

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0270/2017/BV**

Datum:  
07.07.2017

Federführung:  
Dezernat V, Kämmereiamt

Beteiligung:  
Dezernat II  
Dezernat III

Betreff:

**Kulturhaus Karlstorbahnhof - Verlagerung in die  
Campbell-Barracks  
- Entscheidung über die umzusetzende Variante**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss und Ausschuss für Bildung und Kultur	19.07.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	25.07.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Konversionsausschuss und der Ausschuss für Bildung und Kultur empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

- 1. Der Verlagerung des Karlstorbahnhofs auf die Campbell-Barracks – inklusive der Ertüchtigung des entsprechenden Gebäudes – wird gemäß der als Anlage beigefügten Variante zu Gesamtkosten von 14,25 Mio. € brutto beziehungsweise 11,98 Mio. € netto zugestimmt.*
- 2. Abweichend vom Gemeinderatsbeschluss vom 23.03.2016 (Drucksache 0075/2016/BV) erfolgt die Abwicklung der Baumaßnahme nicht durch den Verein Karlstorbahnhof sondern durch die Stadt Heidelberg selbst. Das ertüchtigte Gebäude wird dem Karlstorbahnhof im Rahmen eines langfristigen Mietvertrags zur Nutzung zur Verfügung gestellt.*

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Brutto-Investitionskosten	14,250 Mio. €
Netto-Investitionskosten	11,980 Mio. €
<b>Einnahmen:</b>	
Ein entsprechender Antrag auf einen Landeszuschuss wurde gestellt.	
<b>Finanzierung:</b>	13 Mio. €
Übertrag Haushaltsrest von 2016 nach 2017	2 Mio. €
Verpflichtungsermächtigung 2017 Die entsprechenden kassenwirksamen Mittel sind in den Jahren 2018 ff veranschlagt.	11 Mio. €
Die Möglichkeit der Realisierung eines Vorsteuerabzugs auf die Investitionskosten befindet sich noch in Prüfung. Sofern diese nicht realisiert werden kann, sind die zusätzlichen Mittel in Höhe von 1,25 Mio. € in zukünftigen Haushalten bereitzustellen.	

### **Zusammenfassung der Begründung:**

Das Kulturhaus Karlstorbahnhof soll auf die Campbell-Barracks verlagert werden. Die Ertüchtigung des Gebäudes samt Verlagerung beläuft sich auf ein Kostenvolumen von 11,98 Mio. € netto beziehungsweise 14,25 Mio. € brutto.

Bei dieser Planung ist ein vollständiger Umzug des Karlstorbahnhofs nicht möglich. Für das Kino/Medienforum ist eine separate Unterbringung/Lösung zu finden.

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Der Gemeinderat hat am 23.07.2015 der Verlagerung des Kulturhauses Karlstorbahnhof vom Gebäude Am Karlstor 1 in die ehemalige Kutschenhalle auf den Campbell-Barracks grundsätzlich zugestimmt (Drucksache 0238/2015/BV).

Für den Umbau der Kutschenhalle wurden damals auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie Kosten in Höhe von rund 9 Mio. € ermittelt. Darin nicht enthalten waren Herstellungskosten für Infrastrukturmaßnahmen im Umfeld (unter anderem Außenanlagen).

Am 23.03.2016 hat der Gemeinderat folgenden Grundsatzbeschluss zur Umsetzung der Verlagerung gefasst (Drucksache 0075/2016/BV):

- der Karlstorbahnhof wickelt die Baumaßnahme in Eigenregie ab
- er erhält im Gegenzug einen Investitionskostenzuschuss von der Stadt
- dem Karlstorbahnhof wird ein Erbbaurecht an dem künftigen Grundstück samt Gebäude eingeräumt
- der Karlstorbahnhof verpflichtet sich, mit der Abwicklung der Baumaßnahme die GGH/BSG zu beauftragen

### **2. Aktuelle Planung / Kosten**

Zwischenzeitlich haben der im Rahmen eines VOF-Verfahrens gewonnene Architekt, verschiedene Fachingenieure, die GGH/BSG sowie der künftige Nutzer die Planungen bzw. Ergebnisse der Machbarkeitsstudie überprüft und optimiert sowie die voraussichtlichen Kosten verifiziert.

Im Rahmen einer tatsächlichen Bestandsaufnahme vor Ort zeigte sich, dass gegenüber den der Machbarkeitsstudie zugrunde liegenden (Bau)-Plänen die Grundfläche des Gebäudes um 150 qm geringer ist als ursprünglich angenommen. Ebenso ergab sich eine um rund 1,20 m geringere Höhe im Vergleich zu den Plänen. Dies alles hat wesentlichen Einfluss auf die Umsetzung des Raumprogramms, die technischen Anforderungen und damit auch die Kosten.

Im Haushaltsplan 2017/2018 einschließlich der mittelfristigen Finanzplanung stehen für dieses Projekt Mittel in Höhe von insgesamt 13 Mio. € zur Verfügung – 2 Mio. € kassenwirksame Mittel in Form eines Haushaltsresteübertrags aus 2016 sowie eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 11 Mio. €. Die entsprechenden kassenwirksamen Mittel aus dieser Verpflichtungsermächtigung sind in den Jahren 2018 im Haushalt sowie der mittelfristigen Finanzplanung veranschlagt.

