



| | | |
|-------------------------|-----------------|------------------|
| BESCHLUSSVORLAGE | Vorlage Nr.: | 2016/0282 |
| | Verantwortlich: | Dez. 2 |

| |
|---|
| Staatliche Majolika Manufaktur Karlsruhe GmbH - Wirtschaftsplan 2016 und Fortführungskonzept 2017 ff. sowie Entwicklungsansätze für das Majolika-Areal |
|---|

| Beratungsfolge dieser Vorlage | | | | | |
|-------------------------------|------------|------|---|----|------------|
| Gremium | Termin | TOP | ö | nö | Ergebnis |
| Hauptausschuss | 12.07.2016 | 2 | | x | vorberaten |
| Hauptausschuss | 13.09.2016 | 2 | | X | vorberaten |
| Gemeinderat | 20.09.2016 | 10.1 | X | | genehmigt |

- Der Gemeinderat stimmt für den Erhalt der Majolika Manufaktur Karlsruhe. Hierfür wird
 - der Sperrvermerk über 40.000 Euro für das Haushaltsjahr 2016 aufgehoben und über den aktuellen Zuschuss hinaus überplanmäßig die an die KVVH zu bezahlende Miete als zusätzlicher städtischer Zuschuss, zum Ausgleich der Einnahmen aus dem ausgelaufenen Sponsoringvertrag, genehmigt. Über die Miethöhe wird derzeit zwischen KVVH und Majolika verhandelt. Deckungsmittel sind durch Umschichtung vorhanden.
 - die Verwaltung beauftragt, für die Haushaltsjahre 2017 und 2018 den bisherigen Grundzuschuss von 160.000 Euro in den kommenden Doppelhaushalt einzustellen. Darüber hinaus wird eine einmalige Kompensation für den Wegfall der Sponsoringleistungen (168.000 Euro) und der Aufgabe der Mieterträge aus Untermietverhältnissen (93.000 Euro) in Höhe von 190.000 Euro (2017 – Gesamt: 350.000 Euro) und 140.000 Euro (2018 – Gesamt 300.000 Euro) zur Verfügung gestellt.
- Der Gemeinderat nimmt die Erarbeitung von alternativen Nutzungsszenarien für das Majolika-Areal zur Kenntnis. Weiterhin nimmt er zur Kenntnis, dass es in Bezug auf die Majolika-Gebäude einen dringenden, notwendigen Sanierungsbedarf und in Bezug auf das Areal einen Handlungsbedarf gibt. Er beauftragt daher die Verwaltung, zusammen mit dem Eigentümer (KVVH oder ggf. zukünftiger Eigentümer), eine zeitnahe Klärung der Gesamtsituation herbeizuführen.

| Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen) | | nein | x | ja |
|--|--|---|---|--|
| Gesamtkosten der Maßnahme | Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.) | Finanzierung durch städtischen Haushalt | | Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeinsparungen) |
| 2016: 160.000 + Miete 2017: 350.000 incl. M. 2018: 300.000 incl. M. | - | S.v. | | S.v. |
| Haushaltsmittel stehen in der bisherigen Höhe zur Verfügung Kontierungsobjekt: PSP-Element: 1.410.28.10.01.01.82 Kontenart: 43000000 Ergänzende Erläuterungen: Für 2016 stehen 160.000 Euro zur Verfügung. Der darüber hinausgehende Zuschuss wird durch Umschichtung abgedeckt. Für 2017/2018 sind die Haushaltsmittel im Doppelhaushalt 2017/2018 zur Verfügung zu stellen | | | | |
| ISEK-Karlsruhe-2020-relevant | | nein | x | ja |
| Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO) | x | nein | | ja |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften | | nein | x | ja |
| | | Handlungsfeld: Kultur | | |
| | | durchgeführt am | | |
| | | abgestimmt mit KVVH, KFG | | |

Die Situation der Majolika „gestern“

Geschichte der Majolika Manufaktur

In ihrer Geschichte erlebte die Majolika Manufaktur überaus glanzvolle Zeiten. Ihre unverwechselbaren Produkte mit dem einprägsamen Gütezeichen (badisches Wappenschild mit großherzoglicher Krone und doppeltem M) waren in aller Welt gefragt und geschätzt. Auf der Weltausstellung 1904 in St. Louis (USA) wurde die Majolika mit einer Goldmedaille ausgezeichnet. Doch neben den erfreulichen Erfolgsphasen gab es immer wieder auch schmerzliche Abschwünge und Tiefpunkte. Wiederholt wurde die Gesellschaftsform geändert, mal Aktiengesellschaft, mal Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Immer wieder wechselte der Eigentümer.

Geschichte des Areals

Die Ursprünge des „Majolika-Areals“ gehen zurück auf die 60er Jahre des 19ten Jahrhunderts, als zur Versorgung des Schlosses das Großherzogliche Wasserwerk errichtet wurde. Kurze Zeit später wurden Magazinegebäude für das Hoftheater ergänzt. Das erste Majolika-Fabrikgebäude wurde in den Jahren 1908–1909 errichtet. Im ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts erlebte die Baukeramik eine Hochkonjunktur, von der auch die Majolika profitierte. Sie zog von ihrem nun zu kleinen Standort in ein zweigeschossiges, freistehendes Fabrikgebäude im Ahaweg. Dieses wurde in den Jahren 1911 und 1913 bereits im Stil der sogenannten „Reformarchitektur“ aufgestockt und erweitert. In dieser anhaltenden Phase der Prosperität entstand in der Majolika Karlsruhe unter anderem Keramik für das Kaufhaus Wertheim, den Leipziger Platz oder den Bahnhof Friedrichstraße in Berlin. 1946, nach Ende des zweiten Weltkrieges, wurde die Majolika unter der Ägide des Badischen Bezirksbauamts ein zweites und letztes Mal aufgestockt und hat seither weitgehend ihre jetzige Form.



Weiterentwicklung der Majolika Manufaktur durch Gründung der Majolika-Stiftung 2011

Die Kunst-Manufaktur entwickelte sich mit den Jahren zunehmend kritisch, die Marktpositionierung wurde immer schwieriger. Die Landesbank Baden Württemberg (LBBW) musste als alleinige Gesellschafterin der Staatlichen Majolika Manufaktur Karlsruhe GmbH hohe Verluste abschreiben, sicherte der Majolika aber dennoch weiter den Fortbestand. Dies änderte sich, als die EU-Kommission die Bank verpflichtete, sich von allen Geschäften und Beteiligungen zu trennen, die nicht dem spezifischen Bank-Geschäft zuzuordnen sind. Deshalb beschloss die Bank, den Gewinnabführungsvertrag zum Ende des Jahres 2010 zu kündigen und ihr Engagement bei der Majolika definitiv zu beenden. Mitte des Jahres 2011 stand die ehrwürdige Majolika kurz vor dem endgültigen Aus. Es drohte die Liquidation.

In dieser desolaten Situation sahen sich der von privaten Förderern ins Leben gerufene „Majolika-Freundeskreis“ und die Stadt Karlsruhe in die Pflicht genommen, rasch aktiv zu werden. Das hieß, das zur Rettung der Majolika seit längerem angestrebte „Stiftungsmodell“ umzusetzen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26. Juli 2011 einer Beteiligung der Stadt Karlsruhe als Gründungstifterin mit einem Betrag von 50.000 Euro an der Majolika-Stiftung für Kunst- und Kulturförderung zugestimmt. In der gleichen Sitzung erfolgte auch der Beschluss zum Erwerb der Immobilie Majolika durch die KVVH aufgrund einer Gesellschafterweisung. Durch weitere Zustiftungen, insbesondere einer Zustiftung des Landes Baden-Württemberg in Höhe von 50.000 Euro im vergangenen Jahr, liegt das Grundstockvermögen der Stiftung bei nunmehr 289.100 Euro. Die Beteiligungsquoten an der Stiftung betragen seitdem jeweils 17,3% seitens der Stadt Karlsruhe und des Landes Baden Württemberg.

Die Stiftung hat die vordringlichste Aufgabe, die 1901 durch den damaligen badischen Großherzog Friedrich I auf Initiative der beiden befreundeten Künstler Hans Thoma und Wilhelm Süss gegründete Majolika Manufaktur zu erhalten.

Wirtschaftliche Lage der Majolika Manufaktur Karlsruhe bis 2015

Seit der Übernahme der Majolika Manufaktur Karlsruhe von der LBBW in Stuttgart im Jahr 2011 durch die Majolika-Stiftung konnte das wirtschaftliche Ergebnis kontinuierlich verbessert werden. In 2011 betrug der Jahresverlust noch 546 TEUR, in 2015 nunmehr etwa 10 TEUR. (In 2010 betrug der Jahresverlust 922 TEUR)

Garant der kontinuierlichen Ergebnisverbesserung war im Wesentlichen die Stabilisierung der Umsatzerlöse (und das trotz widrigem Marktumfeld). Vor allem die sogenannten Kunst am Bau – Projekte (siehe Abb. Seite 6 und Anlage) auf Basis einer soliden Vertriebsstrategie sicherten das hohe Umsatzniveau.

