

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0094/2017/IV**

Datum:  
16.05.2017

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:  
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung

Betreff:

**Bausteine zur Umsetzung von Zwischennutzungen  
von leerstehenden Gewerbe-/Büro- oder  
Ladenflächen für die Kreativwirtschaft  
Änderungsanträge zum Haushaltsplanentwurf  
2017/2018, Antrags-Nr. 43/44**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	24.05.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	29.06.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Gemeinderat nehmen folgende Information zu Zwischennutzungen in Heidelberg zur Kenntnis:*

- *Die Erstellung eines klassischen Konzepts für Zwischennutzungen, wie es insbesondere in Regionen mit gravierendem Leerstand zur Aufwertung von Stadtquartieren eingesetzt wird, ist aufgrund der spezifischen Rahmenbedingungen in Heidelberg derzeit nicht erforderlich.*
- *Für die zukünftige Entwicklung der Konversionsfläche Patrick-Henry-Village (PHV) kann es gegebenenfalls sinnvoll sein, in etwa zwei Jahren ein entsprechendes Zwischennutzungskonzept für diese Fläche zu entwickeln.*
- *Zunächst ist es zielführender, die Bausteine „Überprüfung von städtischen Liegenschaften auf Eignung“, „Umsetzung von Pop-up-Konzepten“ und „Schaffung dauerhafter Flächenangebote“ weiter zu verfolgen.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
keine	
<b>Einnahmen:</b>	
keine	
<b>Finanzierung:</b>	
keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Aufgrund der spezifischen Rahmenbedingungen in Heidelberg fehlen geeignete Liegenschaften, die ohne großen finanziellen Aufwand zwischengenutzt werden können. Die Erstellung eines klassischen Zwischennutzungskonzeptes ist durch die fehlenden Liegenschaften aktuell nicht erforderlich. Die Stadtverwaltung der Stadt Heidelberg steht jedoch Zwischennutzungen grundsätzlich offen gegenüber und unterstützt diese im Rahmen der Möglichkeiten.

## **Begründung:**

### **1. Vorbemerkungen**

Im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2017/2018 hat der Gemeinderat folgende Maßnahme beschlossen: „Konzepterstellung um Zwischennutzungen von leerstehenden Gewerbe-/Büro- oder Ladenflächen für die Kreativwirtschaft zu ermöglichen“ (Antrags-Nr. 43/44). Ein entsprechendes Konzept soll von Amt 12/Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft zusammen mit dem Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung erstellt werden.

Im Oktober 2016 wurde in der Vorlage 0176/2016/IV „Zwischennutzungen und Nutzung öffentlicher Räume in Heidelberg“ (basierend auf Antrag 0049/2016/AN) das Thema Zwischennutzungen erläutert. Unterschieden wurde dabei die Rahmenbedingungen von Zwischennutzungen baulicher Anlagen und temporäre Nutzungen im öffentlichen Raum. Ausführlich wurden unter anderem die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in Heidelberg für das Thema Zwischennutzung dargestellt sowie baurechtliche Rahmenbedingungen erörtert. Zum Thema temporäre Nutzungen im öffentlichen Raum wurde vom Gemeinderat eine weiterführende Bearbeitung gewünscht, die im April 2017 in der Vorlage 0064/2017/IV „Temporäre Nutzungen in öffentlichen Räumen in Heidelberg“ umgesetzt wurde.

Die folgende Vorlage greift zentrale Aspekte bezüglich Zwischennutzungen baulicher Anlagen aus der Vorlage 0176/2016/IV auf und ergänzt diese um zwei Ansätze, um Zwischennutzungen zu ermöglichen beziehungsweise Flächen und Gebäude für die Kultur- und Kreativwirtschaft zur Verfügung stellen zu können.

### **2. Rahmenbedingungen für Zwischennutzungen in Heidelberg**

Heidelberg ist eine prosperierende und wachsende Wissenschaftsstadt mit hoher Anziehungskraft für Menschen und Unternehmen. Damit unterscheidet sich die Ausgangslage in Heidelberg deutlich von Regionen mit Bevölkerungsrückgang und gravierendem Leerstand, bei denen Zwischennutzungen der Motor von notwendigen städtischen Transformationen sein können.

