

Businessplan

für den Betrieb des

Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum in der
ehemaligen Spinnweberei am Mühlbach in
Offenburg

1. Auf einen Blick

Gründungsvorhaben:

Im denkmalgeschützten Spinnweberei-Gebäude auf dem Mühlbach-Areal in Offenburg soll ein Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum entstehen. Hier werden auf ca. 1000 m² Fläche im Erdgeschoss oder alternativ halbes Erdgeschoss und halbes Obergeschoss, bezahlbare Räume an in der Kultur- und Kreativwirtschaft tätige Personen vermietet. Außerdem sollen Gemeinschaftsflächen im Sinne eines „Open Space“ angeboten werden. Diese Flächen dienen dem Austausch, der Kooperation und Vernetzung aller im Haus agierenden Personen und interessierten Bürgern. Ebenso sollen diese Flächen bei öffentlichen Veranstaltungen im Sinne des kreativen Austauschs und der Vernetzung genutzt werden. Ziel ist die Förderung des kreativen Potenzials in Offenburg und der Region.

Standort:

Mühlbachareal, im ehemaligen Gebäude der Spinnweberei, 77652 Offenburg.

Gründer:

Die Gründer gehen aus dem gemeinnützigen Verein „Spinnerei - Kreativraum am Mühlbach“ hervor und sind in ihrer Gesellschaftsform und dem Firmennamen noch zu definieren.

Der Start-Zeitpunkt der Gründung ist abhängig vom Zeitpunkt der Sanierung des Spinnweberei-Gebäudes durch einen Investor.

Kapital / Finanzen:

Der Finanzierungsbedarf hängt von der Höhe der Miete ab, die der Betreiber an den Eigentümer zu zahlen hat und von den Mieteinnahmen die von den Untermietern generiert werden können.

Einer Umfragen aus dem Jahr 2014/2015 zur Folge, können Unternehmen der Kreativwirtschaftsbranche in Offenburg maximal eine Miete in Höhe von 6€/m² (netto kalt) bezahlen, so dass die Endmiete nach Einschätzung des Vereins nicht höher liegen darf.

Durch die Verwaltung des Zentrums entstehen im laufenden Betrieb kosten von etwa 3€/m², die auf die Untermieter umzulegen sind. Die Endmiete von 6€ ließe sich demzufolge nur erreichen, wenn die Grundmiete an den Eigentümer entsprechend niedriger angesetzt wird. Beträgt die Grundmiete an den Eigentümer, aufgrund einer entsprechenden Ausschreibung, jedoch bereits 6€/m², so können dementsprechend die entstehenden Verwaltungs- und Personalkosten nicht auf die Miete umgelegt werden und müssen subventioniert werden. Der Spinnerei Verein erbittet in diesem Falle die Unterstützung durch die Stadt Offenburg.

Unabhängig davon werden 200 m² durch die Stadt Offenburg für eine festgelegte Anzahl an Veranstaltungen im Jahr zu einem festen Mietpreis in Höhe von 18000 € gemietet. In der restlichen Zeit kann diese Fläche auch als Gemeinschaftsfläche genutzt und kurzfristig vermietet werden, wenn die Fläche nicht gleichzeitig von der Stadt Offenburg genutzt wird.

Zukunftsperspektive:

Das Kreativwirtschaftszentrum in der Spinnerei ist als kleineres Pilotprojekt geplant, da für diese Fläche eine Vermietung aufgrund der Umfrageergebnisse und Anmeldungen

von Raumbedarfen sicher scheint. Wenn sich nach Start des Zentrums nachweislich ein Bedarf an weiteren Flächen zeigt, ist seitens der Stadt Offenburg die Option vorgesehen, eine Erweiterung des Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums in den voraussichtlich Ende 2019 frei werdenden naheliegenden Schlachthof zu prüfen.

Initiatoren:

Spinnerei - Kreativraum am Mühlbach e.V.

Langmatt 16
77770 Durbach

Telefon: 07819671904

Telefax: 07819671905

E-Mail: info@spinnerei-kreativraum.de

Website: www.spinnerei-kreativraum.de

Vereinsgründung: 27.1.2014

Vereinsregister-Nummer: VR700796

Amtsgericht 79098 Freiburg im Breisgau

Vertreten durch: Sabine Burg, Benjamin Huber, Lena Skudlik, Marion Wenz, Prof.

