

Zusammenfassung  
Nutzungskonzept  
(mit Ergänzungen  
Herstellungs- und Betriebskosten)

## Kulturzentrum West



ehem. Molkereizentrale Südwest  
Keplerstraße 45 / Neureuterstraße 10  
76185 Karlsruhe

erstellt von  
*dieKunstBasis Karlsruhe* und *Bandprojekt Karlsruhe e.V.*  
25.7.2022, 18.8.2022 (C)

### Neues Kulturzentrum West

Nutzung als Kulturräume für Kunst- und Musikschaaffende.

Für alle Kunstschaaffenden (professionellen, Semi- und Hobbykünstler) Lehrende, Initiativen, Vereine und Musikschulen. Ergänzende Jugendarbeit und Musikbildung sowie Unterstützung schulischer Musikbildung. Veranstaltungsräume für verschiedene Nutzungen wie Konzerte, Bühnenkunst, Tanz, Ausstellungen und Gruppen mit größerem Raumbedarf.

Lage Gewerbegebiet Keplerstr.45 / Neureuterstr.10, 76185 Karlsruhe, Flurstück Nr. 8470, Bebauungsplan 754.

Eigentümerin AAAA-Hotelwelt GmbH Kübler Karlsruhe, GF Siegfried Weber.

### Betreiber der Kultureinrichtung

Betreiber des Kulturzentrum West wird das Bandprojekt Karlsruhe e.V. unterstützt durch weitere Organisationen wie *dieKunstBasis*.

### Dauer der Nutzung

Die kulturelle Nutzung ist auf Dauer ausgelegt. Die Eigentümerin unterstützt eine langfristige Nutzung und beteiligt sich mit eigenen Investitionen. Es ist eine min. 10-15 jährige Vertragslaufzeit mit Verlängerungsoption beabsichtigt.

### Nutzung der Räume

Es entstehen Räume verschiedener Art und Größe als Übungs- und Proberäume, Ateliers und Studios für Einzel- und Gruppennutzung, Schulungs- und Seminarräume sowie Veranstaltungsfläche mit Bühne. Die Nutzung der Übungsräume erfolgt im Schwerpunkt als Dauervermietung an Bands, Gruppen, Einzelkünstler und Organisationen. Veranstaltungsräume in Eigennutzung und Einzelvermietung an Veranstalter.

### Qualität der Räume

Durch die bestehende Gebäudestruktur können hochwertige Übungsräume entstehen welche besonders eine gleichzeitige Nutzung benachbarter Räume ermöglicht. Das neue Raumkonzept des Bandprojekt stellt den qualifizierten technischen Ausbau sicher. Standard sind dabei beheiz- und belüftbare Räume, neue WC Anlagen.

### Reserveflächen, späterer Ausbau

In den vorhandenen Gebäuden können weitere Flächen mit kulturellen Nutzungen ausgebaut werden. Hierzu steht evtl. das Obergeschoss in Gebäude 1 mit ca. 2x700qm auf Westseite zur Verfügung.

### Erschließung, Andienung, Zugang

Die Erschließung erfolgt über neue Zufahrten und Zugänge von Westseite (Neureuterstr.). Es werden neue Eingänge und notwendige Treppenhäuser am Gebäude entstehen. Einflüsse auf das benachbarte Wohngebiet bestehen somit nicht.

### Zufahrten und Stellplätze

PKW-Stellplätze sind auf dem Areal in ausreichender Weise vorhanden. Durch die neue Erschließung mit Ein- und Ausfahrt werden auf Westseite weitere PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze geschaffen. Die Anbindung über die Zufahrt des Gewerbegebietes von Süd (B) bleibt bestehen. Die Zufahrten Nord (C und E) werden für die neue Erschließung nicht genutzt, das Wohngebiet somit nicht zusätzlich beaufschlagt.

### ÖPNV-Anbindung

Bei Künstlern ist die ÖPNV Nutzung und alternativer Verkehrsmittel eher ausgeprägt. Der Transport von Instrumentarium durch die Dauerbelegung eher gering, somit und insbesondere ist die ÖPNV Nutzung intensiver. Die ÖPNV Anbindung an diesem Standort ist fußläufig mit 2 Linien in der Siemensallee Linie 1+2 und Rheinstraße mit Linie 5 sehr gut angebunden.

### Erfüllung technischer Standards

Gesetzliche und technische Anforderungen werden bauseitig erfüllt. Es wird eine neue Elektro- und Sanitärtechnik, sowie Heiz- und Belüftungssysteme eingebaut.

