

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0319/2017/BV

Datum:
05.10.2017

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Dezernat II, Gebäudemanagement
Dezernat V, Amt für Liegenschaften

Betreff:

**Zwischenevaluierung und Weiterführung des Kultur-
und Kreativwirtschaftszentrums Dezernat 16**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	18.10.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	08.11.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	16.11.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Die bis Ende 2018 befristete Zwischennutzung des Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums Dezernat 16 wird – vorbehaltlich der Verlängerung der baurechtlichen Genehmigung – zunächst um weitere fünf Jahre bis Ende 2023 verlängert. Im Gesamtkontext der Entwicklung des Stadtviertels Bergheim-West wird über eine dauerhafte Nutzung der Immobilie/Fläche entschieden.*
- 2. Die im Nutzungs- und Betreiberkonzept 2013 festgelegten Vermietungsregelungen (siehe Drucksache: 0033/2013/BV) werden nach dem Vorschlag der Evaluierung bezüglich Teilmarktschlüssel und zeitlicher Befristung angepasst.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Voraussichtliche Gebäudeunterhaltungsmaßnahmen für die weitere Nutzung der Gebäude als Kreativwirtschaftszentrum in den Jahren 2019 – 2023	182.000 Euro
Des Weiteren verzichtet die Stadt zunächst weiter auf die Zahlung einer Miete und unterstützt die HDD bei den Nebenkosten.	
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Veranschlagung bei der Gebäudeunterhaltung in den Jahren 2019 – 2023	182.000 Euro

Zusammenfassung der Begründung:

Die unabhängige Zwischenevaluierung des Nutzungs- und Betreiberkonzepts hat gezeigt, dass sich das Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum Dezernat 16 sehr positiv entwickelt hat und die von der Stadt Heidelberg gesetzten Ziele bereits nach drei Jahren weitestgehend erreicht wurden. Auch wenn sich das Dezernat 16 zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht in vollem Umfang trägt, überwiegt der Mehrwert durch die wirtschaftliche Entwicklung der Kultur- und Kreativwirtschaft und die Relevanz als Standortfaktor, um sich im internationalen Städtewettbewerb zu positionieren und hochqualifizierte Arbeitskräfte anzuziehen.

Begründung:

1. Hintergrundsituation Dezernat 16

Seit 2013 dienen die Räumlichkeiten der ehemaligen Feuerwache und des ehemaligen Bereitschaftspolizeigebäudes in der Emil-Maier-Str. 16 und 18 im Stadtteil Bergheim den Akteurinnen und Akteuren der Kultur- und Kreativwirtschaft als innovatives Arbeits- und Kommunikationszentrum. Für zunächst fünf Jahre bietet das „Dezernat 16 – Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum in der alten Feuerwache Heidelberg“ Büroräume, Medien- und Proberäume, Ateliers und Lagerräume sowie Flächen für Ausstellungen, Workshops, Vorträge und kleine Messen.

Die Mieterinnen und Mieter gehören zu den elf Teilbranchen der Kultur- und Kreativwirtschaft (KKW). Insbesondere Existenzgründer/innen und junge Unternehmen profitieren in ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit von den kostengünstigen Startbedingungen im Dezernat 16. Durch die räumliche Nähe zueinander soll die Vernetzung untereinander und der Wissenstransfer gefördert werden.

Seit dem 01.06.2013 hat die städtische Gesellschaft Heidelberger Dienste gGmbH (HDD) den Betrieb des Zentrums nach den Vorgaben des Gemeinderats aufgenommen.

