

BETREIBERKONZEPT KULTUR- UND KREATIVWIRTSCHAFTSZENTRUM IN DEN ALTEN STALLUNGEN

Mit ihrer Kreativität und Innovationskraft tragen die Unternehmen der elf Teilbranchen der Kultur- und Kreativwirtschaft dazu bei, dass der Wirtschaftsstandort Heidelberg vielfältig und damit zukunftsfähig bleibt und sich dadurch weiterhin im Standortwettbewerb behaupten kann. Durch den Betrieb eines zweiten Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums in der Südstadt werden die vorhandenen Förderstrukturen um einen wichtigen Baustein erweitert. Kultur- und Kreativwirtschaftszentren tragen darüber hinaus zu einer positiven Wahrnehmung und einer lebendigen und vielfältigen Quartiersentwicklung bei. Die angesiedelten Unternehmen und (Solo-)Selbständigen bieten ein großes Angebot kreativer Dienstleistungen und Produkte für Heidelberg und die Region.

Besondere Anforderungen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft: Flexibilität und Arbeiten im Netzwerk

Durch die kleinteilige Struktur der Branche sowie dem Wunsch nach Arbeiten im Netzwerk suchen viele Akteurinnen und Akteure kleinteilige, flexibel nutz- und erweiterbare Räume in einem entsprechenden Umfeld. Nicht alle haben den Wunsch, größere Unternehmensstrukturen auszubilden. Für diese spielen das flexible Netzwerk und die kleinteiligen Vermietungsoptionen eine große Rolle, um sich wirtschaftlich weiterzuentwickeln und Geschäftskontakte zu knüpfen.

Zwei Kultur- und Kreativwirtschaftszentren in Heidelberg

Mit dem neuen Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum wird es künftig zwei Standorte mit unterschiedlichen Schwerpunkten geben. Für Unternehmen und (Solo-)Selbständige am Anfang ihrer Entwicklung bleibt das DEZERNAT#16 die erste Anlaufstelle, da es für diese Zielgruppe den notwendigen Experimentierraum bietet. Auf den ehemaligen Campbell Barracks soll dagegen ein „Phase 2 – Zentrum“ entstehen. Hier werden primär Unternehmen angesiedelt, die sich in einer fortgeschrittenen Entwicklungsphase befinden.

Unternehmen und (Solo-)Selbständige sollen durch die Angebote der Zentren unterstützt werden, am freien Markt weiter Fuß zu fassen und ortsübliche Gewerbemieten zu zahlen. Die Vermietung erfolgt für einen begrenzten Zeitraum.

Das Zentrumsmanagement führt gemeinsam mit der Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft sowie anlassbezogen mit dem Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft begleitende Entwicklungsgespräche mit der Mieterschaft durch. Insbesondere die unternehmerische Entwicklung und räumliche Perspektiven werden im Fokus der Gespräche stehen.

Mietbedingungen in den alten Stallungen

Spätestens nach zwei Jahren Mietdauer führt die Heidelberger Dienste gGmbH mit der Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft und anlassbezogener Unterstützung der Wirtschaftsförderung verpflichtende Entwicklungsgespräche mit den Mietern durch. Das Gespräch ermöglicht den Unternehmen darzulegen, wie sie sich strategisch weiterentwickelt haben und werden. Dem Unternehmen können in den Gesprächen nach Bedarf Unterstützungsmöglichkeiten aufgezeigt und Hilfestellungen geleistet werden. Das Entwicklungsgespräch ist Teil der Entscheidungsgrundlage über die räumliche Perspektive und den Verbleib des Unternehmens in den Kreativwirtschaftszentren.

Wenn keine oder rückläufigen Entwicklungen abzusehen sind und keine Anstrengungen unternommen werden, diese umzukehren oder das Gewerbe aufgegeben wurde, muss die Mietpartei das Zentrum nach spätestens einem weiteren Jahr verlassen und wird ggf. bei seiner weiteren Raumsuche in dieser Zeit unterstützt.

Bei guter Prognose und Entwicklung hat das Unternehmen die Möglichkeit bis zu einer maximalen Mietdauer von 5 Jahren im Zentrum zu verbleiben und kann bei der Suche nach geeigneten Folgeräumlichkeiten Unterstützung erhalten.

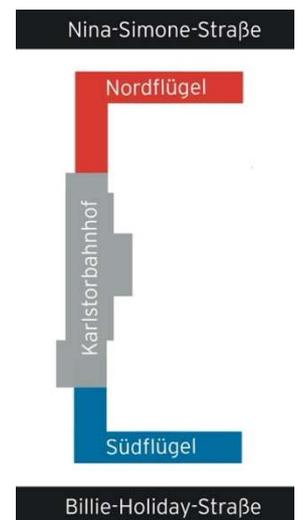
Grundsätzlich besteht kein automatisches Umzugs- bzw. Vorzugsrecht für die Mieterschaft des DEZERNAT#16. Die Entscheidung erfolgt anhand der Vergabekriterien und steht in Abhängigkeit verfügbarer Räume.

