

Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung

Dezernat I, Kämmereiamt

Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Dezernat II, Gebäudemanagement

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Dezernat III, Kulturamt

Betreff:

Nachnutzung Alte Feuerwache

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bergheim	14.03.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	21.03.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	28.03.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	19.04.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Bergheim, der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

- 1. Das Grundstück der Alten Feuerwache wird derzeit nicht verkauft. Die Option einer Teilnutzung durch ein Kino wird bis zum Sommer offen gehalten.*
- 2. Angestrebt wird eine fünfjährige Zwischennutzung für die Kultur- und Kreativwirtschaft. Nach drei Jahren wird über die definitive Nutzung auf Basis der dann vorliegenden Erfahrungen entschieden.*
- 3. Das Gebäude erhält eine nutzungsunabhängige Grundsanierung.*
- 4. Auf Grundlage der oben genannten Beschlüsse werden dem Gemeinderat ein Nutzungskonzept sowie das Betreibermodell für einen Projektbeschluss zu einem Kreativwirtschaftszentrum vorgelegt.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Standortbeschreibung Alte Feuerwache

A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 2	+	Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren Begründung: Sicherung dieses städtebaulich wichtigen Grundstücks und seines Gebäudebestands durch eine befristete Zwischennutzung. Ziel/e:
AB 7	+	Innovative Unternehmen ansiedeln Begründung: Schaffung eines innovativen Zentrums für Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft. Ziel/e:
UM 4	-	Klima- und Immissionsschutz vorantreiben Begründung: Der Gebäudebestand entspricht nicht der verbindlichen Energiekonzeption der Stadt Heidelberg. Ziel/e:
KU 4	+	Freiraum für unterschiedlichste, kulturelle Ausdrucksformen Begründung: Die Räumlichkeiten der Alten Feuerwache sollen den Akteuren der Kultur- und Kreativwirtschaft als Arbeits- und Kommunikationsraum dienen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Für die befristete Zwischennutzung der Gebäude sollen die entstehenden Kosten möglichst gering gehalten werden.

B. Begründung:

Einleitung:

Die Verwaltung erhielt mit dem Beschluss für den Doppelhaushalt 2011/2012 im März 2011 vom Gemeinderat den Auftrag, ein Konzept zur Nachnutzung der Alten Feuerwache mit dem Schwerpunkt Kultur- und Kreativwirtschaft zu entwickeln.

Derzeit werden die Gebäude der Alten Feuerwache vom städtischen Theater und Philharmonischen Orchester als Ausweichquartier für die Dauer des Umbaus an der Theaterstraße genutzt. Im Innenhof wurde das Opernzelt aufgestellt, zum Czernyring wurden eine Schallschutzwand sowie Container errichtet. Diese Einbauten werden nach Beendigung der Spielzeit im Sommer 2012 wieder entfernt.

Das benachbarte ehemalige Polizeigebäude in der Emil-Maier-Straße 18 wird derzeit ebenfalls vom Theater mit genutzt. Wenn im Herbst 2012 der Theaterneubau fertig sein wird, stehen die Gebäude der Alten Feuerwache sowie das frühere Polizeigebäude wieder für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Ende 2011 hat die Stadt das Gebäude Alte Eppelheimer Straße 80 (ehemaliges Hotel Metropol) gekauft.

Standortpotenziale:

Die Alte Feuerwache befindet sich im Stadtteil Bergheim, der durch eine vielfältige Nutzungsstruktur geprägt ist (siehe Anlage).

Der Standort weist eine gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr auf. Unweit vom Stadtteileingang und der Verbindungsachse Campus Im Neuenheimer Feld – Campus Am Zollhofgarten gelegen, bietet der Standort ein vielfältiges Entwicklungspotenzial.

Im Süden wird das Areal durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung begrenzt, in der Südostecke befindet sich das ehemalige Hotel Metropol. Auf der Ostseite, getrennt durch die Emil-Maier-Straße, liegt das Areal des HSB-Betriebshofs, nördlich grenzt die Esso-Tankstelle direkt an das Grundstück an. Westlich des Czernyrings ist eine mehrgeschossige Wohnbebauung vorhanden.

Aufgrund der zentralen Lage und guten Erreichbarkeit ist die Alte Feuerwache gut geeignet für eine wohnumfeldverträgliche Nachnutzung. Sie ist weniger gut geeignet als reiner Wohnstandort. Eine temporäre Zwischennutzung durch die Kreativwirtschaft hat den Vorteil, den Zeitpunkt einer langfristig gewerblichen Nutzung mit den Angeboten in der Bahnstadt und auf den Konversionsflächen abstimmen zu können.

Auf dem Grundstück befinden sich aufgrund der früheren Nutzung durch die Feuerwehr derzeit sehr unterschiedliche Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 7.450qm. Der Gebäudebestand, der unterschiedliche Raumgrößen und Raumhöhen aufweist, eignet sich gut als Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum.