Die Nachfrage nach Immobilien ist sehr groß, so dass es nur selten Zwischennutzungsangebote durch private Immobilienbesitzer gibt. Werden Flächen aufgrund von Standortverlagerung oder Schließung von Unternehmen aufgegeben, finden sich meist in relativ kurzer Zeit Nachnutzungen. Auf Seiten der Immobilieneigentümer besteht somit meist keine Notwendigkeit, über das Instrumentarium Zwischennutzungen Gebäude und Flächen temporär zu nutzen.

Auch kommunale Liegenschaften finden meist zeitnah dauerhafte Nachnutzungen. Stehen kommunale Liegenschaften leer, liegt dies meist daran, dass der bauliche Zustand keine Vermietung zulässt oder zeitnah eine andere Nutzung/ein Abriss geplant ist.

Aufgrund der angespannten Grundstückssituation in Heidelberg sind das größte Hemmnis für Zwischennutzungen fehlende geeignete Liegenschaften, die ohne großen finanziellen Aufwand zwischengenutzt werden können.

### **3. Bestehende Angebote**

#### **3.1. Angebote der Stadt in städtischen Liegenschaften**

Temporär zur Verfügung stehende Objekte im Eigentum der Stadt Heidelberg, deren baulicher Zustand eine Vermietung zulässt, werden bereits seit Jahren bei Bedarf vom Amt für Liegenschaften für Zwischennutzungen zur Verfügung gestellt. Bedingung ist jedoch, dass eine Refinanzierung der notwendigen Investitionen bis zum Ende der Zwischennutzung zumindest größtenteils über Mieteinnahmen sichergestellt ist.

Beispiele für Zwischennutzungen sind unter anderen

- die Breidenbach Studios, Hebelstraße 18, die temporär von der Stadt Heidelberg an den Breidenbach Studios e.V. vermietet wurden und als Standort für die Kultur- und Kreativwirtschaft genutzt werden;
- die Räumlichkeiten in der ehemaligen Milchzentrale, Max-Jarecki-Str. 19, die temporär an verschiedene Unternehmen für Büronutzungen vermietet werden;
- mehrere Gebäude auf den Konversionsflächen, wie die Chapel und das sogenannte Eddy-House, die regelmäßig für Veranstaltungen, Ausstellungen etc. genutzt werden.

Die Verwaltung steht der Nutzung weiterer Flächen und Gebäude als Zwischennutzung grundsätzlich offen gegenüber. Bei Anfragen zu Zwischennutzungen in städtischen Liegenschaften, prüft das Amt für Liegenschaften diese auf ihre Eignung. Aufgrund der stadtstrukturellen und wirtschaftlichen Gegebenheiten gibt es jedoch nur wenige Leerstände in städtischen Liegenschaften, die sich für Zwischennutzungen eignen.

#### **3.2. Angebote in privaten Liegenschaften**

In Heidelberg werden – wie in anderen prosperierenden Städten – nur wenige Gebäude und Flächen für Zwischennutzungen durch private Immobilienbesitzer zur Verfügung gestellt. Die Anzahl privater Eigentümer, die sich dem Thema Zwischennutzungen gegenüber offen und interessiert zeigen, ist relativ gering. Zum einen, da aufgrund der großen Nachfrage meist keine Notwendigkeit für eine Zwischennutzung besteht, zum anderen, da die Eigentümer unflexibler hinsichtlich kurzfristiger Vermarktungsoptionen werden (siehe zu den Gründen für und gegen Zwischennutzungen auch Anlage 01 zur DS 0176/2016/IV).

Dennoch gibt es mittlerweile auch in Heidelberg ein paar funktionierende, private Zwischennutzungsprojekte. Ein Beispiel ist das ehemaligen Gebäude der Heidelberger Druckmaschinen (Kurfürstenanlage 52-58). Mehrere Kleinunternehmen, auch aus der Kultur- und Kreativwirtschaft, haben dort einen zeitlich befristeten Arbeitsplatz bezogen.