Raumstruktur

Das Gebäude teilt sich in zwei separate Flügel auf, die sich nördlich bzw. südlich direkt an den neuen Karlsruhbahnhof anschließen. Beide haben jeweils ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Wegen der baulichen Rahmenbedingungen und des großen Bedarfs dieser Raumtypen sind im Erdgeschoss vorwiegend Ateliers, Werkstätten und Medienräume sowie ergänzend Lagerräume vorgesehen. Im Obergeschoss schränkt die Statik des Gebäudes die Nutzung ein. Es ist daher primär für Büros bzw. Nutzungen vorgesehen, welche die maximale Traglast der Decke nicht überschreiten. Insgesamt stehen ca. 3.000 Quadratmeter Nutzfläche zur Verfügung.

Sowohl im Nord- als auch im Südflügel übernehmen die zentralen Eingangsbereiche die jeweilige Adressbildungsfunktion.

Die Räume sollen einer möglichst breiten Zielgruppe aus der Kultur- und Kreativwirtschaft zugänglich gemacht werden und die Mieterschaft wird sich in einem ständigen Wechsel befinden. Daher werden im Rahmen der Sanierung unterschiedliche potenzielle Nutzungen der Räume berücksichtigt. Eigene bauliche Maßnahmen in den Mieträumen sind nach Genehmigung durch das Zentrumsmanagement und unter Beachtung der denkmalschutz- bzw. baurechtlichen Vorgaben auf eigene Kosten möglich.



Gemeinschaftsflächen und flexibel nutzbare Räume

Das Zentrum verfügt über eine zentrale Infrastruktur, die den baulichen Gegebenheiten und den spezifischen Bedürfnissen der Kreativunternehmen entspricht. Dazu gehören Seminar- und Besprechungsräume sowie Teeküchen. Um konkrete Kooperationen durch Gemeinschaftsflächen zu begünstigen, werden in beiden Flügeln Besprechungsräume mit entsprechender technischer Ausstattung eingerichtet.

Um vielen Unternehmen die Nutzung zu ermöglichen und eine hohe Auslastung der Probe- und Medienräume zu erreichen, werden diese besonderen Raumtypen in den alten Stallungen nicht fest vermietet. Die Räume können künftig von einem größeren Pool von Unternehmen über ein Raumbuchungssystem gemietet werden. Auch ein Raum für die Produktion von Medien ist für kurzfristige Vermietungen vorgesehen.

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur in der unmittelbaren Nachbarschaft wird es kein gastronomisches Angebot und keine größeren Veranstaltungsflächen im Zentrum geben. Angestrebt werden gestaffelte Mieten, die zwischen denen des DEZERNAT#16 und der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Eine Preisanpassung im Rahmen der Marktentwicklung ist möglich.

Besonderheiten im Nordflügel

Im Nordflügel befindet sich im Erdgeschoss das Büro des Zentrumsmanagements sowie buchbare Besprechungs- und Seminarräume. Darüber hinaus werden die Medien- und Proberäume in diesem Flügel umgesetzt. Trotz guter Schallisolation kann von diesen immer eine gewisse Geräuschemission ausgehen. Daher werden in den angrenzenden Büroräumen Unternehmen untergebracht, die weniger geräuschempfindlich sind. Diese Verträglichkeit der Nutzungen wird über die Vermietung geregelt.

Besonderheiten im Südflügel

Der Südflügel wurde aufgrund der Schadstoffsanierung entkernt. Durch die Raumaufteilung können zusammenhängende, größere Einheiten für einzelne Unternehmen bzw. Gemeinschaftsbüros angeboten werden.

Es stehen Räume zwischen 20 und 180 Quadratmetern zur Verfügung. Für den Erstbezug wird eine großzügige Flächenaufteilung umgesetzt. Im Erdgeschoss können einige große Räume nach Bedarf in kleinere Einheiten geteilt werden. Die entsprechenden technischen Voraussetzungen sind vorgeplant. Sollte diese Einteilung von Mietern gewünscht werden, kann diese in Absprache mit dem Zentrumsmanagement umgesetzt werden. Die dafür notwendigen Investitionen werden in diesem Fall von der jeweiligen Mietpartei getragen.

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. Proberäume sind im Südflügel nicht vorgesehen.

