

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0321/2018/BV**

Datum:  
08.10.2018

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:  
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Betreff:

**Zwischennutzungen und Raumentwicklung in der  
Kultur- und Kreativwirtschaft  
hier: Beauftragung einer externen Agentur**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	24.10.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	07.11.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	22.11.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat,*

- die geschaffenen Grundlagen zur Bearbeitung von Zwischennutzungen*
- sowie die Alternativenprüfung zur Umsetzung eines Leerstandsmanagements zur Kenntnis zu nehmen und*
- die Beauftragung einer externen Agentur in Höhe von 20.000 Euro jährlich im Haushalt 2019/2020 zu beschließen.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	<b>40.000 Euro</b>
• Haushaltsmittel für die Beauftragung einer externen Agentur (ab Anfang 2019)	20.000 Euro/Jahr
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	<b>40.000 Euro</b>
• Deckung im Haushalt 2019/2020 aus dem Sachmittelbudget im Teilhaushalt des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik (Amt 12)	
<b>Folgekosten:</b>	
• Bei positiver Evaluierung nach zwei Jahren: zusätzliche Haushaltsmittel in Höhe von 20.000 Euro pro Jahr (Teilhaushalt Amt 12) im Haushalt 2021/2022	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Beauftragt durch den Gemeinderat sollte sich die Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft verstärkt dem Thema Zwischennutzung von leerstehenden Gebäuden durch die Kultur- und Kreativwirtschaft widmen und hierfür geeignete Voraussetzungen schaffen. Erste Maßnahmen wurden umgesetzt, jedoch kann die vollumfängliche Umsetzung einer Leerstandsagentur mit den vorhandenen personellen Ressourcen von der Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft nicht geleistet werden. Aus diesem Grund wird die Beauftragung einer externen Agentur für diesen Aufgabenbereich vorgeschlagen. Dadurch können die fachlichen Aufgaben effizient bewältigt und die bestehenden Handlungsfelder zur Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft optimal ergänzt werden. Zur Umsetzung des Leerstandsmanagements sind Haushaltsmittel in Höhe von 20.000 Euro pro Jahr erforderlich.

## **Begründung:**

### **1. Hintergrund**

In der Stadt Heidelberg gibt es eine große Nachfrage aus der Kultur- und Kreativwirtschaft nach passenden und bezahlbaren Räumen. Gemäß einem Arbeitsauftrag an die Verwaltung vom 29. Juni 2017 zur Einrichtung einer „Leerstandsagentur“ wurde das Konzept „Kreative Lösungen für wertvollen Raum“ (Drucksache 0203/2017/IV) erarbeitet. Es knüpft hierbei an die Vorinformationen zu Zwischennutzungen von leerstehenden Gewerbe-/Büro- oder Ladenflächen für die Kreativwirtschaft (Drucksache 0094/2017/IV) sowie an die baurechtlichen Rahmenbedingungen im Falle von zeitlich befristeten Zwischen-, Um- und Nachnutzungen an (Drucksache 0176/2016/IV).

Neben der Kultur- und Kreativwirtschaft fragen auch Unternehmen aus anderen Wirtschaftsbranchen Zwischennutzungsangebote nach. Aktuell kommt die Studie zur Situation der Clubszene in Heidelberg (Drucksache 0153/2018/IV sowie zugehöriger Sachantrag) zu dem Ergebnis, dass zukünftig auch Zwischennutzungsmöglichkeiten für Clubs geprüft werden sollten.

Die Umsetzung des Konzepts „Kreative Lösungen für wertvollen Raum“ ist mit der personellen Ausstattung der Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft nicht leistbar. Von der Verwaltung wurde daher die Schaffung einer neuen Planstelle vorgeschlagen (Drucksache 0203/2017/IV).

In der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 22.11.2017 sagte Herr Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner zu, dass vor den Haushaltsberatungen 2018 von der Verwaltung ein Detailpapier zur Schaffung einer neuen Planstelle (in Bezug auf die Einrichtung einer „Leerstandsagentur“) vorgelegt werde, in dem erörtert wird, ob die vorgeschlagene Planstelle grundsätzlich eine adäquate Lösung sei (Drucksache 0203/2017/IV).

