

## Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung

Beteiligung:

Betreff:

**Kinostandort Heidelberg**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	14.09.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Kulturausschuss	15.09.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	06.10.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Kulturausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

- *Der Gemeinderat erkennt den Handlungsbedarf zur Sicherung aller drei Kinoteilmärkte und Schaffung eines neuen kommerziellen Kinos an, damit Heidelberg zukünftig wieder attraktiver Kinostandort wird.*
- *Entsprechend den Begründungen dieser Vorlage wird die Verwaltung beauftragt, die Ansiedlung eines kommerziellen Kinos mit den sich aus der Vorlage ergebenden Rahmenbedingungen aktiv voranzubringen.*
- *Dabei sollen alle in der Anlage 3 betrachteten Standorte weiter berücksichtigt werden. Die Entscheidung soll in einer weiteren Stufe des Verfahrens zugunsten des Standortes fallen, an dem sich die Realisierung unter stadtentwicklungs, wirtschaftlichen und zeitlichen Gesichtspunkten am besten realisieren lässt.*
- *Im Zuge der Ansiedlung eines kommerziellen Kinos ist ein Konzept zu favorisieren, das Rücksicht auf den Bestand nimmt und gemeinsam mit den lokalen Betreibern eine Kooperation eingeht um auch mittelfristig den Markt der Programmkinos abbilden zu können.*
- *Die Verwaltung bringt sich in die Unterstützung zur Umrüstung des kommunalen Kinos auf einen modernen Stand der Technik ein.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Kinostandort Heidelberg – Suchkorridore für ein kommerzielles Kino
A 02	Zusammenfassende und vergleichende Darstellung der Kernaussagen externer Marktteilnehmer zum Kinostandort Heidelberg
A 03	Standortdiskussion im Überblick

## A. 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:
KU 1	+	Kommunikation und Begegnung fördern <b>Begründung:</b> Kino ist Ort Begegnung, an dem unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen zusammenkommen.
KU 2	+	Kulturelle Vielfalt unterstützen <b>Begründung:</b> Die Stärkung des Kinostandortes auf allen drei Kinomärkten spricht unterschiedliche Zielgruppen und kulturelle Interessen an.
KU 7	+	Zugangsmöglichkeiten zum kulturellen Leben verbessern <b>Begründung:</b> Das Vorhandensein von Kinohäusern in Heidelberg ist Grundvoraussetzung für die Zugangsmöglichkeit zu diesem kulturellen Segment.

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

keine

## B. Begründung:

### Einleitung

Diese Vorlage „Kinostandort Heidelberg“ gibt einen weitreichenden Überblick über das komplexe Thema „Kino“. Die Heidelberger Kinoentwicklung der letzten Jahre wird aufgearbeitet und das bevorstehenden Szenario beschrieben. Es wird schnell deutlich, dass ohne aktive Entwicklung der Kinostandort Heidelberg in absehbarer Zeit nur noch sehr rudimentär vorhanden sein wird und seine mittelfristige Existenz, vor allem vor dem Hintergrund technischer Neuerungen und Anforderungen und den damit verbundenen Investitionskosten, akut gefährdet ist.

Mit der Vorlage wird das Ziel verfolgt, den politischen Gremien eine strategische Richtungsentscheidung zur Zukunft des Kinoangebotes in Heidelberg zu ermöglichen. Es wird der status quo dargestellt, die Entwicklungsmöglichkeiten und ihre Bedingungen werden aufgezeigt sowie mögliche Standortalternativen aufgearbeitet.

Die Standortfragen sind in einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe erarbeitet worden. Die Wechselwirkungen zwischen kulturellen Angeboten, kommunalem Kino, Programmkino und kommerziellem Kino sind sowohl verwaltungsintern als auch mit mehreren Kulturexperten in Heidelberg erörtert worden. Dazu hat die Verwaltung sowohl Expertenwissen eingeholt, als auch eine strukturierte Befragung aller wesentlichen Marktteilnehmer vorgenommen.

Nach einer auf Basis dieser Vorlage erfolgten kommunalpolitischen Richtungsentscheidung, kann die Verwaltung in einer zweiten Stufe aktiv die notwendige Entwicklung vorantreiben.

## **1. Kinostandort Heidelberg**

### **1.1. Kino in Heidelberg - Ausgangslage**

#### Entwicklung der letzten Jahre

In den letzten Jahren hat der Kinostandort Heidelberg vor allem durch Kinoschließungen Schlagzeilen gemacht. So mussten in den vergangenen Monaten das Schlosskino auf der Hauptstraße 42 und das Studio Europa in der Rohrbacher Straße ihren Betrieb einstellen. Die nächste Aufgabe eines Kinostandortes mit dem Harmonie-Lux Kinocenter in der Hauptstraße 110 ist insolvenzbedingt bereits beschlossen, der konkrete Zeitpunkt liegt noch nicht fest, ist aber jederzeit mit nur dreimonatigem Vorlauf zu erwarten, spätestens zum 31.12.2013.

Dabei fehlen dem Kultur- und Festivalstandort Heidelberg ohne ein hochwertiges Kinoangebot in allen Teilsegmenten (kommunales Kino, Programm kino, kommerzielles Kino) entscheidende Komponenten. In seiner Funktion als Oberzentrum in der Region ist es wichtig, kulturelle Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen vorzuhalten. Neben Theater, Oper und Kulturbühnen gehören auch Kinos zu den kulturellen Einrichtungen, die Heidelberg als ein Oberzentrum auszeichnen und die kulturelle Vielfalt und deren Angebot prägen. Kino wird von allen Bevölkerungsschichten und unterschiedlichsten Gruppierungen aus verschiedenster Motivation in Anspruch genommen. Der gemeinsame Kinobesuch gehört mittlerweile zum Bestandteil eines jeden Unterrichtsplans einer Schule, genauso wie zur Ergänzung studentischer Kurse. Daneben kann ein Kinobesuch ein Familienerlebnis sein, genauso aber auch zur Bildung und Information dienen, gesellschaftliches und soziales Ereignis darstellen oder einfach nur Bestandteil der Freizeitgestaltung sein.

Während in den Städten der Metropolregion Kinoeinrichtungen unterschiedlichster Art neu eröffnet haben oder Kinos modernisiert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht wurden um ein breites und vielfältiges Angebot sowie hochwertiges Seh- und Hörerlebnis bieten können, ist der Kinostandort Heidelberg geprägt von Stagnation und Schließungen.

Vor 10 Jahren existierten in Heidelberg noch sieben unterschiedliche Kinos mit insgesamt 15 Sälen bzw. Leinwänden und über 2600 Sitzplätzen. Die zwischenzeitlichen Schließungen der Kammer-Lichtspiele, des Schlosskinos, und des Studio Europa reduzierten das Kinoangebot auf aktuell noch vier bestehende Häuser mit insgesamt zehn Sälen und 1537 Sitzplätzen. Spätestens am Jahresende 2013 wird auch das insolvente Harmonie-Lux Kino seinen Betrieb einstellen, so dass der Kinostandort Heidelberg auf nur noch vier Leinwände und 432 Sitzplätze reduziert wird. Eine Neueröffnung oder konkrete Planung, die diesem Trend entgegenwirkt ist aktuell nicht bekannt.

	Jahr 2000	Jahr 2011	Jahr 2014 (nach bekannten Entwicklungen)
<b>Anzahl Kinohäuser</b>	<b>7</b> Schlosskino Kammer Lichtspiele Kamera Europa Gloria/Gloriette Harmonie-Lux Karlstorkino	<b>4</b> Kamera Gloria/Gloriette Harmonie-Lux Karlstorkino	<b>3</b> Kamera Gloria/Gloriette Karlstorkino
<b>Anzahl Leinwände</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>4</b>
<b>Anzahl Sitzplätze</b>	<b>2.684</b>	<b>1.537</b>	<b>432</b>

Die nach Schließung von Lux/Harmonie noch verbleibenden Häuser werden - sollten sich zum Status Quo keine Veränderungen ergeben - in der Hand von zwei Betreibern liegen. Das kommunale und nicht gewerbliche Karlstorkino wird vom Medienforum Heidelberg e.V. betrieben, die Häuser Kamera, Gloria und Gloriette von Frau Mauerer-Klesel.