Darüber hinaus war es der Geschäftsführung zuletzt gelungen, einen aufgrund kontinuierlich ansteigender Personalaufwendungen notwendigen Restrukturierungsprozess in Gang zu setzen, der in enger Abstimmung mit dem örtlichen Betriebsrat einen sozialverträglichen Personalabbau vorsieht. Somit können nach Abschluss des Prozesses die Personalaufwendungen nahezu halbiert werden.

Auf die Qualität der Produkte und den dahinter stehenden aufwändigen Produktionsprozess wurde stetig ein besonderes Augenmerk gelegt. Insoweit wurden die Aufträge gerade im Sektor Kunst am Bau zur vollsten Zufriedenheit der meist kirchlichen, öffentlichen aber auch unternehmerischen Kunden abgewickelt.

Die gute Ergebnisentwicklung war aber auch von **Prämissen** geleitet, die bereits vor Beginn der Übernahme durch die Stiftung von den Beteiligten Stadt Karlsruhe, KVVH und Majolika-Stiftung einvernehmlich geregelt wurden.

So konnte die Gesamtmiete des Areals durch die Majolika Manufaktur nur dadurch geleistet werden, indem gleichzeitig ein (bis 31.12.2015 befristeter) Sponsorenvertrag in gleicher Höhe durch die KVVH zugunsten der Majolika Manufaktur geschlossen wurde. Auch trug zum Ergebnisverlauf wesentlich bei, dass Mieterträge aus Untermietverhältnissen vollständig dem Betrieb der Manufaktur zugutekamen.

Zugleich wurde durch die Stadt Karlsruhe ab dem Jahr 2013 ein Zuschuss in Höhe von 160.000 Euro für die kulturellen und künstlerischen Tätigkeiten der Majolika gewährt.

Abb. Miete, städt. Zuschüsse/Sponsoring 2012 – 2015 in TEUR

| Jahr | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|------|------|------|------|
| Mietzahlungen an KVVH | 168 | 168 | 168 | 168 |
| KVVH - Sponsoring | 126 | 168 | 168 | 168 |
| Stadt Karlsruhe - Zuschuss | 0 | 160 | 160 | 160 |
| Summe: Sponsoring KVVH und Zuschuss der Stadt | 126 | 328 | 328 | 328 |

Vertragliche und eigentumsrechtliche Rahmenbedingungen der Gebäudenutzung

Die Majolika Manufaktur hat den Gesamtkomplex mit ca. 7.500 m² Gebäude- und Freifläche im Jahr 2011 von der KVVH GmbH angemietet. Die KVVH hatte das Gebäude zum Verkehrswert erworben, der ausweislich eines Gutachtens auf 2,4 Millionen Euro festgesetzt wurde. Im Gutachten wurde gleichzeitig der zu erzielende Ertragswert der Immobilie mit ca. 333.000/Jahr als Verkehrswertbasis festgehalten. Gegenstand des zunächst auf 10 Jahre fest vereinbarten Mietvertrages ist unter anderem ein Mietzins, der (bis zum 31.12.2016) in Höhe von 168.000 Euro/Jahr (14.000 Euro/Monat) fest vereinbart wurde, und nach dem 01.01.2017 durch die Vermieterin angepasst werden kann.. Dies entspricht etwa der Hälfte des laut Gutachten möglichen Jahresertrags. Bis Ende letzten Jahres erfolgte gleichzeitig die Verrechnung von Sponsoringleistungen an die KVVH im gleichen Umfang, wie in der Tabelle **oben** ersichtlich. Der Sponsoringvertrag ist zum 31.12.2015 ausgelaufen.

Der Majolika Manufaktur wurde des Weiteren vertraglich zugestanden, nicht betriebsnotwendige Flächen unter zu vermieten. Durch diese Untervermietungen erzielt die Majolika derzeit Mieterträge von ca. 93.000 Euro/Jahr, die als Betriebserlöse das Ergebnis der GmbH verbessern. Prominentester Mieter ist die Gastronomie „Cantina“.

Im Mietvertrag mit der KVVH hat die Majolika als Gegenleistung für die erheblich reduzierte Miete die Verpflichtung übernommen, die vollständige Bauunterhaltung des Objektes auf eigene Kosten zu leisten. Darunter fallen alle Reparaturen und baulichen Leistungen, die erforderlich sind, um das Objekt betriebsfähig zu erhalten. Zu diesen gehören die vollständige Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Pflicht zur Erfüllung der jeweiligen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften, darunter auch solche, die normalerweise direkt durch den Eigentümer verantwortet werden müssen. Die Rechtmäßigkeit der vollständigen Überbürdung dieser Verpflichtung

tungen auf die Majolika wird derzeit zwischen der Majolika und der KVVH diskutiert. Im Zuge dieser Problematik erfolgte durch die Majolika eine Mietkürzung.

Die Situation der Majolika „heute“

Die Majolika Manufaktur gehört zu den angesehensten Institutionen ihrer Art. Sie ist inzwischen die einzige Kunst - Keramik-Manufaktur Deutschlands. Die Arbeiten aus der Majolika Karlsruhe sind überall in Deutschland und auf der ganzen Welt zu finden.

Die Majolika ist für Karlsruhe ein Alleinstellungsmerkmal. Obwohl die Manufaktur in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung produziert, ist sie eindeutig kein klassisches Wirtschaftsunternehmen, sondern eher eine Kulturinstitution mit besonderer Bedeutung für die Kulturlandschaft der Region und darüber hinaus. Sie ist geprägt durch Vielfalt, Kreativität, innovative Ideen und hohe künstlerische Qualität.

Arbeiten in der Manufaktur und auf dem Areal

Die Herstellung der Keramik findet heute im Hauptgebäude statt. Die Manufaktur verfügt über spezifische Werkstätten, außerdem über Ateliers, Brennöfen, eine Gießerei sowie ein Material- und Formenlager. Im ehemaligen Lagergebäude sind der Verkaufsraum sowie die Verwaltung untergebracht. Ein Fertiglager befindet sich im Kellergeschoss. Eine Gastronomie (Cantina) mit insgesamt über 150 Sitzplätzen im Innen- und Außenbereich ergänzt als Untermieter die Nutzung. Weitere Büros und Ateliers im östlichen Betriebsgebäude sind in Untermietverhältnisse an verschiedene Nutzer aus dem Bereich der Kreativwirtschaft vergeben. Lager sind in benachbarten Gebäuden untergebracht, ein Wohnhaus dient ebenfalls dem Betrieb.

Die Majolika Manufaktur konnte sich in den letzten Jahren darin profilieren, Kinder und Jugendliche an die Bildende Kunst heranzuführen, so zum Beispiel bei Projekten in Kooperation mit der Nordschule Neureut und mit der Grundschule in Ettlingenweier.

In der Majolika Manufaktur werden Preise hergestellt, die jährlich vergeben werden:

- Medienpreis in Baden-Baden; zuletzt 2016 an UN-Generalsekretär Ban Ki-Moon
- Martinspreis seit 2012
- Günther-Klotz Preis seit 2013

Wichtig in den letzten Jahren war auch die verstärkte Präsenz auf den Messen:

- Kunstmesse „art Karlsruhe“
- Eunique, Messe für angewandte Kunst und Design
- Inventa, Messe für gehobene Wohnraum- und Gartengestaltung

Die folgende Abbildung zeigt weitere bedeutende Projekte und Aktivitäten der Majolika Manufaktur in den letzten Jahren auf.

Projekte und Aktivitäten der Majolika (Auswahl)

| 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|--|---|--|---|--|
|  <p>MAJOLIKA-STIFTUNG FÜR KUNST- UND KULTURFÖRDERUNG</p> |  <p>art Karlsruhe</p> |  <p>Büste Luise von Baden, Stadtgarten von Sybille Onnen</p> |  <p>Stele auf dem Gelände KIT von Joachim Czichon</p> |  <p>300-Jahre Jubiläumsbecher</p> |  <p>Medienpreis aus der Majolika</p> |
|  <p>15. August 2011 Errichtung der Stiftung für Kunst- und Kulturförderung</p> |  <p>Brunnen BBBank von Maria Figiel</p> |  <p>Dampfbad im Vierortbad von Wolfgang Thiel</p> |  <p>art Karlsruhe</p> |  <p>„Back to Bambi“</p> |  <p>art Karlsruhe</p> |
|  <p>15. September 2011 Erwerb der Staatlichen Majolika Manufaktur Karlsruhe GmbH durch die Majolika-Stiftung</p> |  <p>Wandbild Unfallkasse von Franziska Schemel</p> |  <p>Wandgestaltung im Fichte Gymnasium von Eva Schaeuble</p> |  <p>Wandgestaltung im Fichte Gymnasium von Eva Schaeuble</p> |  <p>Wandbild init GmbH von Edith Baerwolff</p> |  <p>Vorarbeiten für den Südoststadtdrinnen von Thaddäus Hüppi</p> |
| |  <p>Wandgestaltung in der Stiftung Kirchliches Rechenzentrum Südwestdeutschland von Edith Baerwolff</p> |  <p>Rosenstele in der Südoststadt von Hannelore Langhans</p> |  <p>Wandbild Volksbank Rastatt von Edith Baerwolff</p> |  <p>Plastik Walter-Eucken-Schule von Hirofumi Fujiwara</p> | <p>(Verkaufs-)Ausstellung im Museum beim Markt ab 30. April 2016</p> |
| | | |  <p>Labyrinthkästen im Generallandesarchiv von Günter Wagner</p> |  <p>Exotenhaus, Wellenbank von Hans Werner Scholl</p> | |

Fortführungskonzept der Majolika Manufaktur für 2016/2017 ff. (siehe Anlage)

Die Majolika führt hierzu aus, dass die Majolika Manufaktur von Anfang an und in erster Linie als Kunstinstitution konzipiert war, in der Keramikerinnen und Keramiker sowie freischaffende Künstlerinnen und Künstler Kunst in Keramik schaffen und die in einem zweiten Aspekt mit angewandter Kunst und Handwerkskunst auch als Wirtschaftsbetrieb fungiert. Niemals war es die Absicht der Gründer einen reinen Wirtschaftsbetrieb zu schaffen. Insofern ist die Majolika auch in der Rechtsform einer GmbH als Kunst –und Kulturinstitution zu sehen und als solche zu fördern. Das hier vorgelegte Fortführungskonzept, die Entwicklung der Majolika Manufaktur zu einem Internationalen Keramikzentrum, sieht eine zeitlich befristete Förderung vor.

