

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 0 5 5 / 2 0 2 2 / I V

Datum:
17.03.2022

Federführung:
Dezernat V, Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft

Beteiligung:

Betreff:

**Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum in den alten
Stallungen in der Südstadt
Sachstandsbericht Nutzungskonzept**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Südstadt	29.03.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Ausschuss für Kultur und Bildung	31.03.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Konversionsausschuss	27.04.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	05.05.2022	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Bezirksbeirat Südstadt, der Ausschuss für Kultur und Bildung, der Konversionsausschuss sowie der Gemeinderat nehmen die Empfehlungen der Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft und der Heidelberger Dienste gGmbH für ein inhaltliches Nutzungskonzept für das neue Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum in den alten Stallungen in der Südstadt zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Noch nicht vollständig beziffert	
• Wird in einer späteren Beschlussvorlage dargestellt	
Einnahmen:	
• Noch nicht vollständig beziffert	
• Wird in einer späteren Beschlussvorlage dargestellt	
Finanzierung:	
• Beitrag der Heidelberger Dienste gGmbH	circa 3.000.000 Euro

Zusammenfassung der Begründung:

Das Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum wird als „Phase 2 – Zentrum“ für Start-ups, Grown-ups sowie sich etablierende Klein- und Kleinstunternehmen und (Solo-) Selbständige der Kultur- und Kreativwirtschaft entwickelt. Das Nutzungskonzept sieht eine Aufteilung auf funktionale Einheiten vor. Das Konzept versteht sich als Empfehlung zur zukünftigen Nutzung basierend auf der aktuellen Nachfrage sowie der strategischen Zielrichtung der Stadt Heidelberg zur Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft. Die veränderte bauliche Situation (Schadstoffsanierung und Dacherneuerung) bewirkt, dass die vorliegenden Pläne zeitnah aktualisiert werden müssen.

Begründung:

Aufgrund des Antrages 0117/2022/AN der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 24. November 2021 an die Verwaltung werden dem Gemeinderat der Sachstand zum inhaltlichen Nutzungskonzept für das Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum in den alten Stallungen vorgestellt.

1. Aktuelle Situation

In der Drucksache 0091/2021/IV „Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum in den alten Stallungen in der Südstadt“ wurde der Gemeinderat im Mai 2021 über den Sachstand der Planung informiert.

- **Rahmenbedingungen zur Erstellung des Nutzungskonzepts:** Aufgrund der neuen baulichen Situation durch die Entkernung des Südflügels wegen Schadstoffen und der gewünschten Photovoltaik-Anlage, für die eine ursprünglich nicht eingeplante Dacherneuerung erfolgen müsste, entsprechen die Pläne des Bauantrags (Stand 07.04.2017) nicht mehr der baulich avisierten Situation. Die Aktualisierung der vorliegenden Grundrisse und Pläne ist dringend erforderlich.
- **Empfehlungen zum Nutzungskonzept:** Die Empfehlungen basieren auf den aktuellen Erfordernissen der lokalen Kultur- und Kreativwirtschaft, den Erfahrungen der Heidelberger Dienste gGmbH aus dem DEZERNAT#16 sowie auf der strategischen Kultur- und Kreativwirtschaftsförderung der Stadt Heidelberg durch die Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft. Eine Konkretisierung der Raumzuschnitte und Funktionsbereiche wird in Abstimmung mit den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern und nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchgeführt.

Es werden folgende Empfehlungen formuliert:

2. Empfehlungen zum Nutzungskonzept

Das Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum wird als „Phase 2 – Zentrum“ für Start-ups, Grown-ups sowie sich etablierende Klein- und Kleinstunternehmen und (Solo-)Selbständige der Kultur- und Kreativwirtschaft entwickelt. Die Zielgruppe sind somit erwerbswirtschaftlich tätige Personen und Unternehmen. Nicht wirtschaftlich orientierte Nutzungen entsprechen nicht dem Zweck des Zentrums.