#### Potenzial Heidelberg

Nach den aufgezeigten Entwicklungen wird die Stadt Heidelberg spätestens im Jahr 2014 als Kinostandort nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen und nur noch wenig Kompetenz abbilden. Damit verliert das Oberzentrum einen Teil seiner kulturellen Vielfalt und seines Freizeitangebotes. Um dieser Entwicklung aktiv entgegenzutreten und den Kinostandort Heidelberg zukunftsfähig zu entwickeln, ist aktives Handeln seitens der Stadt notwendig.

Wenn diese Option ergriffen wird, bietet die an sich ungünstige Ausgangslage eine realistische Chance für den strategischen Aufbau eines zukunftsfähigen und hochwertigen neuen Kinostandortes.

Die Einschaltung eines anerkannten unabhängigen Kinoexperten sowie die Befragung der Betreiber kommerzieller Kinos hat das Potenzial für ein attraktives Haus eindeutig belegt und ein sehr hohes Interesse am Standort Heidelberg gezeigt. Aufgrund der komplexen Aufgabenstellung sollte die Entwicklung nicht alleine dem Markt überlassen werden, sondern das Konzept und die Standortfrage unter qualitativen Gesichtspunkten gesteuert werden.

## **1.2. Übersicht über die Kinomärkte**

Die Komplexität der Kinothematik beginnt damit, dass es nicht „den“ Kinomarkt gibt, sondern unterschiedliche Teilmärkte nebeneinander existieren, gegeneinander konkurrieren aber auch miteinander kooperieren. Im Folgenden wird ein Überblick über die wichtigsten drei Kinomärkte gegeben, wie sie auch in Heidelberg vertreten sind.

- **Kommunales Kino**

Kommunale Kinos sind nichtkommerzielle Unternehmen, die ihr Programm vorwiegend unter filmhistorischen und filmästhetischen Gesichtspunkten zusammenstellen. Oftmals werden die kommunalen Kinos von den Kommunen bezuschusst, so auch in Heidelberg. Der Betreiber beschreibt den Betrieb selbst folgendermaßen: „...das Kommunale Kino "Karlstorkino" möchte ungewöhnliche Perspektiven auf Filme und ihre Geschichte zeigen.

Dazu werden Filmschaffende eingeladen und Seminare, Filmreihen und Retrospektiven angeboten. Es möchte allen ein Forum bieten, denen gute Filme wichtig sind.“<sup>1</sup>

- **Programm kino oder Arthouse-Kino**

Ein Programm kino oder Arthouse-Kino stellt sein Filmprogramm nach inhaltlichen Aspekten zusammen. Im Vordergrund stehen Filme, die einen künstlerischen Anspruch haben bzw. als künstlerisch wertvoll eingestuft und oftmals in Originalversion oder mit Untertitel vorgeführt werden. In vielen Fällen ist die Einstufung eines Films eindeutig, allerdings sind die Übergänge zu sogenannten Blockbustern immer öfter fließend. Während in der dritten Kinoform, den kommerziellen Kinos vor allem die neuesten Filme gezeigt werden, kann der Betreiber eines Programmkinos mehr Einfluss auf die Filmauswahl ausüben. Neben aktuellen Produktionen werden oft ältere Filme oder Kulturfilm e gezeigt. Programmkinos sind privatwirtschaftliche Unternehmen und werden nicht von Kommunen bezuschusst. Für die Eingruppierung als Programm kino ist der Kinobetreiber selbst verantwortlich.

Ausschlaggebend ist hierbei, dass der Betreiber einen inhaltlichen Programmanspruch verfolgt und daher seinen Kinosaal selbst als Programm kino einstuft.

- **Kommerzielles Kino / Mainstream kino**

Kommerzielle Kinos zeigen die aktuellen Blockbuster bekannter Produktionsfirmen. Oft ist von Verleihern vorgeschrieben, welcher Film abgenommen werden und wie lange er in wie vielen Sälen gezeigt werden muss. Die Filme sind vorwiegend amerikanischer Herkunft und sprechen ein Massenpublikum an. Moderne Mainstreamkinos zeichnen sich durch exzellente Sound- und Bildqualitäten auf aktuellem Stand der Technik aus und bieten dem Nutzer darüber hinaus in der Regel bequemen und großzügigen Sitzkomfort. Kommerzielle Kinos finden sich häufig in der Ausformung eines Multiplexkinos wieder, also einem Groß kino mit mehreren Sälen, indem mehrere Filme parallel gezeigt werden können.

Kino	Betreiber	Leinwände	Sitzplätze	Klassifizierung
<b>Karlstorkino</b>	Medienforum Heidelberg e.V.	1	90	Kommunales Kino
<b>Gloria / Gloriette</b>	Frau Mauerer-Klesel	2	220	Programm kino
<b>Kamera</b>	Frau Mauerer-Klesel	1	132	Programm kino
<b>Harmonie-Lux</b>	Cinestar	6	1105	Kommerzielles Kino

Übersicht der Heidelberger Kinohäuser, Stand Juli 2011

<sup>1</sup> www.karlstorkino.de, 08.07.2011

### 1.3. Vorgehensweise zur Erstellung der Handlungsempfehlung

Der Status Quo und die bekannten Entwicklungen in Heidelberg zeigen deutlich den Handlungsbedarf. Die Verwaltung hat sich in den letzten Monaten intensiv mit der sehr komplexen Thematik auseinandergesetzt, Expertenmeinungen eingeholt und ausgewertet. Im Folgenden wird die Vielschichtigkeit der Materie erläutert und die einzelnen Schritte werden dargestellt.

#### Komplexität

Die Komplexität in der Kinofrage drückt sich durch verschiedene Fragestellungen aus. Ein wesentlicher Aspekt liegt, wie bereits erläutert, darin, dass sich die Kinolandschaft in drei **unterschiedliche Teilmärkte** mit verschiedenen Ansprüchen und Bedingungen gliedert.

Hinzu kommen aktuelle **technische Entwicklungen**, die den Kinomarkt beeinflussen und ihn vor neue Herausforderungen stellen. Hier sind z.B. die Digitalisierung oder die 3D-Darstellung von Kinofilmen zu nennen. Diese Neuerungen prägen schon jetzt die Kinolandschaft und werden für langfristige Veränderungen sorgen.

Neben den technischen Veränderungen entwickeln sich Kinocenter mehr und mehr zu **Multifunktionshäusern**. Die klassische Filmvorführung ist und bleibt wesentlicher Bestandteil eines Kinohauses. Darüber hinaus gibt es gelungene Beispiele dafür, dass Kinos zusammen mit Universitäten und Fachhochschulen die einzelnen Säle als Vorlesungssäle konzipieren und nutzen. Die Übertragung von Liveveranstaltungen wie Musicals, Konzerten oder Sportevents gehören stellenweise genauso zu einem modernen Kino, wie die Durchführung kleinerer bis mittelgroßer Kongresse und Tagungen.

Mit einem Kinokonzept geht eine **Standortdiskussion** einher. Die Erarbeitung eines Kinokonzepts wirkt sich in seiner Umsetzung auf die Stadt und einzelne Stadtteile aus. Ein Kino kann nicht nur die Stadt selbst, sondern auch den Stadtteil, in dem es angesiedelt ist, prägen und hat damit Einfluss auf das Umfeld. Aus diesem Grund genügt es für die Entwicklung Heidelbergs als zukunftsfähiger und moderner, hochwertiger Kinostandort nicht, die Fragestellung nach Art, Größe und Standort alleine dem Markt zu überlassen.

#### Expertenphase

Um die Komplexität aufzulösen und die unterschiedlichen Interessenslagen zu erkennen und zu berücksichtigen ist mehr als nur ein Experte notwendig. Die Besonderheiten des Themas haben in der Erarbeitungsphase gezeigt, dass ein ursprünglich angedachtes „Kinogutachten“ allein als Analyse und Handlungsempfehlung nicht ausreicht. Vielmehr hat sich die Aufgabenstellung als so vielschichtig erwiesen, dass mehr Expertise als die eines Gutachters mit Marktkenntnis erforderlich war. Daher hat die Verwaltung in den vergangenen Monaten die unterschiedlichen Aspekte zusammen mit verschiedenen Experten betrachtet. Diese intensiv geführte und breit angelegte Expertenphase geht über die reine Markteinschätzung weit hinaus und beinhaltet auch Aussagen zum Standort Heidelberg insgesamt und dessen Zukunftsfähigkeit. Sie zeigt das Potenzial, die Entwicklungsmöglichkeiten, den langfristigen Bestand aller Teilmärkte nebeneinander sowie die Diskussionsgrundlage für verschiedene Einzelstandorte auf. Sie umfasst außerdem eine vergleichende Darstellung der Betreiber.

