

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0012/2017/IV**

Datum:  
21.03.2017

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

**Raumsituation Kreativwirtschaft**

## Informationsvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 24. Mai 2017

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	05.04.2017	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	18.05.2017	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information zur Raumsituation der Kultur- und Kreativwirtschaft in Heidelberg sowie die Verwendung, der in der Haushaltsdiskussion beschlossenen Erhöhung des Budgets für die Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft, zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**Zusammenfassung der Begründung:**

In Heidelberg sind aufgrund des sehr geringen Angebots an leerstehenden Liegenschaften derzeit keine freien Immobilien und Flächen bekannt, die für die Entwicklung eines Kreativwirtschaftszentrums in Frage kommen würden. Aufgrund der unterschiedlichen Standortbedürfnisse und Standortwünsche in den einzelnen Teilmärkten der Kultur- und Kreativwirtschaft ist eine umfassende Darstellung potenzieller Raumangebote für die einzelnen Teilmärkte mit den vorhandenen Ressourcen nicht möglich. Die in der Haushaltsdiskussion beschlossene Erhöhung des Budgets für die Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft soll zum einen dafür eingesetzt werden, dass nach Identifikation eines potenziell geeigneten Standorts für die Kreativwirtschaft, dieser kurzfristig auf seine Eignung überprüft werden und die entsprechende Entwicklung angestoßen werden kann. Zum anderen soll der Betrag für eine Erweiterung des Förderprogramms bzw. die Umsetzung von (öffentlichkeitswirksamen) Projekten und Veranstaltungen eingesetzt werden.

## **Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 05.04.2017**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## Sitzung des Gemeinderates vom 18.05.2017

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.05.2017

### 33. 1 Raumsituation Kreativwirtschaft Informationsvorlage 0012/2027/IV

Stadtrat Grädler bedankt sich für die Informationsvorlage und könne die Aussage unterstreichen, dass die Kultur- und Kreativwirtschaft (KKW) für Heidelberg sehr wichtig sei.

Ihm sei nicht ganz klar, nach welchen Kriterien geprüft worden sei. Er vertrete die Meinung, dass es verschiedene „Begrifflichkeiten“ gebe und er glaube, dass es letztlich mehr Möglichkeiten gebe, als dies auf Anhieb erscheine.

Es gebe einen erhöhten Nutzungsbedarf durch die KKW. Er entnehme der Informationsvorlage, dass es konkrete Prüfungen von Räumlichkeiten gab. Es gebe aber auch Initiativen, die beispielsweise Informationen über potenzielle Leerstände sammeln würden. Er erhoffe sich, dass nicht nur konkret der Neubau eines Kreativwirtschaftszentrums geprüft werde, sondern die Prüfung, welche Möglichkeiten – auch einer temporären Nutzung durch die Kreativwirtschaft - es in einzelnen Räumen geben könnte.

Wichtig sei es, bei der Prüfung von Gebäuden die Art der Nutzung zu unterscheiden. An der einen oder anderen Stelle könnte sich noch etwas verbergen, was gegebenenfalls sinnvoll genutzt werden könnte.

Stadtrat Kutsch bedankt sich ebenfalls für die Informationsvorlage. Er geht auf die unter Ziffer 4 beschriebene Nachfrage von Kreativunternehmen ein. Es sei Verpflichtung und Auftrag für den Gemeinderat, sich aktiv zur Standortsuche und zur weiteren Flächenbereitstellung zu bekennen.

**Er bitte darum, dieses Thema bei der Wohnungsklausur „Wohnen und Wirtschaft“ im Juni dieses Jahres als Punkt mit aufzunehmen.**

#### **Zusammenfassung der Information:**

*Der Gemeinderat nimmt die Information zur Raumsituation der Kultur- und Kreativwirtschaft in Heidelberg sowie die Verwendung, der in der Haushaltsdiskussion beschlossenen Erhöhung des Budgets für die Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft, zur Kenntnis.*

gezeichnet  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis: Kenntnis genommen**

## **Begründung:**

Die zwölf Teilbranchen der Kultur- und Kreativwirtschaft (KKW) sind für die Stadt Heidelberg wichtige Wirtschaftsbranchen. Aufgrund des angespannten Immobilienmarkts sind günstige Büro- und Gewerbeflächen insbesondere für Klein- und Kleinstunternehmen der KKW nur schwer zu finden. Vor diesem Hintergrund hat die CDU-Fraktion den Antrag „Raumsituation Kreativwirtschaft“ (Antrag Nr.: 0094/2016/AN) gestellt. Im Beschluss des Doppelhaushalts 2017/2018 wurde das Budget für die Förderung der KKW um 20.000 Euro erhöht. Die Auszahlung soll erfolgen, sobald ein Konzept zur Schaffung neuer Zentren und Programme vorliegt. Aufgrund der inhaltlichen Überschneidungen, beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen auf beide Aufträge.

