



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2017/0400
	Verantwortlich:	Dez. 6
Hinterm Hauptbahnhof - Schlussbericht zur Beendigung der Ateliersnutzung, Bericht über den Workshop zur Nutzungskonzeption		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	11.07.2017	8	X		

Beschlussantrag

Der Hauptausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Ergebnisse des Workshops als Diskussionsgrundlage zu betrachten, wenn sich im Stadtgebiet entsprechende räumliche Möglichkeiten ergeben.

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

Hintergrund

In seiner Sitzung am 28. Juli 2015 beschloss der Gemeinderat, die bestehende Ateliersnutzung auf dem Areal „Hinterm Hauptbahnhof“ wegen schwerwiegender baulicher Mängel aus Sicherheitsgründen zu beenden. Die noch verbliebenen Künstlerinnen und Künstler mussten das Areal daraufhin verlassen. Der Gemeinderat beschloss außerdem, die Verwaltung mit einer Konzeption für die mögliche weitere Nutzung der Bestandsgebäude „rund ums Heizkraftwerk“ zu beauftragen. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sei zu prüfen, ob und unter welchen Umständen eine künstlerisch-kulturelle Nutzung des zum Teil denkmalgeschützten Gebäudeensembles möglich sei.

Schlussbericht zur Beendigung der Ateliersnutzung

Die Künstler sind erstmals im April 2015 über die Mängel an den Gebäuden „Hinterm Hauptbahnhof“ informiert worden. Dabei wurden sie darauf hingewiesen, dass die Beseitigung dieser Mängel mit einem vertretbaren Kostenaufwand nicht möglich ist und die Nutzung des Areals daher baldmöglichst beendet werden muss. Eine konkrete Räumungsaufforderung war mit diesem Schreiben nicht verbunden. Die Künstler wurden jedoch gebeten, sich frühzeitig nach Ersatzräumen umzuschauen.

Mit dem Gemeinderatsbeschluss am 28. Juli 2015 waren die rechtlichen Voraussetzungen für eine Räumung des Areals auf der Grundlage der mit den Künstlern bestehenden Räumungsvereinbarungen geschaffen. Über den Beschluss des Gemeinderates wurden die Künstler im August 2015 informiert; mit der Ankündigung, dass sie im November die formelle Räumungsaufforderung zum 31. März 2016 erhalten werden. Die Verwaltung hat den Künstlern in diesem Schreiben auch angeboten, ihnen bei der Suche nach Ersatzräumen behilflich zu sein. Die entsprechende Unterstützung haben die Künstler vom Kulturamt erhalten. Auch wenn die Bereitstellung von Ersatzflächen für alle Nutzer nicht möglich war, da im Immobilienbestand der Stadt und der städt. Gesellschaften nicht genügend Räume zur Verfügung standen, konnten doch ein paar der Künstler für ihre Zwecke passende Ersatzräume in städt. Gebäuden erhalten.

Im September 2015 wurde rein vorsorglich nochmals die fristgemäße Kündigung der Nutzungsverhältnisse zum 31. März 2016 ausgesprochen. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2015 haben die Künstler schließlich die formelle Aufforderung zur Räumung erhalten. Danach waren die Mieträume bis zum 31. März 2016 zu räumen und an die Stadt herauszugeben.

Am 31. März 2016 erfolgte eine Besichtigung aller Gebäude auf dem Areal mit dem Ziel, den Stand der Räumung festzustellen. Das Ergebnis war Folgendes: 5 Künstler hatten ihr Räume geräumt und an die Stadt zurückgegeben. Bei einem Großteil der übrigen Künstler war die Räumung im Gange; einige hatten mit der Räumung jedoch noch nicht begonnen. In der Folge wurde die Räumung der Flächen jeweils individuell weiterverfolgt, wobei die Belange der Künstler soweit möglich berücksichtigt wurden. Zur Unterstützung der Räumung hat die Stadt dauerhaft Container auf dem Areal bereitgestellt, in denen das nicht mehr benötigte Räumgut entsorgt werden konnte. Insgesamt ist es so gelungen, eine weitgehend einvernehmliche und konfliktfreie Räumung und Herausgabe der Räume zu erreichen.