Im Einzelnen setzen sich die Expertengruppen folgendermaßen zusammen:

#### **Lokale Marktteilnehmer**

- Frau Mauerer-Klesel (Gloria, Gloriette und Kamera)
- Herr Spiegel (Karlstorkino)
- Cinestar (Harmonie Lux) – wird auch als externer Marktteilnehmer genannt, da auch Cinestar versucht, zukünftig an einem anderen Standort ein Kino in Heidelberg zu betreiben.

Mit den lokalen Marktteilnehmern ist die Verwaltung von Anfang an in einen intensiven, regelmäßigen und transparenten Dialog eingetreten. Während der gesamten Phase bis zum aktuellen Zeitpunkt herrschte ein ständiger Kommunikationsaustausch.

#### **Neutraler externer Kinogutachter**

- RMC medien consult – Herr Pintzke

Der neutrale außenstehende Experte wurde in Abstimmung mit den lokalen Marktteilnehmern von der Verwaltung beauftragt und hat in Form einer schriftlichen Expertenmeinung seine Fachkompetenzen eingebracht.

#### **Externe Marktteilnehmer**

- Filmtheaterbetriebe Spickert
- Kinopolis
- Luxor Filmtheater (Englert)
- Cinestar
- Filmlounge (Flebbe)

Die externen Marktteilnehmer setzen sich aus Kinobetreibern zusammen, die sich in der Vergangenheit und zum jetzigen Zeitpunkt für Heidelberg als Kinostandort interessieren. In separaten Einzelterminen wurden die Teilnehmer mit Hilfe eines strukturierten Kriterienkatalogs befragt und um ihre fachliche Einschätzung zum Kinostandort und dessen Entwicklungsmöglichkeiten gebeten. Eine zusammenfassende Einschätzung dieser Expertengruppe erfolgt in Kapitel 4, Expertenphase – Ergebnisse.

#### Verwaltungsinterne Arbeitsgruppe

In einer verwaltungsinternen Abstimmung unter Beteiligung von Herrn Bürgermeister Dr. Gerner sowie dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik, dem Stadtplanungsamt, dem Amt für Liegenschaften, dem Baurechtsamt und dem Kulturamt wurden Fragen der Stadtentwicklung und der Kooperation mit den anderen Kulturangeboten geklärt sowie mögliche Entwicklungsflächen identifiziert.



### Größtmögliche Transparenz im Prozess

Von Anfang an hat die Verwaltung Wert auf einen transparenten Prozess und eine intensive Kommunikation mit den lokal tätigen Akteuren gelegt. Im Vorfeld der Beauftragung einer neutralen und außenstehenden Expertenmeinung, wurden Gespräche mit Herrn Spiegel, Vertretern der Cinestar-Gruppe und mit Frau Mauerer-Klesel geführt. Den offenen und transparenten Prozess sowie die Vorgehensweise, aktiv Einfluss auf die Entwicklung des Kinostandorts zu nehmen, begrüßten alle Beteiligten.

Für die Auswahl einer externen Expertenmeinung wurden alle lokalen Betreiber um ihrer Einschätzung gebeten. Drei Gutachter wurden von allen Teilnehmern genannt und von der Verwaltung um die Abgabe eines Angebotes ersucht. Mit der Firma „RMC Rinke Media Consult GmbH“ fiel die Wahl auf ein anerkanntes Unternehmen, dessen Angebot sich preislich gegenüber den Mitbewerbern im unteren bis mittleren Bereich wiederfand und das durch ein professionelles Auftreten überzeugte. Die Entscheidung wurde von allen lokalen Akteuren mitgetragen.

Den externen Marktteilnehmern wurde in den Gesprächen mitgeteilt, dass der erste Schritt der Kommunikation zur fachlichen Einschätzung des Kinostandorts Heidelberg und möglichen Entwicklungsszenarien dient. Allen externen Marktteilnehmern war bewusst, dass weitere Gespräche der Stadt Heidelberg mit Mitbewerbern aus der Kinobranche stattgefunden haben.

#### **1.4. Expertenphase – Ergebnisse**

Im Folgenden werden die fachlichen Aussagen der einzelnen Expertengruppen dargestellt und am Ende des Kapitels miteinander verglichen.

#### **Kernaussagen des neutralen Experten „Rinke Medien Consult GmbH“ (RMC)**

Ursprünglich hat die Verwaltung die Firma RMC mit der Ausarbeitung eines Kinogutachtens beauftragt. Das Gutachten sollte bereits 2010 vorliegen. Gespräche mit lokalen Betreibern und interessierten Entwicklern zeigten während der Erarbeitungsphase, dass weitere Bausteine erforderlich wurden, die der Gutachter alleine nicht leisten kann. Deshalb hat sich die Verwaltung entschlossen, weitere Kompetenzen und deren Sichtweisen in eine abschließende Handlungsempfehlung einfließen zu lassen. Im folgenden Abschnitt sind zunächst die wesentlichen Kernaussagen der Stellungnahme der RMC Rinke Medien Consult GmbH zusammengefasst.

#### Generelle Entwicklung des Kinomarktes

Nach Aussage der Firma RMC ist seit 2002 der Kinobesuch deutschlandweit deutlich gesunken. Erst in 2009 sei nach Jahren der Stagnation auf relativ niedrigem Niveau ein signifikanter Anstieg des Besucheraufkommens zu verzeichnen gewesen. Ob von einer dauerhaften Trendwende gesprochen werden kann, ist derzeit noch schwer zu beurteilen. Insbesondere die Innovation von 3-D-Filmpräsentationen trifft auf ein hohes Interesse und ist Anzeichen für einen Aufschwung in der Kinobranche. Die Programmkinos haben von dieser Entwicklung nicht profitieren können. Ihr Besucheraufkommen gilt grundsätzlich als weniger anfällig für filmkonjunkturelle Schwankungen. Die langfristige Zeitreihenanalyse der Filmförderanstalt (FFA) lässt aber erkennen, dass die Nachfrageverluste in diesem Segment stärker als für den Gesamtmarkt ausgefallen sind. Dabei spielt das veränderte Auswertungsverhalten der Filmproduzenten bzw. Filmverleiher eine Rolle, die inzwischen regelmäßig sogenannte Arthausfilme mit vermuteter, vergleichsweise starker Publikumsrelevanz in Multiplexkinos anbieten.

## Innovationen

Das Kino steht mit der **Digitalisierung** vor enormen technologischen Veränderungen. Die Digitalisierung wird aus Sicht von RMC langfristig deutlich positive Auswirkungen haben, wenn es gelingt, den schwierigen Prozess des Technologiewandels sinnvoll zu organisieren. Experten schätzen den Gesamtbestand der umzurüstenden Leinwände in Deutschland auf rund 3.800. Die Investitionen werden auf einen Betrag von annähernd 250 Mio. € beziffert. Die Branchenpartner suchen nach einer Finanzierungslösung (ggf. unter Beteiligung der öffentlichen Hand). Die Digitalisierung beinhaltet als wesentliches Element den Ersatz herkömmlicher Filmkopien durch eine digitale Zulieferung an die Kinos und deren digitale Projektion mit hochleistungsfähigen Beamern. Dies hat deutliche Kostenvorteile in der Filmbelieferung zur Folge. Es ist gleichgültig, ob künftig noch Speichermedien wie digitale Festplatten eingesetzt werden, oder die Filme via Kabel und Satellit zugeliefert werden. Daneben ermöglicht die digitale Technik innovative Angebote, etwa die Präsentation von Live-Events wie Opernaufführungen oder Konzertveranstaltungen.

Als wichtigste Innovation gilt die Präsentation von Filmen in der **3-D-Technologie**. Erste Erfahrungen mit großen Blockbuster-Filmen wie „Ice Age 3“ haben gezeigt, wie hoch das Publikumsinteresse ist. Am 17. Dezember 2009 startete „AVATAR“, mit Investitionen von 500 Mio. USD der teuerste Film aller Zeiten. Er hat bereits nach vier Wochen Laufzeit „Titanic“ als kommerziell erfolgreichsten Film abgelöst. Trotz deutlich höherer Preise reagiert das Publikum begeistert.

