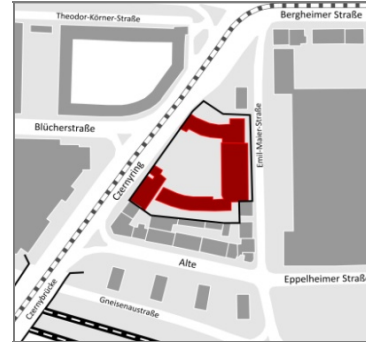


Standortbeschreibung Alte Feuerwache



Stand: 29. Februar 2012

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen und mögliche Entwicklungsperspektiven:

- **Bezug zur Gesamtstadt:**

Die Alte Feuerwache befindet sich im Stadtteil Bergheim, der zu den Innenstadt-Stadtteilen zählt und insgesamt eine vielfältige Nutzungsstruktur aufweist. Der Stadtteil übernimmt zentrale Aufgaben für die Gesamtstadt als Standort u.a. für zentrale Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und des privaten Bereichs, für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung, für Betriebe des Fremdenverkehrs und für innerstädtisches Wohnen und hat somit eine Entlastungsfunktion für die Altstadt. Bergheim hat zudem die Funktion des westlichen Stadteingangs für Heidelberg.

- **Lage im Stadtteil:**

Das Grundstück der Alten Feuerwache liegt an der Nahtstelle zwischen dem mittleren Bereich von Bergheim, der geprägt ist von kleinteiliger Mischnutzung und flächenintensiven Einrichtungen (z.B. HSB-Betriebshof, Landfriedgelände) und dem westlichen Bereich von Bergheim, der überwiegend eine Wohnnutzung aufweist. Direkt am Czernyring gelegen befindet sich hier auch der südwestliche Stadteingang, der mit der weiteren Entwicklung der Bahnstadt eine immer größere Bedeutung als Verbindung zum neuen Stadtteil bekommen wird. Zudem liegt die Alte Feuerwache auch an der wichtigen Verbindungsachse Campus INF – Campus Am Zollhofgarten.

- **Erschließung:**

Der Standort der Alten Feuerwache weist eine sehr gute Erreichbarkeit auf. Er ist gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz (Nähe zur Autobahn) angebunden, aber auch gut mit dem ÖPNV zu erreichen. In direkter Nähe befindet sich die Haltestelle der Straßenbahnlinie 22, der Heidelberger Hauptbahnhof ist ebenfalls fußläufig zu erreichen (Entfernung ca. 400m).

- **Stadtbild:**

Der Stadtteil Bergheim wird geprägt durch eine mehrgeschossige, überwiegend geschlossene Blockrandbebauung. Diese wird ergänzt durch dicht aneinandergereihte Einzelgebäude im Bereich der vorhandenen Großbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen.

Das Grundstück der Alten Feuerwache ist auf der Nord-, Ost- und Südseite bebaut, auf der Westseite zum Czernyring ist keine Bebauung vorhanden. Dies trägt dazu bei, dass der Kreuzungsbereich Czernyring/Bergheimer Straße auf der Südseite keine einheitlichen Raumkanten aufweist, da auch auf dem benachbarten Tankstellengrundstück keine räumliche Fassung vorhanden ist.

Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplans Bergheim Teil 2:

Als übergeordnete Ziele werden für Bergheim u.a. genannt: Stärkung der Wohnfunktion, Förderung und Ausweitung von Kommunikationsmöglichkeiten im Stadtteil (Begegnungszentrum als Treffpunkt), wohnumfeldverträgliche Nutzungsmischung, Verbesserung der Nahversorgung im Bereich Bergheim-West, Erhöhung des Grünanteils auf den privaten Grundstücken.

Für die Quartiere nördlich des Hauptbahnhofs zwischen Czernyring und Mittermaierstraße, die zum unmittelbaren Umfeld der Alten Feuerwachen zu zählen sind, gab es bereits in der Vergangenheit zahlreiche Überlegungen für die zukünftige Nutzungsstruktur, die im Stadtteilrahmenplan Bergheim Teil 2 ausführlich beschrieben sind. Dazu zählen das Landfried-Areal, der HSB-Betriebshof, das unbebaute Grundstück westlich der BG-Chemie und das Gelände der Alten Feuerwache.

