

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0176/2016/IV**

Datum:  
29.09.2016

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Betreff:

## Zwischennutzungen und Nutzung öffentlicher Räume in Heidelberg

# Informationsvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 03. November 2016

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	12.10.2016	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	27.10.2016	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Gemeinderat nehmen folgende Information zur Kenntnis:*

*Bei Zwischennutzungen sind zu unterscheiden:*

- 1. Zwischennutzung baulicher Anlagen*
- 2. Temporäre Nutzungen im öffentlichen Raum*

*Für diese Nutzungen gelten unterschiedliche rechtliche Rahmenbedingungen.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Keine	
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
Keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Aufgrund der angespannten Grundstückssituation in Heidelberg unterscheidet sich die Ausgangslage in Heidelberg von Regionen mit gravierendem Leerstand, bei denen Zwischennutzungen der Motor von notwendigen städtischen Transformationen sein können.

Heidelberg steht im Rahmen der Möglichkeiten Zwischennutzungen offen gegenüber und unterstützt und fördert diese durch vielfältige Maßnahmen. Aufgrund fehlender geeigneter Liegenschaften, die für eine Zwischennutzung zur Verfügung gestellt werden können, ist ein zusätzliches, über die bestehenden Angebote hinausgehendes Raumangebot aktuell nicht möglich.

## Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 12.10.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 12.10.2016

### 5 **Zwischennutzungen und Nutzung öffentlicher Räume in Heidelberg** Informationsvorlage 0176/2016/IV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Eckart Würzner bemerkt, dass die Vorlage das Thema Zwischennutzung sehr ausführlich darstelle, insbesondere im Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft.

Stadtrat Steinbrenner bedankt sich für die Vorlage und die gute Arbeit, die bereits jetzt geleistet werde, insbesondere bei der Stabsstelle zur Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft. Er verweist auf den **Antrag** der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (siehe Anlage 03 zur Drucksache 0176/2016/IV). Es bestehe der Wunsch, dass Zwischennutzungen auf ausgewiesenen öffentlichen Flächen einfacher möglich seien. Es solle daher ganz pragmatisch eine Übersicht erstellt werden, welche öffentlichen Räume sich für Zwischennutzungen eignen würden. Für diese Flächen könnten sich Interessierte bewerben und Konzepte entwickeln. Zwischennutzung von öffentlichen Räumen sei ein gutes Mittel, um städtisches Leben zu fördern und urbane Räume zu stärken. In Heidelberg gebe es einen großen Bedarf, dass entsprechende Angebote geschaffen werden. In der Übersicht sollen auch die exemplarischen Nutzungsarten für die betreffenden Flächen enthalten sein. Ziel sei, die Hürden für alle diejenigen zu senken, die sich für Zwischennutzungen im öffentlichen Raum interessieren würden.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner betont, dass beim Thema Zwischennutzungen bereits großartige Anstrengungen geleistet würden. Er plädiert dafür, kein Kataster zu erstellen, so wie es in dem vorliegenden Antrag gefordert sei. Dies stelle immer einen sehr großen Aufwand dar im Vergleich zu den kurzfristigen Zwischennutzungsmöglichkeiten. Solche Übersichten würden auch darunter leiden, dass die Aktualität nie zu 100 Prozent gewährleistet werden könne. Die vorhandenen Kapazitäten sollten sich eher darum kümmern, ob die Instrumentarien stärker formalisiert werden könnten, um Räume für Zwischennutzungen leichter zur Verfügung zu stellen. Er betont, dass es bei den Zwischennutzungen für Räume ein grundsätzliches Problem gebe: Sobald die Stadt Räume zur Verfügung stelle, funktioniere dies und die Stadt finde auch Partner um ein solches Projekt zu realisieren. Bei privaten Eigentümern sei dies schwieriger. Dies läge insbesondere daran, dass oftmals nicht klar sei, wie sich der Mieter verhalte. Ein Mietvertrag lasse sich nach geltendem Mietrecht nicht einfach kündigen und viele Eigentümer würden befürchten, dass eine vereinbarte Zwischennutzung in eine dauerhafte Nutzung übergehen könnte. Um das entsprechend abzusichern, könne die Stadt als Zwischenmieter auftreten, aber diese Forderung sei sehr weitgehend und soweit wolle die Stadt zum jetzigen Zeitpunkt nicht gehen.

Stadtrat Steinbrenner entgegnet, dass er dafür großes Verständnis habe, aber dass die Sorge des Oberbürgermeisters unbegründet sei. Denn der vorliegende Antrag beziehe sich nicht auf private oder städtische Immobilien, sondern nur auf öffentliche Flächen, die sich für eine Zwischennutzung eignen würden. Er gehe davon aus, dass die Anzahl und der damit verbundene Aufwand überschaubar seien. Stadtrat Steinbrenner bietet an, dass er mit Ideen und Vorschlägen bei der Erstellung der Übersicht unterstützen könne.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner sagt zu, dass wenn es sich wirklich nur um öffentliche Grünflächen, Plätze und Straßen handele, dies von der Verwaltung machbar sei und dass eine solche Übersicht erstellt werde.