Lothar Schneider

1. Geschäftsidee

1.1. Die Idee

Im ehemaligen Gebäude der Spinnweberei am Mühlbach in Offenburg, wird ein Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum auf einer Fläche von 1000 qm gegründet.

Ziel ist es, daraus einen interkulturellen und generationsübergreifenden Ort zum kreativen Arbeiten und Präsentieren für Medien- und Filmschaffende, Bildende Künstler, Theaterleute, Literaten, Drehbuchautoren und Studierende der Hochschule Offenburg zu machen. Die Zielgruppe bezieht grundsätzlich alle elf Branchen der Kreativ- und Kulturwirtschaft mit ein, außer die emissionsverursachenden Gewerke.

Dieser Zielgruppe werden dort Ateliers, Studios und Büros usw. zu günstigen Mietpreisen angeboten. Neben den fest vermieteten Räumen wird eine Gemeinschaftsfläche für Veranstaltungen (wie Kunstausstellungen, Medieninstallationen, Performances, Theateraufführungen, Lesungen uvm.) vorgesehen, die auch als sogenannter „Open Space“ zum Arbeiten, Konzipieren, Produzieren, Erörtern usw. von kreativen Projekten genutzt werden kann. Das Angebot wird durch ein hauseigenes Café, Ausstellungsflächen/Galerie, sowie einen Laden mit im Haus entworfenen und hergestellten Produkten ergänzt.

Ziel ist es, die Kunst- und Medienschaffenden der Stadt und der Region sowie die Studierenden und Abgänger der Hochschule Offenburg in Verbindung zu bringen, zu vernetzen und gemeinsame Projekte zu fördern.

Um die Ansiedlung von neuen Firmen zu unterstützen, kann zusätzlich ein Gründerzentrum speziell für die elf Teilbranchen der Kultur- und Kreativwirtschaft eingerichtet werden. Dadurch werden insbesondere Absolventen der Medien- und Gestaltungsstudiengänge der Hochschule Offenburg und andere Existenzgründer im Kreativbereich am Standort Offenburg gehalten und an das Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum gebunden.

1.2. Die Beweggründe

Der Verein „Spinnerei - Kreativraum am Mühlbach e.V.“ entstand im Januar 2014 aus einer Bürgerinitiative heraus, die sich für den Erhalt und die Nutzung des Spinnerei-Hochbaus einsetzt. Unser Anliegen ist eine sinnvolle Verbindung der Geschichte Offenburgs mit seiner Gegenwart und seinem kreativen Potential. Offenburg soll durch ein Kreativzentrum als Wirtschaftsstandort auch für die noch recht junge Kultur- und Kreativwirtschaftsbranche aufgewertet werden, welche auf europäischer Ebene längst als Wirtschaftsmotor der Zukunft gesehen wird. Die Stadt soll hierdurch auch eine Belebung als vielfältiger moderner Lebensraum erfahren. Durch das Zentrum wird aus dem neu entstehenden Stadtteil um die Spinnerei, ein lebendiger, mit der Kernstadt und Umgebung verwachsener Bezirk. In Form eines „Open Space“ soll das Raumangebot für Kreativschaffende ergänzt werden. Hier sehen wir als Bürger der Stadt, eine große Chance für Offenburg, diesen fehlenden aber elementar wichtigen Bereich in der „Alten Spinnerei“ zu etablieren. Der Abwanderung von kreativen Kompetenzen, Künstlern und Fachwissen soll so entscheidend entgegen gewirkt werden.

Die Mitglieder des Vereins stammen zu einem überwiegenden Teil selbst aus dem Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft. Sie bringen ihre Wünsche, Vorstellungen und Erfahrungen in die Projektentwicklung mit ein und werden in Zukunft selbst das Angebot des Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum für ihre beruflichen Aktivitäten nutzen.

1.3. Zielgruppe

Alle Personen und Unternehmen, die in der Kultur- und Kreativwirtschaft der Region tätig sind oder mit dieser kooperieren. Unternehmen, Selbständige und Existenzgründer der Kultur- und Kreativwirtschaft wie z.B. Autoren, Filmemacher, bildende und darstellende Künstler, Architekten, Designer, Journalisten usw.

