

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0203/2017/IV**

Datum:  
06.11.2017

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:  
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz  
Dezernat II, Gebäudemanagement  
Dezernat V, Amt für Liegenschaften

Betreff:

**Konzept zur Zwischennutzung von Gebäuden:  
"Kreative Lösungen für wertvollen Raum"**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	22.11.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	14.12.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, das vorgelegte Konzept zur Zwischennutzung von Gebäuden zur Kenntnis zu nehmen.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	<b>40.000 Euro</b>
Aufwendungen Kampagne und Online-Plattform	15.000 Euro
Gegebenenfalls Gebäudeunterhaltungsmaßnahmen bei städtischen Objekten, Kosten für das Fachcontrolling und die Verwaltung städtischer Liegenschaften (Gebäudemanagement und Amt für Liegenschaften) sowie Kosten für die baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Kontext städtischer Gebäude (Amt für Baurecht und Denkmalschutz)	bis zu 25.000 Euro
<b>Einnahmen:</b>	
Keine. Die Mieteinnahmen für Nutzungen städtischer Liegenschaften werden voraussichtlich nur einen minimalen Teil der Ausgaben für den Gebäudeunterhalt et cetera. decken.	
<b>Finanzierung:</b>	<b>40.000 Euro</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Haushalt 2017/2018, Teilhaushalt des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik (Amt 12), Projektmittel Sachkonto 4271 0000, Kostenstelle P117 (Drucksache 0012/2017/IV)</li></ul>	40.000 Euro

**Zusammenfassung der Begründung:**

Das in der Vorlage vorgestellte Konzept „Kreative Lösungen für wertvollen Raum“ formuliert damit verbundene Zielsetzungen und führt eine Reihe von notwendigen Maßnahmen auf. Für eine mittelfristige Realisierung wäre es erforderlich, dass der Gemeinderat beim nächsten Haushalt eine Planstelle schafft und zusätzliche Personalkosten in Höhe von rund 70.000 Euro pro Jahr zur Verfügung stellt.

## **Begründung:**

### **1. Konzept zur Zwischennutzung von Gebäuden**

Das im Folgenden dargelegte Konzept verbindet die Maßnahmen, wie sie im Arbeitsauftrag an die Stadtverwaltung vom 29. Juni 2017 zur Einrichtung einer „Leerstandsagentur“ formuliert worden sind, mit dem aktuellen Bedarf von kultur- und kreativwirtschaftlich orientierten Akteur/innen sowie Unternehmen und den bisherigen Zielformulierungen der Stadt Heidelberg im Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft.

Es knüpft hierbei an die Vorinformationen zu Zwischennutzungen von leer stehenden Gewerbe-/Büro- oder Ladenflächen für die Kreativwirtschaft (Drucksache 0094/2017/IV) sowie an die baurechtlichen Rahmenbedingungen im Falle von zeitlich befristeten Zwischen-, Um- und Nachnutzungen an (Drucksache 0176/2016/IV).

#### **1.1. Zielsetzung: „Kreative Lösungen für wertvollen Raum“**

Heidelberg hat eine Fülle an wertvollem, teurem Raum, aber einen Mangel an „Leerraum“. Im Gegensatz zu Städten und Regionen, in denen viele Gebäude leer stehen und ganze Flächen brachliegen, gibt es in Heidelberg wenig Leerstand, der nicht in kurzer Zeit weitervermittelt werden kann, und kaum städtische Liegenschaften, die ohne größeren finanziellen Aufwand – unter baurechtlichen, brandschutztechnischen und infrastrukturellen Aspekten – zwischengenutzt werden könnten: In der Verwaltung des Liegenschaftsamts befinden sich gerade mal vier infrage kommende, leer stehende Gebäude beziehungsweise Gebäudeteile, die vor einer neuen Nutzung noch baurechtlich und brandschutztechnisch zu prüfen sind. Dem Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung liegen aktuell nur wenige leer stehende Büro- und Gebäudekomplexe, welche sich für eine Zwischennutzung eignen, zur Vermittlung vor. Die Konversionsflächen bieten zwar viele Liegenschaften und Freiflächen, doch muss hier Baurecht in weiten Teilen erst noch geschaffen werden, weshalb Zwischennutzungen auf Konversionsflächen meist eine zu beantragende Ausnahmegenehmigung mit sorgfältiger Prüfung der Voraussetzungen erfordern.