Für das Landfriedgelände wurde als Entwicklungsmöglichkeit schwerpunktmäßig Wohnen mit Erhalt der vorhandenen Mischnutzung vorgeschlagen, für den HSB-Betriebshof Wohnnutzung mit Laden- und Dienstleistungsflächen, für die Fläche westlich der BG-Chemie eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Großkino, Kultureinrichtungen, Einzelhandel, Jugendhotel und einem Bürgersaal. Die Alte Feuerwache wurde ebenfalls genannt mit dem Hinweis, dass für die bestehenden Gebäude ein erheblicher Sanierungsbedarf besteht. Hier wurde als zukünftige Nutzung entlang der Emil-Maier-Straße Wohnen vorgeschlagen, zum verkehrsbelasteten Czernyring eine Mischnutzung. Von den genannten Flächen wird lediglich das Gelände des HSB-Betriebshofes längerfristig nicht für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen.

- **Modell Räumliche Ordnung:**
Die Fläche der Alten Feuerwache ist als Stadtumbaupotenzial mit Schwerpunkt „Wohnen und Arbeiten“ dargestellt (siehe Anhang).
- **Flächennutzungsplan 2015/2020**
Das Grundstück der Alten Feuerwache ist als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen, die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Alten Eppelheimer Straße als „Wohnbaufläche“ (siehe Anhang).

Zusammenfassung:

1. Standort:

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.

2. Bauliches Entwicklungspotenzial:

Eine zusätzliche Bebauung am Czernyring bietet die Chance, das städtebauliche Umfeld durch Schaffung von Raumkanten deutlich zu verbessern und den Stadtteileingang insgesamt aufzuwerten. Die Einbeziehung des nördlich angrenzenden Tankstellengrundstücks (ist in Privatbesitz) in ein städtebauliches Gesamtkonzept wäre sinnvoll.

2. Erhalt der Gebäude und deren Nachnutzung:

- **Gebäudebestand:**

Auf dem Grundstück der Alten Feuerwache befinden sich aufgrund der früheren Nutzung durch die Feuerwehr derzeit sehr unterschiedliche Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 7.450 qm. Direkt an der Emil-Maier-Straße steht ein viergeschossiges Gebäude, in dem sich die ehemalige Fahrzeughalle befindet, daran schließt auf der Nordseite des Grundstücks ein zweigeschossiges Verwaltungsgelände an, das bis an den Czernyring angrenzt, auf der Südseite ist die ehemalige Fahrzeughalle mit einem zweigeschossigen Werkstattgebäude verbunden, das nicht an den Czernyring angrenzt. Zudem ist noch der ehemalige Schlauchturm vorhanden.
- **Gebäudezustand:**

Die Alte Feuerwache wurde in den 1950er Jahren errichtet. Der Gebäudebestand weist derzeit einen erheblichen Sanierungsstau auf: u.a. 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.
- **Voraussetzungen für den Gebäudeerhalt:**

Der Erhalt der Gebäude setzt zunächst umfangreiche Investitionen voraus, die den Haushalt der Stadt belasten würden. 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. Die Anpassung an eine neue Nutzungskonzeption ist bei dieser Kostenschätzung noch nicht berücksichtigt. Abhängig vom jeweils ausgewählten Nachnutzungskonzept muss auf jeden Fall mit weiteren Kosten gerechnet werden. Zudem würden jedes Jahr laufende Unterhaltskosten anfallen.

Zusammenfassung:

1. Räumlichkeiten:

Der Gebäudebestand der Alten Feuerwache ist aufgrund der vorhandenen Räumlichkeiten (unterschiedliche Raumgrößen und Raumhöhen) gut für eine kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzung geeignet. Die Unterbringung verschiedener Büro-, Atelier- und Studioräume könnte mit der IBA-Geschäftsstelle kombiniert werden.