Zentrumsmanagement

Als gemeinnütziges Unternehmen der Stadt Heidelberg bringt die Heidelberger Dienste gGmbH in verschiedenen Projekten Menschen in Arbeit. Mitarbeitende werden über Tätigkeiten wie Hausmeisterdienste, Reinigungstätigkeiten oder im Veranstaltungsbereich für den ersten Arbeitsmarkt qualifiziert. Derartige Dienstleistungen werden in den alten Stallungen ebenfalls benötigt. Darüber hinaus werden für die wachsenden Unternehmen im „Phase-2-Zentrum“ auf die Zielgruppe zugeschnittene Angebote, wie beispielsweise ein Werkzeug- oder Equipmentverleih, entwickelt, die von Mitarbeitenden der Heidelberger Dienste betreut und abgewickelt werden. Weitere Dienstleistungen, wie z.B. Raumreinigung, können nach Bedarf ergänzt werden.

Aufgaben in den alten Stallungen

Das Zentrumsmanagement wird durch die Heidelberger Dienste gGmbH gestellt und ist Ansprechpartner für Mieterinnen und Mieter sowie für Interessentinnen und Interessenten. Unternehmen und (Solo-)Selbständige haben so für alle Fragen rund um die Vermietung direkte Ansprechpersonen. Ebenfalls zuständig sind die Heidelberger Dienste gGmbH für das Facility Management.

Weitere Aufgaben werden zwischen der Heidelberger Dienste gGmbH, der Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft und anlassbezogen dem Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft aufgeteilt (siehe Kasten).

Heidelberger Dienste gGmbH

- Vorstellung und Vermietung der Räume
- Facility Management
- Hausverwaltung
- Ansprechpartner für Gebäude und Vermietung
- Übernahme / Koordination von Dienstleistungen wie z.B. Reinigungsdienste, etc.
- Mietertreffen

Heidelberger Dienste gGmbH, Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft und Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft

- Raumvergabe und Auswahl der Mieterschaft anhand der Vergabekriterien
- Interne / externe Kommunikation

Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft und Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft

- Informations- und Kontaktvermittlung
- Beratungsangebote für die Mieterschaft
- Vernetzung der Akteure
- Kontinuierliche Weiterentwicklung des Förderkonzepts

Veranstaltungsprogramm

Die Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft und das Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft erarbeiten diverse Veranstaltungsformate, um die Vernetzung zu gewährleisten und die Unternehmen mit passenden Angeboten in ihrer Entwicklung zu begleiten.

Voraussetzungen und Auswahlkriterien

Die große Menge an Kreativunternehmen in der Südstadt wird Kooperationen begünstigen und neue Möglichkeiten des Austauschs und der Vernetzung zwischen Wirtschaft, Forschung und Kultur schaffen. Auch im neuen Zentrum sollen alle elf Teilbranchen der Kultur- und Kreativwirtschaft nach Möglichkeit berücksichtigt werden mit dem Ziel, den Wissenstransfer und die Geschäftsentwicklung durch einen Branchen- und Kompetenzmix zu erreichen.

Anhand der folgenden Ausschlusskriterien trifft das Zentrumsmanagement gemeinsam mit der Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft und dem Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft Entscheidungen zur Vermietung. Die Kriterien sind immer in Kombination zu sehen und werden im Bewerbungsprozess abgefragt:

- Zugehörigkeit zu einer der Teilbranchen der Kultur- und Kreativwirtschaft.
- Gründung liegt maximal 8 Jahre zurück (bzw. der Entwicklungsschritt aus dem Nebenerwerb).
- Gewerbeanmeldung in Heidelberg (unmittelbar nach Einzug nachzuweisen).
- Eine Vermietung von Arbeitsräumen in den alten Stallungen ist ausschließlich an umsatzsteuerpflichtige Unternehmen und (Solo-)Selbständige möglich. Die Mietpartei verpflichtet sich, der Heidelberger Diensten gGmbH Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es der Betreiberin ermöglicht, ihrer Nachweispflicht gemäß § 9 Abs. 2 UStG nachzukommen.
- Formulierung einer unternehmerischen Entwicklungsperspektive für die nächsten drei Jahre.
- Ausarbeitung des Alleinstellungsmerkmals der Dienstleistung / des Produkts / des Unternehmens.

Zielgruppe: Kultur- und Kreativwirtschaft

Zur Kultur- und Kreativwirtschaft zählen Unternehmen, die.. „*...erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung und/oder medialen Verbreitung von kulturellen/kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen.*“

Die Teilbranchen

Musikwirtschaft
Buchmarkt
Kunstmarkt
Filmwirtschaft
Rundfunkwirtschaft
Markt für darstellende Künste
Designwirtschaft
Architekturmarkt
Pressemarkt
Werbemarkt
Software-/Games-Industrie

(BMWi 2009: Gesamtwirtschaftliche Perspektiven der Kultur- und Kreativwirtschaft in Deutschland, S. 3)