Gleichzeitig gibt es in Heidelberg eine große Nachfrage nach Räumen von Seiten der Start-ups, Soloselbständigen und Kleinunternehmen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft, die anfangs zwar erst einmal „Zwischenräume“ für ihre künstlerischen, kreativen und innovativen Ideen benötigen, in der Wachstumsphase II aber bereits auf größere Gebäude und Gewerbeflächen sowie weiterhin auf ein attraktives Umfeld und eine gute infrastrukturelle und berufliche Vernetzung angewiesen sind.

Zwischennutzungen können einerseits gerade für junge Kreativunternehmer/innen und Künstler/innen jenen notwendigen Arbeitsraum für innovative Existenzgründungen und künstlerische Experimente bieten. Andererseits können sie den jeweils bestehenden sozialen und städtebaulichen Raum nicht nur durch kreative/künstlerische Impulse, sondern ebenso durch kulturelle Teilhabe an vielfältigen Projekten und soziale Vernetzungen innerhalb neuer Nachbarschaften weiter aufwerten oder gar wiederbeleben. Im besten Fall führen Zwischennutzungen zu dessen erhöhter Sichtbarkeit und positiver Wahrnehmung in der Öffentlichkeit, die nicht nur den Standort in seinem Selbstbewusstsein, sondern auch die lokale Wirtschaft und den umliegenden Einzelhandel stärkt.

Was Zwischennutzungen jedoch nicht zu leisten vermögen, ist die Deckung jenes bei der Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft angemeldeten Bedarfs an größeren und den elf Teilbranchen jeweils speziell angepassten Räumlichkeiten, die eine erfolgreiche Expansion unserer Kreativunternehmen und eine nachhaltige Wirtschafts- und Stadtentwicklungspolitik sichern würde.

Wir schlagen aus diesem Grund das offene Konzept „Kreative Lösungen für wertvollen Raum“ vor, das dem Standort Heidelberg angepasst ist und sowohl durch eine beratende und projektbegleitende „Ermöglichungskultur“ von kurzfristigen Zwischennutzungen als auch generell durch eine intensivierete Unterstützung der Kultur- und Kreativschaffenden bei der Raumsuche und -vermittlung – entsprechend unseren formulierten Handlungsfeldern zur Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft – folgende Zielsetzungen hat:

- Kreativschaffende an den Standort binden und kreative Köpfe in Heidelberg halten
- Neugründungen erreichen
- einzelne Stadtteile im Rahmen von laufenden Entwicklungskonzepten aufwerten (beispielsweise Rohrbach-Hasenleiser, Campbell Barracks, Bergheim-West)
- die Wahrnehmung Heidelbergs als kreative Stadt stärken

Um diese Ziele zu erreichen und nachhaltig erfüllen zu können, geht der hier vorgestellte Ansatz über eine reine „Leerstandsagentur“ hinaus und nimmt nicht nur *leer stehende* Liegenschaften in den Blick, sondern insbesondere auch für die elf Teilmärkte und ihre Bedürfnisse jeweils *geeignete* städtische wie private Immobilien. Hierbei ist auch weiterhin eine intensive Kooperation mit dem Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung erforderlich, welches ansiedlungsinteressierte sowie ansässige Unternehmen bei der Suche nach geeigneten Gewerbeimmobilien unterstützt. Das Konzept wird nachfolgend anhand eines Arbeitsprogrammes und konkreter Maßnahmen skizziert.

## 1.2. Arbeitsprogramm und Maßnahmen

Die Umsetzung des Konzeptes würde folgende Maßnahmen beinhalten:

