

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

## Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Beteiligung:

Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Dezernat II, Gebäudemanagement

Betreff:

**Städtische Anwesen Emil-Maier-Straße 16 /  
Czernyring 3 - ehemalige Feuerwache -  
sowie Emil-Maier-Straße 18 - ehemalige  
Bereitschaftsstelle der Polizei  
hier: Nutzungs- und Betreiberkonzept für  
ein Kreativwirtschaftszentrum**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bergheim	07.02.2013	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	20.02.2013	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	27.02.2013	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Kulturausschuss	07.03.2013	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	14.03.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Bergheim, der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss, der Kulturausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat stimmt dem vorgestellten Nutzungs- und Betreiberkonzept für die ehemalige Feuerwache und die ehemalige Bereitschaftsstelle der Polizei zu.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Nutzungskonzept für ein Kreativwirtschaftszentrum

## A. 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 erreichen
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen
AB 7	+	Innovative Unternehmen ansiedeln
KU 1	+	Kommunikation und Begegnung fördern
KU 3	+	Qualitätsvolles Angebot sichern
KU 4	+	Freiraum für unterschiedlichste, kulturelle Ausdrucksformen
SL 11	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken
		<b>Begründung:</b> Ein Ziel der Stadt Heidelberg ist es, kreative Räume zu schaffen, in denen Arbeitsplätze entstehen und ein Austausch der Akteure stattfinden kann. Voraussetzung dafür ist eine bedarfsgerechte Planung und Realisierung weiterer Coworking Spaces in Heidelberg. Unternehmen sollen für den Standort gewonnen und damit Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Räumlichkeiten der ehemaligen Feuerwache und des ehemaligen Bereitschaftspolizeigebäudes sollen den Akteuren der Kultur- und Kreativwirtschaft als innovatives Arbeits- und Kommunikationszentrum dienen.
QU 1	+	<b>Ziel/e:</b> Solide Haushaltswirtschaft
		<b>Begründung:</b> Eine Vermietung an die Heidelberger Dienste gGmbH, die das notwendige Know-how und die personellen Strukturen für die Zwischennutzung als Kreativwirtschaftszentrum bereitstellen kann, so dass die Stadt nach der Anlaufphase eine konstante Miete erzielt, ist wirtschaftlich sinnvoll.

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

keine

## B. Begründung:

### 1. Sachstand:

Die Stadt ist Eigentümerin der städtischen Anwesen Emil-Maier-Str. 16 / Czernyring 3 – ehemalige Feuerwache – und Emil-Maier-Str. 18 – ehemalige Bereitschaftsstelle der Polizei.

Die ehemalige Feuerwache in der Emil-Maier-Str. 16 / Czernyring 3 wurde in den 1950er Jahren errichtet und war zu dieser Zeit die modernste ihrer Art. Architekt war Rudolf Steinbach (1903 – 1966), der auch den Wiederaufbau der Alten Brücke geleitet hatte. Den 2002 eingeleiteten Neubau erzwangen erhebliche funktionale und statische Mängel.

Mit der Inbetriebnahme der neuen Hauptfeuerwache an der Speyerer Straße wurde 2007 die ehemalige Feuerwache an der Emil-Maier-Straße frei. Die städtebauliche Entwicklung des alten Standorts in Bergheim und der Verkauf des Grundstücks waren seinerzeit mit dem Bau an dem neuen Standort eng verbundene Ziele.

Während der Theatersanierung wurde das Gebäude der ehemaligen Feuerwache als Ausweichquartier vom städtischen Theater und Philharmonischen Orchester bis August 2012 genutzt.

Aufgrund der Sanierung des Palais Graimberg sind seit September 2012 das Büro des Ersten Bürgermeisters sowie einige Ämter bzw. Abteilungen der Stadt Heidelberg für eine Dauer von ca. 16 Monaten bis zum Jahreswechsel 2013/2014 im Bürotrakt der ehemaligen Feuerwache sowie im ehemaligen Bereitschaftspolizeigebäude untergebracht.

Am 19.04.2012 hat der Gemeinderat folgende Beschlüsse gefasst (vergleiche Drucksache: 0069/2012/BV):

1. Das Grundstück der Alten Feuerwache wird derzeit nicht verkauft. Die Option einer Teilnutzung durch ein Kino wird bis zur Festlegung eines Kinostandortes offengehalten, unbenommen der Entwicklung des Kreativwirtschaftszentrums.
2. Angestrebt wird eine fünfjährige Zwischennutzung für die Kultur- und Kreativwirtschaft. Nach drei Jahren wird über die definitive Nutzung auf Basis der dann vorliegenden Erfahrungen entschieden.
3. Das Gebäude erhält eine nutzungsunabhängige Grundsanierung.
4. Auf Grundlage der oben genannten Beschlüsse werden dem Gemeinderat ein Nutzungskonzept sowie das Betreibermodell für einen Projektbeschluss zu einem Kreativwirtschaftszentrum vorgelegt.

