

Vorlage Nr. **2023/0630**
Verantwortlich: **Dez. 2**
Dienststelle: **Kulturamt**

Jazzclub Karlsruhe e.V.: finanzieller Mehrbedarf bei Umbau Kulturhaus Kaiserpassage

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Kulturausschuss	21.06.2023	6	X		vorberaten
Hauptausschuss	11.07.2023	1	X		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Hauptausschuss beschließt nach Vorberatung im Kulturausschuss, dem Jazzclub Karlsruhe e. V. zur Abdeckung unabdingbarer Mehrkosten beim Umbau seiner Räume im Kulturhaus Kaiserpassage einen weiteren Investitionszuschuss in Höhe von 150.000 Euro zur Verfügung zu stellen. Die Deckung erfolgt aus den Mitteln der städtischen Corona-Hilfe, die der Hauptausschuss am 6. Dezember 2022 zur Abmilderung coronabedingter finanzieller Notlagen bei Karlsruher Kultureinrichtungen bereitgestellt hat, die jedoch nicht mehr in Anspruch genommen werden können, da die Voraussetzungen für eine Corona-Hilfe nicht mehr erfüllbar sind.

Information (Kurzfassung)

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒ Nein ☐	
☒ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 150.000 Euro Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung ☒ bereits vollständig budgetiert ☐ teilweise budgetiert ☐ nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch ☐ Mehrerträge/-einzahlung ☐ Wegfall bestehender Aufgaben ☐ Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein ☒ Ja ☐	positiv ☐ negativ ☐
IQ-relevant	Nein ☒ Ja ☐	Korridorthema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein ☒ Ja ☐	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒ Ja ☐	abgestimmt mit

Der Umbau der alten Kurbel zum neuen Jazzclub steht nach vier Jahren Bauzeit kurz vor der Fertigstellung. Mit Fortschreiten der Bauarbeiten hat sich leider wiederholt gezeigt, dass das historische Gebäude in weit schlechterem Zustand ist als zunächst sichtbar. Die marode Bausubstanz ist Quelle größerer Herausforderungen und erneut deutlicher unabweisbarer Kostensteigerungen und einer Bauzeitverlängerung um circa ein Jahr. Diese sind unter anderem zurückzuführen auf Mängel im Bestand, die erst im Zuge der Ausführung erkannt wurden, auf Mehrkosten durch notwendig gewordene Planungsänderungen in diesem Zusammenhang, durch den daraus resultierenden verspäteten Baubeginn und durch extreme Baukostensteigerungen seit 2021.

Nach einer äußerst erfolgreichen Fundraising-Kampagne, zahlreicher eingeworbener Fördermittel und einer umfangreichen Reduzierung des Leistungsumfangs besteht noch ein Defizit von 150.000 Euro, das vom Jazzclub mit eigenen Mitteln nicht ausgeglichen werden kann. Zur Sicherstellung der Fortsetzung und des Abschlusses der Bauarbeiten bis Herbst 2023 soll dem Jazzclub Karlsruhe ein weiterer Investitionszuschuss in Höhe von 150.000 Euro zur Verfügung gestellt werden.

Ergänzende Erläuterungen

Für den Umbau des Kinosals und der Nebenräume im ersten Obergeschoss des Kulturhauses Kaiserpassage zu einer neuen Spielstätte für den Jazzclub Karlsruhe e. V. wurden im Doppelhaushalt 2019/20 zunächst 320.000 Euro als Investitionskostenzuschuss bewilligt, die im Rahmen des Haushalts 2021 um 149.000 Euro auf insgesamt 469.000 Euro erhöht worden sind. Zum Ausgleich von Kostensteigerungen wurde Ende 2021 ein weiterer Zuschuss in Höhe von 100.000 Euro und damit insgesamt ein Investitionszuschuss von 569.000 Euro zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wurde dem Jazzclub Ende 2021 ein zinsloses Darlehen in Höhe von 100.000 Euro über 10 Jahre gewährt.

Von den damit insgesamt bereitgestellten Mitteln in Höhe 669.000 Euro wurden bis Januar 2023 464.560 Euro abgerufen; derzeit sind noch Mittel in Höhe von 204.440 Euro verfügbar.

Nach ursprünglichen Planungen sollten die Umbauarbeiten für den Jazzclub 2022 abgeschlossen sein. Mit Fortschreiten der Bauarbeiten, dem Freilegen der Grundsubstanz im Zuge der Abbrucharbeiten und dem Abschluss der durch die Gebäudeeigentümerin beauftragten technischen Fachplanung für das ganze Haus zeigte sich jedoch, dass die Bausubstanz in deutlich schlechterem Zustand ist als ursprünglich sichtbar. Entgegen der berechtigten Annahme, dass im Objekt auf Grund der vorherigen Nutzung als Kino und somit als Versammlungsstätte im Sinne der Landesbauordnung grundlegende brandschutztechnische Anforderungen erfüllt sind, wurden während der Arbeiten im Bestand Mängel in der Art festgestellt, dass diese entweder durch kompletten Austausch der Bauteile oder durch Ertüchtigung oder Kompensationsmaßnahmen auf Stand gebracht werden müssen.