Da es keine weiteren Wortmeldungen mehr gibt, stellt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner den **Antrag** der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (siehe Anlage 03 zur Drucksache 0176/2016/IV) zur Abstimmung:

Wir bitten die Verwaltung um folgendes:

1. Die Stadt Heidelberg erstellt ein "Zwischennutzungskataster" (Auflistung mit allen für Zwischennutzungen geeigneten öffentlichen Grünflächen, Plätzen und Straßen etc.), stellt diese auf der Webseite der innerhalb der Stadtverwaltung zuständigen Stelle online und nennt in diesem Zusammenhang auch Ansprechpartner\*innen für die Bewerbung sowie exemplarische Nutzungsarten für die betreffenden Flächen.
2. Die Stadt Heidelberg erstellt einen Leitfaden für die Beantragung von Genehmigungen für kurzfristige Veranstaltungen auf öffentlichen Flächen nach dem Beispiel aus Halle/Saale. ([http://m.halle.de/Publications/4832/eforms\\_iii-301-002\\_-\\_spontan-party\\_-\\_anzeige\\_-\\_270.pdf](http://m.halle.de/Publications/4832/eforms_iii-301-002_-_spontan-party_-_anzeige_-_270.pdf)) ([https://www.stadtzuerich.ch/pd/de/index/das\\_departement/medien/medienmitteilung/2012/april/120302a.html](https://www.stadtzuerich.ch/pd/de/index/das_departement/medien/medienmitteilung/2012/april/120302a.html))

**Ergebnis: einstimmig angenommen**

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner bittet darum, die Vorlage zur Kenntnis zu nehmen.

gezeichnet  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## Sitzung des Gemeinderates vom 27.10.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 27.10.2016

### 19.1 **Zwischennutzungen und Nutzung öffentlicher Räume in Heidelberg** Informationsvorlage 0176/2016/IV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner weist auf das Beratungsergebnis des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 12.10.2016 hin. Dort wurde über den **Antrag** der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Anlage 03 zur Drucksache 0176/2016/IV) abgestimmt, der die Erarbeitung eines Katasters und die Erstellung eines Leitfadens enthält.

Der Oberbürgermeister erklärt, er verstehe den Arbeitsauftrag so, dass die Verwaltung einen Überblick darüber verschaffe, wo Zwischennutzungen möglich wären. **Er verstehe diesen Auftrag nicht als detailliertes Kataster.**

Es besteht kein Aussprachebedarf.

Der Oberbürgermeister ruft mit dieser **Änderung** gegenüber dem ursprünglich im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss gestellten **Antrag** der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 12.10.2016 zur Abstimmung auf (**Änderungen sind hervorgehoben**):

Wir bitten die Verwaltung um Folgendes:

1. Die Stadt Heidelberg erstellt **eine Auflistung mit möglichen zur Zwischennutzung** geeigneten öffentlichen Grünflächen, Plätzen und Straßen etc., stellt diese auf der Webseite der innerhalb der Stadtverwaltung zuständigen Stelle online und nennt in diesem Zusammenhang auch Ansprechpartner/-innen für die Bewerbung sowie exemplarische Nutzungsarten für die betreffenden Flächen.
2. Die Stadt Heidelberg erstellt einen Leitfaden für die Beantragung von Genehmigungen für kurzfristige Veranstaltungen auf öffentlichen Flächen nach dem Beispiel aus Halle/Saale. ([http://m.halle.de/Publications/4832/eforms\\_iii-301-002\\_-\\_spontanparty\\_-\\_anzeige\\_-\\_270.pdf](http://m.halle.de/Publications/4832/eforms_iii-301-002_-_spontanparty_-_anzeige_-_270.pdf)) ([https://www.stadtzuerich.ch/pd/de/index/das\\_departement/medien/medienmitteilung/2012/april/120302a.html](https://www.stadtzuerich.ch/pd/de/index/das_departement/medien/medienmitteilung/2012/april/120302a.html))

**Abstimmungsergebnis: beschlossen bei 1 Nein-Stimme und 2 Enthaltungen**

**Beschluss des Gemeinderates:**

*Der Gemeinderat nimmt folgende Information zur Kenntnis:*

*Bei Zwischennutzungen sind zu unterscheiden:*

- 1. Zwischennutzung baulicher Anlagen*
- 2. Temporäre Nutzungen im öffentlichen Raum*

*Für diese Nutzungen gelten unterschiedliche rechtliche Rahmenbedingungen.*

**Es ergeht folgender Arbeitsauftrag an die Verwaltung:**

- 1. Die Stadt Heidelberg erstellt **eine Auflistung mit möglichen zur Zwischennutzung geeigneten öffentlichen Grünflächen, Plätzen und Straßen etc.**, stellt diese auf der Webseite der innerhalb der Stadtverwaltung zuständigen Stelle online und nennt in diesem Zusammenhang auch Ansprechpartner/-innen für die Bewerbung sowie exemplarische Nutzungsarten für die betreffenden Flächen.*
- 2. Die Stadt Heidelberg erstellt einen Leitfaden für die Beantragung von Genehmigungen für kurzfristige Veranstaltungen auf öffentlichen Flächen nach dem Beispiel aus Halle/Saale. ([http://m.halle.de/Publications/4832/eforms\\_iii-301-002\\_-\\_spontanparty\\_-\\_anzeige\\_-\\_270.pdf](http://m.halle.de/Publications/4832/eforms_iii-301-002_-_spontanparty_-_anzeige_-_270.pdf)) ([https://www.stadtzuerich.ch/pd/de/index/das\\_department/medien/medienmitteilung/2012/april/120302a.html](https://www.stadtzuerich.ch/pd/de/index/das_department/medien/medienmitteilung/2012/april/120302a.html)).*

gezeichnet  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis** Kenntnis genommen mit Beschluss und Arbeitsauftrag an die  
Verwaltung  
*Nein 1 Enthaltung 2*