Wie bereits bei Projektbeginn 2013 dargestellt wurde, wies das Gebäude zum Teil bauliche Mängel und Sanierungsbedarfe auf. Um die Liegenschaft als Kreativwirtschaftszentrum nutzbar zu machen, wurden vor Projektbeginn diverse, zum Großteil nutzungsunabhängige, Baumaßnahmen in Höhe von rund 460.000 Euro umgesetzt (Elektroinstallationen, Fenster- und Dachinstandsetzungsarbeiten mit Gerüststellung, Betonsanierungsarbeiten sowie Entwässerungsarbeiten an der Bodenplatte im Hof und Ausbau zu Proberäumen im Untergeschoss) (siehe Drucksache: 0069/2012/BV und Drucksache: 0033/2013/BV). Mit Blick auf eine Verlängerung der baurechtlichen Genehmigung sind nach Feststellung des baulichen Zustandes im September 2017 derzeit keine Baumaßnahmen erforderlich. Im Falle einer Verlängerung der bisherigen Nutzung zunächst für weitere fünf Jahre sind für den Zeitraum von 2019 – 2023 voraussichtlich Gebäudeunterhaltungsmaßnahmen im Gesamtumfang von 182.000 Euro erforderlich.

Bedingt durch die Baumaßnahmen und die teilweise Nutzung durch städtische Dienststellen in den Jahren 2013 und 2014 waren die Gebäude zunächst nicht vollumfänglich nutzbar. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der von der HDD anfänglich zu leistenden erhöhten Anlaufkosten und der vom Gemeinderat beschlossenen günstigen Mieten für die Weitervermietung trägt sich das Dezernat 16 noch nicht in vollem Umfang, d. h. die Stadt verzichtet bislang auf die Zahlung einer Miete und unterstützt die HDD bei den Nebenkosten.

Die HDD konnte seit Beginn des Projekts jährlich wachsende Einnahmen vorweisen, die jedoch noch nicht alle laufenden Kosten decken. Durch geeignete Maßnahmen wie zum Beispiel Kostenreduzierung sowie Erhöhung der Miete und der Nebenkostenpauschale, soll eine höhere Wirtschaftlichkeit erreicht werden. Zur erfolgreichen Weiterführung des Projekts sind jedoch auch zukünftig Zuwendungen der Stadt Heidelberg erforderlich.

2. Auftragsanlass

Zur Umsetzung der Zwischennutzung eines Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums wurde ein Nutzungs- und Betreiberkonzept von der Stadt Heidelberg erstellt. Der Gemeinderat hat dem Nutzungs- und Betreiberkonzept am 23.04.2013 zugestimmt (siehe Drucksache: 0033/2013/BV). Darin wurde festgehalten, dass nach drei Jahren eine Auswertung des Projektes vorgenommen werden soll, um das Nutzungs- und Betreiberkonzept ggf. neu auszurichten oder anzupassen. Auf Basis der dann vorliegenden Erfahrungen sollte die Erstellung eines Konzeptes für eine längerfristige Nutzung vorgenommen werden.

Ziel der Zwischenevaluierung ist es, die Entwicklung des Dezernats 16 zu analysieren und zu überprüfen, inwieweit die mit dem Betrieb eines Kreativwirtschaftszentrums einhergehenden Ziele erreicht wurden. Durch die Analyse und Bewertung des Betriebs sowie der abgeschlossenen, laufenden und geplanten Projekte und Maßnahmen zur Förderung der KKW sollen, abhängig von der möglichen Zielerreichung, Handlungsempfehlungen für eine zukunftsfähige Entwicklung gegeben werden und gegebenenfalls eine Nachjustierung des Nutzungs- und Betreiberkonzeptes formuliert werden. Eine Überprüfung der wirtschaftlichen Situation im Dezernat 16 war nicht Teil der beauftragten Evaluierung.

Die Gebäude konnten aufgrund der o. g. Verzögerungen (Nutzung durch städtische Dienststellen und Baumaßnahmen) erst zum Herbst 2014 vollständig vermietet werden. Da sich die Evaluierung auf das Gesamtprojekt beziehen soll, wurde die Evaluierung so begonnen, dass ein Ergebnis nach einer Laufzeit von rund drei Jahren nach Übergabe des Gesamtgebäudes an den Betreiber vorliegt.

Zur unabhängigen Zwischenevaluierung der Umsetzung des Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums wurde das Büro STADTart, Dortmund, vertreten durch Ralf Ebert, beauftragt.