In eher peripheren Lagen in Wieblingen und Rohrbach Süd sind der Wirtschaftsförderung Leerstände privater Eigentümer bekannt, die sich grundsätzlich für Zwischennutzungen eignen würden. Die bisher bei Amt 12/Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft und dem Amt für Wirtschaftsförderung eingegangenen Anfragen von Zwischennutzern beziehen sich jedoch nur auf Immobilien in zentraleren Lagen. Potenzielle Zwischennutzer zeigten an diesen peripheren Standorten bisher kein Interesse.

## **4. Neue Ansätze von Zwischennutzungen für Heidelberg**

### **4.1. Pop-up-Konzept**

Wie beschrieben, ist es in Heidelberg schwierig, Zwischennutzungen für Büro- und Gewerbenutzungen umzusetzen. Die längerfristige Zwischennutzung von Ladenflächen in zentralen Lagen scheitert daran, dass die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien bei weitem nicht von dem verfügbaren Angebot bedient werden kann. Entsprechend selten sind längerfristige Leerstände. Vermeintliche Leerstände sind, wenn sie öffentlich wahrgenommen werden, meist bereits weitervermietet.

Um dennoch eine temporäre Nutzung von Ladenflächen zu ermöglichen, möchten Amt 12/Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft und das Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung zukünftig die Umsetzung von Pop-up-Konzepten unterstützen.

Unter dem Begriff werden Ansätze zusammengefasst, bei denen kurzfristig und provisorisch Ladenlokale genutzt werden, um für eine kurze Zeit auf überraschende und innovative Weise Produkte zu präsentieren und zu verkaufen. Ein Beispiel ist die Galerie, die insgesamt nur für zwei Wochen besteht und an wenigen Tagen geöffnet ist. Durch die kurze Laufzeit des Projekts und die besondere Inszenierung der Ladeneinheit entsteht eine große Aufmerksamkeit und ein besonderes Interesse bei Kunden. Für Kultur- und Kreativschaffende bieten Pop-ups die Möglichkeit, neue Produkte und Konzepte mit geringem Aufwand und Risiko zu testen, da eine langfristige Bindung an einen Ort entfällt.

Bei Zeiträumen von unter einem Monat kann es möglich sein, Standorte auch in zentralen, stark frequentierten Lagen der Heidelberger Altstadt für Nutzungen durch die Kreativwirtschaft zu gewinnen und kulante Regelungen innerhalb des Baurechts zu finden (siehe zu den Bau- und Ordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen von Zwischennutzungen DS 0176/2016/IV sowie Anlage 02). Von erfolgreichen Pop-up-Konzepten können Handel, Eigentümer und Stadt durch die öffentliche Wahrnehmung und Aufmerksamkeit der Kunden profitieren.

### **4.2. Umsetzung Pop-up-Konzept**

Die Umsetzung von Pop-up-Konzepten muss gemeinsam durch die Stadtverwaltung und die Kreativschaffenden erfolgen. Die Wirtschaftsförderung übernimmt dabei die Aufgabe, die Eigentümer anzusprechen und das grundlegende Konzept vorzustellen. Über die Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft erfolgt die Kommunikation mit interessierten Kreativschaffenden vor Ort. Die Kreativschaffenden entwickeln Angebote für die Nutzung der Ladenlokale und verpflichten sich, bestimmte Nutzungsvorgaben einzuhalten, wie beispielsweise den Abschluss von notwendigen Versicherungen. Über Wirtschaftsförderung und Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft werden der Kontakt zwischen Eigentümer und Kreativschaffenden mit passenden Konzepten hergestellt. Werden Projekte umgesetzt, wird den Kreativschaffenden angeboten, sowohl die Kanäle von der Wirtschaftsförderung als auch von der Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft zur Öffentlichkeitsarbeit zu nutzen (beide Newsletter und Webseiten, Facebook-Seite Kultur- und Kreativwirtschaft).