## Begründung:

### 1. Gegenstand des Antrags

Gegenstand des Antrags ist es, Zwischennutzungen zu fördern und die Voraussetzungen für Zwischennutzungen zu prüfen und darzulegen. Der Antrag zielt auf zwei unterschiedliche Aspekte ab; Zwischennutzungen auf Grundstücken und in Immobilien und solchen im öffentlichen Raum. Für beide Zielrichtungen gelten unterschiedliche rechtliche Rahmenbedingungen, so dass beide Aspekte in dieser Vorlage separat behandelt werden.

Zusätzlich wurden folgende Fragen aufgeworfen:

Welche Vorteile haben Zwischennutzungen aus Sicht der Stadtentwicklung und der Wirtschaftsförderung?“

Welche vertragsrechtlichen Regelungsbedarfe bestehen bei Zwischennutzungen seitens der Kommune oder anderen Eigentümern?

Eine Rückfrage bei den Antragstellern machte deutlich, dass der Wunsch besteht, die Genehmigungspraxis für Zwischennutzungen zu erleichtern.

Das Thema Zwischennutzung ist sehr komplex. Die Frage, in welchem Umfang und in welcher Form Zwischennutzungen als Instrument der Stadtentwicklung eine Rolle spielen, hängt stark von Standortfaktoren der einzelnen Region ab. Zwischennutzungen sind dort von Bedeutung, wo mehr Flächen freigesetzt werden, als kurzfristig nachgenutzt werden können.

Im Rahmen dieser Vorlage sollen zunächst die Rahmenbedingungen für Zwischennutzungen dargelegt werden und welche Anstrengungen die Stadt Heidelberg bereits unternimmt, Zwischennutzungen zu fördern. Die von den Antragstellern aufgeworfenen Fragen können nur bedingt beantwortet werden. So setzt der vertragliche Regelungsbedarf bei Zwischennutzungen voraus, dass es Objekte gibt, die für Zwischennutzungen zur Verfügung stehen. Aus der Auseinandersetzung mit dem Thema entstehen möglicherweise andere Fragestellungen, als von den Antragstellern formuliert.

Die Rolle der Zwischennutzungen in der Stadtentwicklung, deren Chancen und Voraussetzungen, kann inhaltlich nur gestreift werden und ist in Anlage 01 dargestellt.

## 2. Rahmenbedingungen für Zwischennutzungen in Heidelberg

Im Gegensatz zu Regionen mit Bevölkerungsrückgang und zunehmendem Leerstand ist die Ausgangssituation in Heidelberg eine völlig andere. Heidelberg ist eine prosperierende und wachsende Wissenschaftsstadt mit hoher Anziehungskraft für Menschen und Unternehmen.

Eines der drängendsten Themen der Stadtentwicklung ist das Thema Wohnen, da die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot übersteigt. Die Stadt Heidelberg muss dafür Sorge tragen, dass in ausreichender Zahl und Qualität bezahlbarer Wohnraum für die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen geschaffen wird.

Ebenso wichtig für die zukünftige Entwicklung der Stadt Heidelberg ist das Angebot an Gewerbeimmobilien. Es gibt eine große Nachfrage von Wirtschaftsunternehmen aus den unterschiedlichsten Branchen nach Innenstadtimmobilien in zentralen Bereichen verschiedenster Größen und Qualitäten. Bereits die Untersuchungen der CIMA Beratung + Management GmbH zur Flächenentwicklung (2012) prognostizierten Heidelberg ein erhebliches Flächendefizit für die Zukunft. Zusätzlich unterstreicht das Ranking Heidelbergs im aktuellen Prognos Zukunftsatlas die dynamische Wirtschaftsentwicklung in den vergangenen Jahren, die zu einer deutlichen Erhöhung der Beschäftigtenzahlen und stetig gestiegenen Gewerbesteuererinnahmen führte.

Einer wachsenden Anfrage nach Gewerbegrundstücken steht also eine immer knappere Zahl von Flächen gegenüber. Der Gemeinderat hat hierzu am 23.03.2016 den Grundsatzbeschluss zur Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung (Drucksache 0059/2016/BV) gefasst. Solange aber noch keine neuen Flächen vermarktet sind, gilt es mit den vorhandenen Flächen sorgsam zu haushalten. Eine möglichst hohe Arbeitsplatzdichte muss ebenso beachtet werden wie soziale und städtebauliche Aspekte. Städtischerseits ist ein sofort verfügbares Flächenangebot immer vorzuhalten, um Heidelberger Unternehmen eine Entwicklungsperspektive zu bieten und eine Abwanderung in andere Städte zu verhindern sowie Neuansiedlungen zu ermöglichen.

