

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>37. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
<b>Zentraler Standort für das Badische KONServatorium: Umnutzung der Gartenhalle für das Badische KONServatorium</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Verwaltungsrat des Badischen KONServatoriums	15.06.2012	3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	vorberaten
Hauptausschuss	17.07.2012	5	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Gemeinderat	24.07.2012	8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

#### Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Gemeinderat beschließt - nach Vorberatung im Verwaltungsrat des Badischen KONServatoriums am 15.06.2012 und im Hauptausschuss am 17.07.2012 -, die Gartenhalle einer Umnutzung durch das Badische KONServatorium zuzuführen. Die Gartenhalle wird zu diesem Zweck zeitnah an die Stadt Karlsruhe übertragen. Eine Entschädigungsleistung für die Übertragung fällt nicht an. Dies hat allerdings zur Folge, dass der bestehende Restbuchwert der Gartenhalle in der Bilanz der KMK in Höhe von 6,2 Mio. Euro außerordentlich abgeschrieben werden muss. Die entsprechende Erhöhung des Jahresverlusts bei der KMK ist von der Stadt außerplanmäßig auszugleichen. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, eine europaweite Ausschreibung der (Entwurfs-)Planung im Jahr 2013 durchzuführen. Für die dafür notwendigen Planungskosten werden Haushaltsmittel in Höhe von 300.000 Euro in den HH 2013/14 eingestellt.

Neben der vertieften Planung der Haus-in-Haus-Lösung (VOF-Verfahren + Mehrfachbeauftragung und Kostenschätzung) wird die Neubau-Variante als separate Machbarkeitsstudie zeitlich parallel erstellt.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeinsparungen)		
300.000 Euro Planungskosten	keine	voll			
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung					
Kontierungsobjekt: Kostenstelle:			Kontenart:		
Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>		abgestimmt mit KMK		

## **Ausgangssituation**

Innerhalb der Verwaltung erhielt das Badische KONServatorium im Juni 1999 den Auftrag zur ämter- und dezernatsübergreifenden Projektentwicklung "Zentraler Standort Badisches KONServatorium".

Unter Beteiligung von SPC, HGW (damals HBA und GW), Stadtplanungsamt, Zentraler Organisation im POA u. a. wurden eine Raumbedarfsanalyse und eine Standortanalyse durchgeführt sowie mehrere mögliche Standortalternativen für ein zentrales Gebäude für das Badische KONServatorium benannt.

Die Raumbedarfsermittlung von 1999/2000 ging zum damaligen Zeitpunkt mittel- bis langfristig von einer Schülerzahl von rund 3.000 Schülern und Schülerinnen mit rund 3.700 Fachbelegungen aus. Das Ergebnis der Raumbedarfsermittlung bestätigte das Ergebnis einer bereits Anfang der 1980er Jahre erstellten Raumbedarfsermittlung für das Badische KONServatorium. Damals wurde von rund 2.500 Schülern und Schülerinnen ausgegangen. Das KONS hat derzeit einen aktuellen Schülerstand von 2.997 Schülern und Schülerinnen mit 3.829 Belegungen.

Ermittelt wurde im Jahr 2000 ein Bedarf von 2.920 qm für Unterrichts-, Übe- und Verwaltungsräume. Zusätzlich wurde der Bedarf für einen kleinen Saal mit 230 qm und einen großen Saal mit 600 qm festgestellt. Insgesamt werden somit bei voller Erfüllung des Raumprogramms ca. 3.750 qm Programmfläche, inklusive Verkehrsflächen rund 5.000 qm, benötigt.

In den vergangenen zehn Jahren ist die Raumnot in den derzeitigen beiden Gebäuden des KONS, Jahnstraße 20 und Kaiserallee 11 c, noch größer geworden. Beide Gebäude sind in Teilbereichen dringend sanierungsbedürftig, eine barrierefreie Nutzung ist zurzeit nicht gegeben und teilweise nicht nachrüstbar. Die Aufteilung des Kernunterrichtsbereichs des KONS auf zwei Standorte erfordert zudem einen erhöhten Organisations- und Kommunikationsaufwand und erschwert im öffentlichen Bewusstsein die örtliche Identifikation mit dem KONS als die Musikschule der Stadt Karlsruhe.

Um das Badische KONServatorium zukunftsfähig zu erhalten, ist die Zusammenführung beider Standorte in zentraler Lage und die Erfüllung des Raumbedarfs zeitnah erforderlich.

