

Bisheriger Projektablauf

Die Heidelberger Dienste gGmbH (HDD) hat seit 2018 eine Baugenehmigung für das neue Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum auf den ehemaligen Campbell Barracks. Für diese wurden umfangreiche Vorarbeiten durch die HDD geleistet, bei denen detaillierte und komplexe Abstimmungsprozesse mit der Stadtverwaltung und weiteren Akteuren vor Ort nötig waren. Dies bezog sich insbesondere auf die Themen Baurecht, Umweltschutz, Arbeitsschutz, Emissionsschutz und Barrierefreiheit sowie Außenanlagen und Gebäudeschnittstellen. Regelmäßige Abstimmungen waren nötig mit der Konversionsgesellschaft, den Stadtwerken, der GGH (Projekt Karlstorbahnhof), der Projektgruppe „Der andere Park“ sowie stadtinternen Partnern. Außerdem brachte die HDD sich in politische Prozesse ein, um die Verwirklichung des Projekts im Sinne der Kultur- und Kreativwirtschaft zu verfolgen.

Grundlegende Planung

Mit der Übernahme des Auftrags, die alten Stallungen zu entwickeln und zu betreiben, musste die HDD formale Rahmenbedingungen in Bezug auf gesellschaftsrechtliche Fragen klären. Beispielsweise waren Rückkopplungen mit dem Finanzamt notwendig.

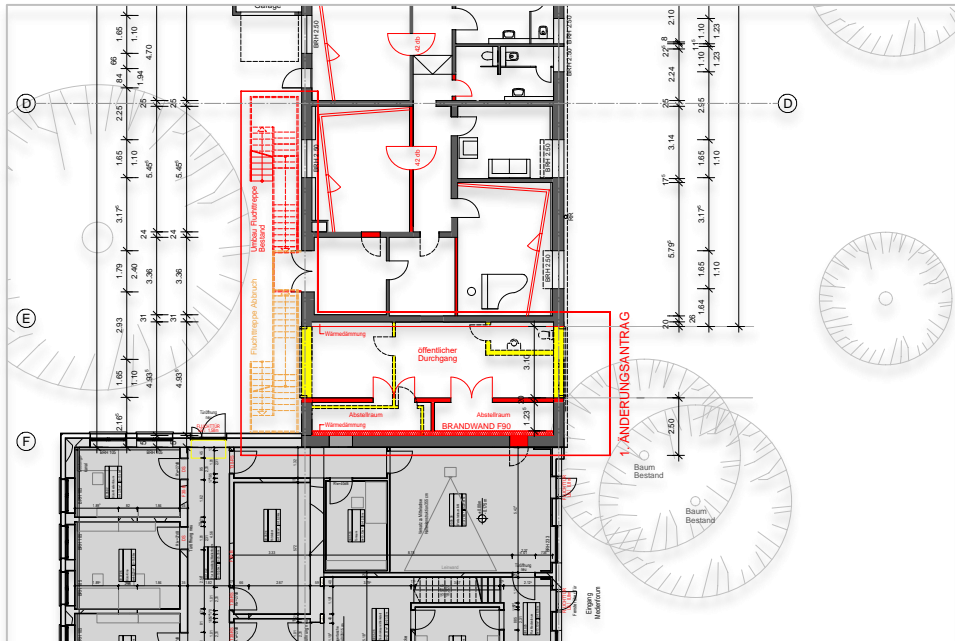
Der weitere Planungsprozess löste bei den HDD einen hohen Arbeitsaufwand aus. Da keine aktuellen Grundrisse ermittelt werden konnten, musste das gesamte Gebäude vermessen und kartographiert werden. Zudem beauftragten die HDD eine baustatische Prüfung und erstellten ein Brandschutzkonzept und ein Gutachten zur Geräuschemission für die Nutzung des Gebäudes als Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum. Darüber hinaus gaben die HDD eine Prüfung der Bausubstanz in Auftrag, die in verschiedenen Gebäudeteilen unterschiedliche Qualitäten aufwies. Im Rahmen der Planung und Umsetzung waren für die einzelnen Dienstleistungen mehrere Auftragnehmer zu ermitteln und Angebote einzuholen. Beispiele hierfür sind die Beauftragung des Architekturbüros oder der Fachplanung oder die Erstellung des Brandschutzkonzepts. Weiterhin waren Adressbildung und Gebäudezugänge zu klären.

Schadstoffsanierung

Die HDD übernahmen die Koordination der Schadstoffuntersuchung – insbesondere die Ermittlung und Auswahl des Prüfers sowie das Erstellen des Leistungsverzeichnisses. Die Untersuchung ergab, dass sowohl der Nord- als auch der Südflügel mit Schadstoffen belastet waren. Infolgedessen wurde im Auftrag der Stadt Heidelberg eine Schadstoffsanierung für das Obergeschoss des Südflügels beauftragt. Die Sanierung haben die HDD von der Ausschreibung über die Abstimmung der Baustelleneinrichtung bis hin zur Rechnungsprüfung, koordiniert und aktiv begleitet. Darüber hinaus stellte die HDD die Infrastruktur der Baustelle, das heißt die Wasser- und Stromversorgung, bis zur Fertigstellung der Hausanschlüsse sicher. Der tatsächliche Sanierungsbedarf zeigte sich dann im Verlauf der ersten Arbeiten. Diese wurden von Mitte 2018 bis Mitte 2019 durchgeführt. Das Gebäude ist jetzt in einem Zustand, in dem eine gefahrlose Nutzung möglich ist.