Zwischennutzungsangebote durch private Immobilienbesitzer sind selten, da die Nachfrage nach Immobilien in Heidelberg sehr groß ist. Werden Flächen aufgrund von Standortverlagerung oder Schließung von Unternehmen aufgegeben, finden sich meist in relativ kurzer Zeit Nachnutzungen.

Das Auflassen größerer Areale stellten in der Vergangenheit die Glockengießerei, Furukawa, Bereiche der Bahnstadt und zuletzt die militärischen Liegenschaften dar. Wenn auch derzeit nicht absehbar, sind es solche Gebiete, die für Zwischennutzungen in Frage kommen könnten.

Bei bekannt gewordenen Geschäftsaufgaben im Einzelhandel geht die Wirtschaftsförderung proaktiv auf Eigentümer zu und vermittelt zwischen Eigentümern und potenziellen Interessenten. Die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien kann jedoch bei weitem nicht von dem verfügbaren Angebot bedient werden. So kommt es im Bereich der Heidelberger Altstadt und der angrenzenden Lagen nur sehr selten zu Leerständen. Vermeintliche Leerstände sind, wenn sie öffentlich wahrgenommen werden, meist schon weitervermietet.

In den Stadtteilen reagiert die Wirtschaftsförderung bei Leerständen auf Anfrage der Eigentümer. Auch die Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft sucht den Kontakt mit privaten Eigentümern, um die Möglichkeiten einer Zwischennutzung durch Kreativunternehmer zu prüfen und Interessenten zu vermitteln.

Ein aktuelles Beispiel ist das ehemalige Gebäude der Heidelberger Druckmaschinen (Kurfürstenanlage 52-58). Hier sind sowohl die Wirtschaftsförderung als auch die Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft vermittelnd tätig. Die Stabsstelle hat an den Eigentümer potenzielle Interessen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft vermittelt ebenso wie die Wirtschaftsförderung aus dem gewerblichen Interessentenbereich. Das Gebäude steht für circa drei Jahren zur Verfügung. Die Flächen eignen sich allerdings vorwiegend für Nutzer mit einem großen zusammenhängenden Raumbedarf.

Leerstehende Objekte im Eigentum der Stadt Heidelberg, die zur mittelfristigen Vermarktung oder zum Abbruch vorgesehen sind und deren baulicher Zustand eine Vermietung zulässt, werden bereits seit Jahren bei Bedarf vom Amt für Liegenschaften für Zwischennutzungen zur Verfügung gestellt. Dabei können Instandsetzungsmaßnahmen in diesen Immobilien nur dann erfolgen, wenn eine Refinanzierung der Investitionen bis zum Ende der Zwischennutzung zumindest größtenteils über Mieteinnahmen sichergestellt ist.

Im Zuge der fortschreitenden Bauentwicklung in der Bahnstadt werden Räumlichkeiten unter anderem in der ehemaligen Milchzentrale, Max-Jarecki-Str. 19, an verschiedene Firmen zur Büronutzung vermietet. Auch das ehemalige PX-Gelände, Czernyring 14, wird solange an ALDI Süd zur Interimsnutzung vermietet, bis das Nahversorgungszentrum „Westarkaden“ fertiggestellt worden ist. Weitere Zwischennutzungen finden auf den Konversionsflächen statt, wie beispielsweise in der Chapel, dem künftigen Bürgerzentrum in der Südstadt oder im sogenannten Eddy-House, die beide seit Ende 2015 regelmäßig für Veranstaltungen und Ausstellungen etc. genutzt werden.

Die vorangegangenen Ausführungen zeigen, dass es aufgrund der stadtstrukturellen und wirtschaftlichen Gegebenheiten nur wenige Leerstände gibt, die für Zwischennutzungen zur Verfügung stehen. Auch gibt es bisher nur wenig Engagement von Akteuren und Immobilieneigentümern, Zwischennutzungen anzustoßen und umzusetzen. Zwischennutzungen sind bisher vor allem im Kontext von kreativwirtschaftlichen und kulturellen Projekten umgesetzt worden und dienen dazu, temporäre Raumangebote zu schaffen.

### **3. Zwischennutzungen in Heidelberg im Kontext der Kultur- und Kreativwirtschaft und der Kunst- und Kulturschaffenden**

#### **3.1. Ausgangslage**

Für Unternehmen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft (KKW) sowie Kunst- und Kulturschaffende stellt sich die Situation in Heidelberg aufgrund des geringen Raumangebots als besonderes schwierig dar.

Wie die Anfragen im Amt für Stadtentwicklung und Statistik/Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft zeigen, gibt es eine große Nachfrage nach kurzfristig verfügbaren, günstigen Räumen und Ateliers aus allen Teilbranchen der Kultur- und Kreativwirtschaft. Aufgrund der Branchenstruktur und Arbeitsorganisation der KKW zielt die Nachfrage insbesondere auf kleine, flexibel nutzbare und anmietbare Einheiten zu (für die Mietbedingungen in Heidelberg) preisgünstigen Konditionen. Zwischennutzungen können daher ein Baustein sein, um mehr Angebote zu generieren, lösen aber nicht das Grundproblem an zu wenig Büro-, Werk-, Musik- und Atelierräumen in Heidelberg.