In den letzten Jahren dominierten die betriebswirtschaftlichen Veränderungsmaßnahmen mit den Dimensionen Umsatz, Vertrieb, Produktion, Personal, um für die Manufaktur eine Fortführungsperspektive zu schaffen, in der der Gesamtaufwand in einem vernünftigen Verhältnis zur Ertragskraft steht. Dieser Prozess ist inzwischen weitestgehend und erfolgreich abgeschlossen. Insbesondere mit der geplanten Abgabe der Gesamtverantwortung der Immobilie und des in

2017 abgeschlossenen Personalstabilisierungsprozesses ist nunmehr die Basis geschaffen, die künstlerische Ausrichtung und Wertschöpfung der Kunstkeramikwerkstatt mit neuen Konzepten zu stärken und damit eine Zukunftsperspektive zu begründen.

Die Neuausrichtung umfasst eine avantgardistische keramische Kunstinstitution mit diversen Bereichen, die die vorhandene Infrastruktur gemeinsam nutzen und aus der für alle Beteiligten Synergien entstehen können. Der nationale und auch internationale Aufmerksamkeitsaspekt ist dabei von zentraler Bedeutung. Insofern ist es wesentlich, Kooperationen mit anderen Institutionen im In- und Ausland einzugehen bzw. Kontakte und Netzwerke aufzubauen. Insbesondere mit Institutionen in Ländern, in denen die Keramik ebenso bedeutende Tradition hat.

Derzeit arbeitet die Majolika intensiv an ihrer Zukunftsausrichtung, in der fachübergreifend Kunst, Design und Handwerk, sowie Ausstellungen, Verkauf, Vermarktung synergetisch zusammengeführt sind. Das bedeutet, dass neben der Majolika Manufaktur als traditioneller Produktionsstätte weitere Bereiche angekoppelt werden und die Majolika zu einem internationalen Keramikzentrum weiterentwickelt wird. Diese Statusveränderung zielt darauf ab, aus der Majolika ein Unternehmen der Kreativwirtschaft zu entwickeln, das sich in wenigen Jahren wirtschaftlich selbst tragen kann. Das Majolika Internationale Keramik Zentrum umfasst künftig folgende Module:

Majolika Manufaktur

Majolika Kunst & Design Galerie

Europäische Keramik Werkstatt

Majolika Kunst Akademie

Europäische Künstlerische Ateliers

Majolika Museum

In der „Majolika Manufaktur“ werden hauptsächlich Auftragsarbeiten gefertigt, die Ur-Klassiker weiterhin hergestellt, Rohlinge für Keramikunikate sowie Majolika typische Kollektionen und Produkte für den eigenen Kunst & Designshop produziert. Die Produktion wird so organisiert, dass sie von Besuchern miterlebt werden kann, ggf. auch inklusive dem Besuch der Ateliers.

*Die **Majolika Kunst& Design Galerie** wird neu aufgestellt, indem ein reduziertes Sortiment, bestehend aus stark nachgefragten Klassikern sowie zeitgemäßen Kollektionen und Unikaten mit höchsten handwerklichen und künstlerischen Qualitäten angeboten wird. Dieses Eigensortiment wird durch Zukäufe von Objekten international beachteter Keramikdesignerinnen und -designern vervollständigt, die ebenfalls temporäre Gastaufenthalte in der Majolika haben.*

*Die **Europäische Keramik Werkstatt** ist ein Angebot an alle kreativ Interessierten, die unter Anleitung von Künstlerinnen und Künstlern und renommierten Kunsthandwerkern eigene Keramiken herstellen wollen bzw. die die dafür notwendigen Techniken erlernen möchten. Das Werkstattangebot soll neugierige Neulinge ebenso ansprechen wie Fortgeschrittene, die ihre Fähigkeiten und Fertigkeiten vertiefen und weiterentwickeln wollen. Die Bandbreite umfasst vom Modellieren über Drehen, Glasieren und Bemalen das gesamte Spektrum der Keramikher-*

stellung. Es werden die historischen Produktionsstätten der Majolika als Seminarräumlichkeiten genutzt, die Teilnehmenden arbeiten in einem einmaligen Ambiente unter Anleitung internationaler Kunschtätiger als Gastdozentinnen und -dozenten. Tages-, Dreitägige- sowie Wochenendkurse sind geplant. Desweiteren werden Kurse für Firmen angeboten, die die Möglichkeit haben ihren Mitarbeitenden Kreativtage anzubieten. Ebenso wird das Kursangebot auch auf Kooperationen mit Schulen ausgerichtet.

Die **Europäischen Künstlerische Ateliers** sind ein Angebot an national wie international tätige und renommierte freischaffende Künstlerinnen und Künstler, die für ihre keramischen Kunstprojekte bzw. Exponate eine Institution suchen, in der sie unter zu Hilfenahme von Experten und durch die Nutzungsmöglichkeit der dazu benötigten Infrastruktur diese realisieren können. Mit Prof. Anselm Reyle steht ein international renommierter Künstler als Mentor bereit. Seine internationalen Verbindungen und Netzwerke sind die Basis, die Ateliers (weltweit) bekannt zu machen.

Die **Majolika Kunst Akademie** bietet fach- und hochschulübergreifende Lernfelder mit dem Schwerpunkt Keramik an. Die Akademie möchte aktiver Lernort sein mit fachübergreifenden Angeboten. Ebenso ist ein Postgraduiertenstudium im Bereich Kunst am Bau Bestandteil der Akademie. Derzeit laufen Gespräche mit Hochschulen als mögliche Kooperationspartner sowie mit der Europäischen Kommission im Zuge der Drittmittelinwerbung vor dem Hintergrund einer europäischen Kultur- bzw. Bildungsförderung. Mit Prof. Thaddäus Hüppi steht ein erfahrener Hochschullehrer und international renommierte Künstler als Leiter der Akademie bereit, der zudem seit geraumer Zeit Vorsitzender des Galerienverbandes deutscher Hochschulen ist.

Das **Majolika Museum**, das sich auf dem Areal befindet, mit zu betreiben, macht in der neuen Ausrichtung absolut Sinn. Die Majolika Kunst Akademie bietet die Entwicklung von Ausstellungsformaten an. Das Museum ist dabei ein praktisches Handlungsfeld und kann mit anspruchsvollen Ausstellungsprojekten dazu beitragen, das Museum aus seinem seit längerer Zeit andauernden „Tiefschlaf“ zu wecken und für Bürgerinnen und Bürger und Touristen wieder attraktiv zu machen.

Die Majolika Manufaktur Karlsruhe ist als einzigartige keramische Kunstinstitution der Mittelpunkt und die Repräsentanz eines neu und international ausgerichteten Keramikzentrums. In ihr werden alle Aktivitäten, Angebote, Veranstaltungen etc. geplant, koordiniert, gesteuert und vermarktet.

Der bisherige Manufakturbetrieb bleibt als zentrales Modul erhalten und damit kann auch die über 115 jährige Tradition des Kunsthandwerks weitergeführt werden kann.

Erste Schritte zur Internationalisierung der Manufaktur mit den Gastaufenthalten von Künstlerinnen aus der Kunstakademie Bukarest und einem taiwanesischen Künstler sowie mit den international renommierten Künstlern Professor Stephan Balkenhol, Johannes Esper und Professor Anselm Reyle sind gelungen.