3. Ergebnisse Zwischenevaluierung

Das Ergebnis der Zwischenevaluation bezüglich Nutzungs- und Betreiberkonzept ist grundsätzlich positiv. Die wesentlichen Aussagen des Endberichtes werden nachfolgend zusammengefasst. Detailinformationen können Sie dem beigefügten Abschlussbericht der Evaluation entnehmen (siehe Anlage 01 zur Drucksache). Herr Ebert, Inhaber des Planungsbüros STADTart, wird die Ergebnisse zudem in einem mündlichen Vortrag erläutern.

- Die Evaluierung beinhaltet eine umfangreiche Befragung von Mieterinnen und Mietern. Es lässt sich feststellen, dass der überwiegende Teil der ansässigen Unternehmen sehr vom Dezernat 16 profitiert (unter anderem Synergien, Kooperationen) und sich die wirtschaftliche Situation der Unternehmen seit dem Einzug positiv entwickelt hat.
- Seit 2013 gab es 13 Auszüge aus dem Dezernat 16. Von den Unternehmen haben sich mehr als die Hälfte im Heidelberger Stadtgebiet angesiedelt. Laut Evaluierung ist davon auszugehen, dass diese Betriebe heute marktübliche Mieten entrichten und die wirtschaftliche Entwicklung der Existenzgründerinnen und -gründer auf einem guten Weg ist. Dies deckt sich mit der Begründung von derzeitigen Mieter/innen, die überlegen, den Standort aufgrund ihres Unternehmenswachstums zu wechseln.

- Die aktuelle Belegung des Dezernat 16 weicht von den vom Gemeinderat 2013 ursprünglich skizzierten Vorgaben bezüglich Auswahl der Teilmärkte und Alter der Unternehmen ab. Zum einen, da diese nicht der tatsächlichen Raumnachfrage entsprechen (zum Beispiel: geringe Nachfrage aus dem Bereich des Buchmarkts/der Literaturwirtschaft und dementsprechend niedrige Mieterzahlen in diesem Bereich) und zum anderen, da sich diese Form der Teilmarktzusammenfassung nach aktuellen Erkenntnissen nicht in der KKW vorfinden lässt.
- Der Teilbereich des Co-Workings wird sehr gut angenommen und stößt an seine Kapazitätsgrenzen.
- Die mit der Gründung des Dezernat 16 definierten Ziele wurden zum überwiegenden Teil voll erreicht, vereinzelt teilweise erreicht. Lediglich in der Zielsetzung, einen Beitrag für die Positionierung als Literaturstadt zu erreichen, wurde das Ziel kaum erreicht.
- Auf Grundlage der Befragung und weiterführender Analysen werden Vorschläge zur Optimierung der Organisation des Zentrums sowie perspektivische Vorschläge für die Weiterentwicklung des Zentrums unterbreitet.

4. Weiterführung des Dezernat 16

In der Evaluierung ist deutlich geworden, dass der Wirtschaftsstandort Heidelberg im Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft sehr vom Dezernat 16 profitiert. Unternehmen wurden gegründet und konnten erstmals eigene Arbeitsräume beziehen. Die Umsätze haben sich laut Selbsteinschätzung der Mieterinnen und Mieter positiv entwickelt und ein Abwandern von Gründungsinteressierten und jungen Unternehmen in andere Städte konnte verhindert werden. Erste Beispiele von Mieter/innen und ehemaligen Mieter/innen zeigen, wie sich Unternehmen aus dem Dezernat 16 wirtschaftlich weiterentwickelt haben, sodass sie Arbeitsplätze schaffen konnten und finanzielle Einnahmen für die Stadt (Gewerbesteuern) generiert haben. Die zentralen Ziele der Stadt Heidelberg konnten erreicht werden.

Auch wenn, anders als ursprünglich angedacht, sich das Dezernat 16 zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht in vollem Umfang trägt, lässt sich feststellen, dass der Mehrwert durch das Vorhandensein des Zentrums überwiegt.