### **2. Geschaffene Grundlagen zur Bearbeitung von Zwischennutzungen**

Der Arbeitsauftrag aus dem Gemeinderat beinhaltet neben dem Prüfauftrag bezüglich der Einrichtung einer Personalstelle die Aufforderung, die Umsetzung von Zwischennutzungen zu erleichtern und zu prüfen, inwieweit die Region in die Raumentwicklung für Unternehmen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft einbezogen werden kann. Daher wurden in den letzten Monaten die im Folgenden genannten Maßnahmen vorbereitet.

#### **2.1. Jour fixe Zwischennutzung/Raumentwicklung**

Im April 2018 wurde unter Federführung des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik/Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft erstmals ein Jour fixe zur Klärung konkreter, oft kurzfristiger Anfragen und zur Umsetzung längerfristiger Vorhaben in der Kultur- und Kreativwirtschaft einberufen. An den alle sechs bis acht Wochen stattfindenden Terminen nehmen neben dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik/Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft das Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft, das Amt für Baurecht und Denkmalschutz, das Gebäudemanagement, das Stadtplanungsamt und das Amt für Liegenschaften und Konversion teil.

Im Jour fixe werden Zwischennutzungsprojekte vorgeprüft, um eine rasche Umsetzung und baurechtliche Genehmigung oder Nutzungsänderung zu ermöglichen, sofern das Vorhaben am jeweiligen Standort zulässig oder die eingehendere Prüfung eines Objektes sinnvoll erscheint.

## **2.2. Interkommunaler Projektantrag beim Landeswettbewerb „Start-up BW local – Gründungsfreundliche Kommune“**

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg hat im Januar 2018 einen Landeswettbewerb zur Förderung von kommunalen und interkommunalen Maßnahmen im Bereich der Gründungsunterstützung und zur Stärkung der Gründungskultur in Baden-Württemberg ausgerufen. Neben einer zweijährigen Projektförderung von bis zu 100.000 Euro wird die Auszeichnung „Gründungsfreundliche Stadt bzw. Kommune“ vergeben.

Unter Federführung des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik/Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft sowie des Amtes für Wirtschaft und Wissenschaft wurde im Verbund mit lokalen Partnern ein interkommunaler Projektantrag eingereicht. Projektpartner sind: aus Wissenschaft und Wirtschaft der Technologiepark Heidelberg und der Heidelberg Startup Partners e.V., die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar und die Handwerkskammer Mannheim Rhein-Neckar-Odenwald, das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis sowie die sechs Städte Weinheim, Hockenheim, Leimen, Schriesheim, Schwetzingen und Sinsheim.

Ziel der interkommunalen Kooperation ist zum einen der wechselseitige Austausch und die Möglichkeit der Raumvermittlung auch über die eigenen Stadtgrenzen hinaus. Zum anderen soll ein Pilotprojekt entwickelt und umgesetzt werden, das auf regionaler Ebene Startups und Mittelstandsunternehmen zusammenführt und temporäre Raumangebote für junge Unternehmen und Selbständige schafft.

## **3. Alternativen zur Umsetzung eines Leerstandsmanagements**

Im Rahmen des Prüfauftrages wurden verschiedene Varianten zur Umsetzung von Leerstandsmanagements in anderen Städten betrachtet und deren Vor- und Nachteile durch eine Befragung der dort zuständigen Personen qualitativ erhoben. Nach eingehender Prüfung ist grundsätzlich festzuhalten, dass für die Umsetzung des Aufgabenbereiches „Zwischennutzung/Raumentwicklung“ insbesondere zwei unterschiedliche Strategien angewendet werden: eine Stellenschaffung innerhalb der Verwaltung oder die Beauftragung einer externen Agentur.