In der Verwaltungsratssitzung am 8. November 2011 wurde beschlossen, die Gartenhalle intensiv zu prüfen und als Rückversicherung die Ritterstraße (Hauptfeuerwache) offen zu halten, für den Fall, dass sich die Gartenhalle nicht realisieren lassen sollte.

### **Machbarkeitsstudie – Vorgaben**

Der Aufsichtsrat der KMK beauftragte daraufhin die Geschäftsführung der KMK, in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung eine Machbarkeitsstudie für eine mögliche Umnutzung der Gartenhalle für das Badische KONServatorium (5.000 qm) sowie einer weiteren mit dem KONS und der KMK kompatiblen Nutzung (2.000qm) in Auftrag zu geben. Untersucht werden sollten zwei Varianten:

Variante 1: Unterbringung des Badischen KONServatoriums in die Gartenhalle  
(Haus-in-Haus-Lösung)

Variante 2: Abriss der Gartenhalle bei Erhalt des Untergeschosses (da sich darin auch Technik für die Schwarzwaldhalle befindet) und Neubau des Badischen KONServatoriums

Im April 2012 wurde durch das Architekturbüro Essari/Lequime eine Machbarkeitsstudie vorgelegt. Die Untersuchung umfasste gemäß Prüfauftrag bei Variante 1

- die grundsätzliche bauliche Realisierbarkeit einer Haus-in-Haus-Lösung

Kann eine Nutzung mit den hohen schalltechnischen Anforderungen des KONS innerhalb der bestehenden Baukonstruktion sinnvoll realisiert werden?

Ist die Tragfähigkeit des Untergeschosses gegeben?

Lassen die lichten Raumhöhen im Bestand eine partielle Zweigeschossigkeit zu?

Welche Aufgaben ergeben sich bezüglich Brandschutz, Fluchtwege und Barrierefreiheit?

Welche Restflächen könnten für weitere - mit dem KONS kompatible - Nutzungen ermittelt werden?

Wie könnte der Bauablauf aussehen?

- die Ermittlung der Investitionskosten

Ermittlung eines Kostenrahmens nach DIN 276

analog eine Ermittlung des Kostenrahmens für die Einbauten

- die Ermittlung der Folgekosten nach Umbau

Betrachtung der ausgabewirksamen Kosten nach DIN 18960

Betriebskosten für Kostengruppe 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) bei einer angenommenen Nutzungsdauer von 25 Jahren

Instandsetzungskosten für die Kostengruppe 400 (technische Anlagen) bei einer angenommenen Nutzungsdauer von 25 Jahren

Für Variante 2 wurden die möglichen investiven Kosten eines Neubaus und Rückbaus des Untergeschosses sowie die Folgekosten nach Neubau ermittelt:

- Investitionskosten

Ermittlung eines Kostenrahmens nach DIN 276

getrennte Darstellung der Kosten bezüglich Abbruch und Umbaukosten im Untergeschoss

- Folgekosten

Betrachtung der ausgabewirksamen Kosten nach DIN 18960

Betriebskosten für Kostengruppe 300 bei einer angenommenen Nutzungsdauer von 25 Jahren

Instandsetzungskosten für die Kostengruppe 400 bei einer angenommenen Nutzungsdauer von 25 Jahren

## **Ergebnisse der Machbarkeitsstudie**

### Variante 1: Haus-in-Haus-Lösung

- Die Bausubstanz der Gartenhalle wird als gut bewertet.
- Eine Haus-in-Haus-Lösung für das Badische KONServatorium ist umsetzbar. Das Raumprogramm des KONS kann voll erfüllt werden.
- Die Anforderungen an Heizung, Lüftung, Kühlung und Elektrik sind in der Haus-in-Haus-Lösung umsetzbar. Bestehende Anlagen und Systeme sind auf den technisch neuesten Stand zu bringen bzw. gänzlich zu erneuern.
- Die vorhandene brandschutztechnische Infrastruktur kann grundsätzlich weiter genutzt werden. Die Anlagen sind auf den neusten technischen Stand zu bringen und für die Umnutzung ausreichend zu erweitern. Insbesondere sind die Vorschriften des

Brandschutzes für die Einhaltung von Rettungswegen in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

- Der Bauablauf kann laut Studie weitestgehend witterungsunabhängig in rund 15 Monaten erfolgen.

Variante 2: Abriss und Neubau wurden geprüft und nicht weiter betrachtet, da die vorgeschlagene Lösung aus Sicht der Stadtverwaltung keine tragfähige planerische und kostentechnische Lösung darstellt.

