



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

171/15

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 8, Kultur

Bearbeitet von:
Carmen Lötsch

Tel. Nr.:
82-2297

Datum:
28.10.2015

1. Betreff: Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum ehemalige Spinnerei

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss und Kulturausschuss	23.11.2015	öffentlich
2. Gemeinderat	14.12.2015	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss und der Kulturausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet, die Ausschreibung für das Gebäude Webereihochbau zur Veräußerung vorzunehmen. Abweichend vom Beschluss (Drucksache-Nr. 084/15) erfolgt die Ausschreibung ohne Teilnutzung für ein Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum.

Sie beauftragen die Stadtverwaltung

- die Ausschreibung des Gebäudes Webereihochbau in diesem Sinne zur weiteren Beschlussfassung vorzubereiten;
- eine Machbarkeitsprüfung für die Kultur- und Kreativwirtschaft auf dem Gelände des Schlachthofes in Auftrag zu geben und entsprechende Mittel im Doppelhaushalt 2016/17 anzumelden;
- die Position der Stadt Offenburg zu einem Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum im Schlachthof inhaltlich weiter zu entwickeln.

Sie regen an, den Verein „Spinnerei – Kreativraum am Mühlbach e. V.“¹ für eine weitere Zusammenarbeit zu gewinnen.

¹ Im weiteren Text als Verein bezeichnet

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

171/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 8, Kultur

Bearbeitet von:
Carmen Lötsch

Tel. Nr.:
82-2297

Datum:
28.10.2015

Betreff: Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum ehemalige Spinnerei

Sachverhalt/Begründung:

Mit Beschluss vom 27.07.2015 hat der Gemeinderat die Entstehung eines Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums in Offenburg befürwortet und der Nutzung einer Teilfläche von bis zu 1.000 qm im Webereihochbau zugestimmt. Dabei wurde eine an den Investor zu zahlende Miete von max. 6,00 EUR/qm netto/kalt zu Grunde gelegt. Bis zur Investorenausschreibung sollte durch den Verein mit Unterstützung der Stadt ein Betreiberkonzept entwickelt werden.

Hierzu wurde eine AG Betreiberkonzept gebildet unter der Leitung von Herrn Peter Hotz (FBL Finanzen). Seitens des Vereins waren beteiligt: Herr Benjamin Huber, Frau Lena Skudlik, Frau Anja Kurz, Frau Marion Wenz und Herr Lothar Schneider. Die Leitung der Gesamt-AG, Frau Carmen Lötsch, stand für Fragen und Abstimmungen zur Verfügung. Außerdem tagte die Lenkungsgruppe unter der Leitung von Bürgermeister Hans-Peter Kopp am 06.10. sowie am 22.10.2015.

Für den Verein stand und steht fest, dass er grundsätzlich die Betreiberfunktion übernehmen möchte, auch um entsprechenden Einfluss auf die Belegung/Vermietung der Räume, das inhaltliche Konzept und das Veranstaltungsportfolio zu haben. Der Verein hat einen Businessplan sowie eine vorläufige Raum- und Baubeschreibung (siehe Anlage 1) erstellt. Im Laufe des Prozesses wurden die Vorstellungen des Vereins über den Betrieb des Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums weiter konkretisiert.

Im Ergebnis hat der Verein dargelegt, dass für die Weitervermietung der Räume an Interessenten aus dem kultur- und kreativwirtschaftlichen Bereich die Miete mindestens bei 8,00 Euro netto/kalt liegen müsste, um eine Kostendeckung zu erreichen. Dies vor dem Hintergrund, dass die Anmietung durch den Verein zu einem Preis von 6,00 Euro netto/kalt erfolgt (siehe hierzu Anlage Businessplan lfd. Nr. 8). Die Miethöhe von 8,00 Euro ergibt sich nach Einschätzung des Vereins aus der zu zahlenden Miete an den Investor in Höhe von 72 TEUR sowie Fixkosten in Höhe von geschätzten 36 TEUR (Personal- und Nebenkosten) pro Jahr. Darüber hinaus will der Verein insbesondere für Marketingleistungen erhebliches ehrenamtliches Engagement einbringen.

Die Verwaltung hält den ökonomischen Betrieb eines Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrums am Standort „Webereihochbau“ bei einer Miete für die Endkunden von 7,00 bis 7,50 EUR/qm für möglich. Allerdings nur unter der Voraussetzung, dass der weit überwiegende Teil der organisatorischen Leistungen vom Verein bzw. seinen Mitgliedern ehrenamtlich erbracht wird und damit die Fixkosten deutlich unter 36.000 Euro pro Jahr bleiben. Anderenfalls müssen die entstehenden Fixkosten tatsächlich auf die Mieter umgelegt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

171/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 8, Kultur

Bearbeitet von:
Carmen Lötsch

Tel. Nr.:
82-2297

Datum:
28.10.2015

Betreff: Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum ehemalige Spinnerei

Die Erzielung einer Nettokaltmiete von 8,00 Euro wird durch die Vereinsmitglieder jedoch für nicht realisierbar angesehen. So hat der Verein „Spinnerei – Kreativraum am Mühlbach e. V.“ in seiner Mitgliederversammlung am 22.10.2015 beschlossen, dass die Nettokaltmiete für die Untermieter der Kultur- und Kreativwirtschaft 6,00 Euro/qm nicht überschreiten darf.