### **3.1. Stellenschaffung innerhalb der Verwaltung**

In mehreren deutschen Städten wie München und Düsseldorf, die wie Heidelberg zu den wachsenden Städten mit hohem Entwicklungsdruck stehen, wurden Personalstellen innerhalb der Verwaltung geschaffen, die sich explizit dem Thema Raumentwicklung für die Kreativwirtschaft und dem Thema Zwischennutzungen widmen. Die Stellen sind jeweils in den dort zuständigen Einrichtungen beziehungsweise Fachämtern für die Entwicklung der Kultur- und Kreativwirtschaft ansässig. Die Aufgaben umfassen unter anderem folgende Schwerpunkte:

- Ansprechpartner für interessierte Zwischennutzer zu sein,
- Kontakte zu Immobilieneigentümern aufzubauen,
- die Eignung von Zwischennutzungskonzepten für die jeweiligen Liegenschaften zu überprüfen,
- den Prozess der Genehmigungen zu unterstützen und zu begleiten.

Die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehen es als großen Vorteil an, dass die Stellen an die Verwaltung gekoppelt sind, um die Aufgaben zielgerichtet umsetzen zu können. Zu diesem Ergebnis kommt ebenfalls eine wissenschaftliche Studie, die sich intensiv mit Leerständen in wachsenden Städten und Metropolregionen Deutschlands befasst.

Der Verfasser der Studie, Diplom-Geograph Gregor Arnold, hat die Ergebnisse seiner Dissertationsschrift im Rahmen der Projektgruppensitzung „Kreative Stadt“ am 17. April 2018 den beteiligten Fachämtern und Herrn Erstem Bürgermeister Odszuck präsentiert. Im Vergleich von zahlreichen Städten mit unterschiedlichem Management und Engagement im Bereich von Zwischennutzungen kommt Arnold zu dem Schluss, dass für eine erfolgreiche Umsetzung von Zwischennutzungen als Instrument der strategischen Standort- und Stadtentwicklung die Verwaltung aktiv an den Prozessen mitwirken müsse. Bei der Beauftragung von externen Dienstleistungsagenturen fehle häufig die Vernetzung zur Stadtverwaltung. Zudem seien die internen Zugangsmöglichkeiten („kurze Wege“) nicht gegeben, die wiederum für Zwischennutzungen oftmals zentral seien. Von Seiten der hierfür Verantwortlichen in den Stadtverwaltungen (etwa Düsseldorf oder München) werde wiederum als nachteilig empfunden, dass ein hoher Zeitaufwand für Verwaltungsaufgaben kalkuliert werden müsse. Zudem seien die Kosten für eine Personalstelle innerhalb der Verwaltung höher als für die Beauftragung einer externen Agentur.

Fazit: Die Erfahrungen in den genannten Städten und das Ergebnis der wissenschaftlichen Studie belegen, dass sich die Einrichtung einer Personalstelle innerhalb der Verwaltung für die erfolgreiche und strategische Umsetzung von Zwischennutzungsprojekten bewährt. Notwendig ist jedoch, dass die zuständige Mitarbeiterin/der zuständige Mitarbeiter über umfassende baulichen und baurechtliche Fachkenntnisse verfügt, um Zwischennutzungsoptionen effizient und realistisch bewerten und Zwischennutzer in bau-, ordnungs- und brandschutzrechtlichen Dingen sowie Versicherungsfragen kompetent beraten zu können.

### **3.2. Externe Beauftragung**

In Städten wie Mannheim oder Frankfurt ist eine externe Agentur oder ein Kollektiv mehrerer Akteure mit der Umsetzung des Themas Zwischennutzung beauftragt. In beiden Fällen werden die externen Akteure ämterübergreifend finanziert und durch jeweilige Ansprechpartner in den Fachämtern unterstützt.