Lediglich bei einem Künstler musste die Räumung mit Hilfe des Gerichtsvollziehers durchgeführt werden, wobei diese dann auch in einer guten Art und Weise erfolgte. Zwei Künstler haben die Räumungsaufforderung der Stadt gerichtlich überprüfen lassen. Die Angelegenheit endete mit einem Vergleich vor dem Landgericht Karlsruhe. Dabei haben sich die beiden Künstler verpflicht-

tet, bis 31. Januar 2017 ihre Mietobjekte zu Räumen und an die Stadt herauszugeben. Dieser Räumungsverpflichtung sind beide nachgekommen.

Der letzte Künstler hat am 25. April 2017 die Schlüssel seiner Räume zurückgegeben, so dass seit diesem Zeitpunkt die Gebäude „Hinterm Hauptbahnhof“ komplett geräumt sind.

Bericht über den Workshop zur Nutzungskonzeption

Die Karlsruher Fächer GmbH wurde ebenfalls auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses beauftragt, einen Leitbildworkshop durchzuführen und Akteure aus der Verwaltung und Politik, ehemalige Nutzerinnen und Nutzer des Areals, Interessensvertreter, Expertinnen und Experten zusammenzubringen, um die Zukunft des Areals unter verschiedenen Gesichtspunkten zu diskutieren.

Der Teilnehmerkreis des Workshops zeichnete sich also durch eine große Vielfalt aus. Neben Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus der Verwaltung waren Stadträtinnen und Stadträte, Vertreterinnen und Vertreter von jungen und etablierten Kunst- und Kulturverbänden sowie Verantwortliche aus der Immobilienwirtschaft anwesend. Einbezogen wurden außerdem die ehemals auf dem Areal ansässigen Künstlerinnen und Künstler sowie die Bürgervereine der anliegenden Stadtteile. Die Architektenkammer war zudem ebenso vertreten wie Repräsentanten der Hochschule und des KIT. Weiterhin war der Workshop (nach Anmeldung) offen für interessierte Bürgerinnen und Bürger.

Der Workshop war als zweizügige Veranstaltung angelegt. Zunächst verschafften sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer vor Ort einen Eindruck vom Gelände und bekamen in einem Rundgang die rechtlichen und baulichen Rahmenbedingungen sowie die Ergebnisse der Gutachter vorgestellt. Am Folgetag fand dann die eigentliche Ideenwerkstatt statt. Die Themenfelder waren zum einen die städtebauliche Situation, die möglichen zukünftigen Nutzungen, sowie mögliche Formen der Betreiberschaft, diskutiert auch mit Hinblick auf das weitere Prozessdesign.

„Städtebauliche Konzeption“

Für das Areal hinter dem Hauptbahnhof, so wurde befunden, sei es von zentraler Bedeutung, ein städtebauliches Leitbild zu entwickeln, eine „Idee“ für die zukünftige Nutzung des Quartiers, die Struktur und Kontinuität verleiht. Dies unterstützt auch die „Adressbildung“ und macht das Gelände für Investoren, Nutzerinnen und Nutzer sowie Besucherinnen und Besucher interessant. Das Ensemble sollte weiterhin als eigenständiger Stadtbaustein fungieren und wahrgenommen werden. Wichtig war den Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Workshops außerdem der öffentliche Zugang des Areals. Möglichst viele Bürgerinnen und Bürger sollten die Möglichkeit haben, sich an diesem besonderen Ort aufzuhalten. Es wurde darum vorgeschlagen, Freiflächen zu öffnen, Werkstätten und Läden sowie möglicherweise eine Gastronomie zu etablieren, um die Aufenthaltsqualität zu sichern.

Thema „Nutzerinnen und Nutzer“

Eine ganzheitliche Entwicklung des Areals – das aufgrund seiner historischen Bausubstanz einzigartige Qualitäten aufweist – war den Teilnehmerinnen und Teilnehmern ein Anliegen. Ein Betreiber, der, wo notwendig, Entscheidungen trifft sowie „Kümmerer“, die für bestimmte Bereiche Verantwortung übernehmen. Die Gebäude sollten im Einzelnen stimmig miteinander wirken, die zentrale Funktion des Kesselhauses unterstrichen und genutzt werden. Auch in dieser Gruppe wurde das Potenzial einer auf dem Areal angesiedelten Gastronomie betont, um Besucherinnen und Besuchern anzuziehen und für Leben auf dem Areal zu sorgen.

