

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0141/2020/IV

Datum:
22.06.2020

Federführung:
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Betreff:

**Evaluation von Räumen für Start-Ups, Grown-Ups
und Unternehmen der Kreativwirtschaft**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	09.07.2020	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	23.07.2020	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Die Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses sowie des Gemeinderates nehmen die Information über die Evaluation von Räumen für Start-Ups, Grown-Ups und Unternehmen der Kreativwirtschaft (Drucksache 0024/2020/AN) zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• Werden in den Teilhaushalt des Amtes für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft (Amt 80) 2021/22 eingebracht und dann zur Entscheidung gestellt	circa 10.000 €

Zusammenfassung der Begründung:

Junge Unternehmen, welche die erste Gründungsphase erfolgreich durchschritten haben (sogenannte „Grown-Ups“), treffen in Heidelberg auf die Herausforderungen eines angespannten Immobilienmarktes, denn Gewerbeflächen im niedrigen „Einsteiger-Preissegment“ sind rar. Um Abwanderungen von gefestigten Start-Ups zu vermeiden, möchte die Stadtverwaltung Projekte vorantreiben, die Flächen zu adäquaten Mietpreisen bereitstellen.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Start-Ups, Grown-Ups und Unternehmen aus der Kreativwirtschaft finden in Heidelberg bereits gute Startbedingungen und attraktive „weiche Standortfaktoren“ vor. Als gründungsfreundliche Kommune („Ausgezeichneter Ort“ beim Landeswettbewerb Start-up BW Local 2018/2019) und Top-Standort für Start-ups und Unternehmen der High-Tech-Branchen sowie der Kultur- und Kreativwirtschaft zeichnet sich die Stadt Heidelberg schon heute aus.

Dank umfangreicher Beratungs- und Förderangebote, verschiedenen Inkubatoren und Acceleratoren sowie ansässigen Gründer-, Kreativwirtschafts- und Technologiezentren mit einem preiswerten Büro- und sonstigem Arbeitsplatzangebot bietet die Stadt Heidelberg im Allgemeinen ein breit gefächertes Unterstützungsangebot für Start-ups sowie Gründer*innen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft an (siehe Anlage 01).

Die Stadt Heidelberg unterstützt Gründungsinteressierte hierbei zusätzlich bei der Raumsuche durch Kontaktvermittlungen. Damit leistet die Stadt eine wichtige Hilfestellung zum Einstieg sowie zur branchenspezifischen Orientierung von Start-Ups, Einzel- und Jungunternehmen und fördert gezielt die Ansiedlung und Entwicklung von innovativen und kreativen Unternehmen am Standort Heidelberg.

Aktuell stehen Gründer*innen und Start-Ups in diversen Gründerzentren Nutzflächen von rund 95.000 Quadratmetern zur Verfügung. Kombiniert mit einem breiten Angebot an Co-Working Spaces können viele, jedoch nicht alle Anfragen in der Anfangsphase von Start-Ups bedient werden.

2. Handlungsbedarf: Zusätzliche Wirtschaftsflächen

Trotz dieser Ausgangssituation und guten Betreuung vor Ort kann das Potenzial der lokalen Start-Up- und Kreativ-Szene nicht vollständig abgeschöpft werden, da die Akteurinnen und Akteure häufig keine geeigneten räumlichen Möglichkeiten zur Erweiterung ihrer Unternehmen vorfinden und in andere Städte abwandern (vergleiche Drucksache 0203/2017/IV und Drucksache 0024/2020/AN).

Eine erste qualitative Befragung durch das Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft und durch die Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft der Stadt Heidelberg von lokalen Akteuren und Betreibern ergab, dass es in Heidelberg insbesondere im Bereich der mittel- und langfristigen Unterbringung von Jungunternehmen einen erheblichen Bedarf an Wirtschaftsflächen gibt. Dieser Bedarf kann sowohl im Segment der Büro-/Arbeitsflächen im Bestand als auch im Segment der bebaubaren Wirtschaftsflächen nicht durch die aktuell verfügbaren Flächenangebote gedeckt werden. Diesen Angebotsmangel bestätigt auch der aktuelle Immobilienmarktbericht der Metropolregion Rhein-Neckar mit Fokus auf Büroflächen. Die Untersuchungen der CIMA zur Flächenentwicklung (2012) prognostizierten Heidelberg ebenfalls ein erhebliches segmentübergreifendes Flächendefizit für die Zukunft.

Zu Engpässen kommt es oftmals schon, wenn die Gründer*innen großflächig eigene Räume benötigen oder besondere bauliche Anforderungen haben zum Beispiel für den Prototypenbau oder ähnliches. Zudem müssen die Interessenten bei allen angesprochenen Gründerzentren, aufgrund der Auslastung der aktuellen Raum-Kapazitäten, oftmals auf Wartelisten verwiesen werden. Im privaten Sektor sind in der Regel mehr Büroflächen verfügbar, diese sind häufig jedoch auch mit höheren Kosten verbunden und dadurch nur für einen kleineren Kreis an Unternehmen geeignet.

Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks, den knappen Immobilienressourcen, den verschiedenen Nutzungskonflikten, einer wachsenden Anfrage nach Gewerbeflächen im Bestand sowie an Neubauten insgesamt, steht Jungunternehmen in Heidelberg eine immer knapper werdende Zahl von Flächen zur Verfügung. In bedingt Heidelberg nicht nur der Angebotsmangel, dass Unternehmen abwandern, sondern auch das hohe Mietpreisniveau führt dazu, dass die Verfügbarkeit von bezahlbaren Mietflächen für Unternehmen in und nach der Wachstumsphase gering ist.

3. Wirtschaftsflächen müssen zielgerichtet und bedarfsgerecht geschaffen werden

Es ist zu beachten, dass die jeweiligen Standortanforderungen insbesondere von dem **Entwicklungsstadium** der Start-Ups sowie deren **branchenspezifischen Besonderheiten** abhängig sind. Technologieunternehmen haben beispielsweise andere Anforderungen an einen Standort als Betriebe aus der Kultur- und Kreativwirtschaft.

Vor diesem Hintergrund ist hervorzuheben, dass sich der Flächenmangel in Heidelberg nicht nur in einem Mangel an Büroarbeitsplätzen manifestiert, sondern es insbesondere an Produktionsstätten sowie branchenspezifischen Arbeitsräumen wie Laborräume, Ateliers, Werkstätten, Medien-/Proberäumen sowie generell an Wirtschaftsflächen für Gewerbe mangelt. Je nach Segment ist die Situation in Heidelberg unterschiedlich; eine pauschale Aussage darüber wie die Stadt diesem Problem begegnet ist daher nicht möglich.

4. Maßnahmen zur Schaffung von geeigneten Wirtschaftsflächen

Die Verwaltung empfiehlt, künftig verstärkt Flächen zu günstigen Konditionen für innovative und kreative Unternehmen aus dem Start-Up und Grown-Up Bereich zu schaffen und damit die Unternehmen am Standort zu halten. Dabei kann ein **kommunales Engagement zur Flächenbereitstellung** an mehreren Punkten ansetzen:

- Unterstützung bei öffentlich geförderten Projekten; beispielsweise durch Vergrößerung von Flächenangeboten des Technologieparks, Anpassung und Erweiterung der Angebote von Gründer- oder Kreativwirtschaftszentren, Entwicklung von Gewerbeparks oder Handwerkerarenen et cetera.
- Unterstützung bei Projekten von privaten Investoren
- Sicherstellung und Schaffung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet, die eine langfristige und stetige Entwicklung von Unternehmen vor Ort ermöglichen.

Damit solche Vorhaben passgenau für die Start-Ups und Grown-Ups entwickelt werden können, bedarf es einer Analyse des Heidelberger Gewerbeimmobilienmarktes in Bezug auf Preisstrukturen, Nutzbarkeit, räumliche Lage sowie Verfügbarkeit. In Anbetracht der aktuell angespannten Haushaltssituation wird kein kostenintensives Gutachten, sondern eine Kooperation mit einer wissenschaftlichen Forschungseinrichtung angestrebt.

Dabei ist eine Differenzierung von Branche und Entwicklungsstadium notwendig, um daraus konkrete Handlungsempfehlungen abzuleiten und Maßnahmen entwickeln zu können. Besonderer räumlicher Fokus für die Verortung der Start-Up- sowie Grown-Up-Szene in Heidelberg sieht die Stadtverwaltung im Patrick-Henry-Village und dem Heidelberg Innovation Park. Hier werden ideale Standortbedingungen für die Gründerszene geschaffen.

Als federführendes Amt wird das Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft die dafür nötigen Finanzmittel im Rahmen der nächsten Haushaltsgespräche zur Entscheidung einbringen.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Eine Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen ist zum jetzigen Verfahrensstand nicht erforderlich.

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	+	<p>Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern</p> <p>Begründung: Durch die Förderung und Bindung von Start-Ups und Jungunternehmen aller Wirtschaftsbranchen wird ein breiter und ausgeglichener Branchenmix erreicht und damit der Standort Heidelberg gesichert und eine stabile wirtschaftliche Entwicklung gefördert.</p> <p>Ziel/e:</p>
AB 7	+	<p>Innovative Unternehmen ansiedeln</p> <p>Begründung: Heidelberg soll dadurch als Standort für eine innovative Start-Up- und Kreativszene gestärkt und gesichert werden.</p> <p>Ziel/e:</p>
AB 8	+	<p>Flächenvorsorge, wenn Flächensicherung nicht flächenneutral geschehen kann</p> <p>Begründung: Eine Evaluation soll Hinweise auf Flächenoptionen beispielsweise auf den Konversionsflächen sowie im Bestand zur Ansiedlung von Start-Ups, Grown-Ups und Unternehmen der Kreativwirtschaft geben.</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet

Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Kurzübersicht über aktuelle Raumangebote und Start-Up Förderung in Heidelberg