### **4.3. Aufwertung und Aktivierung von Flächen**

Vom Amt für Wirtschaftsförderung wurde ein Wirtschaftsentwicklungskonzept erarbeitet, welches den Zielrahmen der zukünftigen städtischen Wirtschaftspolitik setzt. Neben der Ausweisung neuer Wirtschaftsflächen ist ein zentraler Baustein des Konzepts die strategische Aktivierung und Aufwertung von Flächen und Gebäuden in bestehenden Gewerbegebieten, um unter anderem durch Arrondierungen von Flächen aus Privatbesitz alle Bestandspotenziale zu aktivieren. Durch die bedarfsgerechte Optimierung bestehender Gewerbeflächen (unter anderem Flächenzukauf, Ausnutzung des Baurechts zur Nachverdichtung und die Optimierung von Grundstückszuschnitten) können zwar nur in seltensten Fällen weitere Zwischennutzungen ermöglicht werden, jedoch Flächen dauerhaft angeboten werden.

Grundsätzlich kann diese Maßnahme einer zukünftigen Wirtschaftsflächenpolitik dazu beitragen, die Nachfrage auch von Gründern und jungen Unternehmen, die auf niedrige Mieten angewiesen sind, zu bedienen.

## **5. Fazit**

Die Stadtverwaltung der Stadt Heidelberg steht Zwischennutzungen grundsätzlich offen gegenüber und unterstützt diese im Rahmen der Möglichkeiten (siehe dazu auch DS 0176/2016/IV). Das größte Hemmnis für die Umsetzung von Zwischennutzungen sind fehlende geeignete Liegenschaften, die ohne großen finanziellen Aufwand zwischengenutzt werden können. Die Erstellung eines Konzepts zu Zwischennutzungen, wie es insbesondere in Regionen mit gravierendem Leerstand zur Aufwertung von Stadtquartieren eingesetzt wird, wird aufgrund der spezifischen Rahmenbedingungen in Heidelberg derzeit für nicht erforderlich erachtet. Für die zukünftige Entwicklung der Konversionsfläche Patrick-Henry-Village (PHV) kann es gegebenenfalls sinnvoll sein, in etwa zwei Jahren ein entsprechendes Zwischennutzungskonzept für diese Fläche zu entwickeln. Zunächst ist es jedoch zielführender die genannten Bausteine – Überprüfung städtischer Liegenschaften auf Eignung, Umsetzung von Pop-up-Konzepten und Schaffung dauerhafter Flächenangebote – weiter zu verfolgen.

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

Die Belange von Menschen mit Behinderung sind im Rahmen des Prüfauftrags derzeit nicht erkennbar berührt.

## 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 1/2/4/5		<p>Kommunikation und Begegnung fördern Kulturelle Vielfalt unterstützen Freiraum für unterschiedlichste, kulturelle Ausdrucksformen Kulturelles Leben in den Stadtteilen fördern</p> <p><b>Begründung:</b> Die Stadt Heidelberg unterstützt bei der Suche nach geeigneten Räumen. Anregungen und Aktivitäten aus der Kultur- und Kreativwirtschaft leisten einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung und bereichern die Lebensqualität in der Stadt.</p> <p><b>Ziel/e:</b> Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern Erhalt der Einzelhandelsstruktur Innovative Unternehmen ansiedeln</p> <p><b>Begründung:</b> Durch Zwischennutzungen und die Durchführung von Pop-up-Konzepten können Projekte und Maßnahmen umgesetzt werden, die langfristig die wirtschaftliche Entwicklung in den Kultur- und Kreativbranchen fördern und Arbeitsplätze schaffen und so zu einer zukunftsorientierten Wirtschafts- und Stadtentwicklungspolitik beitragen.</p>
AB 1/5/7		

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

Aufgrund des hohen Siedlungsdruckes und der knappen Immobilienressourcen können Zielkonflikte zwischen Nutzungen auftreten, die im Einzelfall abgewogen werden müssen.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck