

Betreff:

**Städtische Anwesen Emil-Maier-Straße 16 /  
Czernyring 3 - ehemalige Feuerwache - sowie Emil-  
Maier-Straße 18 - ehemalige Bereitschaftsstelle der  
Polizei  
hier: Nutzungs- und Betreiberkonzept für ein  
Kreativwirtschaftszentrum**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 29. Mai 2013

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bergheim	07.02.2013	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	20.02.2013	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	27.02.2013	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Kulturausschuss bis 23.04.2013	07.03.2013	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	14.03.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	10.04.2013	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	23.04.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Bergheim, der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss, der Kulturausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat stimmt dem vorgestellten Nutzungs- und Betreiberkonzept für die ehemalige Feuerwache und die ehemalige Bereitschaftsstelle der Polizei zu.*

## Sitzung des Bezirksbeirates Bergheim vom 07.02.2013

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Bergheim vom 07.02.2013

### 1.1 **Städtische Anwesen Emil-Maier-Straße 16/Czernyring 3 - ehemalige Feuerwache - sowie Emil-Maier-Straße 18 - ehemalige Bereitschaftsstelle der Polizei hier: Nutzungs- und Betreiberkonzept für ein Kreativwirtschaftszentrum** Beschlussvorlage 0033/2013/BV

Herr Krapp, Leiter des Amtes für Liegenschaften, und Herr Zumbruch, Beauftragter für Kultur- und Kreativwirtschaft der Stadt Heidelberg, beantworten, soweit möglich, die im Voraus der Sitzung per Mail gesendeten Fragen [siehe Anlage A02 zur Beschlussvorlage (Drucksache 0033/2013/BV)] von Bezirksbeirat Roller-Aßfalg.

Frau Rein vom Amt für Liegenschaften steht ebenfalls für Fragen zur Verfügung.

In der Diskussion geht es im Wesentlichen um folgende Fragen:

- Wer bestimme das in der Vorlage erwähnte Zentrumsmanagement?
- Welche Aufgaben und Kompetenzen solle dieses haben?
- Wie werde sichergestellt, dass die Betreiber bei der Auswahl des Zentrumsmanagements über das notwendige Know-how verfügen?
- Wie eng sei die Zusammenarbeit mit der Stabstelle Kreativwirtschaft geplant?

Herr Zumbruch beantwortet die Fragen wie folgt:

Das Zentrumsmanagement sollte vom Betreiber ausgeschrieben werden und durch eine kompetente Findungskommission ausgesucht werden. Die Stabstelle zur Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft sei bei der Auswahl zu beteiligen.

Aufgaben des Zentrumsmanagement seien:

- Hausverwaltung
- Vorstellung, Bewerbung der Räume
- Ansprechpartner/in für Mieter/innen
- Auswahl geeigneter Mieter/innen nach Auswertung der relevanten Vergabekriterien
- Inhaltliche Unterstützung bei der internen/externen Kommunikation und Vernetzung der Akteure, wie zum Beispiel Pflege einer gemeinsamen Internetplattform, Newsletter, Pressearbeit und so weiter
- Koordination von Dienstleistungen wie zum Beispiel Reinigungs-, Sicherheitsdienste

Aufgaben der Stabstelle zur Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft seien:

- Vorstellung, Bewerbung der Räume
- Entwicklung von relevanten Kriterien zur Vergabe der Räume
- Beratung und gegebenenfalls Mitbestimmung bei der Auswahl geeigneter Mieter/innen
- Unterstützung bei der Planung, Vermittlung, Koordination und Durchführung von Angeboten für die Mieter/innen, wie zum Beispiel Netzwerkveranstaltungen, Werkschauen oder Beratung
- Evaluierung des Entwicklungs- und Nutzungsmodells
- Erarbeitung eines weiterführenden Konzeptes gemäß Evaluierung

Bezirksbeirätin Bansemer betont, es sei wichtig, die Aufgaben des Facility-Managements und der kreativen Leitung zu trennen.

Anschließend stellt sie folgenden **Antrag**:

Der Bezirksbeirat beantragt die Aufstellung einer Kommission zur Findung eines geeigneten Zentrumsmanagements, bestehend aus externen Fachleuten der Kreativszene, der Stabstelle zur Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft und jeweils einem/einer Vertreter/in des Kulturausschusses und der Heidelberger Dienste gGmbH.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 5 : 0 : 4 Stimmen**

Mit Maßgabe dieses Beschlusses stellt der Vorsitzende Herr Schmidt den Beschlussvorschlag der Verwaltung wie folgt zur Abstimmung:

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Bergheim empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat stimmt dem vorgestellten Nutzungs- und Betreiberkonzept für die ehemalige Feuerwache und die ehemalige Bereitschaftsstelle der Polizei zu.*

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 5 : 0 : 4 Stimmen**

**Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Bergheim (Ergänzung **fett** markiert):**

*Der Bezirksbeirat Bergheim empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat stimmt dem vorgestellten Nutzungs- und Betreiberkonzept für die ehemalige Feuerwache und die ehemalige Bereitschaftsstelle der Polizei zu.*

***Der Bezirksbeirat beantragt die Aufstellung einer Kommission zur Findung eines geeigneten Zentrumsmanagements, bestehend aus externen Fachleuten der Kreativszene, der Stabstelle zur Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft und jeweils einem/einer Vertreter/in des Kulturausschusses und der Heidelberger Dienste gGmbH.***

**gezeichnet**  
Hans-Joachim Schmidt  
Vorsitzender

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung

## Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 20.02.2013

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 20.02.2013

### 2.1 **Städtisches Anwesen Emil-Maier-Str. 16 / Czernyring 3 – ehemalige Feuerwache sowie Emil-Maier-Str. 18 – ehemalige Bereitschaftsstelle der Polizei hier: Nutzungs- und Betreiberkonzept für ein Kreativwirtschaftszentrum** Beschlussvorlage 0033/2013/BV

Herr Erster Bürgermeister Stadel ruft den TOP auf und führt kurz in das Thema ein. Er weist darauf hin, dass Herr Zumbruch, Beauftragter für Kultur- und Kreativwirtschaft der Stadt Heidelberg und Herr Schütte, Geschäftsführer von Heidelberger Dienste gGmbH (HDD) für Fragen zur Verfügung stehen.

In der nachfolgenden Diskussion melden sich zu Wort:

Herr Stadtrat Cofie-Nunoo, Frau Stadträtin Spinnler, Herr Stadtrat Dr. Gradel, Herr Stadtrat Michalski, Herr Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Herr Stadtrat Holschuh, Herr Stadtrat Eckert, Frau Stadträtin Dr. Meißner, Herr Stadtrat Jakob

Im Wesentlichen werden folgende Punkte diskutiert:

- Es besteht breite Zustimmung zu dem Nutzungskonzept.
- Die Leistungsfähigkeit von HDD wird positiv bewertet, lediglich die Kompetenz hinsichtlich des Zentrumsmanagements mit seinen spezifischen inhaltlichen Anforderungen wird in Frage gestellt. Eine wirtschaftsbezogene Besetzung des Managements sei erforderlich, daher solle eine kompetente Findungskommission eingesetzt werden.
- Es sei nicht möglich, HDD die Verantwortung für das Kreativwirtschaftszentrum zu übertragen und gleichzeitig Kriterien vorzugeben, nach denen HDD sein Personal einstellen soll.
- HDD sei verpflichtet, wirtschaftlich zu arbeiten. Eine Findungskommission sei nicht erforderlich.
- Herr Schütte wird nach der Einschätzung von Chancen und Risiken für den Betrieb des Kreativwirtschaftszentrums gefragt.
- Bis zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 27.02.13 seien weitere Informationen zu den Vergabekriterien der Räume und zur Kalkulation erforderlich.
- Es handle sich um ein Experiment, das man nun wie vorgeschlagen zulassen müsse und das, wie im Gemeinderatsbeschluss vom 19.04.12 (DS 0069/2012/BV) vorgesehen, nach 3 Jahren überprüft werde.