Um den jungen Unternehmern eine langfristige Perspektive zu geben, muss es gelingen, Räume für eine dauerhafte Nutzung durch Kreativakteure zur Verfügung zu stellen. Die Vorhaben, wie die Errichtung eines zweiten Kreativwirtschaftszentrums auf den Campbell Barracks sowie die Zwischennutzung im Dezernat 16 sind wichtig, damit sich die Unternehmen auf ihre unternehmerische Entwicklung konzentrieren können und Heidelberg langfristig attraktiv für die Unternehmen bleibt.

Aus Sicht der Kultur- und Kreativwirtschaftsförderung können Zwischennutzungen dazu beitragen, wenigstens temporär die Nachfrage nach Räumen durch die Kreativwirtschaft zu befriedigen. Die Aufgabe, Räume zu „entdecken“<sup>1</sup> liegt jedoch – wie bei allen Zwischennutzungen – primär bei den potenziellen Zwischennutzern, ebenso die Bereitschaft, sich auf eine Zwischennutzung mit all ihren Unsicherheiten einzulassen. Aufgabe der kommunalen Verwaltung ist es dann, Unterstützung zur Umsetzung zu leisten.

Das Kulturamt als Ansprechpartner für Kunst- und Kulturschaffende erreichen ebenfalls regelmäßig Anfragen nach geeigneten Räumen für Ausstellungen, Präsentationen, Proben von Tanz- und Theaterstücken sowie musikalischen Werken. Der Bedarf, der sich vor allem aus den vielen freien Tanz- und Theatergruppen in Heidelberg ergibt, kann durch die bestehenden Räumlichkeiten vor allem für längere Probenperioden nicht gedeckt werden.

Viele Kunstprojekte wie bspw. Theaterproduktionen sind temporär begrenzt und ließen sich zeitlich gut mit einer Zwischennutzung in Einklang bringen. Hierbei muss es sich nicht unbedingt um Räumlichkeiten für Vorstellungen handeln, die der Versammlungsstättenverordnung unterlägen. Auch Räume zu reinen Probenzwecken – wochen- oder monatsweise – würden die Produktion von Stücken mit mehreren beteiligten Akteuren bereits wesentlich erleichtern und den Fortbestand der kreativen Vielfalt an freien Kunstschaffenden in Heidelberg unterstützen.

---

<sup>1</sup> die Akteure könnten dazu z.B. eine Plattform wie den Leerstandsmelder ([www.leerstandsmelder.de](http://www.leerstandsmelder.de)) nutzen

### **3.2. Angebote der Stabsstelle zur Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft**

Im Rahmen der städtischen Wirtschaftsförderung ist die Unterstützung bei der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten sowie die Schaffung von städtischen Angeboten ein wichtiges Handlungsfeld. Die Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft unterstützt Unternehmen, in dem eigene städtische Raumangebote geschaffen wurden und durch die Vermittlung an private Immobilienanbieter. Bei bekannten Leerständen nehmen die Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft und die Wirtschaftsförderung Kontakt mit dem Eigentümer auf und versuchen die Möglichkeit einer Zwischennutzung oder einer dauerhaften Vermietung abzuklären. Zwar werden häufig dauerhafte Nutzungen nachgefragt, aber auch Zwischennutzungen können für viele Nachfrager von Interesse sein oder werden sogar gezielt gewünscht.

Erste Zwischennutzungen in den Breidenbachstudios (seit 2011) und im Dezernat 16, Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum in der Alten Feuerwache Heidelberg (seit 2012) konnten bereits realisiert werden. Das Gebäude Halle 02 war ursprünglich auch als Zwischennutzung gestartet, konnte sich dann jedoch verstetigen und ist nun in eine dauerhafte Nutzung überführt worden. Da es sich um Gebäude der öffentlichen Hand handelt, lagen umfangreiche Aufgaben und Kosten, wie Instandsetzung oder Ausschreibung bei der Stadt Heidelberg.

Die Stabsstelle steht den Kultur- und Kreativschaffenden als direkter Ansprechpartner zur Verfügung und vermittelt Kontakte zu Immobilienanbietern. In einer Datenbank werden alle Raumfragen erfasst und die Interessenten bei bekannt werden von passenden Immobilienangeboten informiert. Die Stabsstelle bietet den Kultur- und Kreativschaffenden Unterstützung bei der Kontaktaufnahme innerhalb der Verwaltung und, falls erforderlich, in der Kommunikation der Anliegen mit den Fachämtern.

Der Erfolg der Umsetzung bleibt jedoch abhängig von Einsatz und Motivation sowie den finanziellen Möglichkeiten der Akteure sowie der Umsetzbarkeit aufgrund der rahmengebenden rechtlichen Satzungen und Gesetze.