### Emissionen

Durch den ursprünglichen Bau als Kühlräume ist sowohl eine sehr gute brandtechnische, thermische wie auch insbesondere schalltechnische Isolierung gegeben. Die Schallemission nach außen ist minimal und weit unterhalb der gesetzl. Werte. In Richtung des Wohngebiet ist eine Schallemission, wegen der Gebäudelage, so gut wie ausgeschlossen. Weitere Emissionen gibt es nicht.

### Energetisch nachhaltig und CO2 neutral

Die benötigte Energie wird komplett über eine eigene PV mit Energiespeicher und Rückspeisung erzeugt.

Die gute Isolierung der Räume hat auch gleichermaßen Auswirkung auf die Raumheizung welche CO2-neutral über Wärmepumpe und Wärmerückgewinnung mit Luftwärmetauscher erfolgen wird.

### Ausbaukosten, Erstellungsdauer

- Ausbau der Nutzräume 1200qm in 2 Bauabschnitten damit realisierbar ca. 30 Übungsräume plus Infrastruktur für ca. 35 Bands, Dauer 12-18 Monate,  
-Ausbaukosten 360.000 Euro, Eigenleistung Bandprojekt 60.000 Euro.
- Veranstaltungsräume plus räumliche Anbindung und Infrastruktur  
-Ausbau und Kostenträger durch Eigentümerin.
- Außenerschließung der Gebäude Westseite, Parkplatz und Anschluss.  
-Ausbau und Kostenträger durch Eigentümerin.
- Energieversorgung autark, eigene PV Anlage für Verbrauch Heizung und Lüftung 100kWp/a, 90-95.000kWh/a  
-Ausbaukosten 150.000 Euro durch Eigenkapital und Eigenleistung des Bandprojekt, Beteiligung Eigentümerin, KfW-Darlehen

### Betriebskosten

laufende Miet-, Betriebs- und Personalkosten werden durch den laufenden Betrieb, Veranstaltungen bzw die ehrenamtliche Struktur selbst erwirtschaftet und getragen.

18.8.2022 KB

Herstellungskosten

(Stand Preise 6/2022)

Titel	Gewerk		Gesamt Euro
Grundausbau	Nutzräume	14+16	163.000 €
Ausbau Fenster, Türen		22+38	45.800 €
Fluchtwege, Sicherheit		150mtr	34.400 €
Sanitär + Toiletten		8+2	18.300 €
Elektrotechnik	Verteiler neu		31.200 €
WRG, Heizung, WT	Technik neu	900qm	42.700 €
Planung, Gebühren	Technik		26.000 €
<b>Gesamt Summe</b>			<b>361.400 €</b>
Bauabschnitt A West	700qm ges.	14 Übungsr.	192.000 €
Bauabschnitt B Ost	500qm ges.	16 Übungsr.	169.400 €

Kostenrechnung, lfd. Betriebskosten

Titel		monatlich	jährlich
Mietzahlungen (Bruttobl.) 1)	700+500qm	6.400 €	76.800 €
Personalkosten, Fremdkosten		2.800 €	33.600 €
Wartung, Technik, Reinigung		940 €	11.280 €
Grundsteuer, Versicherung		267 €	3.200 €
Energieaufwand		240 €	2.880 €
Gebühren Müll, Wasser		140 €	1.680 €
Rücklagen		120 €	1.440 €
<b>Lfd. Betriebskosten</b>		<b>10.907 €</b>	<b>130.880 €</b>
Mietertrag Raumvermietung (Nettofläche)	890qm	8.010 €	96.120 €
Ertrag Veranstaltungen	25 x 700,-€		17.500 €
Deckung 2)			-17.260 €

1) bei Vollausbau

2) ohne Berücksichtigung von Abschreibung, Spenden und Sponsoring

Energiekosten

Titel			Gesamt Euro
Herstellungskosten PV Anlage	100kWp/a		150.000 €
Ertrag /a 3)	13Ct/kWh		9.000 €
Eigenverbrauch /a 3)	33Ct/kWh		2.880 €
<b>Ertrag / Zukauf Energie /a</b>			<b>6.120 €</b>

3) Energiepreise 5/2022

4.8.2022 KB

Lageplan: (ergänzt 18.8.2022)



- 1) Ausbau der Übungs- und Proberäume mit Infrastruktur und neuem Zugang Z1
  - 2) Ausbau der Veranstaltungsfläche mit Infrastruktur und neuem Zugang Z2
- ZP) neue Ein- und Ausfahrt für Parkplatz und Erschließung Neureuterstr.
- A, B, C, D, E) bestehende Zufahrten