Unter Berücksichtigung der Forderungen/Auflagen des Regierungspräsidiums in der Genehmigung des Haushaltsplans 2017/2018 war eine wesentliche Vorgabe für die (Um)-Planung, die Kosten so zu optimieren, dass diese möglichst mit den planmäßig verfügbaren Mitteln in Einklang zu bringen sind.

Die gegenüber den Bestandsplänen geringere Grundfläche führt dazu, dass eine Realisierung **aller** Funktionalitäten des Karlstorbahnhofes im Erdgeschoss nicht möglich ist. Eine kostenintensive Einbeziehung des 1. Obergeschosses und damit eine deutliche Überschreitung der verfügbaren Mittel wären die Folge.

Die nun vorgelegte Variante beinhaltet eine Verlagerung des Karlstorbahnhofs selbst, des Eine-Welt-Zentrums (EWZ), des Theaters im Karlstorbahnhof (TIKK) sowie des Klubs K und damit den Kernbereich des Programmprofils des Karlstorbahnhofs, für das dieser mehrfach bundesweit ausgezeichnet wurde - nämlich Life-Acts, darstellende Kunst, Literatur- und Musikveranstaltungen. Für das Kino einschließlich Medienforum gilt es dann eine andere Lösung/Unterbringung zu finden.

Die jeweiligen verbliebenen Funktionalitäten innerhalb des Gebäudes sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen.

Diese sind mit der Geschäftsführerin des Karlstorbahnhofs – Frau Wolschin – dem Grunde nach abgestimmt. Frau Wolschin wird zur gemeinsamen Sitzung des Konversionsausschusses und Ausschusses für Bildung und Kultur am 19.07.2017 zugezogen und steht für inhaltliche Fragen zur Verfügung.

Die voraussichtlichen Investitionskosten für diese Variante betragen:

<b>Kostengruppe 200</b> Herrichten und Erschließen	<b>166.800 €</b>
<b>Kostengruppe 300</b> Baukonstruktion	<b>4.660.600 €</b>
<b>Kostengruppe 400</b> Technische Anlagen	<b>5.148.800 €</b>
<b>Kostengruppe 500</b> Technische Außenanlagen	<b>383.400 €</b>
<b>Kostengruppe 600</b> Ausstattung	<b>639.900 €</b>
<b>Kostengruppe 700</b> Baunebenkosten	<b>3.250.500 €</b>
<b>Gesamt (brutto)</b>	<b>14.250.000 €</b>

Das **Netto-Investitionsvolumen** beläuft sich auf 11,98 Mio. € und liegt damit noch unter den im Haushaltsplan verfügbaren Mitteln.

Verwaltungsintern sind wir noch in der abschließenden Prüfung, inwieweit auch bei einer Realisierung der Baumaßnahme durch die Stadt Heidelberg selbst und einer entsprechenden langfristigen Vermietung an den Karlstorbahnhof die Möglichkeit besteht, einen Vorsteuerabzug bei den Bauinvestitionen geltend machen zu können.

In diesem Fall würde die Stadt mit der Abwicklung der Baumaßnahme die GGH/BSG beauftragen.

Gelingt es allerdings nicht, über diese Variante die Vorsteuerabzugsmöglichkeit zu realisieren, müssen die **Bruttoinvestitionskosten** in Höhe von 14,25 Mio. € finanziert werden.

Dies bedeutet allerdings, dass zur Finanzierung der gegenüber der Haushalts- und Finanzplanung zusätzlich erforderlichen Mittel in Höhe von 1,25 Mio. € in zukünftigen Haushalten andere Baumaßnahmen mindestens in gleichem Volumen zurückzustellen sind. In diesem Fall werden wir weitere alternative Umsetzungsmodelle im Hinblick auf die Vorsteuerabzugs-möglichkeit prüfen.

Vertreter der GGH/BSG werden in der gemeinsamen Sitzung des Konversionsausschusses und Ausschusses für Bildung und Kultur am 19.07.2017 ebenfalls anwesend sein, um baufachliche Fragen zu beantworten.

Ein Zuschussantrag beim Land Baden-Württemberg (LAKS) wurde gestellt; eine abschließende Entscheidung hierüber steht noch aus.

Parallel wird an der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen gearbeitet. Erst wenn der Bebauungsplan Campbell-Barracks vom Gemeinderat beschlossen ist, können auf dieser Grundlage konkrete Bauanträge genehmigt werden. Wir gehen davon aus, dass – bei positivem Verlauf des weiteren Verfahrens – Ende 2017 beziehungsweise spätestens Anfang 2018 Baurecht für diese Fläche vorliegen wird, so dass dann zügig in 2018 auch mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann.

### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

nicht erforderlich

### **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		Qualitätvolles Angebot sichern
KU 4		Freiraum für unterschiedlichste kulturelle Ausdrucksformen
KU 5		Kulturelles Leben im Stadtteil fördern

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

Keine

gezeichnet  
Hans-Jürgen Heiß

#### **Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Grundriss EG
02	Grundriss OG
03	Visualisierung Frontansicht