### **Gartenhalle**

Entsprechend dem Mietvertrag zwischen der KMK und der Stadt steht im Falle einer Übertragung der KMK eine Entschädigung für das wirtschaftliche Eigentum an der Gartenhalle zu. Diese beträgt 2/3 des Verkehrswertes abzüglich der Abschreibung für die Gartenhalle, die durch Verlustausgleichszahlungen der Stadt gedeckt sind.

Nach dem Gutachten der Grundstücksbewertungsstelle der Stadt Karlsruhe beträgt der Wert der baulichen Anlagen der Gartenhalle nach dem durchgeführten Sachwertverfahren für bilanzielle Zwecke (ohne Bodenanteil) zum Wertermittlungstichtag 11,0 Mio. Euro. 2/3 dieses Verkehrswertes betragen somit 7,26 Mio. Euro.

Zum 31.12.2012 werden insgesamt 7,8 Mio. Euro an Abschreibungen für die Gartenhalle angefallen sein, die von der Stadt Karlsruhe sämtlich über vergangene Verlustausgleiche geleistet wurden. Entsprechend der Entschädigungsregelung im Mietvertrag entfällt somit eine Entschädigungsleistung der Stadt Karlsruhe an die KMK. Dies hat im Ergebnis zur Folge, dass der dann bestehende Restbuchwert der Gartenhalle in der Bilanz der KMK in Höhe von 6,2 Mio. Euro außerordentlich abgeschrieben werden muss und somit sich der Jahresverlust um diesen Betrag erhöht. Dieser ist von der Stadt Karlsruhe außerplanmäßig zu leisten.

Für die Gartenhalle fallen jährlich Kosten in Höhe von rund 650.000 Euro (Abschreibung auf Abnutzung, Zinsaufwand, Energiekosten, Kosten für Wartung und Instandhaltung sowie Grundsteuer und sonstige Aufwendungen) an. Ab dem Jahr 2013 wird die Gartenhalle von der KMK durch die Verlagerung der Messeaktivitäten hin zum Karlsruher Messegelände nicht mehr benötigt. Eine zügig zu realisierende Nutzung der Gartenhalle wird deshalb angestrebt.

Die Nutzung der Gartenhalle durch das KONS passt in das Gesamtnutzungskonzept der KMK am Festplatz. Synergien können sich bei der gemeinsamen Bespielung des Festplatzes und einer räumlichen Ergänzung bei jeweils durchzuführenden Großveranstaltungen ergeben. Zudem kann ein großflächig angelegtes „KONS-Dorf“ in der Gartenhalle mit entsprechenden Aufenthaltsbereichen Rücklauf- bzw. Auffangmöglichkeiten für den eng begrenzten Aufenthaltsbereich der Schwarzwaldhalle bieten. Der Festplatz erfährt durch Open-Air-Veranstaltungen des KONS und ggf. weiterer Anbieter, die dann die vorhandene Infrastruktur mitnutzen können, sowie durch den steten Schülerstrom, der auch über den Zugang vom Festplatz das zukünftige KONS erreichen kann, eine Aufwertung und Belebung.

Die Gartenhalle erfüllt zudem alle Kriterien eines zentralen Standorts für das Badische KONServatorium. Das Gebäude ist sowohl mit ÖPNV als auch mit MIV gleichermaßen sehr gut zu erreichen, Stellplätze sind vorhanden. Die bisherige gute Zusammenarbeit mit dem Badischen Staatstheater könnte aufgrund der kurzen Wege ebenso wie mit der KMK intensiviert werden. Diese Zusammenarbeit könnte nicht nur die Musik (Staatskapelle), sondern auch Tanz und Theater umfassen.

Insbesondere liegt die Gartenhalle so zentral, dass es Schülerinnen und Schülern auch zukünftig möglich sein würde, ihren Instrumental- oder Vokalunterricht in schulischen Freistunden und/oder im direkten Anschluss an den Unterricht der allgemein bildenden Schulen zu nehmen. Dies hat durch die Umsetzung von G 8 und den geplanten Ausbau an Ganztagschulen an Bedeutung gewonnen. Eltern, die jüngere Kinder zum Unterricht bringen, könnten in den Wartezeiten die Nähe zur Hauptgeschäftslage nutzen. Außerdem wäre dies ein weiterer Baustein im Rahmen der angestrebten Süderweiterung unserer Innenstadt.

### **Realisierbarkeit einer Haus-in-Haus-Lösung**

Eine Haus-in-Haus-Lösung für das KONS, in der das Raumkonzept des KONS einschließlich der notwendigen Säle umgesetzt werden kann, ist gemäß Machbarkeitsstudie des Architektenbüros Essari/Lequime realisierbar. Sie wird jedoch, um den Anforderungen im Hinblick auf Belichtung und lichte Raumhöhen sowie zweckmäßige Raumzuschnitte gerecht werden zu können, mehr Flächen bedingen. Künstliche Belichtung wird in einem großen Teil der Räume ebenso erforderlich sein wie eine Klimatisierung (Belüftung und Kühlung). Eine im ersten Stadium der Überlegungen vorgesehene Bereitstellung von zusätzlichen Flächen für eine externe Nutzung (2.000 qm) dürfte daher deutlich geringer ausfallen (gemäß Einschätzung ca. 20 % - 100 %) als zunächst angedacht. Die noch in der Studie eingeplante nahezu durchgängige Zweigeschossigkeit ist aus den genannten Gründen nur partiell möglich. Die

durch eine weitläufigere Planung der KONS-Einbauten entstehenden Laufzonen bzw. Wandelflächen könnten Ausstellungszwecken nutzbar gemacht werden.

Bei einer Planung der Einbauten in die Gartenhalle gilt es u. a. insbesondere folgende Punkte genauer auszuführen und in der Umsetzung zu realisieren:

- Einhaltung der für die Unterrichtsräume und Säle erforderlichen lichten Raumhöhen und zweckmäßigen Raumzuschnitte.
- Planung der Flächenausnutzung unter dem Aspekt, die Unterrichtsräume weitestmöglich natürlich zu belichten, ggf. ist auch eine partielle Öffnung (Verglasung) des Daches in Betracht zu ziehen.
- ausreichende Belüftung der Räume mit ausreichender Kühlung in den Sommermonaten – Planung innovativer technischer und ökonomischer Lösungen
- Erstellung eines Technikkonzeptes (Heizung, Lüftung, Kühlung etc.)
- Erstellung eines Brandschutzkonzeptes
- Planung eines konkreten Bauablaufs unter Berücksichtigung der eingeschränkten Möglichkeiten zur Aufstellung eines Krans und Planung einer Baustellenlogistik (erhöhte Anforderungen an Arbeits- und Brandschutz, Andienmöglichkeiten )

### **Kostenbetrachtung**

Die Machbarkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass für eine Nutzung der Gartenhalle ausschließlich durch das KONS einmalige investive Kosten in Höhe von rund 13,5 Mio. Euro brutto (ohne Nebenkosten) entstehen.

Unter Berücksichtigung der Folgekosten und einer Nutzungsdauer von 25 Jahren werden in der Machbarkeitsstudie die Barwerte (Wert, den zukünftige Zahlungen in der Gegenwart besitzen) für die in den 25 Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes anfallenden Betriebskosten bzw. Nutzungskosten auf rund 4,96 Mio. Euro beziffert.

Sofern nach konkreter Planung unter Berücksichtigung der oben ausgeführten Punkte freie Flächen für eine externe Nutzung zur Verfügung stehen, werden diese zudem einer KONS- bzw. KMK-kompatiblen externen Nutzung zugeführt.

Insgesamt betrachtet kommt die Machbarkeitsstudie zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung der Haus-in-Haus-Lösung im Vergleich zu Abriss und Neubau die kostengünstigere Variante darstellt. Die vorliegenden Kostenannahmen beinhalten keine sächlichen Raumausstattungskosten und keine Baunebenkosten.

### **Vertiefte Betrachtung der Machbarkeitsstudie durch HGW und SPC**

HGW und SPC legen für die technischen Anlagen, den Brandschutz und die Baustelleneinrichtung sowie den Bauablauf andere Annahmen als in der Machbarkeitsstudie zugrunde und gehen daher davon aus, dass die einmaligen Investitionskosten einer Haus-in-Haus-Lösung – ohne Baunebenkosten - ca. 25 % bis 50 % höher liegen können. Die Betriebskosten können gemäß der Kostenannahme von HGW und SPC um ca. 20 % bis 40 % höher ausfallen (Kühlung, Reinigung, Strom, Brandschutz).

Es wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung einer Haus-in-Haus-Lösung bei den Investitionskosten mindestens ähnlich teuer wird wie ein Neubau. Im Gegensatz zu Abriss Gartenhalle und Neubau bleibt allerdings der Bestandwert der Gartenhalle erhalten (der Sachwert beträgt derzeit 11 Mio. €, der Restbuchwert 6,2 Mio. €). Die Betriebskosten werden aufgrund der Besonderheiten einer Haus-in-Haus-Lösung wohl höher als bei einem Neubau sein. Sie sind in ihrer Höhe jedoch maßgeblich davon abhängig, welche technisch innovative Lösung hinsichtlich der Klimatisierung und Belichtung in der Entwurfsplanung gefunden wird.

Die vorliegenden Aussagen der Machbarkeitsstudie basieren auf ersten Kostenannahmen, die erst – ebenso wie die Annahmen von HGW und SPC - durch eine vertiefende Planung konkretisiert werden können. Für eine Haus-in-Haus-Lösung liegen keine Erfahrungswerte vor.

### **Fazit**

Die Umnutzung der Gartenhalle durch das Badische KONServatorium (Haus-in-Haus-Lösung) ist technisch möglich und stellt eine adäquate Nutzung der Gartenhalle im gesamten Festplatzensemble dar. Es empfiehlt sich deshalb, in vertiefende Planungen einzutreten um Klarheit in der Kostenfrage zu bekommen, nachdem die Machbarkeitsstudie und deren vertiefte Betrachtung durch SPC und HGW divergieren.

Es gilt insbesondere zu berücksichtigen, dass der Sachwert für bilanzielle Zwecke der baulichen Anlagen der Gartenhalle laut Verkehrswertgutachten der Grundstücksbewertungsstelle

zum Wertermittlungsstichtag (24.10.2011) 11 Millionen Euro beträgt. In der Bilanz der KMK beträgt der Restbuchwert der Gartenhalle 6,2 Mio. Euro. Die Gartenhalle belastet die KMK zudem jährlich mit 650.000 Euro. Die Stadtverwaltung sieht auf Grund der räumlichen Gegebenheiten und der Abhängigkeiten durch die denkmalgeschützten Nachbargebäude keine reelle Chance, die Gartenhalle zu veräußern. Der Wert der Gartenhalle bleibt durch die Haus-in-Haus-Lösung erhalten und die Halle wird durch die Errichtung eines „KONS-Musikdorfs“ dauerhaft einer sinnvollen Nutzung zugeführt.

Mit einer Umnutzung der Gartenhalle durch das Badische KONServatorium wäre eine auch für die KMK kompatible sinnvolle und den inhaltlichen Ausrichtungen der KMK entsprechende Nutzung gewährleistet, die zukunftsfähige und nachhaltige Synergieeffekte zwischen beiden Einrichtungen sowie eine Belebung des Festplatzes ermöglicht. Für die rund 3.000 Schüler und Schülerinnen des KONS werden - nach jahrelangen räumlichen Begrenzungen und Unzulänglichkeiten - adäquate, barrierefreie Unterrichtsräume in zentraler Lage geschaffen.

Aus den oben genannten Gründen sowie gestützt auf die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie schlägt die Stadtverwaltung vor, die Gartenhalle einschließlich ihrer Stellplätze zeitnah von der KMK an die Stadt Karlsruhe zu übertragen und die Haus-in-Haus-Lösung zur Umnutzung der Gartenhalle für das Badische KONServatorium weiter mittels einer europaweiten Ausschreibung der Planung zu verfolgen.

Nicht zuletzt bietet eine gelungene Haus-in-Haus-Lösung auch die Chance, über die Stadtgrenzen hinaus architektonische Beachtung zu finden.

### Beschluss:

#### Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt - nach Vorberatung im Verwaltungsrat des Badischen KONServatoriums am 15.06.2012 und im Hauptausschuss am 17.07.2012 -, die Gartenhalle einer Umnutzung durch das Badische KONServatorium zuzuführen. Die Gartenhalle wird zu diesem Zweck zeitnah an die Stadt Karlsruhe übertragen. Eine Entschädigungsleistung für die Übertragung fällt nicht an. Dies hat allerdings zur Folge, dass der bestehende Restbuchwert

der Gartenhalle in der Bilanz der KMK in Höhe von 6,2 Mio. Euro außerordentlich abgeschrieben werden muss. Die entsprechende Erhöhung des Jahresverlusts bei der KMK ist von der Stadt außerplanmäßig auszugleichen. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, eine europaweite Ausschreibung der (Entwurfs-)Planung im Jahr 2013 durchzuführen. Für die dafür notwendigen Planungskosten werden Haushaltsmittel in Höhe von 300.000 Euro in den HH 2013/14 eingestellt.

Neben der vertieften Planung der Haus-in-Haus-Lösung (VOF-Verfahren + Mehrfachbeauftragung und Kostenschätzung) wird die Neubau-Variante als separate Machbarkeitsstudie zeitlich parallel erstellt.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -  
13. Juli 2012