

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 0 5 7 / 2 0 2 4 / I V

Datum:
09.04.2024

Federführung:
Dezernat I, Eigenbetrieb Städtische Beteiligungen

Beteiligung:
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft
Dezernat V, Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft

Betreff:

**Eigenbetrieb Städtische Beteiligungen
Heidelberger Dienste gGmbH (HDD)
Betreiberkonzept und Sachstand Stallungen**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	17.04.2024	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	02.05.2024	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Die Information zum Stand der Baumaßnahme sowie das Betreiberkonzept für das Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum in den alten Stallungen wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Jährlicher Zuschuss an die HDD	bis zu 250.000 €
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• Mittelbereitstellung durch städtischen Haushalt	
Folgekosten:	
• Schwankender jährlicher Zuschussbedarf zwischen rund 40.000 und rund 250.000 € für die Gesamtmaßnahme bei einer Belegung von 90 Prozent der Mietflächen. Entsprechende Mittel sind in der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt eingestellt.	

Zusammenfassung der Begründung:

Stellungnahme zum Antrag der Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/Die Grünen aus der Gemeinderatssitzung vom 14.12.2023 zum Sachstand Stallungen in der Südstadt

Begründung:

Aktueller Stand der Baumaßnahme im Südflügel

Seit Baubeginn im Dezember 2022 konnten die Arbeiten an den Außenanlagen bis auf einen kleinen Bereich abgeschlossen werden. Darüber hinaus wurden weitere, substanzerhaltende Maßnahmen am Gebäude wie beispielsweise die Sockelabdichtung sowie die Dachreparatur vorgezogen, um Schäden vom Gebäude abzuwenden.

Da Ausschreibungen für die weiteren Leistungen nicht vereinfacht werden konnten, wurden die Leistungen für Architekten und Fachplaner nach Abschluss der Machbarkeitsuntersuchung europaweit ausgeschrieben. Aufgrund mangelnder Bewerber musste die Elektrofachplanung erneut ausgeschrieben werden. Diese Verfahren konnten im Februar 2024 erfolgreich abgeschlossen werden.

In Abstimmung mit den nun beauftragten Büros wurde ein Rahmenterminplan erstellt, welcher eine Fertigstellung im Februar 2025 vorsieht. Dieser beinhaltet die öffentliche Ausschreibung der Bauleistungen.

Um weitere zeitliche Verzögerungen zu minimieren, werden wann immer möglich die Einzelgewerke parallel ausgeschrieben.

Betreiberkonzept alte Stallungen

Grundlagen des Betreiberkonzeptes wurden zuletzt in (0055/2022/IV) thematisiert. Das Betreiberkonzept wurde gemeinsam von der Betreibergesellschaft Heidelberger Dienste gGmbH, der Stabsstelle Kultur und Kreativwirtschaft sowie dem Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft erarbeitet. Das Konzept befindet sich in Anlage 01, zentrale Punkte des Konzepts sind im Folgenden dargestellt.

Entwicklungsgespräche und begrenzte Mietdauer

Mit dem neuen Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum in den alten Stallungen wird es künftig zwei Standorte mit unterschiedlichen Schwerpunkten geben. Die Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft und das Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft begleiten den Zentrumsbetrieb und werden den Entwicklungsprozess der Unternehmen zusammen mit dem Zentrumsmanagement betreuen. Insbesondere werden Entwicklungsgespräche mit der Mieterschaft geführt, bei denen die unternehmerische Entwicklung und räumliche Perspektiven im Fokus stehen.

Darüber hinaus werden Veranstaltungsformate erarbeitet, um Vernetzung zu fördern und die Unternehmen mit passenden Angeboten in ihrer Entwicklung zu begleiten.

Die Unternehmen und (Solo-)Selbständigen sollen durch die Zentren dabei unterstützt werden ihr Unternehmen zu entwickeln, um am freien Markt weiter Fuß zu fassen und perspektivisch ortsübliche Gewerbemieten zu zahlen. Die Vermietung erfolgt für einen begrenzten Zeitraum.

Ausschluss- und Auswahlkriterien

Anhand der folgenden Auswahlkriterien treffen das Zentrumsmanagement (Heidelberger Dienstleistung GmbH, die Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft und anlassbezogen das Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft Entscheidungen zur Vermietung. Die Kriterien sind immer in Kombination zu sehen und werden im Bewerbungsprozess abgefragt:

- Zugehörigkeit zu einer der elf Teilbranchen der Kultur- und Kreativwirtschaft.
- Gründung liegt maximal 8 Jahre zurück (bzw. der Entwicklungsschritt aus dem Nebenerwerb).
- Gewerbeanmeldung in Heidelberg (unmittelbar nach Einzug nachzuweisen).
- Eine Vermietung von Arbeitsräumen in den alten Stallungen ist ausschließlich an umsatzsteuerpflichtige Unternehmen und (Solo-)Selbständige möglich. Die Mietpartei verpflichtet sich, der Heidelberger Dienstleistung GmbH Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es der Betreiberin ermöglicht, ihrer Nachweispflicht gemäß § 9 Absatz 2 UStG nachzukommen.
- Formulierung einer unternehmerischen Entwicklungsperspektive für die nächsten drei Jahre.
- Alleinstellungsmerkmal der Dienstleistung / des Produkts / des Unternehmens.

Nordflügel

Die Beschlüsse für die Sanierung des Nordflügels stehen noch aus. Diese werden analog zum Südflügel eingeholt. Durch die zeitversetzte Umsetzung werden für die dort geplanten Funktionsräume Übergangslösungen gefunden werden müssen. Darüber hinaus sind Proberäume nur im Nordflügel geplant.

Die vorbereitenden Maßnahmen im Bereich der Schadstoffsanierung werden aktuell durch die Stadt Heidelberg / Stabsstelle Konversion durchgeführt. Auf der Basis des Zustands bei Übergabe an die HDD wird der Kosten- und Zeitplan erstellt und dem Gemeinderat vorgestellt. Ziel ist, die notwendigen Beschlüsse noch in 2024 einzuholen.

Laufende Finanzierung alte Stallungen

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt durch die HDD mittels zweckgebundener Rücklagen (2,3 Mio.€), angenommener städtebaulicher Zuschüsse (1,8 Mio.€) und Kreditaufnahmen (4,4 Mio.€). Die HDD kalkulieren bei einer angenommenen Mietauslastung von 90% mit einem jährlichen Defizit in den Jahren 2025 bis 2044 zwischen rund 40.000 € und 250.000 €, welches durch entsprechende städtische Zuschüsse auszugleichen ist. Entsprechende Mittel wurden bereits mittelfristig im DHH 2023/2024 eingeplant.

Da der HDD durch die Sanierung und den Betrieb kein wirtschaftlicher Schaden entstehen darf, ist dieser ggfs. durch die Stadt auszugleichen.

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:
AB1	+	Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern
AB3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt aufbauen
AB7		Innovative Unternehmen ansiedeln
KU1	+	Kommunikation und Begegnung fördern
KU4		Qualitätsvolle Angebote sichern
2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:		
Keine		

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung:
01	Betreiberkonzept alte Stallungen