

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**

[wird durch Drucksache 0366/2017/BV ersetzt]

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 09. November 2017

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:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Brutto-Investitionskosten	14,250 Mio. €
Netto-Investitionskosten	11,980 Mio. €
Einnahmen:	
Ein entsprechender Antrag auf einen Landeszuschuss wurde gestellt.	
Finanzierung:	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.

Sitzung des Konversionsausschusses und des Ausschusses für Bildung und Kultur vom 19.07.2017

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses und des Ausschusses für Bildung und Kultur vom 19.07.2017

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

Beschlussvorlage 0270/2017/BV

Der Sachantrag der SPD-Fraktion (siehe Anlage 08 zur Drucksache 0270/2017/BV) ist als Tischvorlage verteilt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner, Erster Bürgermeister Odszuck, Bürgermeister Dr. Gerner und der mit der Abwicklung der Baumaßnahme beauftragte verantwortliche Architekt der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH / Bau- und Servicegesellschaft mbH Heidelberg, Herr Gegus, gehen auf die Historie des Kulturhauses Karlstorbahnhof ein und erläutern ausführlich die ursprüngliche Vorentwurfsplanung (siehe Anlage 04 „Erste Ergänzung zur Drucksache 0270/2017/BV“) beziehungsweise begründen die in der Beschlussvorlage vorgeschlagene Variante der Verwaltung.

In der nachfolgenden Aussprache melden sich zu Wort:

Stadtrat Lachenauer, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Schestag, Stadträtin Rabus, Stadträtin Stolz, Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Kutsch, Stadträtin Markmann, Stadtrat Steinbrenner und Frau Wonka (Mitglied des Beirates von Menschen mit Behinderungen)

Folgende wesentliche Punkte werden vorgetragen:

- Man befinde sich in einem „Dilemma“: Zwar wolle man die beste Lösung für den Karlstorbahnhof, jedoch zu den im Haushalt eingestellten Kosten.
- Man müsse unbedingt auch an die Folgekosten denken, die ein größeres Haus verursachen würde.
- Es sollte unter Berücksichtigung beider Lösungen an den Planungen weitergearbeitet und somit versucht werden, das „Optimale“ herauszuholen.
- Der Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 23.07.2015 müsse beachtet werden. Der Beschluss sei nicht unter dem Diktat gefasst worden zu sparen, sondern mit der Vorgabe / Priorität, einen zukunftsfähigen Standort zu finden.
- Das Gesamtkonzept Karlstorbahnhof sei mit all seinen Sparten ein Erfolgskonzept und solle es auch bleiben.
- Mit der „großen Lösung“ (Verlagerung inklusive Kino) wird eine Möglichkeit gesehen, den Heidelberger Süden attraktiver zu machen.
- Eine Variante ohne Kino könne man nicht hinnehmen.
- Es sei durchaus möglich, Einsparungen vorzunehmen ohne die Nutzung(en) einzuschränken.

- Wenn an einer Stelle Mehrkosten für ein Projekt beschlossen würden, müsse dafür an anderer Stelle eingespart beziehungsweise ein Projekt gestrichen werden.
- Die Bauherrenschaft gehöre in die Hände des Karlstorbahnhofes.
- Der Beirat von Menschen mit Behinderungen sollte in die Planungen einbezogen werden.

Im Laufe der Diskussion bringt Stadträtin Prof. Dr. Schuster den **Sachantrag** der SPD-Fraktion (siehe Anlage 08 zur Drucksache 0270/2017/BV) wie folgt ein:

Die SPD-Gemeinderatsfraktion beantragt, Punkt 1 des Beschlussantrages an die Verwaltung wie folgt zu ändern:

1. Der Verlagerung des Kulturhauses Karlstorbahnhof (dies umfasst den Karlstorbahnhof, das Eine-Welt-Zentrum, das Theater im Karlstorbahnhof (TiKK), den Klub K sowie das Kino/Medienforum) auf die Campbell-Barracks – inklusive der Ertüchtigung des entsprechenden Gebäudes – wird gemäß der als Anlage 04 beigefügten Variante zu Gesamtkosten von 17,921 Millionen Euro brutto beziehungsweise 15,060 Millionen Euro netto zugestimmt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner betont, der Karlstorbahnhof habe an seinem jetzigen Standort in der Altstadt eine Fläche von 1.890 Quadratmetern. Bei der nun von der Verwaltung vorgeschlagenen neuen Variante habe der Karlstorbahnhof eine Gesamtfläche von 4.185 Quadratmetern. Hier von einer „kleinen Variante“ oder einer nicht möglichen Entwicklungsperspektive zu sprechen, entspreche nicht den Tatsachen. Die heute vorgestellte Variante ohne Kino habe mehr als eine Verdopplung der Fläche im Vergleich zum bisherigen Karlstorbahnhof bei einer Reduzierung der Kosten in Höhe von 5 Millionen Euro im Vergleich zur ursprünglichen Entwurfsplanung zur Folge.