Wirtschaftsplanung 2016 und 2017 ff. auf Basis des Fortführungskonzeptes der Majolika

Abb. Miete, städt. Zuschüsse/Sponsoring 2016 – 2021 in EUR

| Jahr | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Mietzahlungen an Gebäude-eigentümer lt. WPI Majolika | 42.000* | 46.200 | 57.800 | 69.300 | 80.900 | 92.400 |
| Einnahmen Majolika aus Untervermietung lt. WPI Majolika | 93.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stadt Karlsruhe Zuschuss lt. WPI Majolika | 160.000** zuzügl. Mietausgleich (hier:42.000*) | 320.000 | 270.000 | 220.000 | 170.000 | 120.000 |
| Tatsächliche Mieterwartung eines Dritten*** | KVVH (bis zu 168.000*) | +30.000 | +30.000 | +30.000 | +30.000 | +30.000 |
| Gesamtzuschuss Stadt*** | 160.000 zuzügl. tats. zu entrichtende Miete* | 350.000 | 300.000 | 250.000 | 200.000 | 150.000 |

*Wird nach Wegfall des Sponsoringvertrags und Kürzung der Miete durch die Majolika aktuell mit der KVVH verhandelt

**Aktuell eingeplanter Zuschuss der Stadt Karlsruhe vorbehaltlich Aufhebung Sperrvermerk

***Die ab 2017 von der Majolika eingeplanten Mietzahlungen entsprechen nicht der tatsächlichen Mieterwartung eines Vermieters. Hier wird mit einer um ca. 30 TEUR höheren Miete zu rechnen sein. Dieser Betrag wäre zusätzlich von der Stadt zu tragen.

Die Geschäftsführung der Majolika Manufaktur GmbH hat dem Aufsichtsrat für das Jahr 2016 und 2017 eine Wirtschaftsplanung auf Basis des Fortführungskonzeptes vorgelegt.

Folgende **Prämissen** sind darin zugrunde gelegt:

- Der sozialverträgliche Personalabbau führt letztmalig in 2016 zu erhöhten Personalaufwendungen, ab 2017 sind diese gegenüber 2014 nahezu halbiert: Von den 27 Beschäftigten im Jahr 2015 verbleiben ab dem Geschäftsjahr 2017 noch 9 Mitarbeiter in einem festen Beschäftigungsverhältnis sowie zwei 450 € Kräfte und 3 freie Mitarbeiter.
- Die Umsätze bleiben unverändert stabil und der Rohertrag (Umsatz abzüglich Materialeinsatz) beträgt 800 TEuro (2016) und 690 TEuro (2017).
- Die von der Majolika Manufaktur genutzte Fläche für Verkauf, Produktion, Ausstellung und Verwaltung wird deutlich reduziert: von 5.537 qm auf nur noch etwa 2.650 qm; damit einher geht eine deutliche Mietreduzierung und für die Majolika der Verlust sämtlicher Erträge aus Untermietverhältnissen.
- Die bislang von der KVVH über den Sponsoringvertrag geleisteten Budgetmittel werden durch die Stadt Karlsruhe getragen.

Die bisherige Unterstützung des Konzerns Stadt Karlsruhe lag in 2015 bei 328 TEUR, wovon seitens der Stadt Karlsruhe ein Zuschuss für die künstlerische und kulturelle Tätigkeit der Majolika in Höhe von 160 TEUR und seitens der KVVH Sponsorenmittel in Höhe von 168 TEUR geleistet wurden. Letzterer ist mit Beginn des Jahres 2016 ausgelaufen. Der Anspruch auf die volle Mietzahlung wird aktuell noch aufrechterhalten. Hierzu finden derzeit Verhandlungen statt. Mit dieser weiteren Liquiditätslücke von 168 TEuro gerät die Majolika Manufaktur bei unveränderten Vereinbarungen wirtschaftlich ins Trudeln. Neben den bisherigen Personalreduzierungen und Produktionsverbesserungen ist dieser weitere Ergebnisausfall nicht zu kompensieren.

Daher wird im Fortführungskonzept neben der inhaltlichen und konzeptionellen Weiterentwicklung auch vorgeschlagen, dass sich die aktive Fläche deutlich reduzieren und mit dem Gebäudeeigentümer eine neue Mietvereinbarung abgeschlossen werden soll. Mit der Mietflächenreduzierung soll dann auch der Ertrag aus den Untermietverhältnissen auf den Gebäudeeigentümer übergehen, um diesen die Möglichkeit zur optimierten Flächenausnutzung zu geben, was wesentlich für die Wirtschaftlichkeit der Gesamtimmobilie ist.

Die KFG hat im Auftrag des Eigentümers KVVH eine Machbarkeitsstudie durchgeführt und daraus erste Überlegungen für eine auskömmliche Miete des Gesamtareals dargestellt. Eine Plausibilisierung des Zahlenwerks ist seitens des Eigentümers noch nicht abschließend erfolgt. Danach erscheinen die Jahresmietansätze der Majolika Geschäftsführung als rund 30 TEuro zu niedrig angesetzt. Dieser Einschätzung der KFG folgend, müssten die Bemühungen der Stadt Karlsruhe um eben diesen Betrag erhöht werden.

Aus Sicht der Majolika erscheint eine Zukunftsfähigkeit gegeben, wenn die Stadt Karlsruhe ab 2017 eine degressive Ergebnisbezuschung genehmigt, die beginnend mit 320 TEUR in 2017 bis 2021 auf 120 TEUR (jeweils zuzügl.: tatsächliche Miete abzüglich im Wirtschaftsplan vorgesehene Miete – hier: + 30.000 Euro) zurückgefahren werden kann. Ab 2022 wird dann von Seiten der Stadt für eine eventuelle Unterdeckung des Internationalen Keramikzentrum lediglich eine Ausfallbürgschaft von in der Spitze bis 120 TEUR bereitgestellt werden müssen.

Für 2016 wäre der bisherige Zuschuss der Stadt i.H.v. 160 TEUR aufzustocken um die in 2016 tatsächlich von der Majolika an die KVVH zu zahlende Miete, über die derzeit verhandelt wird, die voraussichtlich aber höher liegen wird, als sie derzeit im Wirtschaftsplan der Majolika ausgewiesen ist (42 TEUR).

Demnach würde sich der Fehlbetrag in 2016 auf 66 TEUR belaufen. Die Ergebnisse ab 2017 sehen dann eine kontinuierliche Verbesserung vor: von 37 TEUR reduziert sich das Ergebnis bis 2020/2021 auf 0 Euro.

Zur Darstellung der wirtschaftlichen Lage wurde eine detaillierte Darstellung über die Einnahme- und Ausgabearten für die Jahre 2011 bis 2021 nachgeliefert (s. Anlage 12).

Außerdem hat die Stadt zur finanziellen und wirtschaftlichen Situation sowie im Hinblick auf die Fortführungskonzeption der Majolika eine Due-Diligence-Prüfung ("Plausibilitäts- und Risikoüberprüfung") in Auftrag geben. Das Ergebnis dieser Prüfung ist als Anlage 13 beigefügt.

Fazit Wirtschaftspläne 2016/2017 ff. und Fortführungskonzept

Die Keramikbranche (mit Ausnahme der Industrie- High-Tech und Nano Produktion) ist seit Jahren in einer anhaltenden Krise, insbesondere kleinere und mittelgroße Manufakturen sind davon betroffen, künstlerisch ausgerichtete Institutionen wie die Majolika ganz besonders. Die Majolika als (möglicherweise) letzte Kunstkeramik Manufaktur ihrer Art muss sich in einem äußerst schwierigen Marktumfeld behaupten und deshalb verändern. Seit Übernahme der Majolika durch die Majolika- Stiftung wird an diesen Veränderungskonzepten gearbeitet. Erscheinungsbild, Produktportfolio und Produktion wurden fortlaufend verändert. Der signifikanteste Einschnitt seit Jahrzehnten war im letzten Jahr die erhebliche Personalreduzierung, die in der Folge eine entsprechende Flächenreduzierung nach sich zieht. Damit sind zwei kostenintensive Bereiche zukünftig dauerhaft in den Betriebskosten reduziert. Umsatzerlöse und Betriebskosten werden dadurch in eine ausgewogenere Verhältnismäßigkeit gebracht. Dennoch ist der Veränderungsprozess noch nicht abgeschlossen, sondern muss weitergeführt werden. Die Ausweitung zu einem Internationalen Keramikzentrum wird dabei als Chance gesehen die Majolika zukunftsicher in einem schwierigen Marktumfeld erhalten zu können und mit einem vertretbaren Kulturzuschuss der Stadt als Kunstinstitution wieder zu internationaler Beachtung zu führen. Ein wesentlicher weiterer Baustein liegt in der weiteren Intensivierung der Vertriebsaktivitäten. Nur volle Auftragsbücher und damit stabile Umsätze können dauerhaft der Majolika Manufaktur Karlsruhe das Überleben sichern. Vor dem Hintergrund der bereits durchgeführten Veränderungen sind die Zuschussbedarfe temporär begrenzt. Für das Fortführungskonzept bedarf es einer degressiv ausgerichteten Bezuschussung, die im Jahr 2022 in einer städtischen, jährlichen Ausfallbürgschaft von 120 TEUR mündet. Damit wäre nicht nur der Erhalt einer historischen Kunsthandwerksmanufaktur gelungen, sondern eine völlig neue Kunstkeramikinstitution geschaffen.