Die Agenturen in Mannheim und Frankfurt übernehmen insbesondere folgende Aufgaben:

- Leerstände zu identifizieren,
- durch fachliche Einschätzung deren Eignung als Zwischennutzung zu prüfen,
- mit den Eigentümern Kontakt aufzunehmen,
- Kontakt zu potenziellen Zwischennutzern aufzunehmen, diese über Rahmenbedingungen von Zwischennutzungen zu informieren und Projektideen auf inhaltliche Eignung und Umsetzbarkeit hin zu prüfen,
- Zwischennutzer bei Antragstellungen zu beraten, zu begleiten und fachlich zu unterstützen,
- eine Online-Plattform mit den jeweiligen Raumangeboten sowie Raumgesuchen zu entwickeln und zu pflegen und

- umfassende Informationen zum Thema Zwischen-/Um-/Nachnutzung sowohl für Nutzer als auch Eigentümer bereitzustellen.

Als Vorteil für die externe Beauftragung wird die flexiblere Arbeitsweise gesehen, die nicht an die Grenzen der Verwaltung gebunden sei. Die Identifikation von Leerständen und die Kontaktaufnahme könne zügiger, flexibler und informeller erfolgen. Bei der Beauftragung einer lokalen Kreativagentur ist davon auszugehen, dass es Kontakte in die Kreativszene gibt, wodurch der Kontaktaufbau zu potenziellen Zwischennutzern erleichtert wird („Aus der Szene für die Szene“).

Als nachteilig ist hier zu sehen, dass es keinen direkten Zugriff in die Verwaltung gibt: Es braucht auch weiterhin Ansprechpartner in den entsprechenden Fachämtern. Abhängig von der Organisationsstruktur und der personellen Ausstattung der Verwaltungen ist der Aufgabenbereich bereits Teil einer vorhandenen Stelle oder wird als Mehraufwand in vorhandene Stellenbeschreibungen integriert. Teilweise bedarf es für die Schnittstellenfunktion zusätzlicher personeller Kapazitäten.

Fazit: Die flexible Arbeitsweise einer Agentur passt zu dem Thema. Eine lokale Zwischennutzungsagentur kann einerseits umfassende fachliche Kenntnisse als auch vielfältige Kontakte in die Kreativszene mitbringen. Sie übernimmt die oben genannten Aufgaben wie beispielsweise die Prüfung von Leerständen auf Eignung, die Kontaktvermittlung oder das Beraten und Begleiten von potenziellen Zwischennutzern eigenverantwortlich. Auch hier ist die Fachkenntnis Voraussetzung zur Bewältigung der Aufgaben. Optimal für die Umsetzung eines erfolgreichen Leerstandsmanagements sind daher lokale Kreativschaffende aus den Bereichen Architektur, Innenarchitektur oder Immobilienentwicklung.

### **3.3. Personelle Situation in der Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft und Vorschlag zur Umsetzung**

Vom Gemeinderat wurde die inhaltliche Betreuung des Themas und die operative Durchführung einer „Leerstandsagentur“ bei der Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft angesiedelt (Drucksache 0049/2017/IV und Drucksache 0203/2017/IV). Bereits zum jetzigen Zeitpunkt stößt die Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft jedoch an personelle Kapazitätsgrenzen.

Aufgrund der städtischen Zielsetzung zur Kreativwirtschaftsförderung und den damit einhergehenden Aufgaben können auch keine anderen laufenden Projekte beendet und vorhandene Ressourcen genutzt werden. Nur in der kombinierten Umsetzung der Handlungsfelder Wirtschaft, Raum, Profil und Image kann eine erfolgreiche Förderung und Entwicklung der Kreativwirtschaft in Heidelberg gelingen. Die Bearbeitung der neuen Aufgaben ist daher nicht von der Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft zu leisten. Jedoch können und sollen die vorhandenen Strukturen wie beispielsweise der bereits zum jetzigen Zeitpunkt regelmäßig tagende Jour fixe Zwischennutzung/Raumentwicklung genutzt werden. Die Mitarbeiterinnen der Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft bilden hierbei auch weiterhin die Schnittstelle zwischen Verwaltung und Kreativszene beziehungsweise „Leerstandsagentur“.