Herr Erster Bürgermeister Stadel betont, HDD sei der Arbeitgeber für das Zentrumsmanagement. Eine Findungskommission für die Stellenbesetzung bei HDD sei nicht denkbar. Zu den Vergabekriterien verweist er auf die Anlage A 01 zur Drucksache, in der Grundlagen für die Kriterien genannt seien. Im Übrigen obliege die Konkretisierung und endgültige Ausgestaltung der noch zu besetzenden Stabsstelle für Kultur- und Kreativwirtschaft.

Herr Schütte erläutert, der gewerbliche Teil des Betriebes passe zu den Aufgaben von HDD. Der Teil des Zentrumsmanagements mit dem Thema „moderne Arbeitsformen“ sei für HDD sehr interessant; damit setzte man sich seit langem auseinander. Die Kompetenz in Netzwerkarbeit, die für das Zentrumsmanagement erforderlich sei, habe HDD bereits mit dem „Bündnis für Familien“ unter Beweis gestellt. Die wirtschaftlichen Risiken des Betriebes würden als hoch aber machbar eingeschätzt. Je höher die Auflagen für HDD seien, desto risikoreicher werde der Betrieb.

Herr Zumbruch erläutert die Kriterien für die Vergabe der Räume. Neben der Zugehörigkeit zu einem der Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft (KKW) sei vor allem die Bereitschaft zu interdisziplinärem und kolaborativem Arbeiten ausschlaggebend. Er betont, HDD werde von der Stabsstelle für KKW inhaltlich begleitet und unterstützt.

Herr Erster Bürgermeister Stadel lässt anschließend über den vorliegenden Antrag (A03 NEU zur Drucksache) der Fraktionsgemeinschaft Grüne/generation.hd vom 20.02.2013 abstimmen.

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 03:09:00 Stimmen**

Anschließend wird über die Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Bergheim vom 07.02.2013 abgestimmt.

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 03:06:03 Stimmen**

Anschließend wird über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abgestimmt.

**Abstimmungsergebnis: angenommen mit 09:00:03 Stimmen**

**Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat stimmt dem vorgestellten Nutzungs- und Betreiberkonzept für die ehemalige Feuerwache und die ehemalige Bereitschaftsstelle der Polizei zu.*

gezeichnet

Bernd Stadel  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

# Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 27.02.2013

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 27.02.2013

## 1 **Städtische Anwesen Emil-Meier-Straße 16/Czernyring 3 – ehemalige Feuerwache – sowie Emil-Maier-Straße 18 – ehemalige Bereitschaftsstelle der Polizei hier: Nutzungs- und Betreiberkonzept für ein Kreativwirtschaftszentrum** Beschlussvorlage 0033/2013/BV

Das Ergebnisblatt der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 20. Februar 2013 und der Fragenkatalog (siehe Anlage 02 zur Drucksache 0033/2013/BV) werden als Tischvorlage verteilt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner führt kurz in die Thematik ein.

Herr Krapp, Leiter des Amtes für Liegenschaften, und Herr Schütte, Geschäftsführer der Heidelberger Dienste gGmbH (HDD) stehen für Fragen zur Verfügung.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadträtin Dr. Trabold, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadträtin Stolz, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Marggraf, Stadtrat Lachenauer

Folgende Argumente werden vorgetragen:

- Es werden die fehlenden Zahlen (zur Finanzierung, zum Gebäude et cetera) in der Vorlage kritisiert. Es sei wichtig zu wissen, welches finanzielle Risiko die Stadt Heidelberg hier eingehen.
- Von einem technischen Betreiber könne nicht erwartet werden, inhaltlich die relevanten Vergabekriterien zur Auswahl geeigneter Mieter zu bewerten.
- Es wird angezweifelt, dass die Kalkulation der Miete und der Betriebskosten in einem wirtschaftlichen Betrieb zu halten sei.
- Um die richtige Zielgruppe an Mietern zu erreichen, sei es wichtig, die Warmmiete nach oben zu deckeln. Umfragen bei potenziellen Mietern haben ergeben, dass eine Kaltmiete von 5 Euro zuzüglich Betriebskosten in Höhe von 2 Euro der maximal leistbare Betrag sei.
- Es sei notwendig, nicht nur ungefähre Zahlen zu haben, sondern die genau Anzahl und Größe der Räume, eine Prognose der künftigen Anzahl der Mieter, wie hoch eine realistische Miete sei und eine Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben. Eine Zustimmung seitens des Haupt- und Finanzausschusses könne daher heute nicht erteilt werden. Sollten die Zahlen vertraulich sein, sollte man eine Teilung der Vorlage vornehmen und einen Teil öffentlich und einen Teil nicht-öffentlich beraten.

Herr Schütte erklärt, im Jahr 2013 werde man maximal 1.500 m<sup>2</sup> vermieten können, da der restliche Teil momentan noch durch die Stadtverwaltung genutzt werde. Bei einer insgesamt zu vermietenden Fläche von 4.500 m<sup>2</sup> könne man davon ausgehen, dass es zwischen 40 und 60 Mieter geben werde. Natürlich gebe es ein gewisses Mietausfallrisiko. Ein Leerstandsrisiko dagegen sei eher gering. Er betont, die Vergabekriterien werden von der Stadt definiert, nicht von den HDD. Er geht auf die Erträge und Kosten ein, die sich für die HDD ergeben.

Abschließend sagt er, in Gesprächen mit der Stadt Heidelberg habe man signalisiert, dass es für die HDD hilfreich wäre, das erste Jahr mietfrei zu erhalten. So könne man eine gewisse Rücklage für die Folgejahre erwirtschaften. Diese Gespräche seien aber nicht abschließend gewesen.

Zum Thema Kalkulation erläutert Oberbürgermeister Dr. Würzner, die Liegenschaft an sich sei abgeschrieben. Die Stadt werde nun jedoch 470.000 Euro in die Erhaltung des Gebäudes investieren. Bei der derzeit vorgesehenen Kalkulation sei diese Investition nicht innerhalb der befristet vorgesehenen Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben.

Stadträtin Marggraf moniert, der Arbeitsauftrag des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss vom 20. Februar 2013, weitere Informationen zu den Vergabekriterien der Räume und zur Kalkulation bis zur heutigen Sitzung zu liefern, sei nicht erfolgt.

Hinsichtlich des Wunsches der HDD, das erste Jahr mietfrei zu gestalten, gibt Stadtrat Lachenauer zu bedenken, dies könne Begehrlichkeiten bei anderen Gewerbetreibenden in Heidelberg wecken.