2. Eigentümer:

Eine kreativwirtschaftliche Nachnutzung des Gebäudebestands funktioniert voraussichtlich nur, wenn Grundstück und Gebäude im Besitz der Stadt Heidelberg verbleiben. Ein mögliches Betreibermodell wäre noch zu entwickeln. Eine klare Verantwortung hinsichtlich des Betriebs ist festzulegen.

3. Finanzieller Aufwand:

Mit dem Erhalt und einer Nachnutzung des Gebäudebestandes entstehen die genannten Mindestkosten für die dringend erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen (ca. 370.000 bis 400.000 €), evtl. zusätzliche Kosten für die weitere Anpassung an die Nachnutzung sowie laufende Kosten für den jährlichen Unterhalt. Diese Ausgaben würden den städtischen Haushalt belasten. Einnahmen könnten durch eine Vermietung von Räumen an die Kreativwirtschaft oder an andere rentierliche Nutzungen erzielt werden.

3. Verkauf des Grundstücks und bauliche Entwicklungsspielräume:

- **Grundstückswert:**

Das Grundstück der Alten Feuerwache mit einer Größe von ca. 5.776 qm befindet sich derzeit im Besitz der Stadt Heidelberg. Bei der Entscheidung über den Neubau der Feuerwache an der Speyerer Straße wurde 1999 bereits ein möglicher Verkaufserlös des Grundstücks in Bergheim bei der Finanzierung der Baumaßnahme berücksichtigt. Verwaltungsintern ging man davon aus, dass durch den Verkauf des Grundstücks der Alten Feuerwache ca. 5-6 Mio. DM (ca. 3,1 Mio. €) erzielt werden könnten. Bei der Wertermittlung wurden die Abrisskosten berücksichtigt. Bei einem Verkauf ist die künftige bauliche Ausnutzung für die Grundstückswertermittlung maßgebend. Der Wert sollte daher über ein Gutachten ermittelt werden.

- **Städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten:**

Der Verkauf des Grundstücks würde verschiedene Möglichkeiten für eine bauliche Neuordnung des Geländes eröffnen. Neben dem Erhalt der Gebäude und einer Ergänzungsbebauung am Czernyring ist auch ein teilweiser Erhalt (z.B. ehemalige Fahrzeughalle) kombiniert mit einer großflächigeren Neubebauung des westlichen Grundstücksteils (z.B. Kino) denkbar, aber auch der Abriss des gesamten Bestandes und eine komplette Neubebauung des Grundstücks. Im letztgenannten Fall wäre die Einbeziehung des Tankstellengrundstücks städtebaulich geboten.

In jedem Fall sind bei einem Grundstücksverkauf städtebauliche Vorgaben hinsichtlich der künftigen Nutzung und Bebauungsmöglichkeiten (bauliche Dichte und Höhe der Baukörper) des Grundstücks erforderlich, zudem müsste zur Schaffung der rechtlichen Grundlagen ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden und das Projekt im Rahmen einer Bürgerbeteiligung diskutiert werden.

Zusammenfassung:

1. Eigentümerwechsel:

Der Verkauf des Grundstücks würde dem städtischen Haushalt geschätzte Einnahmen (vorbehaltlich eines Wertgutachtens) in Höhe von rund 3,1 Mio. € einbringen. Der ebenfalls denkbare Verkauf eines Teils des Grundstücks (z.B. westlicher Grundstücksteil) würde die Einnahmen entsprechend verringern.

2. Städtebauliche Neuausrichtung:

Der Verkauf eröffnet die Möglichkeit, den Standort städtebaulich aufzuwerten und zu entwickeln. Hier reicht das Szenario vom teilweisen Erhalt des Gebäudebestandes mit ergänzender Neubebauung im Bereich des Czernyrings bis zum Abriss der Alten Feuerwache und einer komplette Neubebauung des gesamten Geländes.

