

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 112/2024/BV

Datum:
10.04.2024

Federführung:
Dezernat V, Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft

Beteiligung:
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft

Betreff:

**Zwischennutzungen in Heidelberg –
hier: Neue Organisationsstruktur ab 2024**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft	24.04.2024	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	02.05.2024	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft und der Gemeinderat nehmen die Konzeption zur Weiterführung des Themas Zwischennutzungen zur Kenntnis und beschließen, dass keine externe Agentur beauftragt wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• einmalige / laufende Kosten Finanzhaushalt	40.000
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• Teilhaushalt KKW	40.000
Folgekosten:	
• Die Höhe der Folgekosten kann derzeit noch nicht beziffert werden.	

Zusammenfassung der Begründung:

Der zum 31.12.2023 beendete Vertrag der Zwischennutzungsagentur TEAM Z ist der Anlass für eine konzeptionelle Neuausrichtung beim Thema Zwischennutzung am Standort Heidelberg. Statt einer externen Agentur wird ein stadtinternes Kompetenzteam gebildet, das sich den bestehenden und neuen Bedarfen an Flächen für gewerbliche Nutzungen annimmt.

Begründung:

1. Hintergrund

Mit Beschluss des Gemeinderats wurde 2018 festgelegt, eine externe Agentur mit der Umsetzung von Zwischennutzungen und – wenn möglich – längerfristigen Raumentwicklungen für Selbständige und Unternehmen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft zu beauftragen (Drucksache 0321/2018/BV). Mit der Zwischennutzungsagentur TEAM Z wurde zum 1. Juli 2019 diesem Beschluss folgend eine Anlaufstelle für Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft und Immobilieneigentümer geschaffen (Drucksache 0120/2019/IV).

Ziel der Stadt Heidelberg war dabei, das Angebot an geeigneten Räumen für Kultur- und Kreativschaffende zu erweitern, Zwischennutzungen fachlich zu begleiten und die Kultur- und Kreativwirtschaft am Standort Heidelberg zu stärken und auszubauen. Zum 31.12.2023 endete die Beauftragung der Zwischennutzungsagentur TEAM Z.

Der auslaufende Vertrag wird als Anlass genutzt, um das bisherige Vorgehen zur Umsetzung von Zwischennutzungen in Heidelberg auf den Prüfstand zu stellen und konzeptionelle Anpassungen vorzunehmen. Kommissarisch wurde ein stadtinternes, ämterübergreifendes „Kompetenzteam“, bestehend aus der Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft und dem Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft gebildet, um Zwischennutzungen weiterhin bedienen und begleiten zu können. Abhängig von individuellen Gegebenheiten werden weitere Fachämter eingebunden. Die Empfehlungen aus dem Abschlussbericht von TEAM Z (Anlage zu Drucksache 0228/2023/IV) werden bei der konzeptionellen Anpassung berücksichtigt.

Die vorliegende Beschlussvorlage gibt Antwort auf den Antrag der Gemeinderatsfraktion B'90/Die Grünen vom 29.11.2023 (0119/2023/AN).

2. Rahmenbedingungen für Zwischennutzungen am Standort Heidelberg

Der Heidelberger Immobilienmarkt weist weiterhin einen relativ geringen Leerstand im Bereich der Einzelhandelsflächen auf. Als ungenutzt wahrgenommene Gebäude stehen, wenn überhaupt, nur kurzfristig leer. Dies trifft vor allem auf die zentralen Stadtteile zu. Das Gros der Flächen geht schnell über Makler und Plattformen in die Weitervermietung – in vereinzelten Fällen jedoch durchaus mit ungenutzten Zeitspannen zwischen den Vermietungen. Gleichzeitig besteht ein großer Bedarf an Arbeits-/Atelierräumen, Proberäumen, Verkaufs- und Ausstellungsflächen. Hier können Möglichkeiten zur Zwischennutzungen – zumindest temporär – Abhilfe schaffen. Projekte, die in einer Zwischennutzung erfolgreich umgesetzt werden konnten, können zudem leichter in eine langfristige Nutzung an gleicher oder anderer Stelle vermittelt werden.

Es gilt zu beachten, dass Flächen zur Zwischennutzung und auch Zwischennutzer selbst prinzipiell nicht mit regulären Immobilien/Mietflächen beziehungsweise langfristigen Mietenden konkurrieren sollen. Eine Zwischennutzung wird nur in Betracht gezogen, wenn Flächen temporär zur Verfügung stehen und kein regulärer Mieter die Flächen benötigt – als Zwischenschritt auf dem Weg zu einer sinnvollen dauerhaften Anschlussnutzung.

