

# Stadt Heidelberg

Drucksache:

**0091/2021/IV**

Datum:

24.03.2021

Federführung:

Dezernat V, Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft

Beteiligung:

Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Dezernat VI, Amt für Liegenschaften und Konversion

Dezernat VI, Eigenbetrieb Städtische Beteiligungen

Dezernat VI, Kämmereiamt

Betreff:

**Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum in den alten  
Stallungen in der Südstadt**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Ausschuss für Kultur und Bildung	25.03.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bezirksbeirat Südstadt	13.04.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Konversionsausschuss	21.04.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	06.05.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

Drucksache:

**0091/2021/IV**

00319788.doc

...

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, die Planungen für das neue Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum in den alten Stallungen in der Südstadt umzusetzen. Die Realisierung, der Betrieb und die Umsetzung sollen durch die Heidelberger Dienste gGmbH erfolgen.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Noch nicht vollständig beziffert	
• Wird in einer späteren Beschlussvorlage dargestellt	
<b>Einnahmen:</b>	
• Noch nicht vollständig beziffert	
• Wird in einer späteren Beschlussvorlage dargestellt	
<b>Finanzierung:</b>	
• Beitrag der Heidelberger Dienste gGmbH	circa 3.000.000 Euro

**Zusammenfassung der Begründung:**

Das neue Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum in den alten Stallungen auf den ehemaligen Campbell Barracks wird als Ergänzung zum Raumangebot im DEZERNAT#16 als „Phase 2 – Zentrum“ für Start-ups, Grown-ups und sich etablierende Klein- und Kleinstunternehmen sowie (Solo-)Selbständige der Kultur- und Kreativwirtschaft entwickelt. Seit 2018 hat die Heidelberger Dienste gGmbH die Baugenehmigung für die Realisierung des neuen Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums. Nach vielen Schwierigkeiten, bedingt durch bau- und planungstechnische Hürden, können die Planungen jetzt deutlich beschleunigt werden.

## **Begründung:**

Aufgrund des Antrages 0124/2020/AN der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 3. November 2020 werden dem Gemeinderat die aktuelle Planung und die nächsten Schritte erläutert.

### **1. Ausgangslage**

Auf der Konversionsfläche in den ehemaligen Campbell Barracks soll ein zweites Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum entstehen. Der Gemeinderat wurde im Oktober 2016 (vergleiche Drucksache 0178/2016/IV) darüber informiert, dass die Heidelberger Dienste gGmbH (HDD) die Entwicklung und den Betrieb übernehmen. Ziel ist es, innovative und wachsende Unternehmen sowie (Solo-)Selbständige aller Teilbranchen der Kultur- und Kreativwirtschaft am Standort Heidelberg zu halten und in ihrer unternehmerischen Entwicklung zu unterstützen. Das neue Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum soll das Raumangebot für diese Zielgruppe bedarfsgerecht und zu günstigen Mietkonditionen ergänzen und erweitern.

Als Betreiberin des DEZERNAT#16 hat die städtische Gesellschaft bereits Erfahrung im Betrieb eines Kreativwirtschaftszentrums und konnte entsprechende Kompetenzen entwickeln. Die vom Gemeinderat vorgegebenen Rahmenbedingungen für den Zentrumsbetrieb (vergleiche Drucksache 0033/2013/BV) konnten erfolgreich umgesetzt bzw. weiterentwickelt werden. Die HDD wurden 2013 für das DEZERNAT#16 beauftragt, da sie als städtische Gesellschaft die erforderliche Flexibilität im Zentrumsmanagement gewährleisten kann. Durch den Betrieb eines zweiten Zentrums entstehen nicht nur personelle, sondern auch strukturelle Synergien. Beispiele dafür sind das Zentrumsmanagement sowie in anderen Geschäftsbereichen das Serviceangebot „Fest & fertig“ und die Verfügbarkeit von gewerblichem Personal für die Reinigung, Transporte oder Kleinreparaturen. Als städtische Gesellschaft übernehmen die HDD auch beim neuen Kreativwirtschaftszentrum die Risiken der Vermietung, wie etwa das Mietausfallwagnis.