Speziell für die sogenannte „Halle 4“ (Kesselhaus) wurden Nutzungsideen entwickelt, unter anderem entlang von Lücken, wie sie von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern im Stadtgebiet beobachtet wurden. Genannt wurden unter anderem ein Bürgerzentrum, niedrighschwellige Veranstaltungs- und Experimentierräume, Arbeitsräume für Künstler und Kreative, Proberäume und Gastateliers. Eine vollständig einheitliche Nutzungskonzeption konnte allerdings nicht gefunden werden, wohl auch, da damals noch weitgehend unklar war, wie sich der Rest des Geländes im Weiteren entwickeln würde.

Thema „Betreibermodelle und Prozessdesign“

Als mögliche Trägerformen für das Areal wurden private, gesellschaftliche oder städtische GmbHs angedacht. Wichtig war den Beteiligten die baldige Wiederbelebung der Gebäude zum Beispiel durch Zwischennutzung. In die Überlegungen zur weiteren Entwicklung sollten die Universitäten sowie die organisierte Kunst- und Kreativszene einbezogen werden.

Die Ergebnisse sind ausführlicher in der angehängten Workshopdokumentation dargestellt.

Im Anschluss an den Workshop haben weitere Gespräche und Ortstermine mit Fachleuten aus der Immobilienwirtschaft stattgefunden, um die Nutzungsideen zu vertiefen und sich einer ganzheitlichen Nutzungskonzeption zu nähern.

Fazit und weiterer Umgang mit den Ergebnissen

Der Workshop fokussierte sich konkret auf die Entwicklung des Areals „rund ums Heizkraftwerk“. Zum Zeitpunkt des Workshops wurden Gespräche mit Investoren nur über den östlichen Grundstücksteil geführt. Zwischenzeitlich hat sich kurzfristig eine neue Situation ergeben: Seit Ende 2016 gibt es intensive Gespräche mit einem Investor, der großes Interesse an einer Bebauung von ca. 80 % des gesamten Entwicklungsquartiers Süd hat, inklusive des Heizkraftwerkes. Der Gemeinderat hat am 25. April 2017 den Verkauf der Fläche an diesen Investor beschlossen. Gemeinsam mit den Verantwortlichen der Stadtverwaltung setzt sich der Investor auch mit den städtebaulichen Fragestellungen rund um das Areal auseinander. Hier gibt es Berührungspunkte zu den Denkanstößen aus der Ideenwerkstatt. Der Investor beabsichtigt, das Kesselhaus mit zu erwerben. Eine öffentliche Nutzung des Gebäudes soll jedoch ggf. möglich sein.

Einige andere der angesprochenen Themen werden in ähnlicher Form bereits an anderer Stelle umgesetzt, zum Beispiel mit dem Kunsthandwerkerzentrum oder der dauerhaften Sicherung der Fleischmarkthalle auf dem Alten Schlachthof. Jedoch gibt es unbestritten weiterhin Bedarf an wie im Workshop beschriebenen Räumen und Ensembles, die als Agglomerationsort innerhalb eines kreativen Netzes der Stadt dienen: Mit einem Ausgangsbestand, der eine einladende Arbeitskulisse darstellt, einem konkreten Leitbild, einer Nutzerschaft, die Kooperationen eingeht und Synergien nutzt und schließlich einem Ort, der durch seine Identität und seine Nutzung in das Stadtumfeld strahlt und als Magnet für Besucherinnen und Besucher wirkt.

Es ist also möglich und absolut sinnvoll, einige Ergebnisse des Workshops in die Überlegungen für die zukünftige Entwicklungsflächen zu integrieren. Einige Teilansätze sind, wie erwähnt, auf dem Alten Schlachthof umgesetzt bzw. können dort umgesetzt werden. So können die grundsätzlichen Bedarfe und Ideen zur Weiterentwicklung des kreativen Potenzials der Stadt weiter zu thematisieren mit dem Ziel, diese letztendlich an geeigneten Stellen umzusetzen. In eine ähnliche Richtung zielte die Antwort der Stadtverwaltung auf den Antrag der KULT zur Kulturnutzung in Gewerbegebieten, wonach eine Einzelfallprüfung in besonders geeigneten Objekten bzw. dem richtigen Bestandsgebiet eine schlüssige Vorgehensweise darstellt.

Beschluss:

Antrag an den Hauptausschuss

Der Hauptausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung die Ergebnisse des Workshops als Diskussionsgrundlage zu betrachten, wenn sich an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechende räumliche Möglichkeiten ergeben.