Vorgeschlagen wird daher die Beauftragung einer externen Agentur für diesen Aufgabenbereich. Hierdurch können die fachlichen Aufgaben effizient bewältigt und die bestehenden Handlungsfelder zur Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft optimal ergänzt werden. Zudem ist zu erwarten, dass die Beauftragung eines Akteurs oder Kollektivs aus der Kreativszene selbst neue Potentiale und künstlerisch-kreative Freiräume schafft.

Wie in obiger Aufgabenbeschreibung skizziert, sind umfassende baurechtliche und stadtplanerische Kenntnisse zur Erledigung der Aufgabe Voraussetzung. Das beauftragte Unternehmen oder Kollektiv sollte daher einen fachlichen Hintergrund in den Bereichen Architektur, Innenarchitektur, Immobilienentwicklung, Stadtplanung oder Raumplanung vorweisen. Zudem sind für die Zielsetzung einer integrativen Stadtpolitik Kenntnisse im Bereich „barrierefreies Bauen“ hilfreich.

Es wird vorgeschlagen, den Auftrag zur Einrichtung einer Zwischennutzungsagentur zunächst befristet für die Dauer von zwei Jahren zu vergeben. Nach zwei Jahren soll eine Evaluierung durchgeführt und dem Gemeinderat vorgelegt werden, anhand welcher die Fortführung der Agentur diskutiert werden kann.

#### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Zur Umsetzung eines Leerstandsmanagements in Heidelberg durch eine externe Agentur sind Haushaltsmittel in Höhe von 20.000 Euro pro Jahr erforderlich. Mit diesen Mitteln sind seitens der Agentur sämtliche zur Erfüllung des Auftrages erforderlichen Personal- und Sachkosten zu decken. Im Haushaltsjahr 2019/2020 erfolgt die Deckung aus dem Sachmittelbudget des Teilhaushalts Amtes für Stadtentwicklung und Statistik (Amt 12). Ab dem Haushaltsjahr 2021/2022 sind die Mittel nach positiver Evaluierung zusätzlich im Teilhaushalt Amt 12 in Höhe von 20.000 Euro pro Jahr bereitzustellen. Über diese Mittelbereitstellung entscheidet der Gemeinderat im Rahmen der Haushaltsberatungen zum Doppelhaushalt der Haushaltsjahre 2021/2022.

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

Die mit dem Auftrag betrauten Personen sollten über Fachkenntnisse im Bereich „barrierefreies Bauen“ verfügen oder die Bereitschaft zeigen, sich diese Kenntnisse zeitnah anzueignen. So ist sicherzustellen, dass die besonderen Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen auch bei Zwischennutzungen – im Rahmen der Möglichkeiten – berücksichtigt 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:
SL 2 SL 6	+	Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Zwischennutzungen von leerstehenden Gewerbe-, Büro- und Ladenflächen durch Kultur- und Kreativschaffende tragen in konstruktiver Weise zum Erhalt des Gebäudebestandes bei. <b>Ziel/e:</b>
AB 1 AB 7	+	Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern Innovative Unternehmen ansiedeln <b>Begründung:</b> Durch kreativ genutzte und preiswerte Räume können Existenzgründungen ermöglicht und langfristig die wirtschaftliche Entwicklung in den Kultur- und Kreativbranchen gefördert werden. Es wird aktiv zu einer zukunftsorientierten Wirtschafts- und Stadtentwicklungspolitik beigetragen. <b>Ziel/e:</b>
KU 1 KU 4 KU 5	+	Kommunikation und Begegnung fördern Freiraum für unterschiedlichste, kulturelle Ausdrucksformen Kulturelles Leben in den Stadtteilen fördern <b>Begründung:</b> Akteurinnen und Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft beleben ihr Umfeld durch künstlerische Impulse und kreative Wertschöpfungen. Insbesondere Zwischennutzungen fördern darüber hinaus eine nachhaltige Stadtentwicklung durch urbane Nutzungsmischungen und die Schaffung kultureller und sozialer Begegnungsorte. Die „Zwischennutzungsagentur“ unterstützt durch ihre Arbeit die Entstehung solcher Orte.

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

Keine.

gezeichnet  
in Vertretung  
Dr. Joachim Gerner