In der Lenkungsgruppe wurden daher zwei Optionen diskutiert, um diese Bedingung zu erreichen (siehe hierzu auch Anlage 2, Stellungnahme des Vereins):

- (a) Der Mietpreis, den ein Investor an den Verein berechnet, darf bei max. 4,00 Euro netto/kalt liegen, damit der Verein einen vertretbaren Kostendeckungsgrad erreichen kann. Aufgrund des sehr schlechten Zustands des Gebäudes und dem sich daraus ergebenden grundsätzlich hohen Investitionsbedarfs halten alle Beteiligten einen derart niedrigen Mietpreis für unrealistisch und damit eine Ausschreibung auf dieser Basis für nicht erfolversprechend.
- (b) Der Mietpreis des Investors liegt bei 6,00 Euro netto/kalt und die Weitervermietung erfolgt zum selben Preis. Hierdurch erhöht sich auf Seiten des Vereins der anderweitig zu deckende strukturelle Fehlbetrag auf ca. 50.000 Euro pro Jahr.

Die Arbeitsgruppe ist sich einig, dass bei den gegebenen Rahmenbedingungen (Gebäudezustand, maximal mögliche Miete 6,00 EUR/qm, Verwaltungskosten) der Betrieb eines Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrums am Standort „Webereihochbau“ nur mit erheblichen Subventionen darstellbar ist. Der jährliche Zuschussbedarf würde rund 50.000 Euro betragen.

Die Verwaltung hatte bislang signalisiert, einen Betrag von bis zu 18.000 Euro als pauschale Miete für den geplanten großen Gemeinschaftsraum zur Verfügung stellen und vertreten zu können. Des Weiteren hat der Technologiepark Offenburg (TPO) erklärt, er stünde im Rahmen einer Zusammenarbeit insbesondere für die Gründungsberatung zur Verfügung.

Die Mitgliederversammlung des Vereins beantragt darüber hinaus eine zusätzliche Unterstützung der Stadt zum Ausgleich des erwarteten jährlichen Fehlbetrags.

Zusammenfassung und Empfehlung

Die gemeinsame Arbeit hat gezeigt, dass das Thema Kultur- und Kreativwirtschaft für die Stadt Offenburg durchaus von Bedeutung ist. Es ist das Verdienst des Vereins, dass dieses Thema heute in der Stadt Offenburg intensiv diskutiert wird. Der Gemeinderat hat bereits in der Sitzung vom 27.07.2015 die Entstehung eines Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums grundsätzlich befürwortet. An dieser Einschätzung hat sich aus Sicht der Verwaltung nichts geändert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

171/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 8, Kultur

Bearbeitet von:
Carmen Lötsch

Tel. Nr.:
82-2297

Datum:
28.10.2015

Betreff: Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum ehemalige Spinnerei

Den Ausgleich eines strukturellen Fehlbetrages durch eine dauerhafte Subvention der Stadt Offenburg i. H. von rund 50.000 Euro pro Jahr kann die Verwaltung jedoch nicht befürworten. Zum einen kann und darf die Stadt nicht einzelne Wirtschaftsbranchen dauerhaft subventionieren.

Außerdem ist der Standort „Webereihochbau“ für eine derartige Nutzung nur bedingt geeignet. Bereits mit Beschlussfassung vom 27.07.2015 wurde darauf hingewiesen, dass im Webereihochbau der hohe Sanierungsbedarf zu hohen Mieten führen wird, die potenzielle Nutzungen ausschließen kann. Außerdem sind an diesem Standort in einem künftigen Wohngebiet viele Teilbranchen aufgrund störender Emissionen ebenfalls ausgeschlossen. Viele Beispiele von Kultur- und Kreativwirtschaftszentren zeigen, dass ein wesentlicher Erfolgsfaktor ein verfügbares und ohne großen bautechnischen und finanziellen Aufwand nutzbares Gebäude ist. Dann können die Mieten auf einem sehr günstigen Niveau gehalten und trotzdem die für den Betrieb des Zentrums erforderlichen Margen erwirtschaftet werden.

Der Beschluss am 27.07.2015 stellte eine Lösung dar, die unter den benannten ökonomischen Rahmenbedingungen (insbesondere 6,00 EUR/qm Miete an Investor und Engagement der Stadt von 14 TEUR p.a.) den Wünschen und Vorstellungen des Vereins so weit wie möglich entsprechen sollte. Die Verwaltung bedauert sehr, dass dem Verein eine Realisierung unter diesen Rahmenbedingungen nicht machbar erscheint, kann aber die Abwägung und Bedenken durchaus nachvollziehen.

Die Verwaltung schlägt vor, alle weiteren Überlegungen zur Realisierung eines Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums auf das Schlachthof-Areal zu richten. Dort ist mit einem grundsätzlich funktionsfähigen Gebäude und ausreichend Flächen voraussichtlich der wichtigste Erfolgsfaktor gegeben. Die Verwaltung würde sich wünschen, gemeinsam mit dem Verein das Thema Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum im Schlachthof und dessen Rolle dabei entwickeln und präzisieren zu können. Hierzu wird als ein erster Schritt vorgeschlagen, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen und die inhaltliche Konzeption weiter zu entwickeln.

Der Verein hält allerdings an seinen Vorstellungen fest. Siehe hierzu in Anlage 2 die Stellungnahme des Vereins sowie der aktuelle Business-Plan (Anlage 1), beide in der Fassung vom 02.11.2015.

Anlage 1 Businessplan

Anlage 2 Stellungnahme des Vereins