## **2. Interimsnutzung bis 31.03.2013:**

Vor einem geregelten Betrieb des Kreativwirtschaftszentrums in der ehemaligen Feuerwache werden bereits seit September 2012 Räume an Kultur- und Kreativwirtschaftende zur Zwischennutzung bis zum 31.03.2013 überlassen bzw. vermietet. Auf diese Weise konnten u. a. besonders dringende Raumgesuche berücksichtigt werden.

Dadurch fanden in den Räumen der ehemaligen Feuerwache bereits Veranstaltungen wie z. B. das Denkfest der Metropolregion Rhein-Neckar, die Gründungsveranstaltung und erste Mitgliederversammlung des formAD e.V. zur Förderung von Architektur und Design oder die Ausstellung des Hugo-Häring-Preises 2012 für ausgezeichnete Baukultur, die Keil Collection Heidelberg sowie die Ausstellung „poster for tomorrow“ statt. Zudem wurden verschiedene Räume für Musikproben und Musikunterricht, als Künstlerateliers, für Fotoshootings, Workshops, als Fotostudio sowie zur Büronutzung an kreativwirtschaftlich Tätige vermietet. In der ehemaligen Theaterlounge wird inzwischen ein kleiner Kiosk als Treffpunkt für die Akteure in der ehemaligen Feuerwache betrieben (siehe Anlage).

Das rege Interesse an den Zwischenvermietungen bis 31.03.2013 zeigt, wie zukunftsfähig das hier vorgestellte Nutzungskonzept ist.

### **3. Kreativwirtschaftszentrum in der ehemaligen Feuerwache ab 01.04.2013:**

#### **3.1. Nutzungskonzept**

Charakteristisch für die Kultur- und Kreativwirtschaft sind viele Klein- und Kleinstunternehmen sowie Soloselbständige, die kaum auf Sachkapital, sondern auf kreative Ideen, Motivation und Einsatz der jeweiligen Unternehmer bauen. Die Schwelle zur Gründung neuer Unternehmen ist relativ gering, die Gründungsrate ist im Vergleich zur Gesamtwirtschaft entsprechend hoch mit einer im Vergleich höheren Überlebenswahrscheinlichkeit. Die Unternehmen sind meist räumlich mobil. Die Einbindung in Netzwerke ist für sie elementar.

Die Ziele der Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft in Heidelberg müssen daher sein, Neugründungen zu fördern und in der Gründungsphase zu unterstützen sowie die Unternehmen an den Standort zu binden bzw. Unternehmen aus der Region und überregional anzuziehen. Ein Kreativwirtschaftszentrum in der ehemaligen Feuerwache ist besonders geeignet, diese Ziele zu erreichen, es bietet für die Unternehmen folgende Vorteile:

Die ehemalige Feuerwache bietet mit Musikstudios, Proberäumen, Ateliers, Lagerräumen, Büros und der ehemaligen Fahrzeughalle, die als Fläche für Ausstellungen, Workshops, Vorträge, kleine Messen, etc. genutzt werden kann, ein für unterschiedlichste Unternehmen passendes, flexibles und preiswertes Raumangebot. Dies ist die grundlegende Basis für eine erfolgreiche geschäftliche Entwicklung der kleinen Unternehmen, deren Einkommen und Raumbedarfe je nach Projekt häufig stark schwanken. Die Nutzung der gemeinsamen Infrastruktur (schnelles Internet, Telekommunikation, Energie- und Wärmeversorgung, Hausmeisterdienste) bietet Kostenvorteile. Das Kreativwirtschaftszentrum bietet vielfältige Möglichkeiten der kooperativen Nutzung von Räumen, z. B. Coworking-Spaces, Besprechungsräume, Ausstellungsräume, Proberäume, Ateliers. Insbesondere bei einem passenden Branchenmix im Kreativwirtschaftszentrum ergeben sich für die einzelnen Unternehmen besondere Chancen, Verbundvorteile im Rahmen von Kooperationen zu entwickeln (Synergieeffekte).