Oberbürgermeister Dr. Würzner macht aufgrund der Anregungen/Kritik der Stadträte folgende **Zusagen**:

Bis zur Sitzung des Kulturausschusses am 7. März 2013 wird vorgelegt:

- Darstellung der Kalkulation für die Liegenschaft
- ausführlichen Begründung von Herrn Schütte, worin die Vorteile einer Vergabe an die HDD liegen

Bis zur Sitzung des Gemeinderates am 14. März 2013 wird vorgelegt:

- grobe Definition der Vergabekriterien

Oberbürgermeister Dr. Würzner schlägt vor, das Thema heute ohne Beschlussempfehlung in den Kulturausschuss zu geben. Dort sollen die gewünschten Zahlen dann nachgereicht und diskutiert werden. Bei Bedarf/im Notfall könne man das Thema von dort aus nochmal in den Haupt- und Finanzausschuss verweisen und dann auch die oben beschriebene Teilung der Vorlage vornehmen.

Die Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses sind mit dieser Vorgehensweise einverstanden. Somit wird die Vorlage heute ohne Beschlussempfehlung aber mit Arbeitsauftrag in den Kulturausschuss gegeben.

**gezeichnet**

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** ohne Beschlussempfehlung, mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## Sitzung des Kulturausschusses vom 07.03.2013

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Kulturausschusses vom 07.03.2013

### 2.1 Städtische Anwesen Emil-Maier-Straße 16 / Czernyring 3 - ehemalige Feuerwache - sowie Emil-Maier-Straße 18 - ehemalige Bereitschaftsstelle der Polizei hier: Nutzungs- und Betreiberkonzept für ein Kreativwirtschaftszentrum Beschlussvorlage 0033/2013/BV

Der Sachantrag der SPD wird als Tischvorlage (siehe Anlage 05 zur Drucksache: 0033/2013/BV) verteilt.

Herr Hahn, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik, weist auf die ergänzende Informationsvorlage (Anlage 04 zur Drucksache 0033/2013/BV) hin und erklärt, dass die Kultur- und Kreativwirtschaft (KKW) ein zunehmend bedeutender Wirtschaftszweig sei. Es mache Sinn, im Rahmen der städtischen Wirtschaftsförderung und der Stadtentwicklungspolitik insbesondere junge Unternehmen aus den Branchen der KKW in einem besonderen Zentrum zu fördern. Mit der ehemaligen Feuerwache gebe es eine vom Standort und den Räumlichkeiten her gut geeignete Liegenschaft für das Konzept der KKW. Die Umsetzung dieser Idee sei ein Auftrag des Gemeinderates gewesen. Bezüglich des vorgelegten Konzeptes sei er den Anregungen im Sachantrag der SPD dankbar. Er teile die Ansicht, dass es Aufgabe des Gemeinderates sei, die Auswahlkriterien auf einer strategisch/konzeptionellen Ebene zu fixieren. Auf der operativen Ebene solle jedoch dem Betreiber Umsetzungsspielraum gelassen werden. Er schlägt daher vor, den SPD-Antrag zu ändern beziehungsweise zu ergänzen (siehe unten). Insbesondere weist er darauf hin, dass ein exakter Prozentwert bei der Auswahl der Mieter eine unnötige operative Einschränkung sei und dass der Preis durch die operative Gesellschaft auf Basis von Angebot und Nachfrage geregelt würde.

Daraufhin meldet sich Stadträtin Prof. Dr. Schuster zu Wort und erläutert, dass der Sachantrag der SPD das Ergebnis der letzten Haupt- und Finanzausschusssitzung sei. Sie stellt folgenden **Antrag**:

Der Antrag (Anlage 05 zur Drucksache: 0033/2013/BV) soll noch einmal im nächsten Haupt- und Finanzausschuss behandelt werden.

Stadträtin Prof. Dr. Schuster erklärt ferner, dass die SPD der Meinung sei, dass der Betreiber in der Lage sei, die Mieter auszusuchen, wenn die Kriterien klar bestimmt seien.

Im Übrigen stimmt Stadträtin Prof. Dr. Schuster den Änderungsvorschlägen von Herrn Hahn zum Sachantrag der SPD im Großen und Ganzen zu. Zwar sei es für sie zu wenig, wenn beim dritten Unterpunkt von Punkt 1 des SPD-Antrages stehe, dass lediglich 50 % für junge Unternehmer vorgehalten werde. Der Schwerpunkt solle deutlicher bei den jungen Unternehmen liegen. Aber man könne mit dem Vorschlag von Herrn Hahn leben, wenn da "mehr als die Hälfte" stehe.

Des Weiteren melden sich zu Wort:

Stadträtin Rabus, Stadträtin Dr. Trabold, Stadträtin Stolz, Stadträtin Paschen, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadtrat Baumgärtner

Folgende Argumente werden vorgetragen:

- Zum Teil wird der SPD-Antrag kritisiert. Man könne keine Kriterien festlegen, weil das Projekt ständigen Veränderungen unterliegt. Es sei schwierig, die Auswahl der Mieter prozentual festzulegen. Wichtig sei, dass die Stabstelle zur Förderung der KKW mitentscheide.
- Dem wird entgegengehalten, dass eine prozentuale Festlegung deshalb wichtig sei, weil man sonst in einem Jahr nicht vergleichen könne. Außerdem diene das zum Schutz der jungen Unternehmen.
- Es wird der Wunsch geäußert, dass der Zentrumsmanager oder die Zentrumsmanagerin dem Kulturausschuss vorgestellt wird.
- Überwiegend wird dem Sachantrag der SPD mit den von Herrn Hahn vorgeschlagenen Änderungen zugestimmt.
- Das Thema Zentrumsmanagement ist strittig. Nach einer Auffassung sollen der strategische und der operative Bereich klar getrennt sein. Der strategisch-vorbereitende „Kopf“, nämlich die Stabstelle zur Förderung der KKW, solle nicht in den operativen Bereich hineinreden. Der operative Bereich müsse von jemandem übernommen werden, der außerhalb des Geschäfts der KKW stehe, sonst liege der Verdacht auf Befangenheit nahe. Nach einer anderen Auffassung solle den Beteiligten mehr Vertrauen geschenkt werden. Das Projekt sei sehr überzeugend.

Stadträtin Rabus gibt ausdrücklich zu Protokoll, dass nach ihrer Auffassung die Mieter dieses Zentrums durch die Heidelberger Dienste (HDD) oder einem sonstigen Betreiber, dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik mit der Stabstelle zur Förderung der KKW und dem Zentrumsmanagement gemeinsam ausgesucht werden sollen.

Stadträtin Paschen gibt ebenfalls ausdrücklich zu Protokoll, dass die HDD die Person des Zentrumsmanagers benennen solle, damit dieser später beispielsweise berichten könne, wie es zu der Auswahl der Mieter kam.

Herr Hahn stellt klar, dass als Ansprechpartner nicht die Stabstelle, sondern das Amt für Stadtentwicklung und Statistik zu benennen ist. Dieses Amt würde dann auch die entsprechenden Aufgaben unabhängig von der jeweiligen personellen Situation sicherstellen. Was den Betreiber angehe, würde das Konzept nicht gut funktionieren, wenn die Stadt Heidelberg beziehungsweise die genannte Stabstelle operative Aufgaben übernehmen würde. Der Betrieb des KKW würde an die HDD vergeben werden. Die HDD bestelle als Arbeitgeber das Zentrumsmanagement. Er gehe davon aus, dass Herr Schütte von den HDD den Zentrumsmanager oder die Zentrumsmanagerin spätestens in einem Jahr vorstellen werde.