### **3.3. Angebote des Kulturamtes**

Das Kulturamt ist bemüht, hiesige Künstlerinnen und Künstler bei der Suche nach Atelier-, Probe- und Veranstaltungsräumen zu unterstützen und würde gerne Raum-Angebote zur Zwischennutzung an Kunstschafter weitervermitteln. Ferner unterstützt das Kulturamt Künstlerinnen und Künstlern bei der Kontaktaufnahme zur Stadtverwaltung und ggf. zu den für Räumlichkeiten und Flächen verantwortlichen Ämtern. Auf seiner Internetseite veröffentlicht das Kulturamt schon lange vorhandene Veranstaltungsräume in Heidelberg.

Etwas entlastend hinsichtlich der Probensituation von Tanzschaffenden konnte die 2014 erfolgte Einrichtung des Choreographischen Centrums Heidelberg wirken. Bedauerlich sind die langen Leerstände zentral gelegener privater Veranstaltungsräume wie etwa das ehemalige Kino „Die Kammer“ in der Hauptstraße.

#### **4. Baurechtliche Rahmenbedingungen**

Das Genehmigungsverfahren für Zwischennutzungen ist als Übersicht in Anlage 02 dargestellt. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist bei der Zwischennutzung wie folgt zu unterscheiden:

Handelt es sich um eine einmalige Nutzung wie beispielsweise eine Theatervorführung hat diese Nutzung keine baurechtliche Relevanz, das heißt, eine Baugenehmigung hierfür ist nicht erforderlich. In vergangenen Fällen wurde seitens des Baurechtsamts in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr lediglich überprüft, ob aus Brandschutzgründen bestimmte Punkte besonders zu beachten sind bzw. ob eine Begrenzung der Besucherzahl vorzunehmen ist.

Handelt es sich um eine Nutzung von einer gewissen Dauer (spätestens nach 6 Monaten und länger) greift das Bauordnungsrecht: Es ist dann zu prüfen, ob die Art der baulichen Nutzung im konkreten Baugebiet bauplanungsrechtlich zulässig ist. Dies hängt von vielen Faktoren ab (existiert ein Bebauungsplan; wenn ja, mit welchen Festsetzungen, oder handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich oder Außenbereich). Weicht die neue Nutzung von der bisherigen nicht wesentlich ab, bedarf es keiner Baugenehmigung. Wenn durch die neue Nutzung neue Fragen des Bauplanungsrechts oder Bauordnungsrechts berührt werden, bedarf es eines Bauantrags und einer Baugenehmigung. In diesen Fällen ist dann insgesamt die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu prüfen. Entspricht eine Zwischennutzung nicht der zulässigen Art der baulichen Nutzung, kommt eine Baugenehmigung in der Regel nicht in Betracht. Im Einzelfall kann es zulässig sein, über eine Befreiung eine befristete Baugenehmigung auszusprechen.

Die relativ eingeschränkten Befreiungsmöglichkeiten zeigen, dass die § 30 BauGB (Bebauungsplan), § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) und § 35 BauGB (Außenbereich) im Grundsatz zwischen-nutzungsfeindliche Vorschriften sind. Die genannten Vorschriften zielen auf einen städtebaulich erwünschten Endzustand, nicht auf Vorläufiges und Vorübergehendes.

Eine Befreiung gemäß § 31 Absatz 2 BauGB kommt nur unter engen Voraussetzungen in Betracht. Das Problem bei der Zulassung einer Befreiung zur Zwischennutzung liegt in der Regel in der Abweichung von der zulässigen Art der Nutzung. Denn nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung werden durch eine beabsichtigte Abweichung von der Art der baulichen Nutzung in aller Regel die Grundzüge der Planung berührt. Dies gilt nur dann nicht, wenn lediglich eine Randkorrektur der Planung herbeigeführt wird. Bei Zwischennutzungen kommt es für die Einhaltung der Grundzüge der Planung darauf an, ob die Zwischennutzung als isoliertes Ereignis im Zeitablauf eingeordnet werden kann, das nach Beendigung keine wesentlichen Spuren zurücklassen wird (dann wären die Grundzüge der ursprünglichen uneingeschränkt geltenden Planung nicht berührt), oder ob die Zwischennutzung die bisherige Konstellation nachhaltig so verändern wird, dass nach ihrem Ende vernünftigerweise nicht mehr zum Status quo zurückgekehrt werden kann (dann sind die Grundzüge der Planung berührt). Zur zeitlich klar begrenzten Zwischennutzung, nach deren Beendigung aller Voraussicht nach der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden kann und die während ihrer Laufzeit das städtebauliche Umfeld nicht unwiederbringlich verändern, können im Einzelfall über § 31 Absatz 2 Nr. 2 BauGB als städtebaulich vertretbar im Wege der Befreiung zugelassen werden. Grundzüge der Planung werden dann nicht berührt, weil sie nur zeitweilig in den Hintergrund treten, ohne ihre Geltungskraft zu verlieren.

