

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister  <b>BITTE AUSTAUSCHEN !</b>	Gremium:  Termin: Vorlage Nr.: TOP:  Verantwortlich:	<b>14. Plenarsitzung Gemeinderat</b>  <b>28.07.2015</b> <b>2015/0311</b> <b>14</b> <b>öffentlich</b> <b>Dez. 6</b>
<b>Ateliers „Hinterm Hauptbahnhof“ - Beendigung der Ateliersnutzung</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	14.07.2015	15	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	vorberaten
Gemeinderat	28.07.2015	14	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zugestimmt (mit Änderungen in Ziffer 2)
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

### Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Fortsetzung der derzeitigen Ateliersnutzung auf dem Areal "Hinterm Hauptbahnhof" ist nicht möglich.
2. Die Verwaltung erarbeitet im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans eine Konzeption zur schwerpunktmäßigen kulturell-künstlerischen Nutzung des derzeitigen Atelierareals mit dem Arbeitstitel "Kultur- und Kreativpark hinterm Hauptbahnhof". Wirtschaftliche Vertretbarkeit ist zu berücksichtigen, gewerbliche und gastronomische Zwecke sind ebenfalls möglich. Diese Nutzungskonzeption wird mit dem Gemeinderat abgestimmt und ist die verbindliche Grundlage aller zukünftigen Entwicklungen, ~~inklusive von Vergaben und Veräußerungen~~. Die Verwaltung prüft, die KFG mit der Konzeptionserstellung zu beauftragen.
3. In Gesprächen mit den derzeitigen Nutzerinnen und Nutzern werden stadtweit alternative Räumlichkeiten gesucht, hierfür sind auch Möglichkeiten auf dem Majolika-Gelände zu prüfen. Bei Fertigstellung des o.g. Kultur- und Kreativparks wird den derzeitigen Nutzerinnen und Nutzern eine Rückkehr unter den zukünftigen Bedingungen angeboten.
4. Das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft wird ermächtigt, nach Ausschluss anderer Alternativen die Räumung des Areals im Rahmen der mit den Künstlerinnen und Künstlern abgeschlossenen Räumungsvereinbarungen in die Wege zu leiten.
5. Für die Gebäude des Areals wird je nach Erhaltungsstand und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte entschieden, ob sie saniert oder abgerissen werden. Der Erhalt denkmalgeschützter Gebäude wird angestrebt.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
ggf. Kosten für Durchsetzung der Räumung					
Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen)				Kontenart:	
Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)					
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld: (bitte auswählen)		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

### **Rechtliche Situation**

Die Gebäude auf dem Areal „Hinterm Hauptbahnhof“ werden derzeit von 26 Künstlerinnen und Künstlern als Atelierflächen genutzt. Die anfangs bestehenden schriftlichen Mietverträge wurden alle zum 30.09.2002 gekündigt. Die Stadt strebt seit dieser Zeit den Verkauf des Geländes an einen privaten Investor an.

Grundlage für die Nutzung der Räumlichkeiten ist derzeit eine notariell beurkundete Räumungsvereinbarung. Darin wurde von den Künstlern der Räumungs- und Herausgabeanspruch der Stadt anerkannt. Gleichzeitig hat die Stadt den Künstlern eine Räumungsfrist eingeräumt. Die Künstler haben sich verpflichtet, die Räumlichkeiten innerhalb von 3 Monaten zu räumen und an die Stadt herauszugeben, wenn

- eine notariell beglaubigte Erklärung eines Investors oder Grundstückskäufers vorliegt, wonach er die Freimachung des Geländes fordert, oder
- der Gemeinderat oder der gemeinderätliche Hauptausschuss durch Mehrheitsbeschluss die Beendigung der Ateliersnutzung beschließt.

In den Räumungsvereinbarungen haben sich die Künstler ferner der sofortigen Zwangsvollstreckung gemäß § 794 Absatz 1 Ziffer 5 ZPO unterworfen. Die Stadt besitzt damit für den Großteil der Räumlichkeiten bereits die erforderlichen Titel, die die Freimachung der Räume unter den genannten Voraussetzungen ermöglichen, ohne dass dafür langwierige gerichtliche Räumungsverfahren notwendig sind. Mit den Erben von zwei in der Zwischenzeit verstorbenen Künstlern bestehen keine Räumungsvereinbarungen. Für diese Räume müssten ggf. Räumungstitel eingeklagt werden.

Die Künstler entrichten für die Inanspruchnahme der Räume eine geringe Nutzungsentschädigung von 1,50 DM bzw. 0,77 €/m<sup>2</sup>. Mit den Künstlern, die nach 2002 neue Räume bezogen haben, wurde ergänzend zur notariell beurkundeten Räumungsvereinbarung noch eine schriftliche Nutzungsvereinbarung über die neuen Räume abgeschlossen.