3. Ziele und Mehrwerte eines funktionalen Zwischennutzungsmanagements

Das neu gebildete ämterübergreifende Kompetenzteam verfolgt als Ziele:

- Die Steigerung der Attraktivität von „schwierigen“ Lagen und Minderung negativer Auswirkungen von Leerständen auf das Umfeld
- Die Ermöglichung der Erprobung von (neuen) Konzepten und Ideen, um langfristig neue Akteure und potenzielle Mietende zu aktivieren
- Die Steigerung der Sichtbarkeit von (Kreativ)Unternehmen und Standorten über Einzelaktionen und Veranstaltungen im Rahmen der Zwischennutzung

4. Leitlinien und Zuständigkeiten des Kompetenzteams „Zwischennutzung“

Die Abkehr von externen Dienstleistern bietet diverse Vorteile: Neben der Vermeidung von „doppelter“ Arbeit – weil viele Arbeitsschritte ungeachtet guter Vorarbeit letztlich dennoch von Kolleginnen und Kollegen der Stadtverwaltung geleistet werden müssen – insbesondere die kürzeren Wege und bessere Einbindung in die Stadtverwaltung und ihre Fachämter. Die so „eingesparten“ Personalkapazitäten beziehungsweise –kosten können in anderer Form zur Schaffung von Möglichkeiten der Zwischennutzung eingesetzt werden.

Mit dem neu gebildeten Kompetenzteam sollen über den bisherigen Schwerpunkt auf Kultur- und Kreativwirtschaft hinaus alle gewerblichen Nutzungen berücksichtigt werden. Der Fokus liegt dabei im gesamten Stadtgebiet auf

- ungenutzten Flächen, also „klassischen“ Leerständen, sowie auf
- untergenutzten Flächen, also Teilflächen oder Stockwerken von Gebäuden die bereits (teil)genutzt werden, allerdings noch Flächenpotenziale für weitere Nutzende besitzen

Die Unternehmen und Akteure werden aufgefordert, ihre Bedarfe an das Kompetenzteam zu adressieren. Die Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft setzt damit ihre Federführung im Bereich Zwischennutzung fort und bringt die dafür vorgesehenen Haushaltsmittel ein. Das Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft bringt Expertise bezüglich wirtschaftlicher Tragfähigkeit eines Konzepts ein. Beide Teile des Kompetenzteams führen damit ihre Netzwerke zusammen und tauschen sich regelmäßig über aktuelle Raumangebote und -bedarfe aus.

Perspektivisch ist die Begleitung größerer Projekte, Standorte oder Flächen wie beispielsweise das Patrick-Henry-Village durch das Kompetenzteam denkbar, jedoch aktuell nicht als prioritär einzuordnen. Der Fokus liegt auf der Unterstützung möglichst vieler, kleiner und kurzfristiger Projekte und Zwischennutzungen.

Langfristige und größere Projekte bedürfen personeller und finanzieller Mittel, die im aktuellen Haushalt nicht abgebildet werden. Sollten Projekte dieser Art vom Kompetenzteam detektiert werden, müssen explizit für diese konkreten „Spin-off“ Zwischennutzungs-Einzelprojekte zusätzliche Mittel eingesetzt werden, um die gewünschte Prozessqualität zu erhalten.

5. Finanzielle Konzeption

Die im Doppelhaushalt für 2024 vorhandenen Mittel von 40.000 Euro werden – anders als bisher – nicht für die Bezahlung eines externen Dienstleisters, sondern für die Ermöglichung einzelner Zwischennutzungen verwendet. Da jede Zwischennutzung unterschiedliche Rahmenbedingungen mit sich bringt, wird einzelfallbezogen festgelegt, wofür die Mittel verwendet werden. In Betracht kommt eine Bezuschussung der Kosten für Miete, für temporäre Einrichtungen und für externe Beratungsleistungen.

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 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
Begründung:		
Zwischennutzungen von leerstehenden und untergenutzten Räumen tragen in konstruktiver Weise zum Erhalt des Gebäudebestandes bei		
Ziel/e:		
AB 1	+	Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern
AB 7	+	Innovative Unternehmen ansiedeln
Begründung:		
Existenzgründungen können ermöglicht und langfristig die wirtschaftliche Entwicklung von Unternehmen gefördert werden. Es wird aktiv zu einer zukunftsorientierten Wirtschafts- und Stadtentwicklungspolitik beigetragen.		
Ziel/e:		
KU 5	+	Kulturelles Leben in den Stadtteilen fördern
Begründung:		
Die Aktivierung von Leerständen belebt das Umfeld und schafft kulturelle Begegnungsorte.		
2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:		
Keine.		

gezeichnet
Martina Pfister