## **5. Temporäre Nutzungen im öffentlichen Raum**

Der öffentliche Raum muss viele Nutzungen aufnehmen und vielfältige Ansprüche erfüllen. Er ist nicht mehr nur Aufenthaltsraum, sondern Verkehrsraum, Ort der Kommerzialisierung und Werbung, der Begegnung, der Kunst, der Kultur und von Events aller Art. Die hohen Nutzungsansprüche führen zu akustischen und visuellen Reizüberflutungen, die zu Lasten der Aufenthaltsqualität gehen. Daher muss mit zusätzlichen Nutzungsansprüchen, die über die notwendige Verkehrsfunktion und die Aufenthaltsfunktion hinausgehen, sensibel umgegangen werden. Dabei sollte in gleichem Maße darüber nachgedacht werden, dass es Orte gibt, die für temporäre Nutzung gut geeignet sind und solche, wo derartige Nutzungen bewusst ausgeschlossen werden, um den Bürgern einen ruhigen Ort anbieten zu können. Ein solch differenziertes Konzept nach Orten gibt es bisher nicht.

## **6. Genehmigungspraxis für temporäre Nutzungen im öffentlichen Raum**

Die Vergabe- und Nutzungsregelungen für Grünflächen sowie öffentliche Plätze und Straßen in Heidelberg sind in den vom Gemeinderat erlassenen Satzungen, Verordnungen und Richtlinien festgelegt.

Anträge, die gestellt werden, umfassen ein breites Spektrum kommerzieller und nicht kommerzieller Nutzungen wie:

- Außengastronomie
- Straßenkunst
- Kunst im öffentlichen Raum
- Kommerzielle und nichtkommerzielle Veranstaltungen

### **6.1. Öffentliche Grünflächen**

Die Nutzung von öffentlichen Grünflächen ist in der Straßen- und Anlagenpolizeiverordnung sowie in der Satzung über die Benutzung des Neckarvorlandes geregelt. Danach sind Veranstaltungen grundsätzlich untersagt. Ausnahmen sind jedoch möglich. Hierüber entscheidet das Landschafts- und Forstamt im Einzelfall unter Berücksichtigung relevanter Faktoren, wie beispielsweise dem Zustand und der Größe der betroffenen Anlage, der vorhandenen Bepflanzung der Anlage, jeweils unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung.

So wurden in 2014 insgesamt 45 und 2015 42 Veranstaltungen in städtischen Grünanlagen genehmigt. Überwiegend handelt es sich um kulturelle Veranstaltungen der Heidelberger Vereine. Es finden aber auch regelmäßig Veranstaltungen für Kinder und Jugendliche in den Grünanlagen statt, die vom Kulturfenster mit dem mobilen Spielmobil ausgerichtet werden. Die Gesamtanzahl der Veranstaltungen ist über Jahre hinweg relativ stabil.

## 6.2. Öffentliche Plätze und Straßen

Wer öffentlich gewidmete Straßen und Plätze über den Gemeingebrauch hinaus nutzen möchte, benötigt eine Sondernutzungserlaubnis nach § 16 Straßengesetz. Die Modalitäten für eine solche Sondernutzungserlaubnis sind in den „Richtlinien der Stadt Heidelberg für gewerbliche Sondernutzungen“ und den „Richtlinien zur Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen zur Außenbewirtschaftung in Heidelberg“ festgelegt.

Über weitere Sondernutzungen, die nicht in diesen Richtlinien aufgeführt sind, wie beispielsweise Veranstaltungen, entscheidet das Bürgeramt im Einzelfall unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes. Gewerbliche Nutzungen und Veranstaltungen wie beispielsweise Promotion-Veranstaltungen, Verkaufsveranstaltungen und gewerbliche Aufführungen werden grundsätzlich nur auf dem Willy-Brandt-Platz zugelassen. Nicht gewerbliche Veranstaltungen, wie beispielsweise Feste von (Stadtteil-)Vereinen, können auch auf anderen Straßen und Plätzen erlaubnisfähig sein. Dabei werden jeweils die konkreten örtlichen Gegebenheiten und die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie Immissionsschutz, Baurecht u.a. berücksichtigt.

Ansprechpartner und koordinierende Stelle für eine Sondernutzungserlaubnis für Veranstaltungen, Außenbewirtschaftungen sowie gewerbliche Sondernutzungen ist das Bürgeramt. Eine Besonderheit gilt für die Altstadt. Hier liegt die Zuständigkeit für gewerbliche Sondernutzungen im Bereich der Gesamtanlagenschutzsatzung Altstadt beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz.

Die Gebühren für Sondernutzungen richten sich nach der „Satzung der Stadt Heidelberg über die Erhebung von Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen“. 2015 wurden durch das Bürgeramt für 108 Veranstaltungen im öffentlichen Raum Sondernutzungserlaubnisse erteilt. Die meisten Veranstaltungen davon, fanden auf den öffentlichen Plätzen statt. 2014 wurden 105 Sondernutzungserlaubnisse erteilt. Hierzu zählen beispielsweise die Schlossbeleuchtungen, der Heidelberger Herbst, der Weihnachtsmarkt, Stadtteilstädte, Lange Nacht des Einkaufens, Messen und kleinere Kulturveranstaltungen.

Für die temporäre Nutzung des öffentlichen Raums durch Straßenkünstler in Heidelberg hat das Bürgeramt ein Merkblatt erstellt. In diesem Merkblatt sind zulässigen Standorte für Straßenkünstler eingezeichnet, an denen darstellende Kunst wie Pantomime und Straßentheater, artistischen Aufführungen sowie Straßenmusik gestattet ist. Die Künstlerinnen und Künstler dürfen jeweils eine Stunde auf demselben Platz tätig sein.