### **1. Räume der Kreativwirtschaft**

In der Stadt Heidelberg gibt es über 850 Unternehmen, die den zwölf Branchen der KKW zugeordnet werden können. Neben gemeinsamen Standortbedürfnissen und -wünschen wie einer guten Erreichbarkeit, unterscheiden sich die Bedürfnisse und Wünsche in den jeweiligen Teilbranchen. Auch die Unternehmensstruktur (kleine und mittlere Unternehmen, Kleinstunternehmen, Freiberufler) hat Auswirkungen auf die Standortwahl.

Eine Verortung von den Unternehmen aus der KKW in Heidelberg spiegelt diese Vielfalt auch in der räumlichen Verteilung wider. Die Karte in Anlage 1 zeigt die im Unternehmensregister registrierten Unternehmen der KKW in Heidelberg nach Baublöcken. Es lässt sich keine starke räumliche Konzentration auf bestimmte Teilräume der Stadt feststellen, sondern die Unternehmen verteilen sich im gesamten Stadtbereich. Bevorzugt werden jedoch innerstädtische und innenstadtnahe, urbane Lagen. Erkennbar sind allerdings die Baublöcke, in denen mehrere Unternehmen aus der KKW ansässig sind sowie die besonderen Standorte der KKW, an denen eine Immobilie von mehreren Unternehmen gemeinsam genutzt wird, wie zum Beispiel das Dezernat 16.

### **2. Räumliche Ballungen von Kreativunternehmen**

An mehreren Standorten finden sich in Heidelberg Ballungen von mehreren Kreativunternehmen. Zentraler Hotspot der KKW ist seit 2013 das städtische Kreativwirtschaftszentrum Dezernat 16, in dem mehr als 100 Unternehmen ihre Büros, Werkstätten, Ateliers und Proberäume haben. Die Mieterinnen und Mieter kommen aus allen Teilbranchen der KKW. Die Breidenbach Studios sind ein zweiter Kreativwirtschaftsstandort in städtischem Eigentum, an dem rund 20 Freiberufler und Künstler arbeiten. Der Betrieb der Zentren und damit die weitere Vermietung erfolgt durch die Heidelberger Dienste gGmbH (HDD) bzw. die Breidenbach Studios.

Neben den städtischen Angeboten unterstützt der Technologiepark Gründerinnen und Gründer durch Raumangebote zu vergünstigten Konditionen. Der Heidelberg Startup Partners e.V. bietet gemeinsam mit der Heidelberger Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG (HGI) seit 2014 in der Hans-Bunte-Straße 8-10 Räume in einem Gründerzentrum an. Der Mietzins ist in den ersten zwei Jahren reduziert und die Kündigungsfristen sehr flexibel. Der inhaltliche Schwerpunkt der Mieterinnen und Mieter liegt im Softwarebereich.

Das Action House in der Bergheimer Straße wird vom gleichnamigen Verein betrieben und bietet Räume zum Austausch, für Workshops und Co-Working an.

Des Weiteren gibt es ein paar wenige – komplett kommerziell ausgerichtete – Angebote, wie das Kreativzentrum in der Hans-Bunte-Straße 6 (Schmitthelmgebäude) oder das Heinsteinwerk. Nicht zuletzt auch aufgrund der räumlichen Rahmenbedingungen in Heidelberg, schließen sich häufiger mehrere Kreativunternehmen/Freiberufler zu Bürogemeinschaften zusammen und profitieren von der Zusammenarbeit, wie beispielsweise die Bürogemeinschaft T3 in der Goldschmidtstraße.

### **3. Kriterien für die Standortwahl**

Die KKW ist sehr heterogen, Standortfaktoren lassen sich daher nicht verallgemeinern. Was für Unternehmen im Bereich Design und Werbung wichtig ist, kann sich für die Musikbranchen beispielsweise ganz anders darstellen. Auch die Beschäftigung ist in den Teilmärkten der KKW wenig homogen. Die Kreativunternehmen spannen sich zwischen zwei Polen auf: Es gibt die Unternehmen und Kreativen, die in höher bezahlten kreativen Branchen beschäftigt sind und dort vergleichsweise gut verdienen (zum Beispiel Marketing oder Fernsehen). Es gibt jedoch auch den großen Anteil an Kreativschaffenden, die „von der Hand in den Mund leben“, und sich oft in anderen Berufen ein zusätzliches Einkommen verdienen müssen, um den Lebensunterhalt zu sichern. Entsprechend können die Anforderungen an Standorte einzelner Teilbranchen sehr unterschiedlich sein. Während einkommensstarke Kreative sich attraktive Standorte leisten können, sind die gering verdienenden Kreativschaffenden auf günstige Räumlichkeiten angewiesen.