Herr Schütte von HDD ergänzt, dass die HDD für den Abschluss von Mietverträgen zwar Fachleute habe, das Zentrumsmanagement müsse sich jedoch noch entwickeln. Dies würde nicht ohne die Stabstelle, dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik und dem Amt für Liegenschaften funktionieren. Darüber hinaus teilt er mit, dass es für die Besetzung der Stelle des Zentrumsmanagements einen Bewerbungswettbewerb geben werde. Dass diese Person den Gemeinderäten vorgestellt wird, sei für ihn kein Problem.

Herr Krapp, Leiter des Amtes für Liegenschaften, betont noch einmal wie wichtig es sei, dass es einen Betreiber gebe. Dessen Aufgaben seien nicht mit dem regulären Liegenschaftsmanagement machbar. Man betrete zwar Neuland, aber man sei jeder Zeit in der Lage, die Sache neu zu regeln.

Auf Wunsch von Stadträtin Rabus lässt Bürgermeister Dr. Gerner den Sachantrag der SPD einzeln abstimmen. Die Mitglieder des Kulturausschusses sind damit einverstanden.

Bürgermeister Dr. Gerner stellt den **durch Herrn Hahn** im Einvernehmen mit der SPD **geänderten Antrag der SPD** daraufhin wie folgt getrennt zur Abstimmung:

Erster Unterpunkt zu Punkt 1 des SPD-Antrages (vergleiche Seite 3.1, Punkt 1, erster Spiegelstrich der Anlage 04 zur Drucksache 0033/2013/BV) soll lauten:  
„Zugehörigkeit zu mindestens einem der elf Teilmärkte der KKW **oder in geringem Umfang Unternehmen, die wichtige unterstützende, auf Unternehmen der KKW spezialisierte Dienstleistungen anbieten.**“

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 11 : 0 : 0 Stimmen**

Zweiter Unterpunkt zu Punkt 1 des SPD-Antrages (vergleiche Seite 3.1, Punkt 1, zweiter Spiegelstrich der Anlage 04 zur Drucksache 0033/2013/BV) soll lauten:  
„**Schwerpunktmäßig sollen im KKW-Zentrum Unternehmen der Teilmärkte Buchmarkt/Literaturwirtschaft, Software/Games, Architektur, Design angesiedelt werden. Für Unternehmen aus diesen Branchen ist mindestens die Hälfte der Mietfläche vorzuhalten.**“

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 7 : 3 : 1 Stimmen**

Dritter Unterpunkt zu Punkt 1 des SPD-Antrages (vergleiche Seite 3.1, Punkt 1, dritter Spiegelstrich der Anlage 04 zur Drucksache 0033/2013/BV) soll lauten:  
„**Besondere Zielgruppe sind junge Unternehmen, die nicht länger als drei Jahre bestehen. Für junge Unternehmen ist mindestens die Hälfte der Mietfläche vorzuhalten.**“

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 8 : 1 : 2 Stimmen**

Vierter Unterpunkt zu Punkt 1 des SPD-Antrages (vergleiche Seite 3.1, Punkt 1, vierter Spiegelstrich der Anlage 04 zur Drucksache 0033/2013/BV) wird gestrichen.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 6 : 4 : 1 Stimmen**

Fünfter Unterpunkt zu Punkt 1 des SPD-Antrages (vergleiche Seite 3.1, Punkt 1, fünfter Spiegelstrich der Anlage 04 zur Drucksache 0033/2013/BV) wird gestrichen.

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 3 : 7 : 1 Stimmen**

Sechster Unterpunkt zu Punkt 1 des SPD-Antrages (vergleiche Seite 3.1, Punkt 1, sechster Spiegelstrich der Anlage 04 zur Drucksache 0033/2013/BV) soll lauten:  
„Voraussetzung für eine Vermietung ist das Einvernehmen zum kollaborativen Arbeiten.“

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10 : 1 : 0 Stimmen**

Punkt 2 des SPD-Antrages (vergleiche Seite 3.1, Punkt 2 der Anlage 04 zur Drucksache 0033/2013/BV) soll lauten:  
„**Die Auswahl der MieterInnen wird durch das zukünftige Zentrumsmangement erfolgen. Das Zentrumsmangement/der Betreiber wird in konzeptionellen und strategischen Fragestellungen eng mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik kooperieren.**“

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 6 : 5 : 0 Stimmen**

Punkt 3 des SPD-Antrages (vergleiche Seite 3.3, Punkt 5 der Anlage 04 zur Drucksache 0033/2013/BV) bleibt unverändert.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10 : 0 : 1 Stimmen**

Punkt 4 des SPD-Antrages bleibt unverändert.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 7 : 1 : 3 Stimmen**

Über den Beschlussvorschlag der Verwaltung wird nicht abgestimmt. Aufgrund der Diskussion und des Antrags von Stadträtin Prof. Dr. Schuster, den Sachantrag im Haupt- und Finanzausschuss zu diskutieren, stellt Bürgermeister Dr. Gerner folgenden

**Geschäftsordnungsantrag** zur Abstimmung:

Der Tagesordnungspunkt wird in den nächsten Haupt- und Finanzausschuss im April verwiesen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

Abschließend macht Bürgermeister Dr. Gerner folgende **Zusage**:

Die Formulierungen des geänderten Sachantrages der SPD werden von Herrn Hahn bis Montag (11.03.2013) sowohl dem Kulturamt als auch der SPD zur Verfügung gestellt.

**Empfehlung des Kulturausschusses:**

*Folgende Konkretisierungen beziehungsweise Änderungen sollen in der Anlage A04\_1. Ergänzung mit Datum 04.03.2013 bei der Beschlussfassung berücksichtigt werden:*

Seite 3.1 / 1. Auswahl der Mieter/innen sowie Vergabekriterien:

*1. Spiegelstrich soll lauten:*

*Zugehörigkeit zu mindestens einem der elf Teilmärkte der KKW oder in geringem Umfang Unternehmen, die wichtige unterstützende, auf Unternehmen der KKW spezialisierte Dienstleistungen anbieten.*

*2. Spiegelstrich soll lauten:*

*Schwerpunktmäßig sollen im KKW-Zentrum Unternehmen der Teilmärkte Buchmarkt/Literaturwirtschaft, Software/Games, Architektur, Design angesiedelt werden. Für Unternehmen aus diesen Branchen ist mindestens die Hälfte der Mietfläche vorzuhalten.*

*3. Spiegelstrich soll lauten:*

*Besondere Zielgruppe sind junge Unternehmen, die nicht länger als drei Jahre bestehen. Für junge Unternehmen ist mindestens die Hälfte der Mietfläche vorzuhalten.*

*4. Spiegelstrich:*

*wird gestrichen*

*5. Spiegelstrich:*

*bleibt unverändert*

*6. Spiegelstrich:*

*Voraussetzung für eine Vermietung ist das Einverständnis zum kollaborativen Arbeiten.*

Seite 3.1 / 2. Wer entscheidet, an welche Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft welche Räume vermietet werden

*Der Text für diesen Punkt soll lauten:*

*Die Auswahl der MieterInnen wird durch das zukünftige Zentrumsmanagement erfolgen. Das Zentrumsmanagement/der Betreiber wird in konzeptionellen und strategischen Fragestellungen eng mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik kooperieren.*

Seite 3.3 / 5. Information zu der grundlegenden Kalkulation:

Hier sollen folgende Punkte ergänzend festgehalten werden:

1. Mietverträge werden auf max. 3 Jahre abgeschlossen mit der Option auf eine Verlängerung um weitere 2 Jahre
2. Der Mietpreis für Büro-, Seminar-, Atelier- und Musikräume von 5€ Kaltmiete ist ausschließlich für ExistenzgründerInnen und wird nach 3 Jahren angepasst entsprechend der erzielten Umsätze (Betrag muss vom Betreiber festgelegt werden!!)
3. Veranstaltungsräume sollen primär für die Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft vermietet werden, bei Potential auch andere Vermietungen zu marktüblichen Mieten möglich.