Im Zusammenhang mit der Standortfrage für einen Kinoneubau in Heidelberg wurde auch die Alte Feuerwache als Prüfstandort vorgeschlagen (siehe Drucksache 0251/2011/BV). Der Standort ist durch die Ersatzspielstätte des Theaters gut bekannt und wird gut angenommen.

Aufgrund der Grundstücksgröße könnten neben einem Kinoneubau weitere Nutzungen darstellbar sein. Dabei ist die Verträglichkeit eines Kinos mit der diskutierten Kultur- und Kreativwirtschaft zu prüfen. Da die Entscheidung über den Kinostandort noch nicht getroffen wurde, wird die Option Kino als ergänzende Grundstücksnutzung bis zum Sommer dieses Jahres weiter offen gehalten.

Sanierungsbedarf:

Die Alte Feuerwache wurde in den 1950er Jahren errichtet. Die Gebäude weisen derzeit einen erheblichen Sanierungsstau auf: es fehlt die Wärmedämmung der Dachflächen, die Fenster sind zum größten Teil einfachverglast, Bodenbeläge und Türen sind erneuerungsbedürftig, der Brandschutz muss verbessert werden, es fehlt eine zentrale Warmwasserversorgung. Der ehemalige Schlauchturm kann derzeit nicht genutzt werden, da er dringend saniert werden muss. Das Gebäude entspricht in keiner Weise der zwischenzeitlich verbindlichen Energiekonzeption der Stadt Heidelberg. Die ehemalige Fahrzeughalle weist statische Probleme auf und musste bereits im Keller unterstützt werden.

Der Erhalt und eine weitere Nutzung der Gebäude setzen zunächst umfangreiche Investitionen voraus. Eine erste Kostenschätzung der Verwaltung geht davon aus, dass allein für die reine Instandsetzung der Gebäude etwa 370.000 bis 400.000€ erforderlich sind ohne Berücksichtigung besonderer energetischer Standards. Diese Mittel sind bisher im Haushalt nicht vorgesehen und müssen im Rahmen der Gebäudeunterhaltung berücksichtigt werden. Die Anpassung an spezielle Nutzererfordernisse ist bei dieser Kostenschätzung ebenfalls noch nicht berücksichtigt. Die anfallenden Kosten sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Weiteres Vorgehen:

Der Standort Alte Feuerwache weist ein großes Entwicklungspotenzial auf, daher sollte das Grundstück zunächst im Besitz der Stadt verbleiben. Damit nach dem Umzug des Theaters im Herbst 2012 kein Leerstand entsteht, schlägt die Verwaltung vor, die Gebäude soweit instandzusetzen, dass eine Zwischennutzung durch die Kultur- und Kreativwirtschaft und durch eine IBA-Geschäftsstelle möglich ist.

Angestrebt wird eine fünfjährige Zwischennutzung für die Kultur- und Kreativwirtschaft. Nach drei Jahren erfolgt eine Evaluation, auf Basis der dann vorliegenden Erfahrungen ist die Erstellung eines Konzeptes für eine längerfristige Nutzung vorgesehen.

Grobkonzept für ein Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum

Die Alte Feuerwache soll als innovatives Zentrum für Kultur- und Kreativwirtschaft erwerbswirtschaftlichen Akteure aus diesen Branchen, die sich vorwiegend mit der Schaffung und Produktion und/oder der Verteilung und Verbreitung von kreativen und kulturellen Dienstleistungen und Gütern befassen, Räumlichkeiten in verschiedenen Ausführungen und Qualitäten anbieten. Es ist nicht vorgesehen, Kultureinrichtungen mit Veranstaltungscharakter in der Alten Feuerwache im genannten Nutzungszeitraum unterzubringen. Die Alte Feuerwache soll in erster Linie als Arbeits- und Kommunikationsraum dienen. Hier sind u.a. Büros, Ateliers, Werkstätten, Studio- und Proberäume, Seminarräume, denkbar. Das genaue Nutzungskonzept sowie das mögliche Betreibermodell werden dem Gemeinderat zum Projektbeschluss im Sommer vorgelegt. In dieses wird das Objekt Hotel Metropol mit einbezogen.

In der Alten Feuerwache können genre- und branchenübergreifend Kooperationen und Synergien entstehen, für die in Heidelberg seit Jahren dringend geeigneter Raum benötigt wird. Die Alte Feuerwache soll als Zentrum für Kultur- und Kreativwirtschaft nicht Anbieter von kulturellen Veranstaltungen wie im Karlstorbahnhof, Kulturfenster, in der Halle 02, der Villa Nachttanz oder dem Kosmodrom sein. Ausschließlich im Rahmen von Werkschauen und Präsentationen soll sich das Zentrum für ein Publikum öffnen.

Fazit:

Mit dem vorgeschlagenen Vorgehen sichert sich die Stadt auch weiterhin dieses wichtige Grundstück und fördert zugleich Betriebe der Kreativwirtschaft, die sich in den freiwerdenden Räumen der Alten Feuerwache einmieten können.

gezeichnet

Bernd Stadel