## Potenzial Heidelberg

Nach Aussage von RMC orientieren sich Kinobesucher in ihrem Nutzungsverhalten innerhalb einer Region am bestehenden Angebot. Dieses Nutzungsverhalten durchbricht, solange Alternativen fehlen, auch traditionelle Zentrumsfunktionen. Konkret bedeutet dies: Besucherpotenziale, die dem Standort Heidelberg zuzurechnen wären, sind aufgrund der bereits bestehenden markanten Angebotsdefizite in den letzten Jahren abgewandert. Allerdings sind die über Jahre hinweg eingespielten Gewohnheiten mittelfristig umkehrbar. Die Konkurrenzsituation für Heidelberg als Kinostandort ist von erheblichen Überschneidungen in der Region geprägt (Mannheim, Viernheim, Walldorf). Für die Abschätzung der Wirtschaftlichkeit eines Kinoprojektes ist die Definition des Einzugsgebietes von großer Bedeutung. RMC geht davon aus, dass bundesweit rund 1,5 Kinobesuche pro Einwohner und Jahr getätigt werden. Die Anzahl der Kinobesuche unterliegen jedoch deutlichen Schwankungen, die nennenswert mit der Angebotsstruktur zu tun haben. Der Pro-Kopf-Besuch in Regionen mit guter Versorgung kann in einer Bandbreite von 1,8 und 2,3 Besuchen angesiedelt werden.

Für die erforderliche Abgrenzung des für Heidelberg relevanten Einzugsgebietes ist zu beachten:

- Das Kinopolis Viernheim existiert seit über zehn Jahren. Es spricht mit hoher Wahrscheinlichkeit die Bevölkerung im nördlichen Umland von Heidelberg an, d.h. die Einwohner von Schriesheim, Ladenburg, Dossenheim, Weinheim, usw.
- Mannheim verfügt über zwei moderne Kinos im Multiplexstandard sowie zusätzlich über Filmkunsttheater. Neben dem Einwohnerpotenzial von Mannheim selbst und unmittelbar angrenzender Gemeinden in Richtung Norden und Süden, existiert aufgrund der geringen Fahrzeit eine Wanderungsbewegung mit erheblichem Umfang von Heidelberg nach Mannheim.
- Ein weiteres ernstzunehmendes Objekt ist vor wenigen Jahren in Walldorf-Wiesloch entstanden. Dies begrenzt das südliche Einzugsgebiet, und auch hier findet eine Abschöpfung von Heidelberger Kinogängern statt.

RMC kommt zu dem Ergebnis, dass ein neues und modernes Kinoangebot in Heidelberg seine Zielgruppe vor allem in der Heidelberger Bevölkerung, aber auch sehr stark in den Bewohnern aus dem östlichen Umland haben wird. Laut RMC erreicht ein neuer und moderner Kinostandort Heidelberg ein Einzugsgebiet mit rund 245.000 Menschen. Zur erweiterten Zielgruppe zählt RMC auch die Kinobesucher von Mannheim, Viernheim und Walldorf. Von dieser Zielgruppe werden sich 15 %, bzw. 25.000 Personen künftig nach Heidelberg orientieren. Ob der Kinostandort angenommen wird, hängt stark vom Mikrostandort und dessen Qualitäten sowie von den Objekteigenschaften selbst ab. Vergleichbare Angebotsqualitäten vorausgesetzt, orientieren sich die Besucher gewöhnlich an den Fahrzeiten und am Ausgeh-Angebot vor bzw. nach dem Kinobesuch.

#### Dimensionierung

Für den Standort Heidelberg ist nach der Analyse von RMC von einem nachhaltigen Besucherpotenzial in einer Größenordnung von 500.000 auszugehen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Pro-Kopf-Besuch von 1,9 Besuchen pro Jahr (siehe oben). Die Wettbewerbssituation sieht RMC als intensiv, das Konkurrenzangebot in Walldorf, Mannheim und Viernheim als hochprofessionell und hochwertig an. Gleichwohl ist RMC davon überzeugt, dass das oben angeführte Potenzial im Normalfall erreicht werden kann. Dieses Potenzial dürfte nach Einschätzung von RMC zu einem Anteil von rund 80% auf den kommerziellen Bereich entfallen, zu einem Anteil von 20% auf das Programmkinosegment.

Die konkreten Wirkungen sind zunächst von der Dimensionierung eines neuen Angebotes und letztlich auch von der Qualität des Mikrostandortes abhängig. Selbstverständlich spielt auch das Konzept des Betreibers eine Rolle.

Auf Grundlage einer Potenzialanalyse kann die Dimensionierung zunächst mit acht Leinwänden und einer Kapazität von ca. 1.800 Sitzplätzen angenommen werden. Das Leinwandangebot dürfte nicht weiter eingeschränkt werden, da ansonsten das relevante Filmangebot nur unzureichend präsentiert werden kann.

#### Auswirkungen auf den Bestand

RMC erwartet durch die Ansiedlung neuer Kinos keine Auswirkung auf das kommunale Kino. Dieses Angebot wird als nichtgewerblich betrachtet und das sehr spezielle Filmprogramm spricht eine klar abgrenzbare Klientel an.

Eine Auswirkung für die Programmkinos ist nach Einschätzung von RMC in jedem Fall zu erwarten. Deren Struktur betrachtet RMC in der jetzigen Form nur bedingt als langfristig zukunftstauglich. Das Studio Europa als recht großes Einzelhaus wird so stark von Besucherverlusten betroffen sein, dass RMC sich unter normalen Umständen einen Fortbestand kaum vorstellen kann. (Anmerkung: zum Zeitpunkt der Erstellung der Expertenmeinung war das Studio Europa noch in Betrieb. Bekanntermaßen hat mittlerweile auch dieses Haus schließen müssen).

Auch die Kamera und Gloria/Gloriette werden an Besuchern verlieren. Wenn die hier dargestellten Prämissen zur Dimensionierung eines neuen Projektes in etwa eingehalten werden, glaubt RMC trotz zu erwartender Verluste nicht, dass diese ein existenzgefährdendes Ausmaß erreichen. Die Kamera hat eine lange Tradition, und wird trotz der für ein Einzelhaus immer ungünstigen, betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen fortbestehen können. Ähnliches gilt für Gloria/Gloriette. Nach allen Erfahrungen ist dauerhaft ein Bedarf nach komplementären Angebotsstrukturen zu erkennen, und der Markt – insbesondere wegen der Strahlkraft in die Region – ist groß genug, um beiden Angebotsformen ein Auskommen zu sichern, so RMC.

#### Konzepte für die Realisierung

Für den Erhalt einer möglichst vielfältigen Film- und Kinokultur in Heidelberg sind die faktischen Marktverhältnisse von Bedeutung. Optimal sei aus Sicht von RMC der Betrieb aller Kinos aus einer Hand, wie er an vielen, vor allem erfolgreichen Standorten wie Münster oder Marburg gegeben ist. Ob eine solche Konstellation erreichbar ist, vermag RMC nicht einzuschätzen.

Alternativ kommt eine kaufmännisch und kulturell vernünftige Koordination in Betracht. Diese kann sich sowohl auf gemeinsame Marketingaktivitäten (bis hin zum Filmfest) als auch auf eine abgestimmte Filmauswahl beziehen, die nach Möglichkeit Angebotsdubletten vermeidet.

Nach Auffassung von RMC ist die Bereitschaft potenzieller Investoren zu einer Kooperation als Entscheidungskriterium im Rahmen eines Auswahlverfahrens von erheblicher Bedeutung.

#### Standort und Rahmenbedingungen

Für einen innerstädtischen Standort ist nach Aussage von RMC die Erfüllung folgender Parameter wichtig:

- Gute ÖPNV-Anbindung
- Gute fußläufige Erreichbarkeit
- Gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad
- Gute Bedingungen für den motorisierten Individualverkehr und ein ausreichendes Parkplatzangebot am Objekt oder in unmittelbarer Nähe
- Zumutbare Rahmenbedingungen für den Bau und „vernünftige“ Bauauflagen
- Bezahlbare Grundstückspreise
- Nähe zu Freizeitangeboten wie Gastronomie

Bei der Realisierung eines Kinoprojekts in der Randlage müssen laut RMC folgende Parameter erfüllt sein:

- Möglichst gute Anbindung an das Verkehrsnetz
- gute Anbindung an den ÖPNV
- Parkplatzangebot
- preiswerter Grund und Boden
- unkomplizierte Rahmenbedingungen für den Bau (eingeschossige Bauweise)
- Nähe zu anderen Einzelhandels-Einrichtungen (Fachmärkte, Lebensmitteleinzelhandel usw.)
- Nähe zu Schnellrestaurants, Diskotheken, Entertainment-Angeboten

Nach RMC können sowohl innerstädtische Standorte als auch Randlagen erfolgreich betrieben werden.