Neu hinzukommen soll: 6. Aufgaben des Betreibers:

1. Auswahl der Mieter auf Grundlage der vom Gemeinderat verabschiedeten Kriterien.
2. Abschließen entsprechender Verträge auf Grundlage der vom Gemeinderat verabschiedeten Kriterien
3. Jährlicher Bericht an den Gemeinderat über Vermietungssituation, wirtschaftliche Situation und die im Zentrum entstanden kollaborativen Projekte.

gezeichnet  
Dr. Joachim Gerner  
Bürgermeister

**Ergebnis:** verwiesen in den Haupt- und Finanzausschuss

## **Sitzung des Gemeinderates vom 14.03.2013**

**Ergebnis:** vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt

# Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 10.04.2013

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 10.04.2013

## 1.1 **Städtische Anwesen Emil-Maier-Straße 16 / Czernyring 3** **- ehemalige Feuerwache** **sowie Emil-Maier-Straße 18** **- ehemalige Bereitschaftsstelle der Polizei** **hier: Nutzungs- und Betreiberkonzept für ein Kreativwirtschaftszentrum** Beschlussvorlage 0033/2013/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist auf die als Tischvorlage verteilte zweite Ergänzung zur Vorlage (Anlage 07 zur Drucksache 0033/2013/BV) hin.

Stadträtin Prof. Dr. Schuster bedankt sich für die Nachreichung der Zahlen. Sie habe lediglich noch die Frage, ob die von der SPD-Fraktion beantragte Länge der Mietverträge (maximal 3 Jahre mit der Option auf eine Verlängerung um weitere 2 Jahre) bereits in die Kalkulation des Betreibers eingeflossen sei.

Herr Schütte, Geschäftsführer der Heidelberger Dienste gGmbH (HDD), erläutert, in der Kalkulation habe die Länge der Mietverträge keine Rolle gespielt, sondern man habe hier eine gewisse Fluktuation in der Mieterschaft und ein Mietausfallrisiko abgebildet.

Stadtrat Cofie-Nunoo ist mit den vorgelegten Zahlen nicht zufrieden. Er habe sich einen Wirtschaftsplan gewünscht und zweifelt, dass man bei einem anderen Betreiber so zugestimmt hätte. Er könne anhand der Zahlen nicht erkennen, ob die Beträge angemessen seien. Er wolle den weiteren Verlauf jedoch nicht verzögern, sondern dies nur anmerken.

Stadträtin Marggraf wundert sich über den riesigen Regelungsbedarf von Seiten des Gemeinderates zum Start dieses neuen Projektes. Sie schlägt vor, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zuzustimmen und nach 12 Monaten einen Bericht der Beteiligten (Verwaltung und Betreiber) vorgelegt zu bekommen, wie sich das Projekt in den letzten Monaten entwickelt habe. Dann habe man eine konkrete Grundlage für eventuell notwendige Regelungen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner sagt einen Bericht nach 12 Monaten zu.

Stadträtin Prof. Dr. Schuster konkretisiert auf Nachfrage, dass es der SPD-Fraktion hinsichtlich der Mietvertragslänge darum gehe, jungen Unternehmen in den ersten 3 Jahren günstige Mietpreise zu ermöglichen. Wenn sich die Unternehmen nach 3 Jahren am Markt etabliert haben und die finanzielle Situation stabilisiert sei, seien die Unternehmen möglicherweise in der Lage, höhere Mieten zu bezahlen. Auch in anderen Städten werde dies praktiziert. Eine Verlängerung zu den gleichen Konditionen sei jedoch auch möglich, wenn sich an der finanziellen Situation nach 3 Jahren noch nichts Grundlegendes geändert habe.

Herr Schütte bittet darum, die 3 Jahre nicht als Mietvertragslänge festzulegen, sondern hier das Wort „höchstens“ oder „maximal“ festzuhalten. So habe man als Betreiber auch die Möglichkeit kürzere Verträge abzuschließen, wenn dies von den Nutzern gewünscht sei.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt mit der Konkretisierung hinsichtlich der Mietvertragslänge den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit der Empfehlung des Kulturausschusses zur Abstimmung.

**Beschlussvorschlag des Haupt- und Finanzausschusses** (Änderungen, Ergänzungen und Arbeitsauftrag **fett** dargestellt):

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat stimmt dem vorgestellten Nutzungs- und Betreiberkonzept für die ehemalige Feuerwache und die ehemalige Bereitschaftsstelle der Polizei zu.*

**Ein Bericht über die Entwicklung des Projektes wird dem Gemeinderat nach 12 Monaten vorgelegt.**

**Folgende Konkretisierungen beziehungsweise Änderungen sollen in der Anlage A04\_1. Ergänzung mit Datum 04.03.2013 bei der Beschlussfassung berücksichtigt werden:**

**Seite 3.1 / 1. Auswahl der Mieter/innen sowie Vergabekriterien:**

**1. Spiegelstrich soll lauten:**

**Zugehörigkeit zu mindestens einem der elf Teilmärkte der KKW oder in geringem Umfang Unternehmen, die wichtige unterstützende, auf Unternehmen der KKW spezialisierte Dienstleistungen anbieten.**

**2. Spiegelstrich soll lauten:**

**Schwerpunktmäßig sollen im KKW-Zentrum Unternehmen der Teilmärkte Buchmarkt/Literaturwirtschaft, Software/Games, Architektur, Design angesiedelt werden. Für Unternehmen aus diesen Branchen ist mindestens die Hälfte der Mietfläche vorzuhalten.**

**3. Spiegelstrich soll lauten:**

**Besondere Zielgruppe sind junge Unternehmen, die nicht länger als drei Jahre bestehen. Für junge Unternehmen ist mindestens die Hälfte der Mietfläche vorzuhalten.**

**4. Spiegelstrich:**

**wird gestrichen**

**5. Spiegelstrich:**

**bleibt unverändert**

**6. Spiegelstrich:**

**Voraussetzung für eine Vermietung ist das Einverständnis zum kollaborativen Arbeiten.**

**Seite 3.1 / 2. Wer entscheidet, an welche Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft welche Räume vermietet werden**

**Der Text für diesen Punkt soll lauten:**

**Die Auswahl der MieterInnen wird durch das zukünftige Zentrumsmangement erfolgen. Das Zentrumsmangement/der Betreiber wird in konzeptionellen und strategischen Fragestellungen eng mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik kooperieren.**

**Seite 3.3 / 5. Information zu der grundlegenden Kalkulation:**

**Hier sollen folgende Punkte ergänzend festgehalten werden:**

- 1. Mietverträge werden auf maximal 5 Jahre abgeschlossen mit der Option, nach 3 Jahren eine Mieterhöhung durchführen zu können.**
- 2. Der Mietpreis für Büro-, Seminar-, Atelier- und Musikräume von 5 € Kaltmiete ist ausschließlich für ExistenzgründerInnen und wird nach 3 Jahren angepasst entsprechend der erzielten Umsätze (Betrag muss vom Betreiber festgelegt werden!!)**
- 3. Veranstaltungsräume sollen primär für die Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft vermietet werden, bei Potential auch andere Vermietungen zu marktüblichen Mieten möglich.**