Indirekt auch die klassischen Wirtschaftsbranchen, die hier einen zentralen Knotenpunkt eines Netzwerks für Kultur- und Kreativwirtschaft in der Region finden sollen und so leichter mit dieser Branche in Kontakt treten und deren Kompetenzen für sich nutzen können.

Studenten und Absolventen der Medien- und Gestaltungsstudiengänge der Hochschule Offenburg.

Kulturell interessierte Anwohner aus Offenburg, dem Großraum Offenburg und grenzübergreifend aus Straßburg und dem Elsass.

1.4. Der Nutzen

Gerade junge Unternehmen und Unternehmen, die in der Kultur- und Kreativwirtschaft tätig sind, bevorzugen eine moderne Arbeitsweise außerhalb klassischer Bürostrukturen. Für Unternehmer dieser Branchen ist besonders die Vernetzung und der Austausch mit anderen Kreativschaffenden ein wesentlicher Faktor, weshalb sie oft in Ballungszentren und Großstädte abwandern, wenn dies vor Ort nicht vorgefunden wird. Sie sind oftmals als Einzelunternehmer oder kleinere Unternehmen unter 10 Personen tätig und vor allem am Anfang auf bezahlbare Ateliers, Studios und Büros angewiesen. Das Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum in der Spinnerei Offenburg, bietet ihnen neben den entsprechenden Räumlichkeiten und der nötigen Infrastruktur,

auch die Möglichkeit sich mit anderen Kreativschaffenden zu vernetzen, um so Synergien zu erzeugen und zu nutzen.

Der neu entstehende Stadtteil am Mühlbach wird durch das Veranstaltungsangebot des Zentrums aufgewertet, die Ansiedlung der kreativwirtschaftlichen Unternehmen bereichert das Wohngebiet und hält es lebendig. Die Anwohner finden hier einen kulturellen Treffpunkt. Studenten der Hochschule profitieren vom entstehenden Kreativnetzwerk, dass das kulturelle entscheidend Stadtleben verändern und prägen wird.

Offenburg wird durch die innovative städtebauliche Entwicklung als Lebensraum allgemein attraktiver, sowohl für in der Kreativwirtschaft Tätige als auch für potentielle Arbeitskräfte und deren Familien, die dringend von der Wirtschaft in der Region gesucht werden. Die Position Offenburgs als attraktives, kulturelles Zentrum im Ortenaukreis und künftig auch im Eurodistrikt, wird gestärkt. Der Standort Offenburg entwickelt die hier bereits bestehenden wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen dadurch konsequent weiter.

1.5. Die Ziele

Nahziele:

Gezielte Auswahl der ersten Mieter, die durch eine gute Durchmischung die verschiedenen Berufe in der Kreativ- und Kulturwirtschaft widerspiegeln und eine optimale Synergie auf der vorhandenen Fläche möglich machen. Darstellung der Synergien und Kooperationsmöglichkeiten dieser Gruppen und dem Vorteil eines Kreativwirtschaftszentrums in der Öffentlichkeit. Einbeziehen der Bürger und Kulturkonsumenten, sowie der Wirtschaft durch oben genannte Geschäftsideen.

Fernziele:

Vergrößern des Spektrums des Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums auf Berufszweige, die aufgrund des Wohngebiets und der begrenzten Fläche in der Spinnerei keine Möglichkeiten bekommen können durch Erweiterung in den alten Schlachthof.

Dies wären Kreativschaffende, deren Tätigkeit Lärm oder Schmutz verursachen kann (z.B. Kunsthandwerker und fast kompletter Musikmarkt) und somit in dem Wohngebiet nicht tätig sein können.

Ebenso Erweitern des Zentrums mit allen bereits in der Spinnerei vertretenen Sparten der Kultur- und Kreativwirtschaft in den nahegelegenen Schlachthof.

Unseren Qualitätsanspruch setzen wir sehr hoch auf professioneller Ebene an.

2. Gründerprofil

Zu diesem Punkt kann sich der Verein zum heutigen Zeitpunkt nicht endgültig festlegen, da die Rahmenbedingungen zur Rechtsform noch klarer zu definieren sind.

Voraussichtlich wird es sich um eine GmbH handeln, die aus dem Verein heraus gegründet werden soll. Der Verein bleibt als gemeinnütziger Förderverein daneben bestehen. Gesellschafter können aktuell noch nicht benannt werden. In einer Mitgliederversammlung im Juni 2015 wurde offiziell beschlossen, dass der Verein in einer noch zu beschließenden Rechtsform als Betreiber des Zentrums agieren will.

Klar ist zum jetzigen Zeitpunkt, dass der Verein in der Zusammensetzung seiner Mitglieder bereits heute einen Spiegel der Kreativ- und Kulturwirtschaft darstellt, welcher als Netzwerk durch eine räumliche Plattform wirtschaftlich aktiviert werden könnte.

2.1. Unterstützer

Stadt Offenburg

Die Stadt Offenburg wird fester Mieter von 200 m² und leistet eine jährliche Miete von 14.400 €. Die Nutzung der Fläche ist auf eine Veranstaltung im Monat begrenzt. Die Fläche kann in der freien Zeit uneingeschränkt durch die Betriebsgesellschaft genutzt und kurzfristig weitervermietet werden.

Technologie-Park Offenburg

Der TPO signalisierte dem Verein großes Interesse an einer Kooperation. Er hat eine zukünftige Zusammenarbeit bereits zugesagt und möchte vor allem im Bereich der Gründerberatung seine Jahre lange Erfahrung auch für die Branchen der Kultur- und Kreativwirtschaft mit einbringen.

Hochschule Offenburg

Die Fakultät Medien und Informationswesen (M+I) bietet verschiedene medienbezogene Studiengänge aus den Bereichen Technik, Gestaltung und Management an. In der interdisziplinären und projektorientierten Fakultät lernen mehr als 850 Studentinnen und Studenten, wie sie Medienprodukte konzipieren und umsetzen. Die Bachelorstudiengänge der Fakultät sind breit gefächert. Studiengänge wie „Medien.Gestaltung und Produktion“ (B.A.), „Medien und Informationswesen“ (B.Sc.), „Unternehmens- & IT-Sicherheit“ (B.Sc.) oder „Medientechnik und Wirtschaft -plus“ (B.Eng.) sind eine hervorragende Basis für den Einstieg in die Berufswelt. Masterstudiengänge wie „Medien und Kommunikation“ (M.Sc.), „Medien in der Bildung“ (M.A.) oder der internationale Master „Communication and Media Engineering“ (M.Sc.) garantieren ihren Absolventen Anstellungen in renommierten Unternehmen oder den Einstieg in eine akademische Laufbahn. Die Hochschule Offenburg ist Teil des trinationalen Designnetzwerks „Design am Oberrhein“. Ziel ist es, durch gemeinsame Auftritte und den permanenten Austausch die Region als innovativen Designstandort mit hohem Wirtschaftspotenzial zu stärken und bekannt zu machen. Die Audiovisuelle-Produktion besitzt in der Fakultät Medien und Informationswesen einen besonders hohen Stellenwert. Für die regionale Wirtschaft und Industrie sind im Laufe der Jahre zahlreiche Medienprodukte wie Imagefilme, Marketingkonzepte, Marktanalysen, Websites und IT-Programme entstanden. (Bosch, Burda, Vivil, Tesa, Volksbank Offenburg, Stadt Offenburg u.v.

Studenten der Hochschule Offenburg benötigen immer wieder im Laufe Ihres Studiums temporär Räume bzw. Flächen für ihre Projekte. Diese Flächen kann die Spinnerei teilweise bieten. Studenten können sich hier in der regionalen Kultur- und Kreativwirtschaft vernetzen und von diesem Netzwerk während und nach dem Studium profitieren. Die Kooperation mit dem TPO bietet den Studenten die fachkompetente Beratung in Bezug zu Fragen zu Firmengründung bzw. Selbstständigkeit. Im Zentrum soll eine Beratungsstelle für Kultur- und Kreativwirtschaft geschaffen werden, die in speziellen Branchenfragen sowohl Gründer als auch bereits am Markt aktive Unternehmen unterstützt.

2.2. Aufgaben im Unternehmen

Organisatorische und konzeptionelle Aufgaben für den Betreiber:

- Auswahl geeigneter Mieter
- Vermietung der Räume
- Ansprechpartner für Mieter
- Inhaltliche Unterstützung der Akteure

- Organisation der Gemeinschaftsflächen (Belegungspläne, konzeptionelle Auswahl) Vermietung von Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen.

- Eigene Betriebe gewerblicher Art
- Nutzung der Flächen mit eigenen Events.
- Betrieb einer Gastronomie in eigener Regie oder Vermietung der Gastronomiefläche an externen Dienstleister,
- Verkaufsausstellungen, Events
- Agenturtätigkeit

- Marketing und Kommunikation
- Marketing Management, Marketing Konzeption
- Interne Kommunikation

Hausverwaltung

- Diese Aufgaben können nach Absprache auch vom Investor bzw. einer Hausverwaltung übernommen werden.

Beratung von Existenzgründer

- Der TPO durch gezielte Einzelberatung und Vorträge

Institutionelle Mieter

- Die Stadt Offenburg hat bereits die Anmietung einer Fläche von 200qm zugesagt. Die Hochschule Offenburg hat Interesse an der Anmietung einer ähnlichen Fläche bekundet.
- Dies hilft die finanzielle Grundlast zu sichern.

Kreativwirtschaftsberatung

- Ziel ist die Einrichtung einer Kompetenzstelle Kreativwirtschaft durch die Stadt Offenburg

Langfristige Beratung

- Regelmäßige Beratung und Unterstützung durch ein Kuratorium bei der Umsetzung des Gesamtkonzepts

Gastronomie

- Übergabe der Gastronomiefläche an einen professionellen Gastronomen

3. Markteinschätzung

3.1. Kreativwirtschaft Definition

Die „Kultur- und Kreativwirtschaft“ ist seit 2003 durch den Bund-Länderaustausch ein feststehender Begriff und seit 2007 beim Bund verankert. Die Branche unterteilt sich in 11 Teilbranchen, die hauptsächlich erwerbswirtschaftlich ausgerichtet sind. Sie ist geprägt durch projektbezogene Arbeit und erfordert damit ein spezielles Raumangebot für die Vernetzung untereinander. Konkret umfasst das heterogene Wirtschaftsfeld der Kultur- und Kreativwirtschaft die Teilbranchen Musikwirtschaft, Buchmarkt, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft Markt für darstellende Künste, Designwirtschaft, Architekturmarkt, Pressemarkt, Werbemarkt sowie Software-/Games-Industrie.

3.2. Wirtschaftliche Bedeutung

Baden-Württemberg ist eines der Länder mit der höchsten Innovationskraft in Europa und ein bedeutender Standort der Kreativwirtschaft. Die Kultur- und Kreativwirtschaft ist eines von sechs Wachstumsfeldern, auf die es wirtschaftspolitisch für Baden-Württemberg ankommt. 2010 erzielten im Land knapp 30.000 Unternehmen mit insgesamt 218.000 Erwerbstätigen einen Jahresumsatz von 22 Milliarden Euro. Von den 218.000 Erwerbstätigen sind 116.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und 30.000 Selbständige.

3.3. Zukunft der Medien in Offenburg

Die Vergangenheit zeigt, dass die Medien einem ständigen Wandel unterliegen. So gab es historisch in Offenburg einen Wechsel von Emaille, zum Glas, zum Druck und nun zu den digitalen Medien. Jeder dieser Umbrüche veränderte die Stadtstruktur Offenburgs gewaltig. Es zeigt sich, dass die kleinen und innovativen Unternehmen diesen Wechsel meist sehr gut überstehen, da sie sich aufgrund ihrer übersichtlichen Struktur schnell anpassen können. Daher ist es so wichtig, die jungen Generationen auf neuen Wegen und mit neuen Medien zu unterstützen, damit auch weiterhin Konzerne vergleichbar mit Hubert Burda Medien entstehen und die Bedeutung der Stadt Offenburg als gestalterisches Zentrum mit weitreichendem Einfluss erhalten bleibt. Offenburg als attraktiver Lebensraum – Arbeitskräfte bleiben bzw. kommen in die Region.

3.4. Einschätzung der Kultur- und Kreativwirtschaft in Offenburg im Vergleich

Anteil der Unternehmen in der Kreativwirtschaft:

Bundesweit 7,56%

Ortenaukreis 5,8%

Offenburg 9,4%

Anteil der Branche am Gesamtumsatz

Bundesweit 2,36%

Offenburg 5,6%

Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten

Bundesweit 2,67%

Offenburg 5,9%

Offenburg ist im Ortenaukreis somit der wichtigste Standort der Kultur- und Kreativwirtschaft.

3.5. Bedarfsanalyse:

Eine Bedarfsanalyse wurde durch die Auswertung von 183 Fragebögen durch Prof. Thomas Breyer-Mayländer (Hochschule Offenburg) durchgeführt. Von 183 Interessenten die Raumbedarf angemeldet haben, signalisierten 76 Personen Interesse an einer dauerhaften Anmietung von Räumen, der Rest möchte sich einen Raum mit anderen teilen oder diesen nur temporär nutzen („Co-Working-Space“ und „Room-Sharing“). Allein aus der Anmeldung der Dauernutzer ergibt sich ein Flächenbedarf von rund 600 m², sowie ein Bedarf eines größeren Raumes (etwa 200 qm) für gemeinschaftliche Nutzungsmöglichkeiten. Die Hochschule Offenburg kann sich zudem vorstellen, eine Fläche von 150 m² anzumieten.

Ca. 50% der Interessenten ist unternehmerisch tätig, freiberuflich oder selbstständig. Schwerpunkte liegen im Bereich Film, Animation, Fotografie, digitale Medien, Kunsthandel, Kunsthandwerk, Design und Mode. 60% möchten eine bestimmte Fläche alleine nutzen, 40% möchten Raum auch gemeinschaftlich nutzen.

3.6. Gelungen Beispiele für Kreativwirtschaftszentren

Heidelberg – „Dezernat 16“
www.dezernat16.de

In Heidelberg besteht für kreativ Schaffende aller Sparten ein hoher Raumbedarf. Deshalb wurde die alte Feuerwache zu einem Zentrum für Kultur- und Kreativwirtschaft umgenutzt. Der Entwicklung und Realisierung ging eine umfangreiche Bedarfsermittlung voraus, aus der hervorging, dass die Errichtung eines Kreativzentrums für den Wirtschaftsstandort Heidelberg äußerst wichtig ist. Für die Umsetzung der Projektidee wurde die Heidelberger Dienste GmbH gewonnen, vor allem weil deren Kompetenzen und Erfahrung im Bereich „zukunftsorientierte Arbeits- und Beschäftigungswelten“ eine zuverlässige und nachhaltige Umsetzung des Projekts ermöglichten. Als Ergebnis wurde das Dezernat 16 ins Leben gerufen. Am 23. April 2013 gab der Gemeinderat grünes Licht für die Umnutzung des Gebäudes und unterstützt damit den vielfältigen Zweig der Kreativwirtschaft. Der Standort Heidelberg wird für die beteiligten Branchen durch die Umnutzung insgesamt attraktiver. Zu den Hauptaufgaben des Dezernat 16 gehören sowohl die horizontale Vernetzung zwischen den Branchen als auch die vertikale Vernetzung zwischen Geschäftspartnern, Kunden, Institutionen und Organisationen. Das Dezernat 16 ist ein der Stadt angegliedertes Dezernat und wird von dieser finanziert.

Karlsruhe – „Perfekt Futur“
<http://www.perfekt-futur.de>

Im April 2013 wurde in Karlsruhe das Gründungszentrum „Perfekt Futur“ eröffnet. Es richtet sich speziell an Kultur- und Kreativschaffende und ist Teil des 7,8 Hektar umfassenden Kreativparks „Alter Schlachthof“. Rund 70 gebrauchte Seefrachtcontainer wurden in der ehemaligen Schweinemarkthalle über- und nebeneinander gestapelt, um individuell nutzbare Arbeitseinheiten zu schaffen. Das Konzept kommt gut an. Die Container sind sehr beliebt bei jungen Kreativschaffenden, für Mieter besteht mittlerweile eine lange Warteliste. Sie bieten günstigen Raum für die eigene Entwicklung und den Einstieg ins Berufsleben. Die Pläne zur Einrichtung eines speziell

auf die Kultur- und Kreativwirtschaft ausgelegten Gründerzentrums entstanden aus dem Wunsch, Räumlichkeiten für hochqualifizierte und kreative Personen (Absolventen von Hochschulen, Existenzgründer und Künstler) zur Verfügung zu stellen.

Pforzheim – „Emma-Jäger-Bad“
<http://www.create-pf.de>

Das historische Emma-Jäger-Bad in Pforzheim wurde unter anderem mit Hilfe von Fördermitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und ergänzt durch Mittel des Landes in ein Kreativwirtschaftszentrum mit ca. 3.000 qm Fläche umgebaut. Ziel ist es auch hier, die Kreativwirtschaft zu fördern, Arbeitsplätze zu schaffen und den Standort überregional zu positionieren. Kreativschaffende aus allen Branchen können sich in dem hochwertig sanierten Gebäude günstige Büro- und Atelierflächen, Werkstattplätze oder Schreibtische mieten. Um die Verwaltung kümmert sich die eigens dafür gegründete Initiative CREAT! PF, die in Zusammenarbeit mit der Fakultät für Gestaltung der Hochschule Pforzheim, der IHK Nordschwarzwald und der Handwerkskammer Karlsruhe, die Kulturschaffenden untereinander und mit den in Pforzheim ansässigen Unternehmen vernetzt.

Mannheim – „Jungbusch“
<http://www.jungbuschzentrum.de>

Die Stadt Mannheim hat auf die Entwicklung und zunehmende Bedeutung der Kultur- und Kreativwirtschaft reagiert und schafft mit dem Kreativwirtschaftszentrum „Jungbusch“ Raum für Kreative aller Bereiche. Neben Büros sollen auch Flächen für Galerien und Show-Rooms sowie offene Arbeitsräume entstehen. Bei der Umsetzung wird besonderer Wert auf eine homogene Integration des Kreativzentrums in das Stadtbild geachtet. Im Moment befindet sich das Zentrum im Bau und soll 2015 fertiggestellt sein.

Saarbrücken – „Kuba“
<http://www.kuba-sb.de>

Das „Kuba – Kulturzentrum am EuroBahnhof e.V.“ in Saarbrücken ist ebenfalls ein gutes Beispiel für eine effektive kreativwirtschaftliche Nutzung eines historischen Gebäudes. Auf dem ehemaligen Bahngelände haben sich Künstler und Kreative angesiedelt, die in ihren Büros, Werkstätten und Ateliers dafür sorgen, dass an diesem Ort ein spartenübergreifender künstlerischer Austausch stattfindet. Die Gebäude werden unterschiedlich genutzt und neben Flächen für das kreative Arbeiten gibt es auch Räume für Veranstaltungen und Begegnungen. Bereits seit 2007 ist das Kuba, das Kulturzentrum am EuroBahnhof, Kulturstandort in der saarländischen Hauptstadt und wichtiger Anlaufpunkt für zahlreiche Kreativschaffende sowie Interessierte.

4. Wettbewerbssituation

Zwischen Karlsruhe und Basel wäre die Spinnerei das einzige Kreativwirtschaftszentrum. Es ist ein entsprechend großes Einzugsgebiet vorhanden.

Technologie Park Offenburg (TPO)

Der TPO konzentriert sich auf die Vermietung an und die Beratung von Existenzgründern und jungen Unternehmen im Allgemeinen. Er spricht vor allem andere Zielgruppen aus z.B. der Informationstechnologie und Wirtschafts- und Dienstleistungsunternehmen an. Eine Konkurrenzsituation zum neuen Zentrum besteht

nicht. Es findet schon seit Längerem ein offener wohlwollender Austausch zwischen dem TPO und dem Verein „Spinnerei –Kreativraum am Mühlbach e.V.“ statt, da man beabsichtigt als Partner gemeinsam das Ziel zu verfolgen im Kern von Offenburgs ein Kreativwirtschaftszentrum zu schaffen und entsprechende Unternehmen so zur Ansiedlung in der Region zu veranlassen und Neugründungen zu unterstützen. So wird die scheinbare Mitbewerber-Situation zu einer Kooperation umgewandelt. Angebot des TPO von Existenzgründerberatung auch im Kreativwirtschaftszentrum.

Zeit.Areal in Lahr

Wirtschaftliche Ausrichtung, reiner Vermietungsgedanke.