Üblicherweise wird für eine Projektentwicklung ein Standort in einer Randlage gesucht, wenn die Bedeutung von Besuchern aus der Region für den Erfolg besonders wichtig ist. Wirtschaftlich ergeben sich in der Regel erhebliche Vorteile durch günstige Bodenpreise und optimale Rahmenbedingungen für den Bau. Ein innerstädtischer Standort hingegen bietet Vorteile, wenn primär die Stadtbevölkerung mobilisiert werden soll und das Kinoangebot zudem in seiner Attraktivität insgesamt vom Umfeld profitieren kann und positive Wechselwirkungen entstehen.

### **Kernaussagen der externen Marktteilnehmer**

Insgesamt wurden Gespräche mit fünf deutschlandweit (teils auch international) tätigen renommierten Kinobetreibern geführt um zu belastbaren Einschätzungen zum Standort Heidelberg zu gelangen. Im Folgenden werden zu einzelnen Themenschwerpunkten die Ergebnisse aus den Gesprächen expertenübergreifend dargestellt sowie in einer Synopse übersichtlich zusammengefasst (Anlage 2, „Zusammenfassende und vergleichende Darstellung der Kernaussagen externer Marktteilnehmer zum Kinostandort Heidelberg“).

### Entwicklung der Kinolandschaft generell und Marktentwicklung

Alle Experten bestätigen die bereits beschriebene Wende auf dem Kinomarkt. Technische Innovationen wie 3-D-Technik und Digitalisierung werden den Kinomarkt langfristig prägen und ihn einerseits vor neue Herausforderungen stellen, andererseits dadurch auch Chancen für die Zukunftsfähigkeit bereiten. Ebenso die Herausforderungen an die Multifunktionalität werden von allen Betreibern erkannt und als Chance verstanden.

### Potenzial Heidelberg

Alle Kinobetreiber sind der Überzeugung, dass Heidelberg, trotz oder genau wegen der aktuellen Entwicklungen, Potenzial hat für einen erfolgreichen Kinostandort in allen drei Marktsegmenten. Die externen Betreiber teilen die Auffassung, wie sie auch RMC vertritt, dass Heidelberg als Oberzentrum, trotz der Konkurrenz in der Region, durch seine Einwohner und ein gewisses Einzugsgebiet in der Region, ausreichend Kinobesucher besitzt. Die Abwanderungen in den letzten Jahren nach Mannheim, Sinsheim oder Viernheim seien vor allem auf den dortigen höheren technischen Standard zurückzuführen – vor allem in der kommerziellen Kinolandschaft. Hier herrscht in Heidelberg ein hoher Investitionsstau, wodurch moderne Standorte eindeutig konkurrenzfähiger sind und das Publikum abziehen.

Alle Experten sind sich einig, dass der Prozess der Abwanderung an die benannten Standorte mit einem modernen, zeitgemäßen Kinoneubau umkehrbar ist. Interessant ist, dass alle Kinobetreiber im demografischen Wandel eine Chance für den Kinomarkt sehen und die Generation „50+“ stärker als in der Vergangenheit als potenzielle Kinobesucher einstufen.

### Dimensionierung

Um das Potenzial des Standortes nutzen zu können und die Anforderungen an ein modernes Kino und die Ansprüche, die damit verbunden sind, erfüllen zu können, gehen alle Experten von einer Größenordnung von sieben bis zehn Sälen und einer Sitzplatzanzahl von 1.600 bis 2.000 aus. *(Lediglich ein Betreiber sieht für die Umsetzung seines Konzeptes eine Dimensionierung von zwölf Sälen und 2.400 Sitzplätzen als notwendig an. Dieses Konzept bildet im Vergleich zu den anderen Betreibern neben dem kommerziellen Kino auch den Markt der Programmkinos ab.)* Dies deckt sich in einer recht engen Bandbreite mit den Ergebnissen des Gutachters RMC. Diese Größe wird für ein kommerzielles Kino vor allem deshalb für notwendig angesehen, um durch die großzügige Dimensionierung sicher zu stellen, dass Filme parallel bzw. in unterschiedlich großen Sälen abgespielt werden können und um die Auflagen der Filmverleiher einhalten zu können. Oftmals verpflichten sich die Betreiber, einen neuen Film über einen bestimmten Zeitraum in einem der größten Säle anzubieten. Wenn zeitgleich ein weiterer Blockbuster Premiere feiert, ist es für ein kommerzielles Kino wichtig, auch diesen Streifen parallel anbieten zu können – ebenfalls in einem der größeren Säle zur besten Besuchszeit.

Zur Gebäudefläche wird von Betreibern eine Größe von ca. 2,2 m<sup>2</sup> bis 3,0 m<sup>2</sup> pro Sitz genannt, bei 1.600 bis 2.000 Plätzen. Daraus ergibt sich eine Anforderung an die Gebäudegröße in einer Größenordnung von gut 5.000 m<sup>2</sup>. Mehrere Anbieter können sich eine bauliche Realisierung über zwei Geschosse vorstellen, so dass eine Grundstücksfläche für das reine Kinogebäude (ohne Parkplätze) ab einer Größe von mindestens 2.500 m<sup>2</sup> in Betracht kommt. Einzelne Betreiber geben als Untergrenze auch eine Flächenanforderung von über 4.000 m<sup>2</sup> an. Auch wenn Kino aufgrund unterschiedlicher Auflagen (z.B. der Versammlungsstättenverordnung) am besten ebenerdig realisierbar ist, sind die meisten Anbieter zur den höheren Investitionen der Unterbringung der Säle auf mehreren Etagen grundsätzlich bereit.

### Konzepte für die Realisierung

Die externen Experten und potenziellen Marktteilnehmer für den Kinostandort Heidelberg sehen die Unterdeckung im Bereich des kommerziellen Kinos und würden entsprechend ein solches Konzept für Heidelberg umsetzen.

Alle Konzepte sehen vor, das Kinovorhaben technisch auf dem aktuellsten Stand der Technik zu realisieren. Neben der technischen Komponente sehen die Betreiber verschiedene weitere Möglichkeiten, die Konzepte individuell zu gestalten um sich von der Konkurrenz abzuheben.

Hierzu gehört das Angebot eines speziellen VIP-Bereiches, ausdifferenzierte Angebote für verschiedene Altersgruppen, die Live-Übertragung von Konzerten, Operaufführungen oder Sportveranstaltungen. Aber auch die multifunktionale Ausgestaltung der Kinosäle zur Nutzung als Hörsaal, Kongresshaus oder für Firmenveranstaltungen spielt eine Rolle.

### Umgang mit dem Bestand

Alle externen Kinoexperten bestätigen, dass die lokale Betreiberin, Frau Mauerer-Klesel eine sehr hohe Reputation genießt und in Fachkreisen sehr für Ihre Arbeit, vor allem auf dem Markt der Programmkinos geschätzt und respektiert wird. Entsprechend sehen die anderen Kinobetreiber ihre Kernkompetenz im Mainstreambereich und streben Kooperationen mit den bestehenden Programmkinos an.

Zum jetzigen Stand der Gespräche sehen die Betreiber in einer intensiven Abstimmung mit Frau Mauerer-Klesel einen Mehrwert für das eigene Konzept aber auch als beste Lösung für den Kinostandort Heidelberg an. Teilweise schätzen die Marktteilnehmer eine mittelfristige Übernahme der Programmkinos als beste Lösung ein, um die Zukunft der Programmkinos sicherzustellen. Nach Einschätzung der Experten besitzt Heidelberg eine große Chance, sich mittelfristig wieder zu einem sehr attraktiven und zugkräftigen Kinostandort entwickeln zu können, der neben dem kommunalen Kino ein gut funktionierendes kommerzielles Kino und etablierte Programmkinos anbieten kann.

Lediglich die Firma Luxor Filmbetriebe sieht das Programmkino als integralen Bestandteil des eigenen Hauses und damit in direkter Konkurrenz zu den bestehenden Heidelberger Programmkinos.