Majolika-Gebäude und Majolika-Areal

Derzeit ist die Majolika GmbH Hauptmieter des Majolika-Areals und damit auch Vermieter. Allerdings musste nun festgestellt werden, dass die Majolika-GmbH ihr originäres Geschäftsfeld nicht in der Unterhaltung und Bewirtschaftung der Immobilie hat. Dementsprechend fehlen sowohl Personal als auch spezifische Kenntnisse, um eine Immobilie dieser Art rechtlich korrekt und technisch adäquat zu unterhalten. Vor allem fehlen aber auch die finanziellen Mittel, die zum Teil nicht unerheblichen Summen aus der Bauunterhaltung zu tragen. Die erzielten Einnahmen aus der Untervermietung und die „ersparte Miete“ sind nicht in den Unterhalt des Gebäudes geflossen, sondern in den Betrieb der Manufaktur. Damit erklärt sich der im Weiteren noch dargelegte Zustand der Gebäude. Dieses Modell ist nicht zukunftsfähig. Insofern ist der Schluss zu ziehen, die Majolika in einem zukünftigen Konzept nicht mehr als Haupt- und damit Vermieter mit Unterhaltungsverpflichtungen zu sehen, sondern als einen von möglicherweise mehreren Mietern in einem gemeinsam genutzten Gebäude, dann allerdings in absehbarer Zeit zu einer marktüblichen Miete.

Die KVVH als Eigentümerin des Gebäudes hat die KFG beauftragt eine Machbarkeitsstudie über das Majolikagelände einschließlich der Grundstücke der Stadtwerke (Straßenbeleuchtung) und im Einvernehmen mit Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Karlsruhe auch über die Fläche im Eigentum des Landes zu erstellen. Zudem hat die KFG ebenfalls eine mögliche Entwicklung des Geländes geprüft. Die KVVH hat hinsichtlich der dringend auf der Agenda stehenden Aufgaben der Kaminsanierung und des Brandschutzes (siehe unten) erste Schritte eingeleitet, sieht deren Umsetzung aber im Zusammenhang mit der künftigen eigentumsrechtlichen und konzeptionellen Entwicklung. Zudem wurden diese Verpflichtungen im Vertrag an den Mieter Majolika weitergegeben.

Die KVVH prüft derzeit einen Verkauf an die KFG oder die Möglichkeit, die Immobilie zu behalten und ggf. mit einem Schwerpunkt „Energie“ durch die KFG weiterentwickeln zu lassen.

Das Amt Karlsruhe des Bereiches Vermögen und Bau des Landes Baden-Württemberg hat ebenfalls grundsätzliches Interesse signalisiert, das Gesamtgelände zu erwerben. Die in den Magazingebäuden bereits vorhandenen Lagereinrichtungen für die staatlichen Museen könnten durch eine Verbindung der einzelnen Gebäudekomplexe zu einem großen Depot deutlich verbessert werden. Die räumliche Nähe zu den verschiedenen Landeseinrichtungen macht den Standort zusätzlich attraktiv. Also wurde in einer Machbarkeitsstudie - neben Alternativstandorten – auch das Majolika-Areal dem zuständigen Ministerium vorgelegt. Eine Entscheidung ist jedoch kurzfristig nicht zu erwarten und eine Umsetzung ist sicher nicht vor Ablauf einiger Jahre möglich, da sich die Vorstellungen von VB KA derzeit noch im Konzeptstadium befinden und somit weder planungsrechtlich noch bautechnisch detailliert überprüft sein können.

Auch ein Privatinvestor hat Interesse bekundet, das Gelände zu erwerben. Denkbar wäre aus Sicht der KVVH auch, ein Erbbaurecht an dem Gelände zu bestellen und die Gebäude zu veräußern. Erste Gespräche haben stattgefunden. Die Stadt hat zugesagt, bei baurechtlichen Fragen zu unterstützen. Außerdem hat die Stadt zugesagt, die Frage der Anbindung des Areals an die öffentliche Erschließung mit dem Land zu klären. Dem Privatinvestor wurden Unterlagen zur Prüfung überlassen. Weitere Gespräche werden folgen. Hierzu erfolgt in der Hauptausschusssitzung ein mündlicher Bericht.

Bautechnische und bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen der Gebäude

Die baurechtliche Vorgabe nach zwei Rettungswegen im Betriebsgebäude ist derzeit nicht in allen Teilen erfüllt. Besonders der Eckbereich des L-förmigen Hauptgebäudes kann im Brandfall lediglich durch ein Treppenhaus erreicht werden. Dieses erfüllt allerdings nicht vollständig die

Anforderungen eines Fluchttreppenhauses (Abschottung gegen Rauch und Brand). Ein zweiter Rettungsweg über die Fenster ist aufgrund fehlender Anleiterungsmöglichkeiten und der bestehenden Stahlprossenteilung der denkmalgeschützten Fenster in den betroffenen Bereichen ebenfalls nicht möglich. Aus diesem Grund ist der Majolikasaal derzeit nicht nutzbar.

Die vier historischen Kamine, die ebenfalls dem Denkmalschutz unterliegen, sind sanierungsbedürftig. Aufgrund der Schadensbilder konnte im Jahr 2015 bei zwei Kaminen im Norden des Hauptgebäudes die Standsicherheit nicht nachgewiesen werden. Dies hat zur Folge, dass Teile des Gebäudes der Majolika und des Lieferhofes nicht betreten werden dürfen. Die Denkmalschutzbehörde hat das Ansinnen der KVVH, einen Abbruch der Kamine durchführen zu können, abgelehnt und in der Folge einen Antrag, welcher die Sanierung sämtlicher Kamine vorsah, im Juli 2015 genehmigt. Für die Durchführung der Sanierung wurden seitens des Landes Baden-Württemberg Zuschüsse bewilligt. Die Sanierungskosten werden von der KVVH GmbH auf etwa 350.000 Euro zzgl. Nebenkosten geschätzt. Von einer Sanierung wurde in Abstimmung mit der Verwaltung bislang abgesehen, um zunächst eine Grundsatzentscheidung über die zukünftige Gesamtkonzeption zu treffen.

Das viergeschossige Betriebsgebäude ist zurzeit über ein Haupttreppenhaus im Nordteil, sowie ein angebautes Treppenhaus im Osten erschlossen. Das ehemalige Lagergebäude und die Verkaufsräume sind über einen vorgelagerten Anbau zugänglich. Ein barrierefreier Zugang zu den Gebäuden ist derzeit in großen Teilen nicht möglich. Die vorhandenen Aufzüge sind als Lastenaufzüge gebaut und dürfen in dieser Form nur von Betriebspersonal bedient werden.

Die Haustechnik wird generell als sanierungsbedürftig eingeschätzt, wenn auch in einigen Teilen von der Majolika-GmbH bereits Anpassungen vorgenommen wurden. Jedoch sind wichtige Teile der Elektroversorgung zu überarbeiten, genauso wie Teile der Heizungsanlage und die gesamten Grundleitungen.

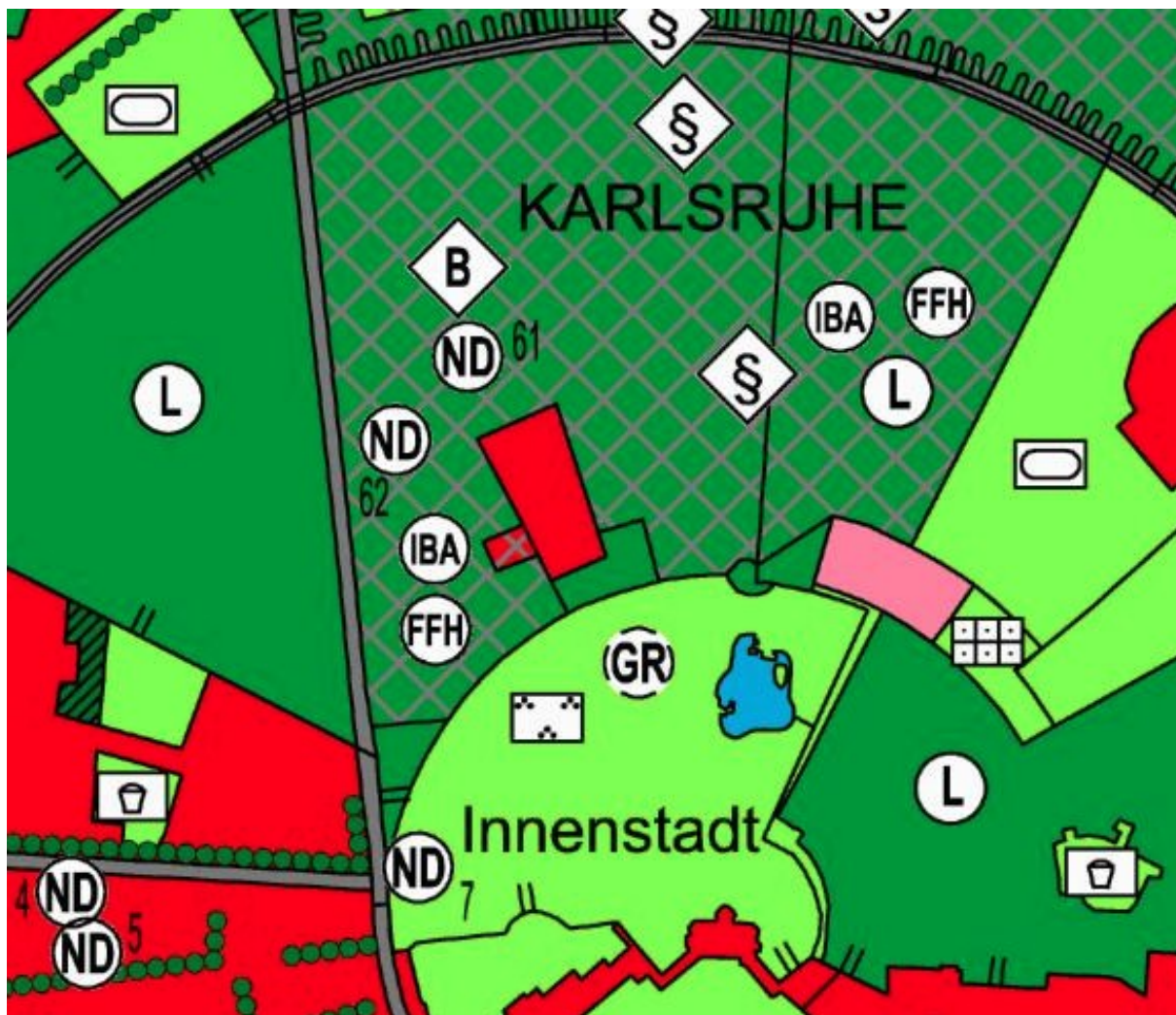
Die Gebäude der Majolika und die dazugehörigen Freiflächen (Grundstück Ahaweg 6, Flst. Nr. 3/1 und 3/7) stehen unter Denkmalschutz gemäß §2 Denkmalschutzgesetz. Nach Einschätzung der Verwaltung ist die Aussicht auf eine Genehmigung zu erforderlichen Eingriffen in die Bausubstanz, insbesondere zur Herstellung einer brandschutzrechtlich regelgerechten Situation oder einer zukunftsfähigen Nutzbarkeit der Gebäude, jedoch gegeben.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen des Majolika-Areals