Bei einem entsprechenden Erfolg des Kreativwirtschaftszentrums entwickelt sich dieses zu einer „Adresse“, einem Kristallisationspunkt der Kultur- und Kreativwirtschaft in Heidelberg, aus dem die dort angesiedelten Unternehmen bereits einen Vorteil für das Entstehen von Geschäftsbeziehungen ziehen können und der Unternehmen aus anderen Regionen sowie neue Unternehmen anzieht. In der Konsequenz liefern gute Entwicklungsbedingungen für die einzelnen Unternehmen im Kreativwirtschaftszentrum die Voraussetzung, um den Wirtschaftsbereich in Heidelberg insgesamt voranzubringen.

Der Standort Bergheim-West kann mit einem Kreativwirtschaftszentrum als Verbindungsglied zwischen den Wissenschaftsstandorten Neuenheim und Bahnstadt, den Wirtschaftsstandorten Pfaffengrund und Wieblingen und dem Kulturstandort Altstadt dienen und die Teilbereiche durch wechselseitige Vernetzung weiter stärken.

#### **3.2. Betreiberkonzept**

Für den erfolgreichen Betrieb eines Kreativwirtschaftszentrums in der ehemaligen Feuerwache mit ca. 4.500 qm Nutzfläche, das die mit dem Zentrum verbundenen Anforderungen und Erwartungen erfüllt, ist die Betreiberfrage entscheidend. Der künftige Betreiber muss über interne Strukturen verfügen bzw. Strukturen schaffen, die sich mit dem Betrieb eines solchen Zentrums auskennen, die aus der Szene der Kultur- und Kreativwirtschaft kommen, die das Zentrum leben und in der Lage sind, es zu beleben.

Die bei der Stadt Heidelberg geplante Stabsstelle für Kultur- und Kreativwirtschaft legt im Vorfeld Ziele und Konzepte zum Branchenmix fest, sie leistet Hilfestellung und Supervision. Sie hat aber nicht die Aufgabe, das Zentrum selbst – quasi nebenher – zu betreiben; dies wäre auch nicht zielführend.

Ein geeigneter Betreiber ist daher zu suchen.

Um ein Funktionieren des Nutzungskonzepts zu gewährleisten, werden von der Stadt in Kooperation mit der Stabsstelle für Kultur- und Kreativwirtschaft Leitlinien (Ziele, Konzepte zum Branchenmix) entwickelt, die in Zukunft je nach Bedarf fortgeschrieben werden.

Der/die künftige Betreiber/in des Kreativwirtschaftszentrums hat dabei folgende Aufgaben zu erfüllen:

- Hausverwaltung / Vermietung der Räume
- Vorstellung, Bewerbung der Räume
- Ansprechpartner/in für Mieter/innen (bei Fragen zu den Arbeitsräumen / zum Gebäude)
- Auswahl geeigneter Mieter/innen nach Auswertung der relevanten Vergabekriterien
- Inhaltliche Unterstützung bei der internen / externen Kommunikation und Vernetzung der Akteure, wie z. B. Pflege einer gemeinsamen Internetplattform, Newsletter, Pressearbeit etc.
- Übernahme / Koordination von Dienstleistungen wie z. B. Reinigungs-, Sicherheitsdienste etc.
- Schließ- und Pfortendienste

Der/die künftige Betreiber/in des Kreativwirtschaftszentrums übernimmt damit zum Einen das gesamte kaufmännische und infrastrukturelle Facility-Management für den Betrieb des Kreativwirtschaftszentrums, d. h. sie/er muss den Betrieb, die Wirtschaftlichkeit, die Nutzung, die Vermarktung und ggf. die Werterhaltung der Gebäude und Einrichtungen einschließlich aller hierfür notwendigen Prozesse optimieren, mit dem Ziel, einen Ertrag langfristig zu erzielen, die Qualität zu sichern und den Wert zu erhalten.

Der Betrieb des Kreativwirtschaftszentrums erfordert zum Anderen, wie oben ausgeführt, ein spezielles Know-how von einem zentralen Betreiber, der dafür die entsprechenden personellen Strukturen schaffen und ein hohes Maß an Flexibilität mitbringen muss.

Es bietet sich deshalb die Vermietung an eine/n Betreiber/in als Hauptmieter/in an.

Für diese Aufgabe konnten die städtischen Heidelberger Dienste gGmbH gewonnen werden.

