

# 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

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gre-  
mien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 07. Januar 2015

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.

## Sitzung des Konversionsausschusses vom 26.11.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses am 26.11.2014:

### 1.1 Kulturhaus Karlstorbahnhof - Umsetzung in Immobilien im Mark-Twain-Village / Campbell-Barracks Informationsvorlage 0191/2014/IV

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Als Tischvorlage wird ein **Antrag** von Bündnis 90/Die Grünen verteilt.

Wir bitten die Verwaltung, einen konkreten Zeit- und Verfahrensvorschlag zur Sitzung des Gemeinderates am 18.12.2014 vorzulegen, um eine Grundlage für weitere Entscheidungen zu schaffen.

Erster Bürgermeister Stadel teilt mit, dass mit der Informationsvorlage versehentlich überholte Pläne versandt wurden. Dies bittet er zu entschuldigen. Die aktuellen Pläne liegen nun, integriert in eine Power-Point-Präsentation, die Frau Hirschfeld im Anschluss erläutern werde, den Mitglieder des Konversionsausschusses vor.

Frau Hirschfeld, Leiterin des Gebäudemanagements, erläutert anhand der Power-Point-Präsentation die angedachten Planungen für den neuen Standort der Kutschenhalle und deren Nebenräume.

Danach erläutert Frau Wolschin, ebenfalls mit einer Power-Point-Präsentation, die Vorteile des untersuchten Standortes im Mark-Twain-Village.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Schestag, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadträtin Rabus, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Marggraf, Stadträtin Essig, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Kutsch, Stadtrat Steinbrenner

Im nachfolgenden Meinungs austausch werden unter anderem folgende Punkte angesprochen:

- Es besteht Erleichterung über den nun vorgelegten Verwaltungsvorschlag, der auch vom Team des Karlstorbahnhofes mitgetragen werde.
- Mit der Prüfung des Standortes wollte man den Karlstorbahnhof zukunftsfähig machen. Wenn Gelder ausgegeben werden, dann an einem zukunftsfähigen Platz. Die Kutscherhalle biete diese Möglichkeit.
- Was passiert mit dem Gebäude, in dem der Karlstorbahnhof zurzeit untergebracht ist. Dieses müsse eine Nachnutzung erfahren und wahrscheinlich umgebaut werden.
- Der Zeitplan erscheine etwas unrealistisch. Wie lange können beim Land die Zuschüsse abgerufen werden?
- Der jetzige Standort habe ein gewisses Flair. Jedoch böte der neue Standort bessere Möglichkeiten.
- Werde die Gastronomie im neuen Gebäudekomplex ebenfalls integriert?

- Der neue Standort habe keine leistungsfähige Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Er habe auch nicht den Vorteil, dass er außerhalb der Wohnbebauung liege. Dies sei am jetzigen Standort ein deutliches Plus.
- Heidelberg rangiere in Baden-Württemberg weit vorne, was die kulturellen Ausgaben pro Einwohner anbelange.
- Solche Projekte werden meistens teurer als geplant, abgesehen von den laufenden Kosten, die sich bei Ausweitung eines Kulturbetriebes beträchtlich erhöhen.
- Auch die Südstadt verfüge über einen S-Bahn-Anschluss. Zudem sei eine Bushaltestelle geplant.
- Unklar sei die Höhe des Grundstücksankaufs. Diesen miteinbezogen liege man bei einer ähnlichen finanziellen Situation wie beim Umbau am bestehenden Standort.
- Auch der Stadtteilverein begrüße die Verlagerung des Karlstorbahnhofs in die Südstadt. Die Planung sei eine Chance für den Stadtteil.
- Wichtig sei, dass ein Gesamtkonzept erstellt werden müsse.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass die Mitglieder des Konversionsausschusses die angedachten Planungen mehrheitlich begrüßen und weitere Schritte eingeleitet werden sollen.

Erster Bürgermeister Stadel stimmt zu, dass noch viele Fragen zu klären seien. Wesentlicher Punkt werde der Schallschutz sein. Ferner müsse noch geklärt werden, was infrastrukturell an Vorleistung notwendig sei und auch die Frage nach Stellplätzen bleibe momentan offen.

Frau Wolschin geht auf die Anmerkungen und Fragen ein und teilt hinsichtlich des Zeitplans und der Landesmittel mit, dass es ausreichend sei, bis Januar 2015 im Haushaltsplanentwurf 2015/2016 den Karlstorbahnhof zu berücksichtigen, um den Antrag beim Land stellen zu können. Die Landesmittel werden Ende 2015 auslaufen – über eine Verlängerung liegen ihr bisher keine Informationen vor.

Herr Heiß informiert, dass der Haushaltsplanentwurf dahingehend noch verwaltungsintern abgestimmt und Ende Januar 2015 in den Gemeinderat eingebracht werde.

Da mit diesen Informationen die Fragestellung des Antrages der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ beantwortet ist, wird der Antrag nicht mehr zur Abstimmung gestellt und die Vorlage zur Kenntnis genommen.

**gezeichnet**  
Bernd Stadel  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis: Kenntnis genommen**

## **Sitzung des Gemeinderates vom 18.12.2014**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **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 Karlsruhbahnhofs 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 haushalts-technischen 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 Gesamt-Abstimmung 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:	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

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

Keine

gezeichnet  
Bernd Stadel



**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Übersichtsplan <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
02	Neu, Stand: 01.12.2014, Grundriss <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
03	Neu, Stand: 01.12.2014, Schnitt <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
04	Präsentation: Kulturhaus Karlstorbahnhof Umsetzung in Immobilien im Mark-Twain-Village/Campbell-Barracks <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
05	Sachantrag der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen <b>(Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses am 26.11.2014)</b>
06	Präsentation: Der Karlstorbahnhof als Motor der Konversion, KOVA 26.11.2014 <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>