### **6.3. Einzelfälle für genehmigte temporäre Nutzungen im öffentlichen Raum**

#### **Temporäre Kunst im öffentlichen Raum**

Temporäre Kunst im öffentlichen Raum gehört in vielen Städten seit langem zum Bestandteil des kommunalen Kulturlebens. Sie setzt auf Interventionen, die die Wahrnehmung eines Ortes verändern oder zeitgenössische Themen in das Bewusstsein der Passanten rücken. Es kann sich dabei um fest installierte Objekte handeln oder Happenings. Temporäre Kunstaktionen können von Dritten an die Stadt herangetragen werden oder aber gezielt über Ausschreibungen im Sinne eines Wettbewerbs von der Stadt selbst regelmäßig initiiert werden. In diesem Fall werden Künstler aufgefordert Beiträge einzureichen, die über einen bestimmten Zeitraum realisiert werden sollen und die Stadt stellt dafür den öffentlichen Raum auf Zeit zur Verfügung.

Es gibt verschiedene Projekte, Vereine oder Gruppen, die den öffentlichen Raum für künstlerische Projekte zeitlich befristet nutzen wollen, die bei Erfüllung bestimmter Auflagen auch genehmigt werden. Ein Beispiel aus Heidelberg ist das Projekt HEIDELBERGER KUNSTVEREIN AUSSER HAUS im Sommer 2011 in der Hauptstraße.

Ein aktuelles Beispiel für die Nutzung des öffentlichen Raumes ist der RAUMFÄNGER. Im Frühjahr 2016 wurde der aus PVC-Folie hergestellte mobile Raum an verschiedenen Orten im Heidelberger Stadtgebiet aufgebaut und unter anderem im Rahmen des Alternativen Frühlings für Lesungen, Konzerte und als Ort des Austauschs genutzt.

#### **Noch nicht hergestellte Freiflächen**

Bei der Pfaffengrunder Terrasse handelt es sich um eine Brachfläche in einem Entwicklungsbereich, deren künftige Nutzung zwar schon bekannt ist (Stadtteilpark), diese jedoch aus logistischen Gründen der Baustellenabwicklung noch nicht umgesetzt werden kann. Ein Teil dieser Fläche sollte jedoch schon provisorisch so befestigt werden, so dass die Anwohner diese Fläche nutzen können. Mit einem geringen Budget wurden dabei Ideen der Anwohner wie urban gardening und das Aufstellen von Bänken, Pflanzkübeln, Tischtennisplatten und Graffitiwänden verwirklicht. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Zwischennutzung über einen Zeitraum von circa zwei Jahren erstreckt.

## **7. Fazit**

Die Ausführungen zeigen, dass Heidelberg Zwischennutzungen offen gegenübersteht und dies im Rahmen der Möglichkeiten fördert und unterstützt. Die Erstellung eines Konzepts zur Zwischennutzung wird in Anbetracht der dargestellten Rahmenbedingungen und der bereits vielfältigen Maßnahmen aus Sicht der Verwaltung für nicht erforderlich erachtet.

Aufgrund der angespannten Immobiliensituation und fehlender geeigneter Liegenschaften, die für eine Zwischennutzung zur Verfügung gestellt werden können, ist ein zusätzliches, über die bestehenden Angebote hinausgehendes Raumangebot aktuell nicht möglich.

## **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Die Belange von Menschen mit Behinderung sind im Rahmen des Prüfauftrags derzeit nicht erkennbar berührt.

## 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:
KU 1/2/5		<p>Kommunikation und Begegnung fördern Kulturelle Vielfalt unterstützen Kulturelles Leben in den Stadtteilen fördern</p> <p><b>Begründung:</b> Die Stadt Heidelberg unterstützt bei der Suche nach geeigneten Räumen.</p>
WO1		<p><b>Ziel/e:</b> Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr</p> <p><b>Begründung:</b> Die Stadt Heidelberg verfolgt das Ziel, Wohnraum bereitzustellen. Hierfür werden Flächen umgenutzt, wie beispielsweise die Konversionsflächen.</p>
AB 5/6/8		<p><b>Ziel/e:</b> Erhalt der Einzelhandelsstruktur Produktionsstätten erhalten Flächenvorsorge, wenn Flächensicherung nicht flächenneutral geschehen kann</p> <p><b>Begründung:</b> Es besteht eine wachsende Nachfrage an Gewerbegrundstücken. Solange aber noch keine neuen Flächen vermarktbare sind, gilt es mit den vorhandenen Flächen sorgsam zu haushalten.</p>

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

Aufgrund des hohen Siedlungsdruckes und der knappen Immobilienressourcen bestehen Zielkonflikte zwischen den Nutzungen, die im Einzelfall abgewogen werden müssen.

gezeichnet  
in Vertretung

Hans-Jürgen Heiß

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Die Bedeutung der Zwischennutzung in der Stadtentwicklung
02	Übersicht zum Genehmigungsablauf
03	Sachantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 12.10.2016 <b>(Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 12.10.2016)</b>