### **Bauliche Situation**

Das gesamte Areal „Hinterm Hauptbahnhof“ und die darauf stehenden Gebäude befinden sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Im Juli 2013 wurde die Verkehrssicherheit des Areals und der Gebäude durch den Sicherheitsingenieur Dr. Messinesis -ias Aktiengesellschaft überprüft. Dabei wurden Mängel insbesondere im Bereich der Dächer, der Dachrinnen, der Beleuchtung des Außenbereiches und der Treppenhäuser sowie vor allem bei der Elektroinstallation festgestellt. Ferner fehlen die Beschilderung der Flucht- und Rettungswege sowie die erforderlichen Panikschlösser. Im Innern der Gebäude sind darüber hinaus noch eine Vielzahl (kleinerer) sicherheitstechnischer Mängel vorhanden. Zwischenzeitlich ist aktuell ein größerer Schaden an der Abwasserleitung entstanden, der zu Verstopfungen führt. Die Wasserver- und entsorgung musste in diesem Bereich, um Gesundheitsschäden und weitere Schäden an der Bausubstanz zu vermeiden, stillgelegt werden.

Aufgrund aktueller Probleme bei der Stromversorgung erfolgte im Februar 2015 eine Überprüfung der elektrischen Anlagen durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH. Im Prüfbericht sind insgesamt 125 Einzelmängel aufgelistet, die in die Kategorien 1 (geringfügiger Mangel), 2 (erheblicher Mangel) und 3 (gefährlicher Mangel) eingestuft wurden. Der Kategorie 3 wurden dabei 17 Mängel zugeordnet. Dies war Anlass, alle Gebäude auf dem Areal zusammen mit dem Ingenieurbüro Bender & Urich eingehend zu besichtigen und die sichtbaren Elektroinstallationen in Augenschein zu nehmen. Im Ergebnis hat sich dabei die Einschätzung des TÜV bestätigt. Die Elektroinstallationen sind in der Regel älter als 50 Jahre und befinden sich in einem sehr schlechten und nicht gewarteten Zustand. Teilweise haben die Künstler auch selbst an den Installationen unfachmännische Veränderungen vorgenommen. Der Einsatz von Direktheizgeräten und

einer Vielzahl von Verlängerungskabeln/Mehrfachsteckern führt zudem zu einer Überlastung des Netzes. Entsprechende Schmauchspuren an Abzweigdosen und Drähten wurden festgestellt.

Zur Abwendung der größten Gefahren im Elektrobereich sind in der Zwischenzeit unabdingbare Notmaßnahmen durchgeführt worden. Für die Behebung der vorhandenen Mängel ist allerdings eine weitgehende Neuinstallation der Elektrotechnik erforderlich. Die Kosten betragen allein für die Erneuerung der Elektroinstallation (ohne baubegleitende Maßnahmen wie Putzarbeiten, Maler etc.) mindestens 300.000 €. Um im Übrigen die Verkehrssicherheit auf dem Areal herzustellen, ist zudem eine umfassende Sanierung der übrigen Gebäudetechnik und vor allem auch der Gebäudehülle (insbesondere der Dächer und Dachrinnen) sowie der Außenflächen (Wege, Treppen, Geländer) erforderlich.

Der damit verbundene Kostenaufwand für

- baubegleitende Maßnahmen
- Putzarbeiten
- Malerarbeiten
- Kanalisationsarbeiten
- Maßnahmen zur Verkehrssicherheit
- Arbeiten an Dächern und Dachrinnen
- Arbeiten an Wegen, Treppen und Geländern

ist erheblich. Weitere Ausführungen hierzu können erst im Rahmen der Vorberatung im Hauptausschuss erbracht werden.

Andererseits kann die derzeitige Situation so nicht weiter hingenommen werden. Aufgrund der veralteten, mit erheblichen Mängeln behafteten Elektrotechnik besteht in verschiedenen Bereichen des Areals Gefahr für Leib und Leben. Mit Blick auf die der Stadt als Gebäudeeigentümersin obliegenden Verkehrssicherungspflicht ist somit akuter Handlungsbedarf gegeben. Deshalb wurden zwischenzeitlich von 125 Mängeln die 17 Mängel der Kategorie 3 und die meisten der Kategorie 2 provisorisch für den Moment behoben. Diese können allerdings - auch durch falsches Nutzerverhalten - wieder eintreten. In Anbetracht dieser Sachlage ist bei einem Schadensfall eine erfolgreiche Exkulpation kaum mehr möglich. Hinzu kommt, dass sich durch die Ortsbegehungen auch Hinweise ergeben haben, dass ein Teil der Künstler (inklusive Kindern) immer noch auf dem Areal wohnt, obwohl dies ausdrücklich untersagt ist und die Künstler darauf mehrfach schriftlich hingewiesen wurden. Ein Unterbinden der Wohnnutzung ist praktisch aber nicht möglich, da schwer überwachbar.