Das Zentrum richtet sich an alle Teilbranchen der Kultur- und Kreativwirtschaft. Es ist primär ein Arbeitsort – aber auch Präsentationsplattform sowie ein Ort für Austausch und Vernetzung der Kultur- und Kreativwirtschaft.

Das Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum umfasst eine Nutzfläche von ungefähr 3.000 Quadratmetern. Das Gebäude teilt sich in zwei separate Flügel auf, die sich nördlich beziehungsweise südlich direkt an den zukünftigen Karlstorbahnhof anschließen. Beide haben jeweils ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Das Gebäude bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, so können neben Ateliers, Werkstätten, Probe-, Medien- und Lagerräumen auch Büroflächen realisiert werden.

Aufgrund des Gebäudezuschnitts und der Erschließung bieten einzelne Funktionsbereiche die Möglichkeit, diese als Einheit an mehrere Unternehmen einer Branche oder an ein Unternehmen mit einem großen zusammenhängenden Platzbedarf zu vermieten. Besonders Wirtschaftsflächen zwischen 60 und 140 Quadratmetern werden von wachsenden und sich etablierenden Un-

ternehmen in Heidelberg nachgefragt. Dieses in Heidelberg bisher fehlende Angebotssegment kann mit dem neuen Zentrum bedient werden.

2.1. Gemeinschaftsflächen und Infrastruktur

Sowohl im Nord- als auch im Südflügel können zentrale Eingangsbereiche die jeweilige Adressbildungsfunktion übernehmen. Das Zentrum soll über zentrale Räume verfügen, die den baulichen Gegebenheiten und den spezifischen Bedürfnissen der Kreativunternehmen entsprechen. Dazu gehören Seminar- und Besprechungsräume mit zeitgemäßer Medientechnik sowie Aufenthaltsräume und Teeküchen. Um konkrete Kooperationen durch Gemeinschaftsflächen zu begünstigen, sollen beide Flügel mit Besprechungsmöglichkeiten und der entsprechenden Infrastruktur ausgestattet werden.

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur in der unmittelbaren Nachbarschaft wird es kein gastronomisches Angebot und keine größeren Veranstaltungsflächen im Zentrum geben.

2.2. Südflügel

Der Südflügel befindet sich nördlich der Billie-Holiday-Straße und verfügt nach aktuellem Stand über eine Nutzfläche von ungefähr 1.600 Quadratmeter.

Der Südflügel wurde aufgrund der Schadstoffsanierung komplett entkernt. Die ursprünglich sehr kleinteilige Aufteilung muss keine Berücksichtigung mehr finden. Im Südflügel sind folgende Nutzungen angedacht:

- Hip Hop Center Heidelberg: Integrative und flexible Flächennutzung durch museale Präsentation, Einzelarbeitsplätze und Veranstaltungsräume in Verbindung mit dem Karlstorbahnhof. Das Konzept für das Hip Hop Center wird derzeit durch das Kulturamt federführend erarbeitet.
- Vermietung von Medien- und Werkstatträumen an Einzelunternehmen mit thematischem Fokus Medien und Design. Aufteilung auf gemeinsam genutzte Studio- oder Ateliereinheiten sowie mehrere kleine Einzelbüros und Studios/Ateliers.
- Der Empfangsbereich für den Südflügel dient der Adressbildung. In diesem Bereich sind daher Gemeinschaftsflächen in Form von kleineren Veranstaltungsflächen und Besprechungsräumen inklusive Teeküchen geplant.
- Größere, zusammenhängende Einheiten für eine Büronutzung durch Start-Ups sowie Kleinst- und Kleinunternehmen, die sich in einer fortgeschrittenen Gründungsphase befinden beziehungsweise den Wunsch nach weiterer gewerblicher Entwicklung haben. Diese können flexibel in mehrere Einzelbüros aufgeteilt und in Kombination mit Lagerflächen vermietet werden.
- Im Dachgeschoss sind zusammenhängende, größere Einheiten für einzelne Unternehmen beziehungsweise Gemeinschaftsbüros möglich. Die Kombination mit Werkstätten beziehungsweise Lagerräumen oder Ateliers im Erdgeschoss ist denkbar. Im Obergeschoss befinden sich neben den größeren Einheiten kleinere, abschließbare Räume. Denkbar wäre eine Vermietung der großen Flächen an mehrere Unternehmen in Kombination mit den kleineren Räumen für Besprechungen, vertrauliche Gespräche und Telefonate.