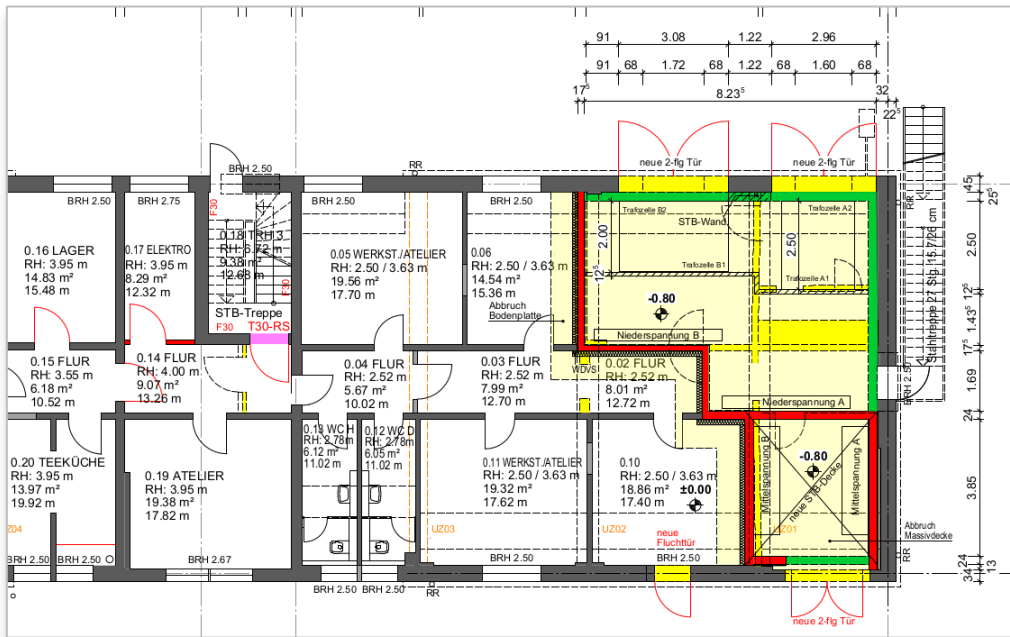
Planungstechnische Herausforderungen

Die HDD haben auf Wunsch der Stadt Heidelberg zwei Änderungsanträge (Tekturen) zur ursprünglichen Baugenehmigung eingereicht. Diese standen nicht im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung des Gebäudes als Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum und wurden als Voraussetzungen für den Betrieb des Karlstorbahnhofs und die Stromversorgung des Quartiers von der Stadtverwaltung an die HDD herangetragen. Beide Änderungen machten jeweils eine aufwendige Anpassung der o.g. Planungen notwendig.



1. Änderungsantrag: Durchwegung im Erdgeschoss des Nordflügels

- Durchwegung Karlstorbahnhof: Im Baugenehmigungsverfahren für den Karlstorbahnhof hat sich ergeben, dass die Besucherströme aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung nicht über den Marlene-Dietrich-Platz geleitet werden dürfen. Stattdessen müssen diese durch den Nordflügel der alten Stallungen in Richtung der neu entstehenden Tiefgarage im Baufeld 1 geführt werden. Da die Durchwegung nicht durch das Gebäude des Karlstorbahnhofs geführt werden konnte, musste diese im Erdgeschoss des Nordflügels im Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum ermöglicht werden. Die architektonische Vorplanung und Anpassung des Bauantrags mit den zugehörigen Unterlagen erfolgte durch das Architekturbüro der HDD. Die konkrete Planung und Umsetzung für die Durchwegung erfolgt durch die GGH (Projektentwickler Karlstorbahnhof) und die Stadtverwaltung.
- Trafostation: Im Verlauf der Planungen trat die Stadt Heidelberg an die HDD mit der Bitte heran, die für das Gelände notwendige Trafostation in das Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum zu integrieren, da der ursprüngliche Standort nicht mehr verfolgt werde. Ein zweiter Änderungsantrag war erforderlich, da aufgrund des einzuhaltenden Schutzradius die ursprüngliche Raumplanung sowie erneut die Unterlagen für den Bauantrag durch das Architekturbüro der HDD geändert und mit den Planungen der Stadtwerke synchronisiert werden mussten. In der Konsequenz können die direkt an die Trafostation angrenzenden Räume nur noch als Lagerräume genutzt werden. Die bauliche Umsetzung und Finanzierung erfolgten durch die Stadtwerke und die Stadtverwaltung. Die Übergabe an die Stadtwerke ist erfolgt. Die HDD rechnen damit, dass die Trafostation die Vermietung der umliegenden Räumlichkeiten erschwert und den Aufwand für den Vermietungsprozess erhöht.



2. Änderungsantrag: Trafostation im Erdgeschoss des Nordflügels

Durch diese beiden Tekturen verringert sich die für Büros, Ateliers und Werkstätten vorgesehene Fläche um ca. 200 Quadratmeter.

Infrastruktur, Gebäudeschutz und -zugang

Ein wichtiger Grund für Verzögerungen stellte die fehlende Infrastruktur dar, die eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und Vermietbarkeit von Gewerberäumen ist. Dazu gehört unter anderem ein zuverlässiger Gebäudezugang. Daher musste die Zeitplanung mit der Fertigstellung der Infrastruktur auf dem Gelände synchronisiert werden. Dazu zählen etwa Straßenbauarbeiten, Stromanschlüsse, Internetanschlüsse, Abwasser und Außenanlagen.

Das aktuell leerstehende Gebäude musste von den HDD gegen unerwünschte Zutritte und witterungsbedingte Schäden geschützt werden. Im Projektverlauf wurden Schäden durch Vandalismus beseitigt und Ausbesserungen beispielsweise am Dach vorgenommen. Zudem koordinierte die HDD die Zugänge für Drittfirmen.

Nach ausführlichen Abstimmungsprozessen mit den Stadtwerken konnten Ende 2020 die Hausanschlüsse fertiggestellt werden.