Wesentlich schwieriger als die Sanierung des Gebäudes und die Herstellung einer geordneten bauordnungsrechtlichen Situation sind die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Das Areal ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet und Fläche für die Energieversorgung ausgewiesen. Ein gültiger Bebauungsplan, der diese Ausweisung weiter definiert oder das Gebiet als Innenbereich klassifiziert, existiert nicht. Das Areal ist also Außenbereich. Erschwert wird dieser Umstand zusätzlich durch die fehlende Anbindung der Grundstücke an eine öffentliche Erschließung. Der Ahaweg als Zufahrtsstraße ist ein Forstweg des Landesforstes. Dieser duldet ein Befahren des Weges zur Andienung des Areals, solange dies dem Wald nicht schadet. (Die Forstdirektion Freiburg hat inzwischen die Übereignung der Wege, unter Übernahme der Verkehrssicherungspflicht, in Aussicht gestellt.)

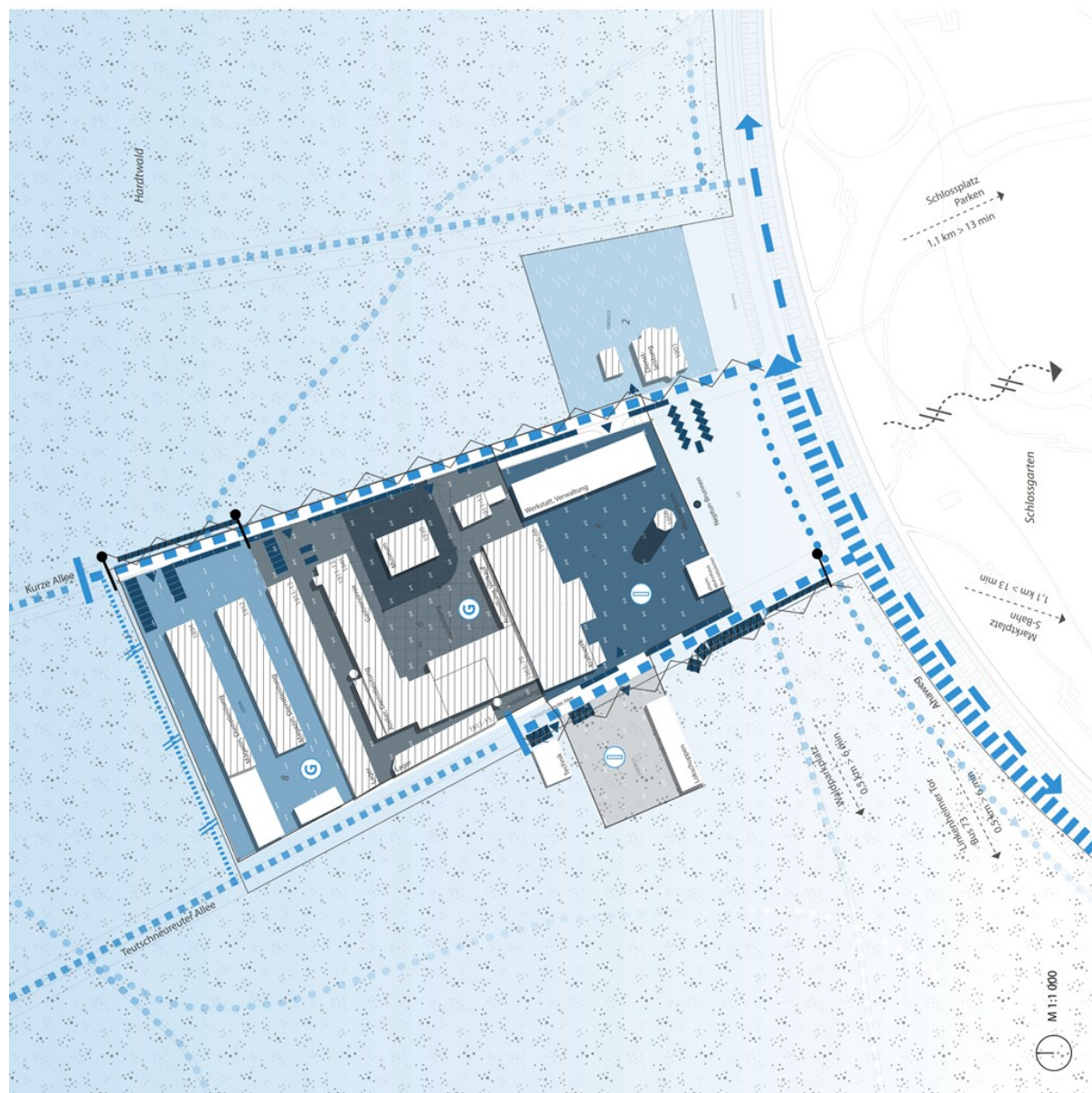
Das Majolika-Areal liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nördliche Hardt“ und ist unmittelbar von einem FFH-Schutzgebiet und einem Vogelschutzgebiet umgeben. Der Ahaweg ist Teil dieser Schutzgebiete. Eine Verbreiterung des Ahaweges zur Sicherstellung einer adäquaten Verkehrsanbindung auch für den nicht motorisierten Personenverkehr ist damit nicht möglich, wenn auch durch Ausweichbuchten eine gewisse Erleichterung bereits geschaffen wurde. Teile der derzeit vorhandenen Stellplätze bzw. der für Parkierung genutzten Waldsaumbereiche liegen innerhalb der Schutzgebiete und können dort nicht dauerhaft verbleiben. Dies betrifft die

bereits baurechtlich notwendigen Stellplätze der Betriebsgebäude sowie in einem deutlich stärkeren Maß die Besucher der Gastronomie. Aufgrund der schlechten Anbindung des Areals an den ÖPNV kommen viele Besucher mit dem Auto. Die Haltestellen entlang der Kaiserstraße sind tagsüber zwar nur wenige Gehminuten entfernt, aber durch die nicht vorhandene Beleuchtung der Wege im Schlossgarten entfällt diese Verkehrsbeziehung in den Abendstunden und in der dunklen Jahreszeit weitgehend. Dies gilt in ähnlichem Maß für die Radwegeverbindung, die zwar über die Linkenheimer Landstraße und den Ahaweg funktioniert, aber ab dem Ahaweg wenig attraktiv ist.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Flächennutzungsplans 2010 mit Kennzeichnung der Schutzgebietskulisse

Aufgrund der Lage des Gebietes außerhalb einer zusammenhängenden Siedlungsfläche, der Verortung im Landschaftsschutzgebiet und des fehlenden Bebauungsplans muss derzeit eine Um- bzw. Weiternutzung der Gebäude oder von Gebäudeteilen - sofern nicht vom Bestandschutz umfasst, was derzeit geprüft wird - nach § 35 BauGB beurteilt werden. Demnach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt unter anderem vor, wenn Belange des Natur- und Artenschutzes beeinträchtigt werden. Eine Nutzungsänderung auch von Teilen der Flächen muss also einer genauen Prüfung unterzogen werden. Insbesondere eine NATURA 2000-Verträglichkeitsprüfung und Artenschutzprüfung hinsichtlich der Auswirkungen auf betroffene geschützte Arten (Holzkäfer, Eidechsen, Vögel, Amphibien) sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird zwingend erfolgen müssen. Je nach Art und Umfang der Untersuchungen muss hierfür ein Zeitraum von einigen Monaten mit Beginn der Vegetationsperiode angenommen werden.