### **3.2.1 Künftige Betreiberin**

Die Heidelberger Dienste gGmbH (HDD) ist bereit, das Anwesen in der Emil-Maier-Str. 16/ Czernyring 3 sowie – nach Auszug der städtischen Dienststellen – auch das Anwesen Emil-Maier-Straße 18 als Hauptmieterin zu übernehmen und das Kreativwirtschaftszentrum wie im Nutzungskonzept dargestellt zu betreiben.

Die HDD wird ein Zentrumsmanagement bestellen, das über das erforderliche Know-how im Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft verfügt und aus der Szene kommt.

Das Zentrumsmanagement wird sämtliche oben beschriebene Aufgaben im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kreativwirtschaftszentrums übernehmen.

Die dafür anfallenden Personal- und Verwaltungskosten sowie sonstigen Aufwendungen trägt die HDD.

Die HDD kann auf bereits bestehende Infrastrukturen in ihrem Betrieb zurückgreifen wie z. B. gewerbliches Personal für die Reinigung sowie größere, für Transporte geeignete Fahrzeuge und ein Facility-Management. Das Serviceangebot von „Fest & fertig“ bei der HDD bietet beispielsweise ein breites Sortiment und entsprechende Dienstleistungen, wodurch die kreativwirtschaftlich Tätigen u. a. bei der Organisation und Durchführung von Veranstaltungen in den gemeinschaftlich genutzten (großen) Räumen unterstützt werden können. Dadurch sind zusätzliche Synergieeffekte möglich.

Die HDD übernimmt aus der Vermietung Chancen und Risiken, wie z. B. das Mietausfallwagnis, das Risiko von Leerständen sowie den notwendigen Vorortservice einschließlich Kleinreparaturen.

Die HDD finanziert sich aus der Differenz zwischen Mieteinnahmen aus ortsüblichen Mieten (von den Nutzern) und (geringeren) Mietausgaben (an die Stadt).

Es ist vorgesehen, eine Regelung zu treffen, eine jährliche, interne Evaluation vorzunehmen. Je nach dem Ergebnis dieser Evaluation wird die Miete an die Stadt entsprechend erhöht oder gemindert.

Bei der Vergabe an die HDD handelt sich um ein sogenanntes Inhouse-Geschäft, so dass keine Ausschreibung des Betriebs des Kreativwirtschaftszentrums erfolgen muss. Sollte die Vergabe an die HDD nicht zustande kommen, ist eine Ausschreibung des Betriebs erforderlich. Dies würde zu zeitlichen Verzögerungen führen.

### 3.3. Baumaßnahmen

Hier verweisen wir auf die Drucksache: 0069/2012/BV: „Nachnutzung Alte Feuerwache“:

Um die Liegenschaft als Kreativwirtschaftszentrum nutzbar zu machen, sind folgende Baumaßnahmen notwendig: Elektroinstallationen, Fenster- und Dachinstandsetzungsarbeiten mit Gerüststellung, Betonsanierungsarbeiten sowie Entwässerungsarbeiten an der Bodenplatte im Hof und Ausbau zu Proberäumen im Untergeschoss.

Diese Instandsetzungsmaßnahmen werden durch das Gebäudemanagement der Stadt Heidelberg vorgenommen. Die Maßnahmen sind mit ca. 470.000 € veranschlagt und werden mit Mitteln aus dem Bauunterhalt der Stadt Heidelberg finanziert.

### 3.4. Zeitplan

- Die **Instandsetzungsmaßnahmen** werden voraussichtlich 4 Monate in Anspruch nehmen.
- Die Auswertung der ersten Bewerbungsphase und die daraus resultierende **Belegung der Räume** könnten ab dem **1. Mai 2013** erfolgen. Zu diesem Datum sollte der offizielle **Betrieb aufgenommen** werden.
- Die Laufzeit des Kreativwirtschaftszentrums ist gemäß Beschluss des Gemeinderates zunächst auf eine Dauer von 5 Jahren, also bis zum 30. April 2018, befristet.
- Nach drei Jahren, also voraussichtlich zum 30. April 2016, soll eine **Auswertung des Projektes** vorgenommen werden, um das Nutzungs- und Betreiberkonzept ggf. neu auszurichten oder anzupassen.

Laut dem vorgesehenen Zeitplan soll das Kreativwirtschaftszentrum zum 01.05.2013 seinen Betrieb aufnehmen. Um dies zu ermöglichen, ist die Entscheidung des Gemeinderates am 14.03.2013 erforderlich und eine Beratung im Kulturausschuss ausnahmsweise erst nach dem Haupt- und Finanzausschuss vorgesehen.

Wir bitten um Zustimmung.

gezeichnet

Bernd Stadel