Es besteht somit die Herausforderung unterschiedliche Raumangebote für Kreativunternehmen anzubieten. Diese sollten flexibel anzumieten sein, um Gründerinnen und Gründern und jungen Unternehmen die Möglichkeit zu geben, nur einzelne Räume anzumieten, aber bei wirtschaftlichen Erfolg auch am Standort wachsen zu können.

Bis auf wenige Ausnahmen gibt es kaum solche Angebote auf dem freien Immobilienmarkt. Nur vereinzelt und erst seit relativ kurzer Zeit gibt es auch private Anbieter, die Kreativunternehmen aus diesen Teilbranchen der KKW als potenzielle Mieter entdeckt haben und eben diese flexiblen Angebote bereitstellen (zum Beispiel „Büro auf Zeit in Heidelberg“ in Wieblingen oder „All-Inclusive Bürozentrum“ in Handschuhsheim).

### **4. Nachfrage von Kreativunternehmen**

Aus Sicht der Kreativwirtschaftsförderung wäre es wünschenswert, mehr Flächen für die Kultur- und Kreativwirtschaft zur Verfügung stellen zu können. Rund 200 Interessenten stehen auf der Warteliste des Dezernat 16. Weitere Interessenten stehen auf der Interessentenliste der Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft.

In der Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft melden sich neben den Kreativunternehmen auch regelmäßig Kultureinrichtungen, kulturelle Vereine und Künstler, die auf der Suche nach Räumen sind. Da diese jedoch nicht erwerbswirtschaftlich orientiert sind, können diese Anfragen nicht im Rahmen der Kreativwirtschaftsförderung gedeckt werden, sondern werden an das zuständige Fachamt weitergeleitet.

## **5. Zukünftige Entwicklung von Standorten für die Kreativwirtschaft**

Für das Dezernat 16 wird derzeit in einer Evaluierung geprüft, wie eine zukunftsgerichtete Weiterentwicklung aussehen kann. Schließlich ist es ein zentrales Ziel der Kreativwirtschaftsförderung, die momentan vorhandenen Flächen dauerhaft für die Kreativwirtschaft zu erhalten, damit das Problem des Raummangels nicht noch weiter verschärft wird.

In den alten Stallungen auf den Campbell Barracks laufen derzeit die Planungen für das neue Kreativwirtschaftszentrum. In den beiden Flügeln des Gebäudes werden Raumangebote in ähnlichem Umfang wie im Dezernat 16 entstehen. Das Zentrum wird von der Heidelberger Dienste gGmbH entwickelt und betrieben werden.

Die Raumpotenziale auf den Konversionsflächen beschränken sich jedoch nicht nur auf das zukünftige Kreativwirtschaftszentrum. In den Patton Barracks entstehen im Heidelberg Innovations Park (HIP) moderne, urbane Wirtschaftsflächen. Diese Wirtschaftsflächen bieten gute Bedingungen für kreativwirtschaftliche Unternehmen und Gründerinnen und Gründer beispielsweise aus den Bereichen Medien- und Filmproduktion und Software-/Gamesindustrie. Auch in den Teilbereichen mit Schwerpunkt Organische Elektronik können für einzelne Teilbranchen (insbesondere Softwareentwicklung) passende Raumangebote entstehen.

Auch gibt es Interesse von einem Zusammenschluss mehrerer Unternehmen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft eine Immobilie auf den Konversionsflächen zu erwerben und als Kreativstandort zu entwickeln. Die Kaufinteressenten sind derzeit im Gespräch mit den zuständigen Stellen in der Stadtverwaltung.

Die weitere Entwicklung von neuen Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung durch Unternehmen aus mehreren Teilmärkten wird angestrebt. Dabei wird das Ziel verfolgt, nach den Zentren in einfacher Ausbaustufe (Dezernat 16 und Alte Stallungen) zukünftig unterschiedliche Raumstandards zur Verfügung zu stellen, um eine stufenweise Eingliederung der Unternehmen in den freien Markt zu ermöglichen. Die personelle Situation erlaubt es derzeit jedoch nur, schrittweise neue städtische Zentren zu entwickeln.

Problematisch ist in Heidelberg jedoch insgesamt die fehlende Verfügbarkeit an freien Immobilien und Flächen. In einzelnen Fällen wurden bereits Gespräche mit privaten Immobilienanbietern über eine Immobiliennutzung durch die Kultur- und Kreativwirtschaft geführt. Bisher konnte jedoch kein Erfolg erzielt werden. Aktuell sind keine freien Immobilien und Flächen bekannt, die für die Entwicklung eines Kreativwirtschaftszentrums in Frage kommen würden. Aufgrund des preistreibenden Effekts wird es auch nicht als zielführend angesehen, das Interesse an privaten Liegenschaften vor ersten Verhandlungen öffentlich zu kommunizieren.