Die Bauzeit hat sich aufgrund dieser Situation bis Herbst 2023 verlängert. Gründe dafür sind insbesondere

- die schwerwiegenden Bestandsmängel,
- erhöhte Anforderungen an den Brandschutz,
- unabweisbare Änderungen des Auftragsvolumens sowie Nachträge im Bereich der Kostengruppe 400 (technische Anlagen des Bauwerks), unter anderem bei der Ausführung eines Rauch- und Wärmeabzugskanals mit Promat-Verkofferung über dem ehemaligen Kino3, bei den Anschlüssen der Bar des Jazzclubs sowie bei der Ausführung der Heizkörper im Barbereich;
- der späte Baubeginn des Gewerkes Elektro. Hier schlagen die Preiserhöhungen am Markt durch. Grund für den verspäteten Beginn dieses Gewerkes ist die Aufhebung der ersten Ausschreibung durch den vom Gebäudeeigentümer beauftragten Fachplaner. Da es auf Grund der Nachtragsbaugenehmigung zu Änderungen im Brandschutz kam, sah dieser sich zu diesem Schritt gezwungen. Der verspätete Baubeginn Elektro hat Auswirkungen auf die Fertigstellung weiterer Gewerke wie Trockenbau, Maler, Bodenleger, Heizung/Lüftung/Sanitär

etc. Hier sind bei einigen Gewerken die ursprünglichen Preise nicht mehr zu halten und die Firmen melden Mehrkosten durch Preis- und Lohnsteigerungen an.

Die zusätzlichen Maßnahmen und die damit verbundene Bauzeitverlängerung führten zu Mehrkosten, die in der ursprünglichen Kostenberechnung nicht erfasst waren.

Aktueller Kostenstand

Der prognostizierte Mittelbedarf 2021 belief sich auf circa 800.000 Euro netto. Seither sind Baukostensteigerungen aus den dargelegten Gründen in einem Umfang von circa 200.000 Euro zu verzeichnen. Diese reduzieren sich nach baulichen Einsparungen im Umfang von 25.000 Euro (Reduzierung der Bühnentechnik, Reduzierung des Ausbauumfangs der Bar, zeitliche Verschiebung des Ausbaus im Backstage-Bereich, Reduzierung im Bereich Bürousausstattung und Teeküche, zeitliche Verschiebung des Bodenbelags im Backstage- und Bürobereich) und baulichen Eigenleistungen (Malerarbeiten) von 10.000 Euro auf circa 165.000 Euro. Damit beläuft sich die aktuelle Kostenermittlung auf eine Gesamtsumme von 965.000 Euro netto. Die Kosten sind mit Firmenangeboten belegt und bereits beauftragt. Materialkosten für Eigenleistungen und ein Ansatz für Unvorhergesehenes sind ebenfalls berücksichtigt. Die Baunebenkosten sind sehr knapp bemessen und nur deshalb ausreichend, weil die Gebäudeeigentümerin die Kosten für Planung der Gebäudetechnik komplett übernimmt. Das Projekt befindet sich in der Finalisierung und soll bis Herbst 2023 fertiggestellt werden. Deshalb ist davon auszugehen, dass der aktuell prognostizierte Mittelbedarf nun ausreichen wird, um das Projekt erfolgreich abzuschließen.

Die Zahlen in der Übersicht:

Prognostizierter Mittelbedarf 2021	800.000 Euro netto
+ Baukostensteigerungen 2021 – 2023	200.000 Euro netto
- Bauliche Einsparungen 2023	25.000 Euro netto
- Eigenleistungen Jazzclub 2023	10.000 Euro netto

Aktuell prognostizierter Mittelbedarf 2023 965.000 Euro netto

Finanzierung

Ausgehend vom aktuell prognostizierten Mittelbedarf 2023 ergibt sich die Finanzierung wie folgt:

Aktuell prognostizierter Mittelbedarf 2023	965.000 Euro netto
- Investitionszuschuss Stadt Karlsruhe	569.000 Euro
- Darlehen Stadt Karlsruhe	100.000 Euro
- Fundraising Jazzclub Karlsruhe e. V.	145.000 Euro

Weiterer Mittelbedarf Jazzclub Karlsruhe e. V. 151.000 Euro

Mit Schreiben vom 16. Mai 2023 bittet der Jazzclub Karlsruhe e. V. um Unterstützung der Stadt Karlsruhe mit einem zinslosen Darlehen in Höhe von 150.000 Euro über weitere 15 Jahre, damit die Baumaßnahme abgeschlossen werden kann. Die Verwaltung sieht die Notwendigkeit gegeben, zusätzlich 150.000 Euro zur Verfügung zu stellen, um den begonnenen Umbau wie geplant bis September 2023 fertigzustellen. Sie empfiehlt jedoch, den weiteren Mittelbedarf nicht über ein Darlehen abzudecken, sondern über einen einmaligen weiteren Investitionszuschuss in Höhe von 150.000 Euro mit Deckung aus dem Coronafonds des Kulturhaushalts. Eine Abdeckung des Mehrbedarfs über ein Darlehen würde den Jazzclub auf insgesamt 25 Jahre binden. Trotz positiver Betriebsprognose am neuen Standort würde dies den Start und den Betrieb des Jazzclubs auf lange Zeit in starkem Maße beeinträchtigen und gefährden.

Beschluss:

Antrag an den Hauptausschuss:

Der Hauptausschuss beschließt nach Vorberatung im Kulturausschuss, dem Jazzclub Karlsruhe e. V. zur Abdeckung unabdingbarer Mehrkosten beim Umbau seiner Räume im Kulturhaus Kaiserpassage einen weiteren Investitionszuschuss in Höhe von 150.000 Euro zur Verfügung zu stellen. Die Deckung erfolgt aus den Mitteln der städtischen Corona-Hilfe, die der Hauptausschuss am 6. Dezember 2022 zur Abmilderung coronabedingter finanzieller Notlagen bei Karlsruher Kultureinrichtungen bereitgestellt hat, die jedoch nicht mehr in Anspruch genommen werden können, da die Voraussetzungen für eine Corona-Hilfe nicht mehr erfüllbar sind.