Für das Jahr 2021 ist geplant, die ausstehenden, notwendigen Beschlüsse einzuholen. Dazu zählen der noch abzuschließende Erbpachtvertrag zwischen der Stadt Heidelberg und der HDD, die Kostenkalkulation sowie die Grundzüge des Betreiber- und Raumkonzeptes.

### **2. Bauzeitenplanung und Kostenplanung**

Das Gebäude wurde aufgrund einer Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2014 ausgewählt, die das Amt für Stadtentwicklung und Statistik in Auftrag gegeben hatte. Obwohl im Februar 2018 bereits eine Baugenehmigung vorlag, ging das Projekt aufgrund von erheblichen Verzögerungen langsamer voran als ursprünglich vorgesehen. Denn das Gebäude wies gravierende bauliche Mängel auf, welche erst durch genauere Untersuchungen deutlich wurden. Zudem stand das Projekt vor vielen planungstechnischen Hürden. Um dem Gemeinderat ein vollständiges Bild zu vermitteln, werden die bisherigen Entwicklungen in Anlage 01 dargestellt.

Nach aktuellem Stand ist eine Eröffnung des Zentrums für Anfang 2022 geplant. Es wurden bereits einige Arbeiten durchgeführt. Für einen erfolgreichen Start müssen noch weitere Maßnahmen anvisiert werden, die mit dem dann zuständigen Architekturbüro besprochen werden. Der Gemeinderat wird darüber informiert, wenn die Planungen detaillierter vorliegen. Momentan ist die HDD in Verhandlungen mit einem neuen Architekturbüro. Das für die bisherigen Planungen zuständige Architekturbüro hat im Juli 2020 aus coronabedingten, internen Gründen das Projekt abgegeben.

Um wirtschaftlich und der Zielgruppe entsprechende, günstige Mieten anzubieten, können die HDD für die weitere Entwicklung des Zentrums etwa 3.000.000 Euro investieren.

### **3. Raumvergabe und inhaltliches Zentrumskonzept**

Mit dem neuen Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum in den Campbell Barracks können nicht nur Synergien zum DEZERNAT#16 entstehen, sondern auch neue Schwerpunkte gesetzt werden. Für die Startups, Unternehmen und (Solo-)Selbständigen, die sich am Anfang ihrer Entwicklung befinden bleibt das DEZERNAT#16 als Startup-Zentrum der erste Anlaufpunkt. In den Campbell Barracks soll ein sogenanntes „Phase 2 – Zentrum“ entstehen. Hier können sich primär Unternehmen ansiedeln, die sich in einer fortgeschrittenen Entwicklungsphase befinden und einen anderen Raumbedarf haben. Außerdem können Unternehmen angezogen werden, für die das DEZERNAT#16 aufgrund ihrer Raumanforderungen bisher nicht in Frage kamen und eine gewisse Strahlkraft auch in die umliegende Region hinein entfalten.

Wie auch im DEZERNAT#16 soll die Nutzung Unternehmen und (Solo-)Selbständigen aus allen Teilbranchen der Kultur- und Kreativwirtschaft zur Verfügung stehen. Das Gebäude teilt sich in einen Nord- und einen Südflügel auf und beinhaltet circa 3.000 Quadratmeter Nutzfläche (siehe Anlage 02). Grundsätzlich sollen die Mietverträge für einen befristeten Zeitraum und im Rahmen eines Stufenmietmodells abgeschlossen werden.