Bestand Majolika-Areal

- | | | | |
|---------------|--|-------------------------------------|--|
| Umfeld | Teilgrundstücke | Gesetzliche Bindung | Erschließung |
| Hardwald | Majolika Manufaktur seit 1908 (Ahaweg 6) | Gewerbliche Fläche (nach FNP) | MIV Erschließung über Ahaweg (forstweg) |
| Schlossgarten | ehem. Forstvilla seit 1905 (Ahaweg 2) | Fernteilwerk (nach FNP) | übergeordnetes Radwegenetz |
| | Magazingebäude seit 1894 (Ahaweg 8) | FFH- & IBA- Schutzgebiet (nach FNP) | Forstweg im Strahlensystem |
| | Kraftwerkgebäude FEW seit 1863 (Ahaweg 4) | Denkmalschutz (nach DSchG) | Fußweg |
| | Museum seit 1930 (Ahaweg 6) | | Einbahnstraße |
| | Betriebsgelände Schlossgartenbahn seit 1988 | | Trampelpfad |
| | Eigentümer Land Baden-Württemberg | | eingeschränkte Durchgängigkeit Schlossgarten |
| | Eigentümer städtische Tochtergesellschaft KVVH | | Eingang / Zufahrt |
| | Eigentümer Privatperson | | Stellplatz |
| | öffentlich zugänglich | | Stellplatz gebildet, da innerhalb FFH-Gebiet |
| | | | Schranke |
| | | | Parken im FFH-Gebiet |

STUDIO . URBANE STRATEGIEN
Architektur & Stadtplanung

Entwicklungsansätze für das Majolika-Areal

Szenario 1: Ein Areal für Kunst, Kultur- und Kreativwirtschaft

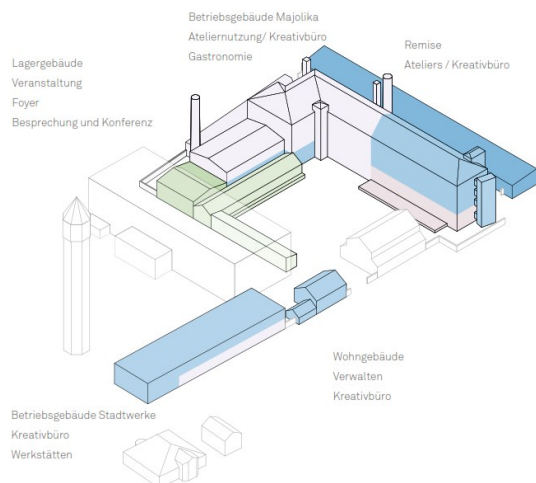
Die Majolika-GmbH nutzt bereits heute einen Teil der ursprünglichen Flächen nicht mehr und kann ihre Flächen weiter konsolidieren. Im zukünftigen Geschäftsmodell werden noch etwa 2.650 m² (Flächenansatz ohne Keller und Dach) benötigt. Diese befinden sich im EG und ersten OG des Westflügels bis zum derzeitigen Haupttreppenhaus. Die restlichen Flächen des Gebäudes in der Größenordnung von etwa 3.000 m² können für andere Zwecke zur Verfügung gestellt werden. Das heißt, die bereits begonnene Vermietung der attraktiven, loftartigen Flächen an andere Betriebe oder Einrichtungen kann bei einer technischen und brandschutzrechtlichen Sanierung und Anpassung ausgedehnt werden.

Die Bauart des Gebäudes und ihre konstruktive Form legen nahe, sich auf Nutzungen aus den Bereichen Ateliers, Werkstätten für nicht-störende Produktion und Büros zu konzentrieren. Für diese Nutzungsarten liegt im Stadtgebiet ein großer Bedarf vor.

Das Majolika-Areal verfügt über eine unverwechselbare Qualität und Identität. Die Manufaktur hat eine überregionale Bekanntheit, die sich auch auf ihr Fabrik- und Betriebsgelände übertragen hat. Das Areal wird verbunden mit künstlerischem und kunsthandwerklichem Schaffen – diese positive Assoziation kann auf zukünftige Nutzungen übertragen werden. Ein möglicher Nutzungsschwerpunkt aus dem Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft liegt daher nahe.

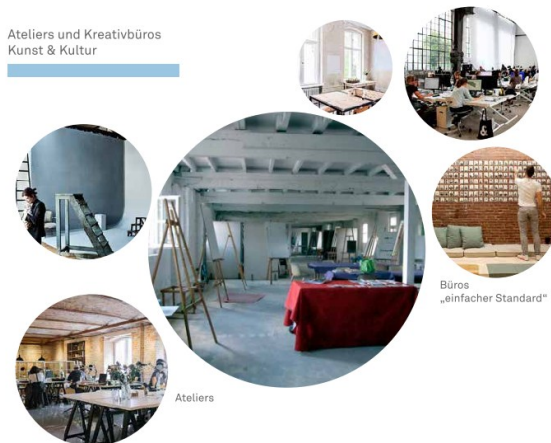
Denkbar sind kleine Ateliers und Büros mit einfachem baulichem Standard, ergänzt durch die bereits vorhandene Gastronomie, Präsentationsflächen und Ausstellungsbereiche. Hinsichtlich des Ausbaustandards wäre für eine solche schwerpunktmäßige Nutzung ein zusätzliches Treppenhaus, eine barrierefreie Erschließung, eine reduzierte energetische Sanierung, eine Brandschutzsanierung unter Berücksichtigung kleinerer Einheiten, eine erneuerte Haustechnik auf einfachem Standard sowie eine Instandsetzung der Sanitärbereiche notwendig.

Nutzungsoption Kultur- und Kreativwirtschaft



Majolika-Areal NUTZUNGSOPTIONEN

Ateliers und Kreativbüros Kunst & Kultur

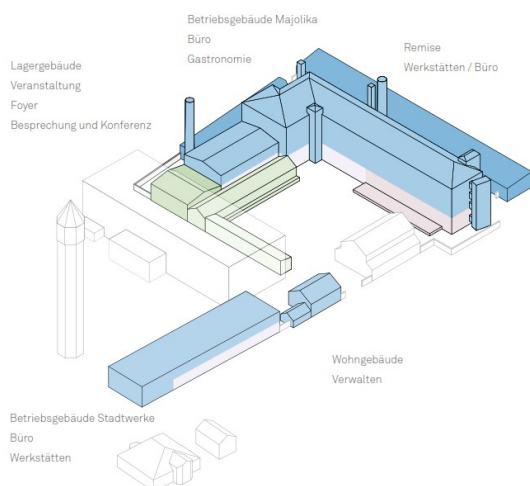


Dieses erste Szenario ist gut vorstellbar als Ergänzung zu den Flächen, die von der Majolika Manufaktur genutzt werden. Nach ersten sehr überschlägigen Ermittlungen bewegen sich die Baukosten für ein solches Szenario im Bereich von 7 - 9 Mio. Euro netto. Eine Refinanzierung über marktübliche Büro- und Ateliermieten in Höhe von ca. 5 (Atelier) – 8 Euro (Büro) je Quadratmeter netto kalt ermöglicht langfristig ein wirtschaftliches Ergebnis.

Szenario 2: Ein Areal für hochtechnologische urbane Produktion

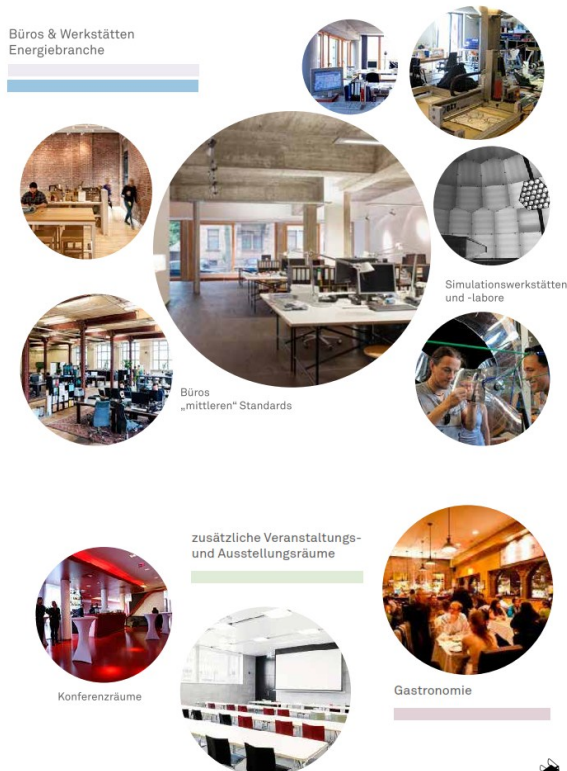
Ein zweiter möglicher Nutzungsschwerpunkt entwickelt sich aus der räumlichen Nähe zu den Hochschulstandorten von KIT und Hochschule für Technik und liegt im Bereich der hochtechnologischen urbanen Produktion. Diese Produktion im Bereich von Hochtechnologie- und Energiesektor ist auch historisch Teil der Entwicklung des Areals und legt Nutzungen nahe, die sowohl von der Identität des Ortes als auch Lage profitieren, in dem sie mit den Hochschulen kooperieren können. Grundlage hierfür wären Büronutzungen eines mittleren Standards sowie zugehörige Werkstattflächen bzw. Produktionsflächen in insgesamt größeren bis großen Nutzungseinheiten. Als ergänzende Nutzungen denkbar sind, ähnlich wie bei der ersten Nutzungsoption, gastronomische Betriebe sowie Flächen für Ausstellungen und Präsentationen. Die baulichen Anforderungen für diese Nutzung wären die folgenden: zusätzliches Fluchttreppenhaus, barrierefreie Erschließung, reduzierte energetische Sanierung, Brandschutzsanierung unter Berücksichtigung größerer Einheiten, Erneuerung Haustechnik auf mittlerem Standard sowie eine Neuordnung und Ergänzung der Sanitärbereiche.