Vorschläge zur Weiterentwicklung und Weiterführung

Vor dem dargestellten Hintergrund wird empfohlen, die Vorschläge der externen Evaluierung zur zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Zentrums zu nutzen und, soweit umsetzbar, das Zentrum gemäß Konzept und Modifizierung weiterzuführen. Dies umfasst neben Optimierungen im Gebäudemanagement, insbesondere die im Nutzungs- und Betreiberkonzept 2013 festgelegten Vermietungsregelungen (siehe Drucksache: 0033/2013/BV) bezüglich Teilmarktschlüssel und zeitlicher Befristung anzupassen.

Die Zwischennutzung ist derzeit bis 31. Dezember 2018 befristet. Laut Beschluss sollte nach der Evaluierung über eine dauerhafte Nutzung des Gebäudes entschieden werden (siehe Drucksache: 0069/2012/BV und Drucksache: 0033/2013/BV). Aufgrund der aktuellen Entwicklungen in Bergheim-West wird vorgeschlagen, die befristete Zwischennutzung – vorbehaltlich der Verlängerung der baurechtlichen Genehmigung – zunächst um weitere fünf Jahre zu verlängern und dann im Gesamtkontext der Entwicklung des Stadtviertels Bergheim-West und der damit verbundenen städtebaulichen Neuordnung über eine dauerhafte Nutzung der Immobilie/Fläche zu entscheiden.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten und der Zielsetzung, bei der befristeten Zwischennutzung der Gebäude die Kosten möglichst gering zu halten, ist es nicht möglich, die Barrierefreiheit in den Gebäuden vollständig herzustellen. Diesen bedauerlichen Ist-Zustand hält der bmb mit Blick auf die Weiterführung des Dezernats 16 für überdenkenswert. Der bmb bittet daher um die Berücksichtigung des Themas „Barrierefreiheit“ bei Durchführung des Vorhabens. Entsprechend notwendige finanzielle Mittel sind aus Sicht des bmb bereitzustellen. Durch organisatorische Maßnahmen sollen in jedem Fall die Zugänge zur Infrastruktur in den ebenerdigen Räumen für Menschen mit Behinderungen weiter verbessert werden.

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 AB 3 AB 7	+	<p>Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen Innovative Unternehmen ansiedeln</p> <p>Begründung: Schaffung eines innovativen Zentrums für Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft. Indem preiswerte Räume zur Verfügung gestellt werden und der Austausch der Akteurinnen und Akteure gezielt unterstützt wird, wird die wirtschaftliche Entwicklung in den Kultur- und Kreativbranchen gemäß einer zukunftsorientierten Wirtschafts- und Stadtentwicklungspolitik gefördert und werden junge, innovative Unternehmen im Gründungsprozess unterstützt.</p>
SL 2	+	<p>Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren</p> <p>Begründung: Sicherung dieses städtebaulich wichtigen Grundstücks und seines Gebäudebestands durch eine befristete Zwischennutzung.</p>
UM 4	-	<p>Klima- und Immissionsschutz vorantreiben</p> <p>Begründung: Der Gebäudebestand entspricht nicht der verbindlichen Energiekonzeption der Stadt Heidelberg.</p>
KU 4	+	<p>Freiraum für unterschiedlichste, kulturelle Ausdrucksformen</p> <p>Begründung: Die Räumlichkeiten dienen den Akteurinnen und Akteuren der Kultur- und Kreativwirtschaft als Arbeits- und Kommunikationsraum. Das Zentrum leistet einen Beitrag zur Stadtentwicklung und bereichert die Lebensqualität in der Stadt.</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

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

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Zwischenevaluation zur Entwicklung des Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums in der alten Feuerwache Heidelberg – Endbericht (Urheber: STADTart, vertreten durch Ralf Ebert)
02	Präsentation zum Endbericht (Urheber: STADTart, vertreten durch Ralf Ebert)