Bei Objekten im Eigentum der Stadt Heidelberg kann geprüft werden, ob diese potenziell durch die Kreativwirtschaft genutzt werden können oder ob sich die verfügbaren Grundstücke für Neubaulösungen eignen würden. Bei aktuell leerstehenden Objekten lässt jedoch der bauliche Zustand keine Vermietung zu, ohne dass, auch für eine Nutzung durch die Kreativwirtschaft, hohe Investitionen notwendig wären.

Nutzungspotenziale gibt es derzeit in Zwischennutzungen, wie dem ehemaligen Gebäude der Heidelberger Druckmaschinen (Kurfürsten-Anlage 52-58). Die Stabsstelle konnte hier an den Eigentümer potenzielle Interessenten aus der Kultur- und Kreativwirtschaft vermitteln (siehe Vorlage DS 0176/2016/IV). Die Gebäude stehen als Zwischennutzung zur Verfügung, bis die Planungs- und Bauvorbereitungen zur Nachnutzung der Fläche durch den Projektentwickler abgeschlossen sind. Es wird von einem Zeitraum von circa drei Jahren ausgegangen.

## **6. Fazit**

Neben den beschriebenen Angeboten gibt es zum einen aufgrund des angespannten Immobilienmarkts keine leerstehenden, günstigen Gewerbeflächen für die Kultur- und Kreativwirtschaft. Zum anderen gibt es aufgrund der Branchenstruktur und der spezifischen Bedürfnisse in den zwölf zugehörigen Teilmärkten der Kreativwirtschaft unterschiedliche Standortbedürfnisse, so dass eine umfassende Darstellung aller Perspektivflächen für die einzelnen Teilmärkte auch nicht abschließend möglich wäre. Entsprechend können auch keine Kostenrahmen für die Entwicklung von Standorten für die Kreativwirtschaft kalkuliert werden.

Gemäß Haushaltsbeschluss am 20. Dezember 2016 sieht der Gemeinderat vor, einen Betrag in Höhe von 20.000 Euro für die Schaffung neuer Zentren und Programme zur Verfügung zu stellen. Wie in der Vorlage ausgeführt, ist angestrebt, Angebote, sei es von privaten Liegenschaften oder von Objekten im Eigentum der Stadt, für eine Nutzung durch die Kreativwirtschaft zu finden. Sollten potenzielle Standorte für die Entwicklung weiterer Kreativwirtschaftszentren festgestellt werden, werden diese auf die konkrete Eignung sowie Finanzierbarkeit überprüft und die Ergebnisse dem Gemeinderat mitgeteilt. Es wird daher vorgeschlagen, gemäß Beschluss den Betrag auf zwei inhaltliche Bereiche aufzuteilen, um die Bedürfnisse der Kreativunternehmen in den Handlungsbereichen „Raum“ und „Wirtschaftliche Entwicklung“ zu unterstützen: Es wird empfohlen, die Geldmittel zum einen dafür einzusetzen, dass, sobald ein potenzieller Standort identifiziert wird, dieser kurzfristig auf eine Nutzung durch die Kreativwirtschaft überprüft und die entsprechende Entwicklung angestoßen werden kann. Zum anderen wird empfohlen, den Betrag für eine Erweiterung des Förderprogramms bzw. die Umsetzung von (öffentlichkeitswirksamen) Projekten und Veranstaltungen einzusetzen.

### **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:
AB 1		Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern
AB 7		Innovative Unternehmen ansiedeln <b>Begründung:</b> Wenn preiswerte Räume zur Verfügung gestellt werden, wird die wirtschaftliche Entwicklung in der Kultur- und Kreativwirtschaft gemäß einer zukunftsorientierten Wirtschafts- und Stadtentwicklungspolitik gefördert und junge, innovative Unternehmen im Gründungsprozess unterstützt. <b>Ziel/e:</b>
AB 6		Produktionsstätten erhalten
AB 8		Flächenvorsorge, wenn Flächensicherung nicht flächenneutral geschehen kann <b>Begründung:</b> Es besteht eine wachsende Nachfrage an Gewerbegrundstücken. Solange aber noch keine neuen Flächen vermarktet sind, gilt es mit den vorhandenen Flächen sorgsam zu haushalten

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

Aufgrund des hohen Siedlungsdruckes und der knappen Immobilienressourcen in Heidelberg bestehen Zielkonflikte zwischen verschiedenen Nutzungen, die im Einzelfall abgewogen werden müssen.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Abbildung: Anzahl der Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft in Heidelberg nach Baublöcken