4. Fazit:

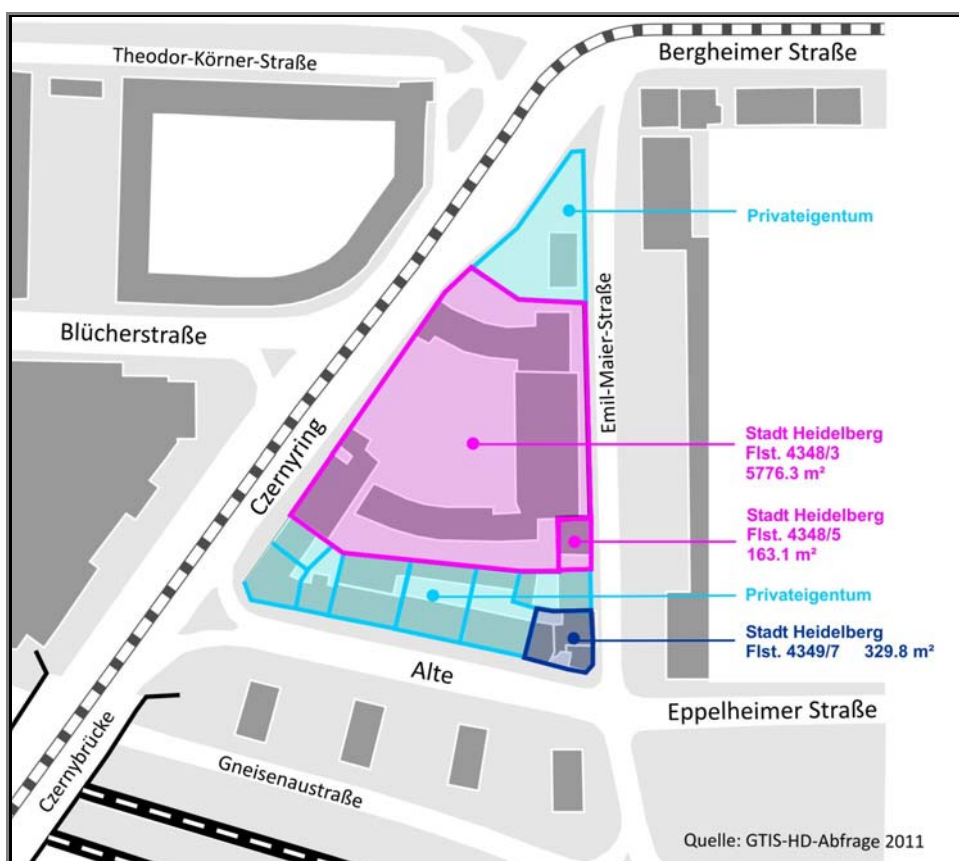
Der Standort Alte Feuerwache verfügt über ein städtebauliches Entwicklungspotenzial, das über die Frage der reinen Nachnutzung des Gebäudebestandes weit hinausreicht. Eine auf fünf Jahre angelegte Zwischennutzung des Standortes für ein innovatives Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum bietet zum einen die Möglichkeit die Tragfähigkeit und Sinnhaftigkeit eines solchen Konzeptes zu testen und des Weiteren eine über das einzelne Grundstück hinausgehende städtebauliche Neuordnung offen zu halten.

Anhang:

Flächenbilanz „Alte Feuerwache“ und Polizeigebäude (ohne Keller)

Gebäude	Nutzfläche in qm	Verkehrsfläche in qm	Gesamtfläche in qm
Alte Feuerwache			
Hauptgebäude (mit Schlauchturm)	2.751	899	3.650
Verwaltungsgebäude	793	291	1.084
Werkstatt	1.364	106	1.470
Alte Feuerwache gesamt	4.908	1.296	6.204
Polizeigebäude	536	139	675
SUMME	5.444	1.435	6.879

Quelle: Raumliste Alte Feuerwache vom Theater und Philharmonischen Orchester



Eigentumsverhältnisse der Flurstücke um die „Alte Feuerwache“

Informelle und rechtliche Vorgaben für eine Nachnutzung

„Modell Räumliche Ordnung“ und „Siedlungsstrukturkonzept“

Die wichtigste Entwicklungsaussage für die Flächen Alte Feuerwache, Landfriedgelände und HSB-Betriebshof ist die Ausweisung als Stadtumbaupotenzial mit Schwerpunkt „Wohnen und Arbeiten“ im Modell Räumliche Ordnung und im Siedlungsstrukturkonzept.