### **Vorschlag des weiteren Vorgehens**

Die Durchführung der notwendigen Investitionen mit dem damit verbundenen hohen Kostenaufwand ist bei den Gebäuden im Bereich „Hinterm Hauptbahnhof“, die größtenteils für den Abbruch vorgesehen sind, wirtschaftlich nicht vertretbar. Für das Gesamtareal und die weitere Verwendung von Teilen der vorhandenen Gebäude sollte vielmehr eine Konzeption über die künftige Nutzung erstellt werden. Dabei ist der Abbruch, Teilabbruch und auch die Sanierung der verbleibenden Gebäude in möglichen Szenarien darzustellen. Bei der Erstellung dieser Nutzungskonzeption ist der gültige Bebauungsplan zu berücksichtigen, der eine Neubebauung des Areals vorsieht. Die Grundstückswerte für die betroffenen Flächen betragen laut Exposé rund 14,5 Mio. EUR. Inwieweit Flächenanteile für Investoren verkauft werden könnten, hängt von den endgültigen Planungen ab. Zusätzlich zum Heizkraftwerk wurden inzwischen weitere Gebäude als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz gestellt. Da der Bebauungsplan "Kerngebiet" festsetzt, ist die Nutzungsart "Kultur" grundsätzlich damit vereinbar. Die derzeit gegebenen Nutzungsbedingungen, inklusive des aufgrund der von Anfang an festgelegten "Übergangssituation" extrem günstigen Mietzinses, wären bei einer Neuordnung allerdings nicht einzuhalten.

Die derzeitige Ateliersnutzung muss in jedem Fall beendet werden. Auch die Gebäude bzw. Gebäudeteile, die letztendlich erhalten werden müssen, können nicht bei laufender Nutzung saniert werden. Die Freimachung der Gebäude ist daher erforderlich. In Anbetracht der geschilderten baulichen Situation und den damit verbundenen Haftungsrisiken der Stadt sollte dies baldmöglichst erfolgen. In einem ersten Schritt wurden deshalb die Nutzungsvereinbarungen bzw. die Nutzungsverhältnisse mit den Künstlern im April 2015 gekündigt. Zur Realisierung der Räumungsansprüche müsste nun parallel dazu die Beendigung der Ateliersnutzung der Räumlichkeiten „Hinterm Hauptbahnhof“ beschlossen werden. Auf Grundlage dieses Beschlusses können die Künstler entsprechend der Räumungsvereinbarung konkret mit Fristsetzung zur Räumung aufgefordert werden. Soweit erforderlich kann aufgrund der notariellen Vereinbarung der Räumungsanspruch dann auch mit Hilfe des Gerichtsvollziehers zwangsweise durchgesetzt werden.

### Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Hauptausschuss

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Fortsetzung der derzeitigen Ateliersnutzung auf dem Areal "Hinterm Hauptbahnhof" ist nicht möglich.
2. Die Verwaltung erarbeitet im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans eine Konzeption zur schwerpunktmäßigen kulturell-künstlerischen Nutzung des derzeitigen Atelierareals mit dem Arbeitstitel "Kultur- und Kreativpark hinterm Hauptbahnhof". Wirtschaftliche Vertretbarkeit ist zu berücksichtigen, gewerbliche und gastronomische Zwecke sind ebenfalls möglich. Diese Nutzungskonzeption wird mit dem Gemeinderat abgestimmt und ist die verbindliche Grundlage aller zukünftigen Entwicklungen, ~~inklusive von Vergaben und Veräußerungen~~. Die Verwaltung prüft, die KFG mit der Konzeptionserstellung zu beauftragen.
3. In Gesprächen mit den derzeitigen Nutzerinnen und Nutzern werden stadtweit alternative Räumlichkeiten gesucht, hierfür sind auch Möglichkeiten auf dem Majolika-Gelände zu prüfen. Bei Fertigstellung des o.g. Kultur- und Kreativparks wird den derzeitigen Nutzerinnen und Nutzern eine Rückkehr unter den zukünftigen Bedingungen angeboten.
4. Das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft wird ermächtigt, nach Ausschluss anderer Alternativen die Räumung des Areals im Rahmen der mit den Künstlerinnen und Künstlern abgeschlossenen Räumungsvereinbarungen in die Wege zu leiten.
5. Für die Gebäude des Areals wird je nach Erhaltungsstand und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte entschieden, ob sie saniert oder abgerissen werden. Der Erhalt denkmalgeschützter Gebäude wird angestrebt.

Hauptamt – Ratsangelegenheiten –

28. Juli 2015