### Standort und Rahmenbedingungen

Generell können sich alle Kinobetreiber vorstellen, dass das Kino in Heidelberg an unterschiedlichsten Orten wirtschaftlich betrieben werden kann und gut angenommen wird. Einzige Ausnahme ist die Firma Luxor Filmbetriebe, die als funktionierenden Kinostandort ausschließlich ein Grundstück auf der „Grünen Wiese“ oder in einer Randlage als geeignet ansieht. Die übrigen Betreiber sehen Möglichkeiten für ein erfolgreiches Kino sowohl in der Innenstadt als auch in der erweiterten Kernstadt (Bergheim, Bahnstadt) mit Anbindung an gewachsene Strukturen und guter Erreichbarkeit.

Entscheidend für den erfolgreichen Betrieb eines neuen Kinos ist ein angemessener moderater Kartenpreis für die Besucher. Dies hat erhebliche Auswirkung auf die maximale Höhe des Grundstückspreises, des Investments in das Gebäude sowie die Miete. Bei allen vorhandenen Potenzialen und dem klaren Bekenntnis aller Anbieter zu einer Entwicklung in Heidelberg, ist in jeder Befragung deutlich geworden, dass hier eine Hürde gesehen wird, die ggf. die Kinobetreiber aus wirtschaftlichen Gründen trotz des Interesses am Standort von der Umsetzung abhalten würde.

Eine Grundvoraussetzung an den Standort ist eine gute **Erreichbarkeit** für alle Zielgruppen und Verkehrsarten (ÖPNV, MIV, IV). Vor allem die Anforderungen an ausreichend Parkplätze in unmittelbarer Nähe sind seitens der Betreiber hoch aber auch baurechtlich notwendig.

Je näher ein Kinoneubau an die Innenstadt angebunden ist, umso weniger müssen ergänzende Nutzungen wie **Gastronomiebetriebe** in das Konzept integriert oder im Umfeld erzeugt werden. Nahezu alle Experten sehen Gastronomiebetriebe in unmittelbarer Nachbarschaft als sinnvoll bzw. notwendig an. Dabei gibt es deutliche Unterschiede in den Konzepten der Betreiber zum Betrieb von Gastronomie im eigenen Haus, bzw. fremder Gastronomie in der Nähe sowie zur Beurteilung der Wechselwirkung mit Einkaufsangeboten im direkten Umfeld.

Ebenso vorstellbar ist es, einen Kinoneubau zu koppeln mit einem neuen Nahversorgungsmarkt. Hier entstünden nicht nur in der Doppelnutzung von Parkplätzen erhebliche Synergien, da diese von den unterschiedlichen Kunden zu verschiedenen Tageszeiten genutzt werden. Auch in der Wirtschaftlichkeit hat eine solche Kombination Vorteile, die ggf. zentralere und damit teurere Standorte ermöglichen.

## **Kernaussagen der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe bzw. Standortdiskussion**

Kino prägt nicht nur eine Stadt selbst sondern auch das Umfeld, in dem es gebaut wird. Kino kann in gewachsenen Strukturen Synergien zu bestehenden Einrichtungen wie Gastronomie und Handel erzeugen. In weniger gewachsenen Stadtteilen kann ein Kino zur Entwicklung beitragen. Gerade in neu entstehenden Stadtteilen wie der Bahnstadt liegen in der Ansiedlung eines Kinos interessante Entwicklungsperspektiven. Aber auch aufstrebende, sich wandelnde Stadtteile wie Bergheim würden durch die Ansiedlung eines modernen Kinos einen wichtigen Impuls bekommen. Dass ein innenstadtnaher oder innerstädtischer Standort weiter zur notwendigen Nutzungsvielfalt eines funktionierenden Stadtzentrums beiträgt, versteht sich von selbst. Somit gibt es unterschiedliche Möglichkeiten der Ansiedlung von Kinos. Wichtig ist, dass die Fläche kurzfristig zur Verfügung steht und innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes zu entwickeln ist. Hierzu zählen unter anderem Eigentümerfragen, Anforderungen des Baurechts, Preisbildung und weitere Kriterien, die einen Prozess in die Länge ziehen oder gar scheitern lassen.

Im Folgenden werden verschiedene denkbare Standorte genannt und auf ihre Realisierungsmöglichkeit hin bewertet. Den Standorten wurden vier Zonen zugeteilt. Diese sind in der Anlage 1 „Zonierung“ dargestellt. Ernsthaft in Betracht gezogen wurden die ersten drei Zonen, da nach übereinstimmender Ansicht in der Verwaltung eine zentrale Lage zu bevorzugen ist. Eine Entwicklung auf der „Grünen Wiese“ ist der Kategorie 4 zuzuordnen. In den übrigen drei Zonen wurden mehrere Standorte identifiziert und sind in die Betrachtung eingeflossen.

Die Zonen gliedern sich in

- City / Altstadt
- Zentrale Stadtlage
- Integrierte Lage um den Bereich Bahnhof / Bahnstadt
- Sonstige Lage, „Grüne Wiese“ (auf der Karte in Anlage 1 nicht explizit dargestellt)

### **Grundstücke, die geprüft wurden und sich nicht für eine Kinoentwicklung eignen**

Bei der Prüfung der Standorte mussten bereits nach der ersten Stufe fünf Grundstücke für die weitere Prüfung ausgeschlossen werden. Sie sind mit entsprechenden Kriterien (KO-Kriterien) behaftet, die objektiv einer zeitnahen Kinoentwicklung entgegenstehen.

#### Krahenplatz an der Universität

Das Areal umfasst 2.200 m<sup>2</sup> mit direkt angrenzender Bebauung. Aufgrund dieser zu geringen Fläche ist eine Kinoentwicklung nicht möglich. Zudem hat das Land nach allen vorliegenden Informationen keine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Freigabe für eine Entwicklung.

#### Bauhausgrundstück in der Kurfürstenanlage

Die Stadt steht in Kontakt mit den Vertretern des Eigentümers. Danach gibt es keine realistische Möglichkeit eines zeitnahen Verkaufs oder einer zeitnahen Entwicklung. Zudem lassen die Festsetzungen des erst vor kurzem aufgestellten B-Plans „Behördenzentrum“ die Kinoentwicklung an dieser Stelle nicht ohne weitere B-Planänderung und massiven Eingriff in die wesentlichen Grundzüge der Planung zu.



### Parkhaus Poststraße

Für diesen Bereich existiert kein Bebauungsplan, der eine Kinoentwicklung vorsieht. Die Aufstellung eines Bebauungsplans für eine so verkehrs- und publikumsintensive Nutzung wird wegen der Nachbarschaft und der zu erwartenden Widerstände gegen die Planung als unwahrscheinlich und zeitlich unkalkulierbar eingeschätzt.

### Belfortstraße

Dieses Grundstück gehört im Bereich des ehemaligen Postgebäudes überwiegend einem Privateigentümer. Nach Auszug der Firma Heidelberger Druck wurden im letzten Jahr neue Mietverträge geschlossen. Für dieses Grundstück hat der Eigentümer einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf den Weg gebracht, der für diese Nutzungen die notwendige bauplanungsrechtliche Grundlage schaffen soll. Das Verfahren umfasst die bebauten Grundstücke Flst.Nr. 1888/69 (privat) und 1888/90 (Stadt). Die sich anschließende Grün-/Parkanlage wird davon nicht berührt. Das angrenzende städtische Grundstück an der Kurfürstenanlage ist heute eine Grünfläche mit öffentlicher Zugänglichkeit und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

### Grundstück zwischen dem HSB-Betriebshof und der Kurfürstenanlage

Der Grundstückspreis an dieser Stelle liegt weit über dem, was ein Kinobetrieb wirtschaftlich darstellen kann.

### **Grundstücke, die geprüft wurden und sich für eine Kinoentwicklung eignen**

Die Grundstücke, die zunächst ohne offensichtliches Ausschlusskriterium behaftet sind, werden in einer Synopse in Anlage 3 „Standortdiskussion im Überblick“ gegenübergestellt. Im Einzelnen sind dies:

#### Friedrich-Ebert-Anlage (Parkplatz in der Verlängerung der Märzgasse)

Das Grundstück wird heute überwiegend als Anwohnerparkplatz genutzt. Das Sanierungskonzept Altstadt IV schlägt eine Neubebauung der Platzfläche vor. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Laut Beschluss „Umsetzungskonzept zur Entwicklung der Innenstadt“ vom 25.09.2008 durch den Gemeinderat ist die Fläche, wie im Sanierungskonzept Altstadt IV durch ein Gebäude zu bebauen. Angedacht war hier die Möglichkeit der Nutzung durch einen Nahversorger. Denkbar ist auch, die Nutzungen Nahversorgung und Kino zu verbinden. Der Standort Friedrich-Ebert-Anlage wird unter Umständen durch die geplante Straßenbahnlinie tangiert. Die Planungen sind aufeinander abzustimmen.