- Weiterentwicklung des Konzeptes und Aufsetzen eines Strategiepapiers mit Darstellung von Zielen und Maßnahmen
- Breit angelegte Informationsvermittlung speziell zum Thema Zwischen-/Um-/Nachnutzung sowohl für Zwischennutzer/innen als auch für Eigentümer/innen mittels Informationsmaterialien (Online- und Printmedien) und bereits veröffentlichter Publikationen, mit dem Ziel, mehr Vertrauen in Zwischennutzungsprojekte zu schaffen
- Konzeption und Durchführung einer öffentlichkeitswirksamen Kampagne, mit dem Ziel, insbesondere private Eigentümer/innen für Zwischennutzungsprojekte und/oder eine längerfristige Vermietung von Gebäuden an Kultur- und Kreativschaffende zu gewinnen
- Ausbau der bisherigen Unterstützungsleistungen im Bereich der Raumvermittlung; speziell für den Fall privater Immobilien: direkte Kontaktaufnahme zum Eigentümer/der Eigentümerin, persönliche Vermittlung von Vermieter/innen und Nutzer/innen sowie inhaltliche und baurechtliche Begleitung der Projekte
- Aufstellung von baurechtlichen und brandschutztechnischen Rahmenrichtlinien zur Veröffentlichung und Fixierung von Abläufen, differenziert nach verschiedenen Zeiträumen – Einzelveranstaltungen, Veranstaltungsreihen, kurzfristige Nutzungen (bis sechs Monate), mittel- und längerfristige Nutzungen (sechs Monate und länger) – entsprechend dem „baurechtlichen Fahrplan für Zwischennutzungen“ in Anlage 01 zur Drucksache

- Identifizierung und Prüfung von Leerständen und anderen geeigneten Liegenschaften:  
bei städtischen Liegenschaften: Sichttermine vor Ort gemeinsam mit dem Gebäudemanagement, Erstellung von „Zustandsbewertungsbögen“ der Objekte, die als eine erste Einschätzung dem Projekt und der baurechtlichen Prüfung dienen, Erstellung von „Gebäudesteckbriefen“, die sowohl für den internen Gebrauch als auch zum Zweck der Veröffentlichung online gestellt werden  
bei privaten Liegenschaften: nach Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer/der Eigentümerin gemeinsame Sichtung der Immobilie durch die Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft und interessierte Kultur- und Kreativschaffende; die baurechtliche und brandschutztechnische Prüfung obliegt in diesem Fall den Eigentümern/Nutzer/innen<sup>1</sup>
- Erstellung von Verträgen/Nutzungsvereinbarungen für städtische Liegenschaften (nicht öffentlich), die im jeweiligen Einzelfall projekt- und gebäudespezifisch konkretisiert werden müssen<sup>2</sup>
- Bewerben der Möglichkeiten der Zwischennutzung in Heidelberg, unter anderem durch Pflege der Webseite für den Bereich „ZwischenRaumProjekte“: Dokumentation über laufende Projekte und stetige Aktualisierung der Informationen, speziell über infrage kommende städtische wie private Immobilien
- Weiterentwicklung der bestehenden Online-Plattform für Raumgesuche und -angebote: Software-Entwicklung und Design einer Plattform mit interaktiver Heidelberg-Map zur geografischen Darstellung von Leerständen und freien Immobilien, zur Bündelung der jeweiligen Gebäudeinformationen, zum Austausch von Interessent/innen und Vermieter/innen untereinander, optional mit der zusätzlichen Möglichkeit, Crowdfunding-Projekte insbesondere für Vorhaben im Kontext von städtischen Liegenschaften zu initiieren
- Ausbau der regionalen, landesweiten und bundesweiten Vernetzung sowie Konzeption/Durchführung von Kooperationsprojekten, insbesondere in der Metropolregion Rhein-Neckar, zur Stärkung der hiesigen Kreativszene auch über lokale und regionale Grenzen hinaus
- Konzeption und Organisation von Informationsveranstaltungen und Workshops mit Expert/innen rund um die Themen Zwischennutzung, urbane Raumprojekte, kreative Stadtentwicklung, um im Erfahrungsaustausch mit Akteur/innen aus der Kreativszene, der Wissenschaft, anderen Institutionen und Städten das eigene Profil zu schärfen und die Sichtbarkeit Heidelbergs als Kreativstadt auch über die Region hinaus zu erhöhen
- Presse- und Öffentlichkeitsarbeit in engem Austausch mit dem Amt für Öffentlichkeitsarbeit sowie mit den Kreativakteur/innen und -unternehmen selbst

---

<sup>1</sup> Im Falle der Nutzung von privaten Gebäuden und Flächen ist für den baurechtlichen Genehmigungsprozess in der Regel eine bauvorlageberechtigte Person erforderlich. Die hieraus entstehenden Kosten haben die Eigentümer/Nutzer/innen in Eigenleistung zu tragen, so auch die Kosten für die Betriebshaftpflichtversicherung und andere notwendige Versicherungen, Mietkosten wie gegebenenfalls Maßnahmen für den Unterhalt oder die Modernisierung der Immobilie.