### **4. Nachfrage nach Räumen**

Die Warteliste für einen Arbeitsplatz im DEZERNAT#16 bei der HDD sowie die Listen der Raumanfragen bei der Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft und der Zwischennutzungsagentur Team Z umfasst bereinigt insgesamt 255 Unternehmen und Selbständige. Darüber hinaus gibt es von bestehenden Mieterinnen und Mietern im DEZERNAT#16 den Wunsch und den Bedarf nach Erweiterungsmöglichkeiten. Die Gesamtauswertung der Interessentenlisten zeigt, dass rund 20 Prozent der Anfragen „klassische“ Büronutzungen, hingegen rund 70 Prozent der Anfragen Atelier-, Medien- und Proberäume betreffen.

Zugleich fällt auf, dass insbesondere von wachsenden sowie sich etablierenden Kultur- und Kreativunternehmen größere Arbeitsräume von 200 bis 400 Quadratmetern zu günstigen und mittleren Konditionen benötigt werden, die eine Entwicklung und langfristige Bindung von Start-ups und Klein- und Kleinstunternehmen an den Standort Heidelberg ermöglichen. Trotz der engen Kooperation mit der Wirtschaftsförderung und dem Liegenschaftsamt kann die Nachfrage nicht einmal im Ansatz gestillt werden. Zu berücksichtigen ist dabei, dass sich Unternehmen mit akutem Raumbedarf aufgrund der langen Wartezeiten nicht auf die Listen setzen lassen.

Detailliertere Informationen über die Wartelisten und Nachfragesituation für Büro-, Arbeits-, Atelier- und Proberäume sind Anlage 03 zu entnehmen.

## **5. Kooperation und Zuständigkeiten**

Die Entwicklung des neuen Zentrums als ein weiterer Standort für Unternehmen und (Solo-)Selbständige der Kultur- und Kreativwirtschaft ist Teil der gesamtstädtischen Strategie zur Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft in Heidelberg.

Der erfolgreiche Betrieb eines Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums setzt ein Zentrumsmanagement voraus, welches zum einen über umfangreiche Branchenkenntnisse und Kompetenzen in diesem sehr speziellen Segment verfügt. Zum anderen benötigt es eine hohe Flexibilität im Umgang mit den unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen der heterogenen Mieterschaft. Die Aufgabenverteilung sieht vor, dass die Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft die inhaltliche Steuerung übernimmt, zum anderen bietet der Betrieb und die Entwicklung der Zentren durch die HDD erhebliche Vorteile im operativen Alltag.

Daraus ergibt sich folgende sinnvolle Aufgabenteilung: Die HDD übernimmt den Betrieb, das Management und die Entwicklung der beiden städtischen Zentren, während die Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft die strategische Entwicklung und Interessenvertretung der Branchen in der Stadtverwaltung und der Stadtgesellschaft vorantreibt.

In Zweifelsfragen bezüglich der Mieterinnen und Mieter entscheidet das Dezernat für Kultur, Bürgerservice und Kreativwirtschaft (Dezernat V).

## **Beteiligung des Bezirksbeirates Südstadt**

Aufgrund der zeitlichen Abfolge war keine andere Beratungsfolge hinsichtlich der Beteiligung des Bezirksbeirates Südstadt möglich.

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

Die weitere Gebäudeprüfung und bauliche Umsetzung hinsichtlich einer barrierearmen Erschließung des neuen Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums in den Alten Stallungen in der Südstadt erfolgt unter engem Einbezug des Beirates für Menschen mit Behinderungen, des Arbeitskreises Barrierefreies Heidelberg (AKB), der Behindertenbeauftragten sowie der Fachstelle barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen der Stadt Heidelberg.

## **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 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt aufbauen
AB 7	+	Innovative Unternehmen ansiedeln
KU 1	+	Kommunikation und Begegnung fördern
KU 4	+	Qualitätsvolle Angebote sichern

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

Keine

gezeichnet  
Wolfgang Erichson

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Bisheriger Projektablauf
02	Vorläufige Überlegungen für das zukünftige Zentrums- und Raumkonzept
03	Überblick über die Nachfragesituation und Wirtschaftskraft der Kultur- und Kreativwirtschaft in Heidelberg