**Neu hinzukommen soll: 6. Aufgaben des Betreibers:**

- 1. Auswahl der Mieter auf Grundlage der vom Gemeinderat verabschiedeten Kriterien.**
- 2. Abschließen entsprechender Verträge auf Grundlage der vom Gemeinderat verabschiedeten Kriterien**
- 3. Jährlicher Bericht an den Gemeinderat über Vermietungssituation, wirtschaftliche Situation und die im Zentrum entstanden kollaborativen Projekte.**

**gezeichnet**  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung und  
Arbeitsauftrag

*Ja 13 Nein 0 Enthaltung 1*

## Sitzung des Gemeinderates vom 23.04.2013

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 23.04.2013

- 17 **Städtische Anwesen Emil-Maier-Straße 16 / Czernyring 3**  
- ehemalige Feuerwache  
**sowie Emil-Maier-Straße 18**  
- ehemalige Bereitschaftsstelle der Polizei  
**hier: Nutzungs- und Betreiberkonzept für ein Kreativwirtschaftszentrum**  
Beschlussvorlage 0033/2013/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist auf die Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses vom 10.04.2013 hin.

Es melden sich zu Wort: Stadtrat Cofie-Nunoo, Prof. Dr. Schuster, Stadträtin Essig, Stadträtin Dr. Trabold, Stadträtin Rabus, Stadträtin Dr. Lorenz

Nach kurzem Meinungsaustausch ruft der Oberbürgermeister den Beschlussvorschlag der Verwaltung **unter Berücksichtigung des Arbeitsauftrages, den Konkretisierungen beziehungsweise Änderungen** aus der Haupt- und Finanzausschusssitzung zur Abstimmung auf.

### **Beschluss des Gemeinderates:**

*Der Gemeinderat stimmt dem vorgestellten Nutzungs- und Betreiberkonzept für die ehemalige Feuerwache und die ehemalige Bereitschaftsstelle der Polizei **unter Berücksichtigung des Folgenden** zu.*

***Ein Bericht über die Entwicklung des Projektes wird dem Gemeinderat nach 12 Monaten vorgelegt.***

***Konkretisierungen beziehungsweise Änderungen in der Anlage A 04 - 1. Ergänzung zur Drucksache 0033/2013/BV vom 04.03.2013:***

### **Seite 3.1 / 1. Auswahl der Mieter/-innen sowie Vergabekriterien:**

1. **Spiegelstrich lautet:**  
***Zugehörigkeit zu mindestens einem der elf Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft (KKW) oder in geringem Umfang Unternehmen, die wichtige unterstützende, auf Unternehmen der KKW spezialisierte Dienstleistungen anbieten.***
  
2. **Spiegelstrich lautet:**  
***Schwerpunktmäßig sollen im KKW-Zentrum Unternehmen der Teilmärkte Buchmarkt/Literaturwirtschaft, Software/Games, Architektur, Design angesiedelt werden. Für Unternehmen aus diesen Branchen ist mindestens die Hälfte der Mietfläche vorzuhalten.***

3. **Spiegelstrich lautet:**  
**Besondere Zielgruppe sind junge Unternehmen, die nicht länger als drei Jahre bestehen. Für junge Unternehmen ist mindestens die Hälfte der Mietfläche vorzuhalten.**
4. **Spiegelstrich:**  
**wird gestrichen**
5. **Spiegelstrich:**  
**bleibt unverändert**
6. **Spiegelstrich lautet:**  
**Voraussetzung für eine Vermietung ist das Einverständnis zum kollaborativen Arbeiten.**

**Seite 3.1 / 2. Wer entscheidet, an welche Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft welche Räume vermietet werden**

**Der Text für diesen Punkt lautet:**

**Die Auswahl der Mieter/-innen wird durch das zukünftige Zentrumsmanagement erfolgen. Das Zentrumsmanagement/der Betreiber wird in konzeptionellen und strategischen Fragestellungen eng mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik kooperieren.**

**Seite 3.3 / 5. Informationen zu der zugrundeliegenden Kalkulation und den Hintergründen:**

**Hier sind folgende Punkte ergänzend festgehalten:**

1. **Mietverträge werden auf maximal 5 Jahre abgeschlossen mit der Option, nach 3 Jahren eine Mieterhöhung durchführen zu können.**
2. **Der Mietpreis für Büro-, Seminar-, Atelier- und Musikräume von 5 € Kaltmiete ist ausschließlich für Existenzgründer/-innen und wird nach 3 Jahren angepasst entsprechend der erzielten Umsätze (Betrag muss vom Betreiber festgelegt werden!!).**
3. **Veranstaltungsräume sollen primär für die Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft vermietet werden, bei Potenzial auch andere Vermietungen zu marktüblichen Mieten möglich.**

**Neu hinzukommt**

**Seite 3.4 / 6. Aufgaben des Betreibers:**

1. ***Auswahl der Mieter auf Grundlage der vom Gemeinderat verabschiedeten Kriterien.***
2. ***Abschließen entsprechender Verträge auf Grundlage der vom Gemeinderat verabschiedeten Kriterien.***
3. ***Jährlicher Bericht an den Gemeinderat über Vermietungssituation, wirtschaftliche Situation und die im Zentrum entstanden kollaborativen Projekte.***

gezeichnet  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Änderung und Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Enthaltung 5*

## 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:
AB 1	+	Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung erreichen
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen
AB 7	+	Innovative Unternehmen ansiedeln
KU 1	+	Kommunikation und Begegnung fördern
KU 3	+	Qualitätsvolles Angebot sichern
KU 4	+	Freiraum für unterschiedlichste, kulturelle Ausdrucksformen
SL 11	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken
		<b>Begründung:</b> Ein Ziel der Stadt Heidelberg ist es, kreative Räume zu schaffen, in denen Arbeitsplätze entstehen und ein Austausch der Akteure stattfinden kann. Voraussetzung dafür ist eine bedarfsgerechte Planung und Realisierung weiterer Coworking Spaces in Heidelberg. Unternehmen sollen für den Standort gewonnen und damit Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Räumlichkeiten der ehemaligen Feuerwache und des ehemaligen Bereitschaftspolizeigebäudes sollen den Akteuren der Kultur- und Kreativwirtschaft als innovatives Arbeits- und Kommunikationszentrum dienen.
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft
		<b>Begründung:</b> Eine Vermietung an die Heidelberger Dienste gGmbH, die das notwendige Know-how und die personellen Strukturen für die Zwischennutzung als Kreativwirtschaftszentrum bereitstellen kann, so dass die Stadt nach der Anlaufphase eine konstante Miete erzielt, ist wirtschaftlich sinnvoll.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

## B. Begründung:

### 1. Sachstand:

Die Stadt ist Eigentümerin der städtischen Anwesen Emil-Maier-Str. 16 / Czernyring 3 – ehemalige Feuerwache – und Emil-Maier-Str. 18 – ehemalige Bereitschaftsstelle der Polizei.

Die ehemalige Feuerwache in der Emil-Maier-Str. 16 / Czernyring 3 wurde in den 1950er Jahren errichtet und war zu dieser Zeit die modernste ihrer Art. Architekt war Rudolf Steinbach (1903 – 1966), der auch den Wiederaufbau der Alten Brücke geleitet hatte. Den 2002 eingeleiteten Neubau erzwangen erhebliche funktionale und statische Mängel.