<sup>2</sup> Im Falle der Vermittlung von privaten Immobilien kann die Stadtverwaltung nur unterstützend zur Seite stehen, vertragsrechtliche Angelegenheiten müssen zwischen Privatbesitzer/in und Nutzer/in geregelt werden.

Mit den Maßnahmen im Bereich „ZwischenRäume“ könnte die Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft ihr Handlungsprofil in den Bereichen Wirtschaft, Raum und Profil in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung sowie mit dem Amt für Liegenschaften, dem Gebäudemanagement und dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz weiter ausbauen. In dieser Schnittstellenfunktion steht sie, wie bereits heute, sowohl intern allen Fachämtern als auch extern den Nutzer/innen und Vermieter/innen als feste und konstante Ansprechpartnerin zur Verfügung. Sie überprüft und vermittelt Leerstände und Liegenschaften; sie unterstützt, berät und begleitet (Zwischen-) Nutzungsprojekte im Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft; sie bewirbt aktiv mittels Pressemeldungen, der Webseite, der Online-Plattform, der sozialen Kanäle sowie themenspezifischer Veranstaltungen und Workshops die Möglichkeiten der Zwischennutzung.

## 2. Ressourcen

Die für die Umsetzung der Maßnahmen erforderlichen finanziellen Mittel in Höhe von rund 40.000 Euro könnten aus dem Haushaltsbudget der Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft gedeckt werden. Für eine mittelfristige Realisierung wäre es erforderlich, dass der Gemeinderat beim nächsten Haushalt eine Planstelle schafft und zusätzliche Personalkosten in Höhe von rund 70.000 Euro pro Jahr zur Verfügung stellt.

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

Auch bei Zwischennutzungen soll die Barrierefreiheit im Rahmen der finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten berücksichtigt werden.

## **Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 2	+	Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren
SL 5		Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6		Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		<b>Begründung:</b>
AB 1	+	Erhalt des Gebäudebestands durch eine befristete Nutzung oder auch Umnutzung der bisherigen Nutzungsart
AB 5		Ziel/e:
AB 6		Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern
		Erhalt der Einzelhandelsstruktur
		Produktionsstätten erhalten
		Innovative Unternehmen ansiedeln
		<b>Begründung:</b>
		Durch (Zwischen-)Nutzungen und preiswerte Räume können Projekte und Maßnahmen umgesetzt werden, die zu Existenzgründungen führen können und so auch langfristig die wirtschaftliche Entwicklung in den Kultur- und Kreativbranchen fördern, Arbeitsplätze schaffen und zu einer zukunftsorientierten Wirtschafts- und Stadtentwicklungspolitik beitragen.

- KU 1  
KU 2  
KU 4  
KU 5
- +
- Ziel/e:**  
Kommunikation und Begegnung fördern  
Kulturelle Vielfalt unterstützen  
Freiraum für unterschiedlichste, kulturelle Ausdrucksformen  
Kulturelles Leben in den Stadtteilen fördern
- Begründung:**  
Indem die Stadt Heidelberg ihr Unterstützungs- und Vermittlungsangebot bei der Raumsuche und -vermittlung insbesondere in städtischen Randlagen und Konversionsflächen weiter ausbaut, können sowohl junge Menschen als auch „Alteingesessene“ für Projekte und Produkte der Kreativszene und Stadtentwicklung interessiert werden. So können die teils kurz-, teils längerfristig vermieteten Räume als kreative, kulturelle und soziale Arbeits-, Ausstellungs-, Kommunikations- und Begegnungsräume dienen und einzelnen Stadtteilen auch eine neue Identität und Attraktivität geben. Kreative Zwischennutzungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung und bereichern die Lebensqualität in der Stadt und in den Stadtteilen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Energetische Verbesserungen der Liegenschaften können im Rahmen von Zwischennutzungen aufgrund der kurzen Nutzungszeit und der geringen Mieten in der Regel nicht berücksichtigt werden.

gezeichnet  
Prof. Dr. Eckart Würzner

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Baurechtlicher Fahrplan für Zwischennutzungen