zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Keine	
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
Keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Am 19.12.2013 hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, Immobilien in den Konversionsflächen, Mark-Twain-Village/Campbell-Barracks zur Unterbringung des Kulturhauses Karlstorbahnhof zu untersuchen.

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Mit Drucksache 0125/2013/IV wurden der Haupt- und Finanzausschuss am 10.07.2013 und der Ausschuss für Bildung und Kultur am 19.09.2013 über den Kostenrahmen sowie mögliche Varianten informiert. Der Ausschuss für Bildung und Kultur hat hierbei die Verwaltung beauftragt, weitere Planungen vorzulegen, die den jetzigen Standort des Karlstorbahnhofes in der Altstadt sichern und sich dabei an den Vorschlägen der Machbarkeitsstudie orientieren. Die für diese weitere Planung erforderlichen Mittel hat der Gemeinderat am 19.12.2013 bewilligt und mit dem Standort in Mark-Twain-Village /Campbell-Barracks verbunden.

Am 10.04.2014 wurde der Masterplan Südstadt mit seinen Anhängen vom Gemeinderat beschlossen. Mit dem Beschluss des Masterplans wurde die Basis geschaffen, um die bestehenden Strukturen möglichst zeitnah im Sinne der Leitlinien für die Konversion nachnutzen zu können und weiterführende Planungsschritte durchzuführen. Der Masterplan gibt für einzelne Flächen in der Südstadt unterschiedliche Zielsetzungen und damit verbunden unterschiedliche Entwicklungsperspektiven vor. Deshalb sind zur Umsetzung entsprechende Teilbereiche definiert worden.

### **2. Grundstück/ Erschließung**

Der Bereich der Campbell Barracks wurde im Masterplan als Wirtschaftsfläche mit optionalem Wohnanteil und der Bereich der Stallungen als Wirtschaftsfläche definiert. Der Paradeplatz mit Impulswirkung für das Gebiet soll einen urbanen Charakter aufweisen und als Treff- und Kommunikationspunkt gestaltet, mit Aufenthalts- und Erholungsfunktion ausgestattet sein. Die Ideen der European Preisträger von einem „Startband“ und „Campbell Fundamental“ wurden in modifizierter Form als Entwicklungsband und Erweiterung des Parks in den Masterplan aufgenommen.

Gemäß dem für das Gebiet vorliegenden Masterplan eignet sich für die Unterbringung von kulturellen Einrichtungen der Bereich der ehemaligen Kutschenhalle und der Stallungen, die sich westlich des ehemaligen Hauptquartiers befinden und östlich der Straße Im Bosseldorn.

Dem Masterplan entsprechend werden die ehemaligen Campbell Barracks zukünftig hauptsächlich durch Achsen von Norden nach Süden (Entwicklungsband, Römerstraße) mit Querverbindungen (Rheinstraße, etc.) erschlossen. Die innere Erschließung der Gebäude auf Campbell Barracks setzt dieses Prinzip der Hauptachsen fort.

Außerdem ist eine Erschließung der Stallungen über die Straße Im Bosseldorn möglich.

Auch eine Buslinie ist hier in Verlängerung der Fabrikstraße in Anbindung an die Elsa-Brandström-Straße geplant.

### **3. Unterbringung des Raumprogramms**

Das Raumprogramm des Karlstorbahnhofs kann 1:1 in die Kutschenhalle und deren Nebenräume übertragen werden. Hierbei kann die vorhandene Gebäudestruktur beibehalten werden.

Lediglich der bestehende Vorbau sowie einige nichttragende Wände und verschiedene abgehängte Decken sollten entfernt werden. Die großen Veranstaltungsräume (Saal, Theater, Kino) mit den Foyers werden ebenerdig (barrierefrei) in der ehemaligen Kutschenhalle untergebracht. Die kleinteiligen Anbauten im Osten der Magistrale eignen sich auf Grund ihrer Struktur für die Verwaltung, das EWZ, den Klub k, die Künstlergarderoben, Sanitäranlagen, Lager, Werkstätten, etc.

Bei Umzug des Karlstorbahnhofs in die ehemalige Kutschenhalle beträgt die Bruttogeschossfläche ca. 3.710 m<sup>2</sup>, bei einer Erweiterung des Saals am bestehenden Standort beträgt die Bruttogeschossfläche ca. 3.320 m<sup>2</sup>. Der Unterschied liegt auf Grund der Gebäudestruktur in den zusätzlichen Verkehrsflächen (auch der Magistrale) - nicht aber in der Änderung des Programms.