Der Baudichteplan im Siedlungsstrukturkonzept sieht hier als Konzeptplanung überwiegend geschlossene Bauweise vor mit einer Traufhöhe von max. 21 m und einer Grundflächenzahl zwischen 0,41 und 0,6.



Siedlungsstruktur		Landschaftsstruktur	
	Wohngebiete (einschl. Sondernutzung Wohnen) / Mischgebiete		Überwiegend landschaftliche Fläche / Waldgeprägte Flächen
	Großflächiger Einzelhandel ohne zentrenrelevantem Sortiment		Sonstige Grün- und Freiflächen/ Gewässerflächen
	Gemeinbedarf / Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtungen		Hangkante 150m, Hangbereich, Bergkuppe m
	Sonstige Sondergebiete	Maßnahmenbereiche	
Zentrenstruktur			Schwerpunktraum Wohnen / Schwerpunktraum Wohnen u. Sondernutzung
	Innenstadt u. Verflechtungsraum		Schwerpunktraum Wohnen u. Arbeiten / Schwerpunktraum Arbeiten
	Nebenzentrum		

Quelle: Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadtplanungsamt (Hg.): Modell Räumliche Ordnung, Heidelberg März 2000

Im Stadteilrahmenplan Bergheim von 1997

Teil 2 - Entwicklungskonzept und Maßnahmevorschläge heißt es:

„Als mittel- und langfristige Stadtumbaupotentiale werden für die Bereiche Feuerwache, HSB-Gelände, Landfried, und westlich der BG-Chemie Wohnen und Mischnutzung vorgesehen.“ (Kap. 3, Seite 16)

Im Kapitel 4 zum Räumlichen Entwicklungskonzept wird auf Seite 37 präzisiert.

„Auf dem Areal der heutigen Feuerwache wären folgende Nutzungen denkbar:

- *Wohnen entlang der Emil-Maier-Straße und Alten Eppelheimer Straße;*
- *Mischnutzung entlang dem stark verkehrsbelasteten Czernyring.“*



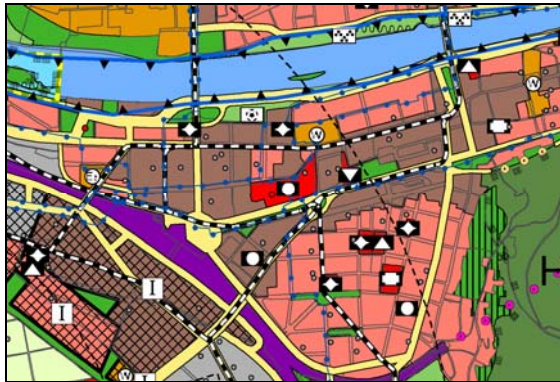
Nutzungsstruktur (Bestand, Planungskonzept) in Bergheim

Bestand		Planung	
			Wohnen (weit überwiegend)
			Gemischte Bauflächen
			Dienstleistungen, Handel, Gewerbe
			Sondergebiet Altklinikum Mischgebiet (nach 2015)
			Grünflächen, Thermalbad

Quelle: Stadtplanungsamt
Grafik: Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg, 1997

Planungsrecht: Im Flächennutzungsplan 2015/2020

des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim sind die Flächen der Alten Feuerwache sowie des unmittelbar östlich gelegenen HSB-Betriebshofs als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Der südlich angrenzende Bereich entlang der Alten Eppelheimer Straße ist als Wohnbaufläche dargestellt.



Für das Grundstück der Alten Feuerwache liegt kein Bebauungsplan vor.

Denkmalschutz

Die Gebäude der „Alten Feuerwache“ stehen nicht unter Denkmalschutz. Dies wurde bei einer Besichtigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe am 25.8.2011 bestätigt. Das Regierungspräsidium kam dabei zu folgendem Ergebnis: „Nach sorgfältiger Prüfung, stilistischen und typologischen Vergleichen, ist das Referat 26 zur Auffassung gelangt, dass es sich bei der Feuerwache um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes handelt.“

Auch das ehemalige Hotel Metropol steht nicht unter Denkmalschutz.