2.3. Nordflügel

Der Nordflügel befindet sich südlich der Nina-Simone-Straße. Er verfügt nach aktuellem Stand über eine Nutzfläche von ungefähr 1.400 Quadratmeter. Durch die im Gebäude untergebrachte Trafostation für das Quartier sowie die für den Karlstorbahnhof erforderliche Durchwegung reduziert sich die Nutzfläche hier um insgesamt circa 200 Quadratmeter.

Die Gesamtauswertung der Interessentenlisten aus der Kultur- und Kreativwirtschaft zeigt, dass ein überdurchschnittlich großer Anteil der Raumanfragen in die Kategorien Atelier-, Medien- und Proberäume sowie Studios fallen. Entsprechend trägt dieses Angebot insbesondere dazu bei, den derzeitigen Mangel zu beheben und ein den aktuellen Erfordernissen entsprechendes Angebot für die lokale Kultur- und Kreativwirtschaft zu schaffen.

Wegen der baulichen Rahmenbedingungen und des großen Bedarfs dieser Raumtypen sind im Erdgeschoss vorwiegend Medienräume, Ateliers, Werkstätten und Lagerräume geplant. Das Obergeschoss ist hauptsächlich für eine Büronutzung vorgesehen.

Für den Nordflügel sind folgende Nutzungen angedacht:

- Im Erdgeschoss befindet sich das Büro des Zentrumsmanagements sowie Besprechungs- und Seminarräume. Die Fläche beinhaltet den Empfangsbereich für den Nordflügel.
- Möglichkeit von gemeinsam genutzten Studioeinheiten und mehreren kleinen Einzelbüros.
- Die Aufteilung der Gesamtfläche beinhaltet Werkstatteinheiten in unterschiedlichen Größen sowie Gemeinschaftsflächen.
- Durch den Einbau der Trafostation können die angrenzenden Raumeinheiten (auch im Dachgeschoss) voraussichtlich vor allem als Lagerflächen und als kurzfristig nutzbare Werkflächen genutzt werden.
- Erfahrungen aus dem DEZERNAT#16 zeigen, dass von Medien- und Proberäumen trotz guter Schallisolation immer eine gewisse Geräuschemission ausgehen kann. Daher sollten in den angrenzenden Büroräumen Unternehmen untergebracht werden, die weniger geräuschempfindlich sind, beispielsweise die Büros der Medien- und Musikproduktionsfirmen.
- Analog zum Südflügel soll es Büroeinheiten für Start-Ups sowie Kleinst- und Kleinunternehmen geben, die sich in einer fortgeschrittenen Gründungsphase befinden bzw. den Wunsch nach gewerblicher Entwicklung haben.

3. Weiteres Vorgehen

Aktuell arbeiten die Heidelberger Dienste gGmbH daran, dem Gemeinderat eine verlässliche Kalkulation der Kosten, insbesondere für die Umsetzung der Photovoltaik-Anlage auf den Dächern des Nord- und Südflügels vorzulegen. Mit Prüfung der Photovoltaik-Anlage soll die Aktualisierung der vorliegenden Grundrisse und Pläne erfolgen.

Die Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft wird gemeinsam mit der Heidelberger Dienste gGmbH nach Vorliegen der entsprechenden Planunterlagen das Nutzungskonzept vertiefen.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Eine Beteiligung des Beirats von Menschen mit Behinderungen wird vorgenommen, wenn aktualisierte Pläne vorliegen und konkrete Flächenzuweisungen und Raumgestaltungen relevant 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	+	Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt aufbauen
AB 7	+	Innovative Unternehmen ansiedeln
KU 1	+	Kommunikation und Begegnung fördern
KU 4	+	Qualitätsvolle Angebote sichern

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Wolfgang Erichson