Mit der Inbetriebnahme der neuen Hauptfeuerwache an der Speyerer Straße wurde 2007 die ehemalige Feuerwache an der Emil-Maier-Straße frei. Die städtebauliche Entwicklung des alten Standorts in Bergheim und der Verkauf des Grundstücks waren seinerzeit mit dem Bau an dem neuen Standort eng verbundene Ziele.

Während der Theatersanierung wurde das Gebäude der ehemaligen Feuerwache als Ausweichquartier vom städtischen Theater und Philharmonischen Orchester bis August 2012 genutzt.

Aufgrund der Sanierung des Palais Graimberg sind seit September 2012 das Büro des Ersten Bürgermeisters sowie einige Ämter bzw. Abteilungen der Stadt Heidelberg für eine Dauer von ca. 16 Monaten bis zum Jahreswechsel 2013/2014 im Bürotrakt der ehemaligen Feuerwache sowie im ehemaligen Bereitschaftspolizeigebäude untergebracht.

Am 19.04.2012 hat der Gemeinderat folgende Beschlüsse gefasst (vergleiche Drucksache: 0069/2012/BV):

1. Das Grundstück der Alten Feuerwache wird derzeit nicht verkauft. Die Option einer Teilnutzung durch ein Kino wird bis zur Festlegung eines Kinostandortes offengehalten, unbenommen der Entwicklung des Kreativwirtschaftszentrums.
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.

## **2. Interimsnutzung bis 31.03.2013:**

Vor einem geregelten Betrieb des Kreativwirtschaftszentrums in der ehemaligen Feuerwache werden bereits seit September 2012 Räume an Kultur- und Kreativwirtschaftende zur Zwischennutzung bis zum 31.03.2013 überlassen bzw. vermietet. Auf diese Weise konnten u. a. besonders dringende Raumgesuche berücksichtigt werden.

Dadurch fanden in den Räumen der ehemaligen Feuerwache bereits Veranstaltungen wie z. B. das Denkfest der Metropolregion Rhein-Neckar, die Gründungsveranstaltung und erste Mitgliederversammlung des formAD e.V. zur Förderung von Architektur und Design oder die Ausstellung des Hugo-Häring-Preises 2012 für ausgezeichnete Baukultur, die Keil Collection Heidelberg sowie die Ausstellung „poster for tomorrow“ statt. Zudem wurden verschiedene Räume für Musikproben und Musikunterricht, als Künstlerateliers, für Fotoshootings, Workshops, als Fotostudio sowie zur Büronutzung an kreativwirtschaftlich Tätige vermietet. In der ehemaligen Theaterlounge wird inzwischen ein kleiner Kiosk als Treffpunkt für die Akteure in der ehemaligen Feuerwache betrieben (siehe Anlage).

Das rege Interesse an den Zwischenvermietungen bis 31.03.2013 zeigt, wie zukunftsfähig das hier vorgestellte Nutzungskonzept ist.

### **3. Kreativwirtschaftszentrum in der ehemaligen Feuerwache ab 01.04.2013:**

#### **3.1. Nutzungskonzept**

Charakteristisch für die Kultur- und Kreativwirtschaft sind viele Klein- und Kleinstunternehmen sowie Soloselbständige, die kaum auf Sachkapital, sondern auf kreative Ideen, Motivation und Einsatz der jeweiligen Unternehmer bauen. Die Schwelle zur Gründung neuer Unternehmen ist relativ gering, die Gründungsrate ist im Vergleich zur Gesamtwirtschaft entsprechend hoch mit einer im Vergleich höheren Überlebenswahrscheinlichkeit. Die Unternehmen sind meist räumlich mobil. Die Einbindung in Netzwerke ist für sie elementar.

Die Ziele der Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft in Heidelberg müssen daher sein, Neugründungen zu fördern und in der Gründungsphase zu unterstützen sowie die Unternehmen an den Standort zu binden bzw. Unternehmen aus der Region und überregional anzuziehen. Ein Kreativwirtschaftszentrum in der ehemaligen Feuerwache ist besonders geeignet, diese Ziele zu erreichen, es bietet für die Unternehmen folgende Vorteile:

Die ehemalige Feuerwache bietet mit Musikstudios, Proberäumen, Ateliers, Lagerräumen, Büros und der ehemaligen Fahrzeughalle, die als Fläche für Ausstellungen, Workshops, Vorträge, kleine Messen, etc. genutzt werden kann, ein für unterschiedlichste Unternehmen passendes, flexibles und preiswertes Raumangebot. Dies ist die grundlegende Basis für eine erfolgreiche geschäftliche Entwicklung der kleinen Unternehmen, deren Einkommen und Raumbedarfe je nach Projekt häufig stark schwanken. Die Nutzung der gemeinsamen Infrastruktur (schnelles Internet, Telekommunikation, Energie- und Wärmeversorgung, Hausmeisterdienste) bietet Kostenvorteile. Das Kreativwirtschaftszentrum bietet vielfältige Möglichkeiten der kooperativen Nutzung von Räumen, z. B. Coworking-Spaces, Besprechungsräume, Ausstellungsräume, Proberäume, Ateliers. Insbesondere bei einem passenden Branchenmix im Kreativwirtschaftszentrum ergeben sich für die einzelnen Unternehmen besondere Chancen, Verbundvorteile im Rahmen von Kooperationen zu entwickeln (Synergieeffekte).

Bei einem entsprechenden Erfolg des Kreativwirtschaftszentrums entwickelt sich dieses zu einer „Adresse“, einem Kristallisationspunkt der Kultur- und Kreativwirtschaft in Heidelberg, aus dem die dort angesiedelten Unternehmen bereits einen Vorteil für das Entstehen von Geschäftsbeziehungen ziehen können und der Unternehmen aus anderen Regionen sowie neue Unternehmen anzieht. In der Konsequenz liefern gute Entwicklungsbedingungen für die einzelnen Unternehmen im Kreativwirtschaftszentrum die Voraussetzung, um den Wirtschaftsbereich in Heidelberg insgesamt voranzubringen.

Der Standort Bergheim-West kann mit einem Kreativwirtschaftszentrum als Verbindungsglied zwischen den Wissenschaftsstandorten Neuenheim und Bahnstadt, den Wirtschaftsstandorten Pfaffengrund und Wieblingen und dem Kulturstandort Altstadt dienen und die Teilbereiche durch wechselseitige Vernetzung weiter stärken.

#### **3.2. Betreiberkonzept**

Für den erfolgreichen Betrieb eines Kreativwirtschaftszentrums in der ehemaligen Feuerwache mit ca. 4.500 qm Nutzfläche, das die mit dem Zentrum verbundenen Anforderungen und Erwartungen erfüllt, ist die Betreiberfrage entscheidend. Der künftige Betreiber muss über interne Strukturen verfügen bzw. Strukturen schaffen, die sich mit dem Betrieb eines solchen Zentrums auskennen, die aus der Szene der Kultur- und Kreativwirtschaft kommen, die das Zentrum leben und in der Lage sind, es zu beleben.

Die bei der Stadt Heidelberg geplante Stabsstelle für Kultur- und Kreativwirtschaft legt im Vorfeld Ziele und Konzepte zum Branchenmix fest, sie leistet Hilfestellung und Supervision. Sie hat aber nicht die Aufgabe, das Zentrum selbst – quasi nebenher – zu betreiben; dies wäre auch nicht zielführend.

Ein geeigneter Betreiber ist daher zu suchen.