Nutzungsoption Urbane Produktion / Energie



Majolika-Areal NUTZUNGSOPTIONEN

Büros & Werkstätten Energiebranche



Dieses zweite Szenario bietet eine Alternative für den Fall, dass der Fortbestand der Majolika Manufaktur nicht realisiert werden kann und damit deren produktionsbasierte Flächen im Westteil des Gebäudes frei werden. Hierfür müssten ca. 11 – 13 Mio. Euro netto an Baukosten investiert werden. Die Mieten hierfür müssten mit ca. 9 (Werkstatt) -11 Euro (Büro) je Quadratmeter netto kalt angesetzt werden.

Beide Szenarien sind erste Ansätze, die das Potenzial des Geländes ausleuchten und darauf aufbauend, bauliche und nutzerische Alternativansätze aufzeigen sollen. Wie genau diese Ansätze weiterentwickelt werden können, ist im Detail zu untersuchen. Zunächst müssen allerdings rechtliche und städtebauliche Fragestellungen beantwortet werden.

Fazit: Überlegungen für das Majolika-Areal

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten die Gebäude nicht kurzfristig in großen Teilen saniert und an andere Nutzer vermietet werden können. Für eine Umnutzung großer Teile oder des gesamten Gebäudekomplexes (und langfristig auch weiterer Teile des Areals) muss in geeignetem Maß eine vernünftige Erschließung hergestellt werden. Außerdem sind auch intensiv die Belange des Landschafts-, Natur- und Artenschutzes in die Überlegungen einzubeziehen. Die Frage, ob angesichts dieser Situation für die langfristige Entwicklung nicht ein Bebauungsplan die richtige planungsrechtliche Grundlage bietet, wird derzeit intensiv diskutiert. Die einzig weitere Alternative, nämlich bei jedem Bauantrag, sprich jeder baulichen und nutzerischen Veränderung, die Verträglichkeit und das Nichtbeeinträchtigen öffentlicher Belange nachzuweisen, ist zum einen sehr aufwändig. Zum anderen ist damit der Spielraum für Nutzungen, die als sonstige Vorhaben im Außenbereich genehmigt werden können, entsprechend eng. Außerdem sollte die Rechtssicherheit, mit der die Immobilien bewirtschaftet werden können, in der Langfristbetrachtung eine nicht unerhebliche Rolle spielen. Soll-

te in der Folge ein Bebauungsplanverfahren angestrebt werden, wäre vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zunächst eine Anpassung der Landschaftsschutzgebietsverordnung in einem eigenständigen Verfahren notwendig.

Der durch ein planungsrechtliches Verfahren entstehende Zeitraum von 2-3 Jahren kann sinnvoll genutzt werden. Zum einen kann in dieser Zeit geklärt werden, ob die Majolika Manufaktur mit dem veränderten Geschäftsmodell eine langfristige Perspektive entwickeln und sich in Richtung einer wirtschaftlich stabileren Zukunft orientieren kann. Zum anderen können die Gebäude einer detaillierten Sanierungsplanung für die möglichen Szenarien unterzogen werden. Außerdem kann sich in diesem Zeitraum das Interesse des Landes – und ggf. anderer Interessenten - an der Gesamtfläche des Areals konkretisieren.

Ziel ist es, nun die baulichen und rechtlichen Problemstellungen schnellstmöglich zu lösen. Für die zukünftige Entwicklung des Majolika Geländes gibt es derzeit verschiedene Alternativen:

Die KVVH als Eigentümerin könnte das Gelände verkaufen, oder ein Erbbaurecht an dem Gelände bestellen und die Gebäude verkaufen. Sie könnte aber auch die Immobilie Majolika behalten und einen Dritten weiter beauftragen, eine konkrete Entwicklung mit dem Schwerpunkt „Energie“ voranzutreiben.

Es gebe unter anderem die Möglichkeit, die KFG in Anspruch zu nehmen, entweder als neue Eigentümerin des Areals oder als Erbbauberechtigte ggfs. mittels einer vertraglichen Regelung. Die dringenden, notwendigen Investitionen in den ersten Teil der Brandschutzaufgaben für die zukünftig von der Majolika zu nutzenden Räume und die Sanierung der Kamine kann über die Jahresmietzahlungen der Majolika in den Jahren **2017 – 2018**, die Erträge aus der Drittvermietung und die Denkmalmittel gestemmt werden.

Ein Verkauf der Flächen an das Land ist hiervon unbeeinflusst, denn auch das Land müsste die Maßnahmen in ähnlicher Weise angehen und dann – statt über den Kaufpreis – direkt bezahlen.

Die bei einem möglichen Weiterverkauf des Geländes an das Land doppelt anfallende Grunderwerbssteuer (etwa 115.000 Euro bei Verkauf, bei Bestellung eines Erbbaurechtes wird dies derzeit geprüft) steht dieser Lösung nicht grundsätzlich entgegen, im Vergleich zu den Vorteilen, die ein Angehen des Gesamtproblems in absehbarer Zeit ermöglicht und der Tatsache, dass diese zu einem Drittel wieder an die Stadt zurückfließt. Die KFG prognostiziert für die Jahre 2017/2018 ff Betriebsüberschüsse und daraus resultierend zu versteuernde höhere Gewinne. Ggfs. würden sich die Behebung der vorbenannten baulichen Unzulänglichkeiten durch die KFG bzw. die zu bezahlende Grunderwerbssteuer dann auf deren Betriebsergebnis auswirken und die Steuerlast mindern.

Denkbar ist auch, ein Verkauf der gesamten Immobilie Majolika an einen Privatinvestor oder die Bestellung eines Erbbaurechts an dem Gelände, sowie der Verkauf der Gebäude an einen Privatinvestor. Einen konkreten Privatinvestor hat die Verwaltung nach einem ersten Gespräch Unterlagen zur Prüfung übermittelt. Weitere Gespräche finden statt. Hierzu erfolgt in der Hauptausschusssitzung ein mündlicher Bericht.

Es wird abschließend vorgeschlagen, dass die Verwaltung beauftragt wird, zusammen mit dem Eigentümer KVVH oder ggfs. einem zukünftigen Eigentümer eine zeitnahe Klärung der Gesamtsituation herbeizuführen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat | Ausschuss

1. Der Gemeinderat stimmt für den Erhalt der Majolika Manufaktur Karlsruhe. Hierfür wird
 - a. der Sperrvermerk über 40.000 Euro für das Haushaltsjahr 2016 aufgehoben und über den aktuellen Zuschuss hinaus überplanmäßig die an die KVVH zu bezahlende Miete als zusätzlicher städtischer Zuschuss, zum Ausgleich der Einnahmen aus dem ausgelaufenen Sponsoringvertrag, genehmigt. Über die Miethöhe wird derzeit zwischen KVVH und Majolika verhandelt. Deckungsmittel sind durch Umschichtung vorhanden.
 - b. die Verwaltung beauftragt, für die Haushaltsjahre 2017 und 2018 den bisherigen Grundzuschuss von 160.000 Euro in den kommenden Doppelhaushalt einzustellen. Darüber hinaus wird eine einmalige Kompensation für den Wegfall der Sponsoringleistungen (168.000 Euro) und der Aufgabe der Mieterträge aus Untermietverhältnissen (93.000 Euro) in Höhe von 190.000 Euro (2017 – Gesamt: 350.000 Euro) und 140.000 Euro (2018 – Gesamt 300.000 Euro) zur Verfügung gestellt.
2. Der Gemeinderat nimmt die Erarbeitung von alternativen Nutzungsszenarien für das Majolika-Areal zur Kenntnis. Weiterhin nimmt er zur Kenntnis, dass es in Bezug auf die Majolika-Gebäude einen dringenden, notwendigen Sanierungsbedarf und in Bezug auf das Areal einen Handlungsbedarf gibt. Er beauftragt daher die Verwaltung, zusammen mit dem Eigentümer (KVVH oder ggf. zukünftiger Eigentümer), eine zeitnahe Klärung der Gesamtsituation herbeizuführen.

ANLAGEN:

- Fortführungskonzept der Majolika
- Projekte der Majolika
- Wirtschaftliche Entwicklung ab 2011
- Wirtschaftsplan und Erfolgspläne 2016 bis 2021
- Grundrisse Flächenverteilung