#### Landfriedgelände (Bergheimer Straße)

Das Landfriedgelände wurde von mehreren Kinobetreibern in die Diskussion eingebracht. Das Areal befindet sich in Privatbesitz, so dass eine Entwicklung von den Entscheidungen der Eigentümer abhängt. Die Verwaltung nimmt Gespräche mit den Eigentümern auf, um über Kinonutzung an dieser Stelle zu diskutieren.

### Alte Feuerwache

Mit dem Beschluss für den Doppelhaushalt 2011/2012 erhielt die Verwaltung den Auftrag, ein Konzept zur Nachnutzung der Alten Feuerwache mit dem Schwerpunkt Kultur und Kreativwirtschaft zu entwickeln. Die Verträglichkeit eines Kinos mit den diskutierten Kultur- und Jugendeinrichtungen ist zu prüfen. Zwischen beiden Projekten besteht eine inhaltliche Abhängigkeit, daher erfolgt die Bearbeitung in enger Abstimmung. In Vorbereitung des Nachnutzungskonzeptes Alte Feuerwache wird derzeit eine Grundlagenuntersuchung erarbeitet. Die Entscheidung über eine Nachnutzung kann erst erfolgen, wenn die Auswahl für den Kinostandort getroffen wurde.

### Bahnstadt (B2)

Für die Ansiedlung eines Kinos in der Bahnstadt wurden vor allem die Baufelder C5, B1, B2 und M näher betrachtet und ämterübergreifend diskutiert. In der Abwägung der Baufelder gibt es deutliche Vorteile für „B2“ (siehe Anlage 3 „Standortdiskussion“). Wie bei anderen potenziellen Entwicklungsflächen, steht auch eine Realisierung auf B2 unter Vorbehalt. Des Weiteren ist die Entwicklung von B2 von einer Freigabe durch die US-Streitkräfte abhängig, generell wird die Fläche aber als positiv eingeschätzt.

### **Ergebnisse/Kernaussagen der lokalen Betreiber**

Der Markt der lokalen Kinobetreiber ist überschaubar. Wie bereits beschrieben, wird das kommunale Kino vom Medienforum betrieben, das noch existente Mainstreamkino Harmonie-Lux von der Cinestar. Deren Aussagen flossen in das vorige Kapitel ein, da Cinestar sich auch als Mitbewerber für ein neues Kinohaus sieht und hierfür den Markt eingeschätzt hat. Die beiden verbliebenen Programmkinos werden von der Heidelberger Unternehmerin Frau Mauerer-Klesel betrieben. Da die mögliche Ansiedlung eines Mainstreamkinos starke Verflechtungen zum Markt der Programmkinos aufweist, wird im Folgenden vor allem die Beurteilung von Frau Mauerer-Klesel dargestellt.

### Markteinschätzung

Frau Mauerer-Klesel teilt die Einschätzung der externen Marktteilnehmer, Experten und der Verwaltung, dass die aktuellen Entwicklungen, vor allem das Harmonie-Lux betreffend, für den Kinostandort Heidelberg sehr negativ zu beurteilen seien. Ein funktionierender Kinostandort müsse alle drei Marktsegmente abbilden um überhaupt als solcher wahrgenommen zu werden. Insofern sind die Bestrebungen zur Ansiedlung eines kommerziellen Kinos zielführend, allerdings müsse auf die Wechselwirkung zum Bestand der Programmkinos geachtet werden.

### Konzepte

Im Gegensatz zu den externen Marktteilnehmern sieht Frau Mauerer-Klesel den partnerschaftlichen Ansatz zwischen kommerziellen Kinos und den bestehenden Programmkinos kritischer. Hier kommt den Filmverleihern eine maßgebliche Rolle zu, da diese entscheiden, welches Kino mit welchen Filmen beliefert wird. Zum aktuellen Zeitpunkt könne kein kommerzieller Kinobetreiber zusichern, nicht in den Markt der Programmkinos durch entsprechende Filmauswahl einzugreifen. Denn auch der Verleiher hat ein Interesse, dass die Filme eine hohe Einnahmequote erzielen – und sei es, dass ein Film aus dem Programmsegment in einem modernen Kommerziellen Kino platziert werde. Insofern liegt die Entscheidung über die Filmauswahl nur bedingt beim Betreiber. Die Einschätzung von Frau Mauerer-Klesel zu diesem Sachverhalt ist, dass ein kommerzieller Betreiber daher, trotz avisierten Kooperation sehr wohl auch Konkurrent ist und aufgrund der Substanz der Programmkinos diese im Alleinbetrieb langfristig keine Chance gegen ein modernes Haus haben, welches wesentlich mehr Komfort bietet.

- Partnerschaftlicher Ansatz

Ein partnerschaftlicher Ansatz könne nur sinnvoll betrieben werden, wenn die Kooperationsformen frühzeitig vertraglich geregelt werden. Eine denkbare Möglichkeit besteht aus Sicht von Mauerer-Klesel darin, dass ein neuer Betreiber eines kommerziellen Kinos mittelfristig an der ernsthaften Übernahme des Programmkinomarktes interessiert ist und sich entsprechend im Zuge der Ansiedlung und avisierten mittelfristigen Übernahme an der Investition für die Umstellung auf Digitaltechnik beteiligt. Eine solche Kooperation schätzt Frau Mauerer-Klesel nur dann als belastbar ein, wenn diese von vornherein vertraglich geregelt sind.

- Kommerzielles Kino und Programm kino unter einem Dach

Eine Option, den Fortbestand der Programmkinos zu sichern, sieht Frau Mauerer-Klesel darin, kommerzielles Kino und Programm kino in wertiger Form unter einem Dach anzubieten. Frau Mauerer-Klesel schätzt dies als machbar ein, da ein kommerzieller Kinobetreiber davon profitieren würde, wenn in seinem Haus auch die Kompetenzen des Programmkinos durch Frau Mauerer-Klesel abgedeckt würden. Durch eine solche Konstellation wäre sichergestellt, dass der Markt der Programmkinos auf dem aktuellen Stand der Technik abgebildet wird und somit eine realistische Zukunftsprognose in Heidelberg hat. Je nach Standort eines solchen Multiplexkinos würde das allerdings den Bestand der Programmkinos in der Altstadt gefährden. Einzig der Standort Friedrich-Ebert-Anlage bietet unter den diskutierten Standorten die realistische Möglichkeit, sowohl kommerzielles Kino als auch Programm kino in der Altstadt abzubilden.

## 1.5. Zwischenfazit

An dieser Stelle sollen im Rahmen eines Zwischenfazits grundlegende Ergebnisse kurz dargestellt und bewertet werden.

### Kinostandort im Wandel

Der Wandel des Kinostandortes Heidelberg ist seit Jahren im Gange. Die aktuellen Schließungen führen dazu, dass Heidelberg in der Region seine Funktion als Kinostandort weiter verliert. Nach der Schließung von Harmonie-Lux spätestens Ende 2013 wird es in Heidelberg ohne weitere Entwicklung kein kommerzielles Kino mehr geben. Die bestehenden Programmkinos sind in einem baulich fraglichen Zustand und nur auf absehbare Zeit zukunftsfähig. Ihr Fortbestand ist abhängig von den Unternehmerentscheidungen durch Frau Mauerer-Klesel, der Betreiberin der beiden noch verbliebenen Programmkinos.

### Kino braucht Zukunft

Wenn der Kinostandort Heidelberg auch zukünftig existieren und alle drei Kinomärkte abbilden soll, ist Handlungsbedarf geboten. Neben der Möglichkeit, diese Entwicklung alleine dem Markt zu überlassen, stellt sich die Verwaltung zusammen mit der Politik die Aufgabe, entsprechende Handlungsempfehlungen für einen zukunftsfähigen Kinostandort zu formulieren und umzusetzen. In der aktuellen Kinosituation in Heidelberg und dem Wandel in der Kinowelt liegt eine Chance, den Kinostandort Heidelberg konzeptionell und strategisch neu aufzubauen.