Um ein Funktionieren des Nutzungskonzepts zu gewährleisten, werden von der Stadt in Kooperation mit der Stabsstelle für Kultur- und Kreativwirtschaft Leitlinien (Ziele, Konzepte zum Branchenmix) entwickelt, die in Zukunft je nach Bedarf fortgeschrieben werden.

Der/die künftige Betreiber/in des Kreativwirtschaftszentrums hat dabei folgende Aufgaben zu erfüllen:

- Hausverwaltung / Vermietung der Räume
- Vorstellung, Bewerbung der Räume
- Ansprechpartner/in für Mieter/innen (bei Fragen zu den Arbeitsräumen / zum Gebäude)
- Auswahl geeigneter Mieter/innen nach Auswertung der relevanten Vergabekriterien
- Inhaltliche Unterstützung bei der internen / externen Kommunikation und Vernetzung der Akteure, wie z. B. Pflege einer gemeinsamen Internetplattform, Newsletter, Pressearbeit etc.
- Übernahme / Koordination von Dienstleistungen wie z. B. Reinigungs-, Sicherheitsdienste etc.
- Schließ- und Pfortendienste

Der/die künftige Betreiber/in des Kreativwirtschaftszentrums übernimmt damit zum Einen das gesamte kaufmännische und infrastrukturelle Facility-Management für den Betrieb des Kreativwirtschaftszentrums, d. h. sie/er muss den Betrieb, die Wirtschaftlichkeit, die Nutzung, die Vermarktung und ggf. die Werterhaltung der Gebäude und Einrichtungen einschließlich aller hierfür notwendigen Prozesse optimieren, mit dem Ziel, einen Ertrag langfristig zu erzielen, die Qualität zu sichern und den Wert zu erhalten.

Der Betrieb des Kreativwirtschaftszentrums erfordert zum Anderen, wie oben ausgeführt, ein spezielles Know-how von einem zentralen Betreiber, der dafür die entsprechenden personellen Strukturen schaffen und ein hohes Maß an Flexibilität mitbringen muss.

Es bietet sich deshalb die Vermietung an eine/n Betreiber/in als Hauptmieter/in an.

Für diese Aufgabe konnten die städtischen Heidelberger Dienste gGmbH gewonnen werden.

### **3.2.1 Künftige Betreiberin**

Die Heidelberger Dienste gGmbH (HDD) ist bereit, das Anwesen in der Emil-Maier-Str. 16/ Czernyring 3 sowie – nach Auszug der städtischen Dienststellen – auch das Anwesen Emil-Maier-Straße 18 als Hauptmieterin zu übernehmen und das Kreativwirtschaftszentrum wie im Nutzungskonzept dargestellt zu betreiben.

Die HDD wird ein Zentrumsmanagement bestellen, das über das erforderliche Know-how im Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft verfügt und aus der Szene kommt.

Das Zentrumsmanagement wird sämtliche oben beschriebene Aufgaben im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kreativwirtschaftszentrums übernehmen.

Die dafür anfallenden Personal- und Verwaltungskosten sowie sonstigen Aufwendungen trägt die HDD.

Die HDD kann auf bereits bestehende Infrastrukturen in ihrem Betrieb zurückgreifen wie z. B. gewerbliches Personal für die Reinigung sowie größere, für Transporte geeignete Fahrzeuge und ein Facility-Management. Das Serviceangebot von „Fest & fertig“ bei der HDD bietet beispielsweise ein breites Sortiment und entsprechende Dienstleistungen, wodurch die kreativwirtschaftlich Tätigen u. a. bei der Organisation und Durchführung von Veranstaltungen in den gemeinschaftlich genutzten (großen) Räumen unterstützt werden können. Dadurch sind zusätzliche Synergieeffekte möglich.

Die HDD übernimmt aus der Vermietung Chancen und Risiken, wie z. B. das Mietausfallwagnis, das Risiko von Leerständen sowie den notwendigen Vorortservice einschließlich Kleinreparaturen.

Die HDD finanziert sich aus der Differenz zwischen Mieteinnahmen aus ortsüblichen Mieten (von den Nutzern) und (geringeren) Mietausgaben (an die Stadt).

Es ist vorgesehen, eine Regelung zu treffen, eine jährliche, interne Evaluation vorzunehmen. Je nach dem Ergebnis dieser Evaluation wird die Miete an die Stadt entsprechend erhöht oder gemindert.

Bei der Vergabe an die HDD handelt sich um ein sogenanntes Inhouse-Geschäft, so dass keine Ausschreibung des Betriebs des Kreativwirtschaftszentrums erfolgen muss. Sollte die Vergabe an die HDD nicht zustande kommen, ist eine Ausschreibung des Betriebs erforderlich. Dies würde zu zeitlichen Verzögerungen führen.

### 3.3. Baumaßnahmen

Hier verweisen wir auf die Drucksache: 0069/2012/BV: „Nachnutzung Alte Feuerwache“:

Um die Liegenschaft als Kreativwirtschaftszentrum nutzbar zu machen, sind folgende Baumaßnahmen notwendig: Elektroinstallationen, Fenster- und Dachinstandsetzungsarbeiten mit Gerüststellung, Betonsanierungsarbeiten sowie Entwässerungsarbeiten an der Bodenplatte im Hof und Ausbau zu Proberäumen im Untergeschoss.

Diese Instandsetzungsmaßnahmen werden durch das Gebäudemanagement der Stadt Heidelberg vorgenommen. Die Maßnahmen sind mit ca. 470.000 € veranschlagt und werden mit Mitteln aus dem Bauunterhalt der Stadt Heidelberg finanziert.

### 3.4. Zeitplan

- Die **Instandsetzungsmaßnahmen** werden voraussichtlich 4 Monate in Anspruch nehmen.
- Die Auswertung der ersten Bewerbungsphase und die daraus resultierende **Belegung der Räume** könnten ab dem **1. Mai 2013** erfolgen. Zu diesem Datum sollte der offizielle **Betrieb aufgenommen** werden.
- Die Laufzeit des Kreativwirtschaftszentrums ist gemäß Beschluss des Gemeinderates zunächst auf eine Dauer von 5 Jahren, also bis zum 30. April 2018, befristet.
- Nach drei Jahren, also voraussichtlich zum 30. April 2016, soll eine **Auswertung des Projektes** vorgenommen werden, um das Nutzungs- und Betreiberkonzept ggf. neu auszurichten oder anzupassen.

Laut dem vorgesehenen Zeitplan soll das Kreativwirtschaftszentrum zum 01.05.2013 seinen Betrieb aufnehmen. Um dies zu ermöglichen, ist die Entscheidung des Gemeinderates am 14.03.2013 erforderlich und eine Beratung im Kulturausschuss ausnahmsweise erst nach dem Haupt- und Finanzausschuss vorgesehen.

Wir bitten um Zustimmung.

gezeichnet

Bernd Stadel

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Nutzungskonzept für ein Kreativwirtschaftszentrum
A 02	Fragen aus dem Bezirksbeirat vom 07.02.2013
A 03	Inhaltlicher Antrag Grüne/gen.hd mit Datum vom 20.02.2013 <small>(Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 20.02.2013)</small>
A 04	1. Ergänzung mit Datum vom 04.03.2013 <b>Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!</b>
A 05	Inhaltlicher Antrag der SPD-Fraktion mit Datum vom 06.03.2013
A 06	Inhaltlicher Antrag Grüne/gen.hd mit Datum vom 26.03.2013
A 07	2. Ergänzung zur Drucksache mit Datum vom 10.04.2013 <b>(Tischvorlage in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 10.04.2013)</b>