Weiter führt er aus, wenn die Verlagerung des gesamten Karlstorbahnhofes – inklusive Kino – realisiert werden solle, dann könne dies nur unter Einhaltung des Kostenrahmens erfolgen. Er erklärt, wie bereits im Ältestenrat besprochen, werde er für den Fall, dass auf Wunsch des Gemeinderates eine neue dritte Planungsvariante (komplette Verlagerung unter Einhaltung des Kostenrahmens) erarbeitet werden solle, einen **Antrag auf Vertagung** stellen und um Unterstützung bitten. Es solle zeitnah ein Gremium, bestehend aus (5 bis 6) Mitgliedern des Gemeinderates, Vertretern des Karlstorbahnhofes, der Verwaltung und der Bau- und Servicegesellschaft mbH Heidelberg (Herr Gegus) gebildet werden, um die Planung zu begleiten. Bis zum Herbst 2017 soll die neue Planung erarbeitet und eine Beschlussvorlage hierzu in den Gremien vorgelegt werden.

Frau Wolschin, Geschäftsführerin des Kulturhauses Karlstorbahnhof, bedankt sich zunächst bei allen Beteiligten für die große Wertschätzung der Arbeit des Karlstorbahnhofes. Wunsch des Karlstorbahnhofes sei immer gewesen, dass er – wenn überhaupt – in seiner Gesamtheit umziehen solle. Die Ursprungsplanung sei gemeinsam erarbeitet worden und sehr durchdacht. Die Umplanung habe mehrere Haken und sei ohne Kino ihrer Meinung nach nicht zukunftsfähig.

Erster Bürgermeister Odszuck bestätigt, bei der jetzigen Planung sei das „Letzte noch nicht herausgeholt“. Man sollte noch einmal kooperativ an die Planung herangehen.

Nach Abschluss der Diskussionsrunde und aufgrund der Argumentation der Gremien, eine Gesamtverlagerung unter Einhaltung der im Haushalt eingestellten Kosten durchzuführen, stellt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner zunächst den **Sachantrag** der SPD-Fraktion wie folgt **modifiziert** und **getrennt** nach Gremien zur Abstimmung:

Der Verlagerung des Kulturhauses Karlstorbahnhof (dies umfasst den Karlstorbahnhof, das Eine-Welt-Zentrum, das Theater im Karlstorbahnhof (TiKK), den Klub K sowie das Kino/Medienforum) auf die Campbell-Barracks – inklusive der Ertüchtigung des entsprechenden Gebäudes – wird unter Einhaltung der im Haushalt eingestellten Kosten gemäß der als Anlage 04 beigefügten Variante zu Gesamtkosten von 17,921 Millionen Euro brutto beziehungsweise 15,060 Millionen Euro netto zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis Ausschuss für Bildung und Kultur:
beschlossen mit 9 : 2 : 4 Stimmen**

**Abstimmungsergebnis Konversionsausschuss:
beschlossen mit 10 : 5 : 0 Stimmen**

Danach stellt er den **Antrag auf Vertagung** zur Abstimmung:

**Abstimmungsergebnis Ausschuss für Bildung und Kultur und
Konversionsausschuss: mehrheitlich beschlossen**

Die Abstimmung über den **Beschlussvorschlag der Verwaltung** entfällt somit.

**Beschlussempfehlung des Ausschusses für Bildung und Kultur und des
Konversionsausschusses:**

Der Verlagerung des Kulturhauses Karlstorbahnhof (dies umfasst den Karlstorbahnhof, das Eine-Welt-Zentrum, das Theater im Karlstorbahnhof (TiKK), den Klub K sowie das Kino/Medienforum) auf die Campbell-Barracks – inklusive der Ertüchtigung des entsprechenden Gebäudes – wird unter Einhaltung der im Haushalt eingestellten Kosten zugestimmt.

Hierzu ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Es wird zeitnah ein Gremium gebildet, bestehend aus (5 bis 6) Mitgliedern des Gemeinderates, Vertretern des Karlstorbahnhofes, der Verwaltung und der Bau- und Servicegesellschaft mbH Heidelberg (Herr Gegus), um die Planung zu begleiten. Bis zum Herbst 2017 wird die neue Planung erarbeitet und eine Beschlussvorlage hierzu in den Gremien vorgelegt.

gezeichnet

Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: vertagt mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Gemeinderates vom 25.07.2017

Ergebnis: vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt

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:

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

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
04	Erste Ergänzung zur Drucksache 0270/2017/BV
05	Grundriss EG
06	Grundriss OG
07	Visualisierung Frontansicht
08	Sachantrag der SPD-Fraktion vom 18.07.2017 Tischvorlage in der gemeinsamen Sitzung des Konversionsausschusses und des Ausschusses für Bildung und Kultur