Auf Grund der Breite der Magistrale können größere Kulissen, Dekorationen, Instrumente, Warenlieferungen problemlos transportiert werden. Der Charakter der bestehenden Gebäude soll nach dem Umbau erhalten bleiben. Insgesamt soll der raue industrielle Charme des Gebäudeensembles beibehalten werden, ohne die Funktionalität und die Ansprüche der Nutzer bzw. Besucher einzuschränken.

Die Anordnung sämtlicher Sparten (Saal, Club k, TIKK und Kino) um das großzügige Foyer lassen viele unterschiedliche Bespielungen zu und steigern somit die Bedeutung der „Marke Karlstorbahnhof“. Hierin liegt das größte Potential gegenüber dem jetzigen Standort in der Altstadt.

### **4. Kosten**

Für den Umbau der Kutschenhalle ist mit einem Kostenrahmen von ca. 8,9 Mio € zu rechnen. Diesen Kosten liegt der jetzige Standard des Kulturhauses zugrunde. Kosten für eine Interimslösung sind nicht erforderlich.

Da die zukünftige Infrastruktur der Konversionsfläche noch nicht festgelegt ist, konnten die Kosten hierfür nicht berücksichtigt werden. Auch der Standort für die erforderlichen Stellplätze muss noch geklärt werden.

Aus Finanzierungsgründen ist es u.U. denkbar, das Bauvorhaben in Abschnitten umzusetzen; die Gesamtkosten erhöhen sich jedoch dadurch.

### **5. Förderung**

Bereits bei der Vorstellung der Kosten der Saalerweiterung am jetzigen Standort wurde berichtet, dass das Land Baumaßnahmen für Soziokulturelle Zentren derzeit noch mit maximal einem Drittel der Gesamtkosten unterstützt. Es ist davon auszugehen, dass dieses Programm in den kommenden Jahren ausläuft, verlässliche Informationen sind jedoch noch nicht verfügbar.

Um eine verlässliche Zusage zu erhalten, muss der Zuschussantrag bis spätestens Januar 2015 gestellt werden. Dies setzt voraus, dass eine baureife Planung erstellt und die haushaltstechnischen Voraussetzungen für die Finanzierung sichergestellt sind. Es 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.

## 6. Weiteres Vorgehen

Für die denkmalgeschützten Bestands- und Neustrukturierungsbereiche der Campbell Barracks gibt es bereits unterschiedliche Interessenten. Deren Erwartungen, die Gebäude unmittelbar umnutzen zu können, sind groß und der zeitliche Rahmen in dem städtebauliche Konzepte entwickelt werden können, die für die Gesamtentwicklung der Fläche erforderlich sind, ist eng. Es besteht derzeit kein Baurecht, d. h. im Anschluss an das Vorliegen eines städtebaulichen Konzeptes muss ein Bebauungsplan erstellt werden. Ebenso müssen Infrastrukturen erneuert werden, auch das erfordert ein städtebauliches Konzept. Zum Umgang mit dem denkmalgeschützten Ensemble müssen konzeptionelle und gestalterische Vorgaben für Gebäude, öffentliche und private Grün- und Freiflächen, Erschließung und Parkraum entwickelt werden und die GesamtAbstimmung entsprechend den Erfordernissen des Dialogischen Planungsprozesses erfolgen.

Der Bereich der Campbell Barracks ist für die Gesamtentwicklung der Konversionsfläche Südstadt ein wichtiger Baustein und Impulsgeber. Es gibt unterschiedliche Interessenten, mit unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven. Ziel ist es, ausgehend vom Paradeplatz dort einen ganztagig belebten Ort der Begegnung zu schaffen. Mit der Erarbeitung eines Gesamtkonzepts für das gesamte denkmalgeschützte Ensemble der Campbell Barracks soll dieser zentralen Bedeutung Rechnung getragen werden. Um die Entwicklung der Campbell Barracks voran zu bringen, müssen zunächst die unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden. Darauf aufbauend kann ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden, das nach Abstimmung mit der Bürgerschaft und den Gremien die Grundlage für ein Bebauungsplanverfahren bildet.

## **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:	Ziele:
KU 2		Kulturelle Vielfalt unterstützen
KU 3		Qualitätsvolles Angebot sichern
KU 4		Freiraum für unterschiedlichste kulturelle Ausdrucksformen
KU 5		Kulturelles Leben im Stadtteil fördern

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

Keine

gezeichnet  
Bernd Stadel

Drucksache:

**0191/2014/IV**

00246787.doc

...

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Übersichtsplan (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
02	Grundriss (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
03	Schnitt (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)