### Potenzial Heidelberg

Nach den Expertenmeinungen bietet Heidelberg ein hohes Potenzial für einen neuen, modernen und zukunftsfähigen Kinostandort. Unabhängig voneinander bestätigen externe Marktteilnehmer, Investoren, lokale Betreiber und neutrale Gutachter, Heidelberg als geeigneten Standort für eine solche Entwicklung, allerdings mit deutlichen Grenzen bei der Investitionssumme. Die Dimensionierung eines neuen Kinohauses liegt bei sieben bis zehn Sälen mit rund 1.600 bis 2.000 Sitzplätzen.

### Heidelberger Weg

Die Ansiedlung eines Kinos wird im Normalfall durch den Markt geregelt. Um in Heidelberg die bestmögliche Lösung zu erreichen ist eine aktive Steuerung erforderlich. Die Alleinstellung durch ein neues, modernes Kino ist genauso Bestandteil des Heidelberger Wegs, wie der umsichtige Umgang und die Entwicklung eines Konzeptes für den Bestand der Programmkinos und des kommunalen Kinos. Gerade diese Fragestellung wird eine der größten Herausforderungen, wie im Gespräch mit Frau Mauerer-Klesel deutlich wurde. Hier werden bindende Verträge mit den neuen Betreibern eines Multiplexkinos erforderlich werden.

### Möglichkeiten der Verwaltung

Im Grundsatz hat die Stadt Heidelberg nur bedingt Einfluss auf privatwirtschaftliche Entwicklungen, wie z.B. Kinoansiedlungen. Sollte ein Kinobetreiber an einem geeigneten baurechtlich zulässigen Standort in Privatbesitz ein Kino realisieren können, hat die Stadt Heidelberg im Zweifelsfall keine Einflussmöglichkeit. Die Verwaltung geht jedoch davon aus, dass die Rahmenbedingungen für die Kinoentwicklung so komplex sind und sich eine qualitativ hochwertige und langfristig tragfähige Entwicklung nur in einer Partnerschaft zwischen der Stadt und den Investoren und Betreibern erzielen lässt. Wären die Kräfte des Marktes alleine ausreichend, wäre das jetzt vorhandene Angebotsdefizit mutmaßlich nicht entstanden.

Ziel dieser Vorlage ist es deshalb, auf der Grundlage eines mit den Zielen der Stadtentwicklung und den Bedingungen des Marktes übereinstimmendes Konzept vorzulegen. In einem ersten Schritt erfolgt die politische Beratung und Empfehlung, die notwendige Grundlage ist, um den zweiten Schritt zu gehen, nämlich die Entwicklung eines Standortes mit gesicherten Bedingungen für Investoren und Betreiber.

## **1.6. Empfehlungen**

### Abbildung aller drei Kinomärkte

Die Verwaltung empfiehlt für einen zukunftsfähigen, attraktiven Kinostandort alle drei Kinomärkte langfristig in Heidelberg zu sichern.

Das bestehende **kommunale Kino** steht vor einem Prozess der technischen Umrüstung. Die Digitalisierung ist eine Voraussetzung für die Zukunftsfähigkeit jedes (auch des kommunalen) Kinos. Die Kosten sind mit rund 70.000 € pro Leinwand zu beziffern. Vor dem Hintergrund, dass kommunales Kino in Heidelberg ein funktionierendes und anerkanntes Segment der Kinomärkte ist, sollte über eine finanzielle Bezuschussung aus dem kommunalen Haushalt nachgedacht werden. Wie in der Vorlage kurz beschrieben, ist dieser Markt auf Unterstützung der öffentlichen Hand angewiesen. Inwieweit es für die Umrüstung auf einen technisch modernen Standard Unterstützungen der Filmförderanstalt geben kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend geklärt. Sollte hier Klarheit herrschen, ist ernsthaft darüber nachzudenken, ob eine finanzielle Unterstützung zur Umrüstung in die nächsten Haushaltsplanungen eingebracht wird.

Die **Programmkinos** liegen derzeit in der Hand einer Betreiberin. Damit scheint die Zukunft dieses Marktsegmentes von den Zukunftsplänen, Absichten und Möglichkeiten von Frau Mauerer-Klesel abhängig zu sein. Im Zuge einer Neuansiedlung eines kommerziellen Kinos sollten unbedingt durch entsprechende Konzepte und verbindliche Kooperationen Lösungen gefunden werden, die Zukunft der Programmkinos langfristig zu sichern.

Ein starkes und modernes **kommerzielles Kino** ist die Grundvoraussetzung dafür, dass das Oberzentrum Heidelberg auch zukünftig ein attraktiver Kinostandort mit Ausstrahlung in die Region ist. Die Zukunft der beiden anderen Kinoteilmärkte ist nur in Abhängigkeit von einem attraktiven neuen Angebot zu sichern. Bei der Auswahl des Betreibers des neuen kommerziellen Kinos ist die partnerschaftliche Zusammenarbeit und ggf. die Bereitschaft, mittelfristig auch die Programmkinos unter Erhalt bestehender Standorte zu übernehmen, ein wichtiges Auswahlkriterium.

#### Innenstadt braucht zukunftsfähiges Kino

Eine attraktive Innenstadt zeichnet sich durch eine gesunde Nutzungsvielfalt aus. Hierzu zählen auch kulturelle Freizeiteinrichtungen wie Kinos, die vor allem im Zusammenspiel mit einem von Handel und Gastronomie geprägten Umfeld gut funktionieren und für die Bewohner und Nutzer der Altstadt gleichermaßen attraktiv sind. Mit dem „Gloria / Gloriette“, dem kommunalen „Karlstorkino“ und der „Kamera“ verfügt Heidelberg über drei innerstädtische bzw. innenstadtnahe Kinos. Ziel muss es sein, durch entsprechende Betreiberkonzepte, diese Standorte weiterhin zu erhalten und zu stabilisieren. Durch Kooperationsvereinbarungen im Zuge von Neuansiedlungen besteht hier mittelfristig die Chance, die vorhandenen Häuser für die Zukunft attraktiv aufzustellen.

Der Friedrich-Ebert-Anlage kommt eine Ausnahmestellung in der Standortfrage zu. Nach bisherigen Kenntnissen über den Markt und denkbaren Flächen, ist dies das einzig realistische Areal, auf dem sowohl kommerzielles Kino als auch Programmkinos darstellbar sind und die Altstadt als Kinostandort erhalten bliebe. Bei einem Konzept, das kommerzielles Kino und Programmkinos unter einem Dach vereint, würden zwar die traditionellen Programmkinos nicht mehr in den bekannten innerstädtischen Spielstätten verbleiben, allerdings wird die Kompetenz in neuen und komfortableren Sälen auf hohem technischen Standard gesichert.

### Ansiedlung eines kommerziellen Kinos

Die Verwaltung empfiehlt die Ansiedlung eines modernen Multiplexkinos. Gleichzeitig müssen Lösungen erarbeitet werden, die bestehenden Programmkinos in der Innenstadt zu erhalten. Erstrebenswert ist es, einen Betreiber zu finden, der die bestehenden Programmkinos respektiert und diese als wichtige Ergänzung zu einem modernen Multiplexkinos sieht. Um den Standort zukunftsfähig aufzustellen und mittelfristig zu stabilisieren, kann im Zuge einer belastbaren Kooperation zwischen dem kommerziellen Kino und den Programmkinos mittelfristig eine Übernahme angedacht werden. Dieses Konzept kann belastbar sein, wenn der Betreiber eines kommerziellen Kinos schon im Zuge der Ansiedlung vertragliche Kooperationsformen verabredet und gegebenenfalls in die Substanz, vor allem in die technische Umrüstung, investiert. Je nach der Firmenpolitik der lokalen Betreiberin Mauerer-Klesel kann es sinnvoll sein, sich frühzeitig über geeignete Kooperationsformate oder gar Übernahmeformate zu verständigen.

Als wahrscheinlicher schätzt die Verwaltung ein, dass im Rahmen eines Neubaus ein zweites Betreiberkonzept unter der Leitung von Frau Mauerer-Klesel, im neuen Kino parallel existiert, das den Markt der Programmkinos bedient.

gezeichnet  
In Vertretung

Dr. Joachim Gerner