5. Standort

Offenburg bezeichnet sich in der Außendarstellung selbst auch als Medienstadt. Auch im Bereich Wirtschaft verweist die Stadt auf die Bedeutung der Medien für die weitere Entwicklung der Stadt. So wird hervorgehoben, dass Offenburg als Medienstandort eine überregionale Ausstrahlung und eine günstige Zukunftsperspektive hat. Die Hochschulschule mit dem Studiengang Medien und Informationswesen eine bedeutende Rolle für die Stadt. Ein weiteres für die Stadt wichtiges Thema sei die Unterstützung und Bindung von Existenzgründern und Jungunternehmern.

Offenburg hat erkannt, wie wichtig die kreativwirtschaftliche Entwicklung der Stadt ist. Aus diesem Grund befürwortet und unterstützt die Stadt die Entstehung und den Betrieb des Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums. Man sieht darin die Chance, der Abwanderung von kreativen Kompetenzen und Fachwissen entscheidend entgegen zu wirken und dadurch eine Aufwertung als Wirtschaftsstandort und Lebensraum zu erfahren. Diese Entwicklung fördert zudem die Kreativwirtschaft im gesamten Ortenaukreis.

Die Wahl der ehemaligen Spinnerei als Standort, ist nicht zuletzt dem Anliegen geschuldet, eine sinnvolle Brücke der Geschichte Offenburgs mit seiner Gegenwart im Sinne des Spinnens, Webens und Verknüpfens zu schlagen. Wir sehen in diesem Zentrum die Chance, aus dem neuen entstehenden Stadtteil einen lebendigen, mit der Kernstadt und Umgebung verwachsener Bezirk entstehen zu lassen. Betrachtet man den Bebauungsplan des neu entstehenden Wohngebietes zwischen Mühlbach und Kinzig, kann man der Planung entnehmen, dass bewusst gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind. Die Nutzung der Spinnereigebäude als Kreativzentrum eignet sich somit hervorragend. Die Leuchtwirkung hätte auch auf die umliegenden gewerblichen Mietflächen einen positiven Effekt. Weitere bereits etablierte Firmen hätten die Möglichkeit sich dort anzusiedeln und in Verbindung mit der Spinnerei, dem dort vorhanden kreativen Output und dem entstehenden Netzwerk, weiter zu expandieren. Zugleich bekäme der neue Stadtteil ein in dieser Form fehlendes Kulturzentrum, das dieses Viertel weiter aufwerten würde. Betrachtet man die weitere Umgebung, erkennt man, dass hier bereits kreativwirtschaftlich tätige Firmen ansässig sind. Zu nennen sind hier die, Hubert Burda Media, Reiff Medien und Partner AG. Auch der nahegelegene Baumarkt vervollständigt dieses Bild. Eben mal noch Farbe oder Schrauben für die Kulisse zu besorgen, ist ohne großen Aufwand möglich. Die Nähe des Schlachthofs bietet eine Zukunftsperspektive für eine Erweiterung des Kultur- und Kreativzentrums.

Dieses Konzept erscheint vielleicht auf den ersten Blick im Widerspruch zu einer Wohnbebauung zu stehen. Jedoch wird durch das Zentrum, geprägt durch Künstler und junge Unternehmen, urbaner Flair entstehen, was weitere Zuzügler anlocken wird. Vergleicht man unser Model mit ähnlichen Situationen in anderen auch größeren Städten, wird dies deutlich.

Brooklyn

Brooklyn liegt unterhalb von Manhattan und wird durch Queens im Osten begrenzt. In den letzten Jahren hat der Stadtteil einen erstaunlichen Wandel vollzogen. Begründet in seinem urbanen Flair, der geprägt ist durch Künstler und junge Unternehmen lockt das Viertel seit einiger Zeit viele Agenturen und andere etablierte Zuzügler an. Dadurch stieg das Niveau der Mieten auf ein mittlerweile ähnliches Level wie in Manhattan.

Prenzlauer Berg

Nach dem Fall der Mauer entwickelte sich der Prenzlauer Berg zum Szeneviertel. Hier befinden sich Restaurants, Kinos und Theater. Besonders typisch für den Prenzlauer Berg sind kleine unabhängige Läden. Auch leben relativ viele junge Menschen zwischen 20 und 44 Jahren in diesem Viertel. Aber auch hier ist die Sozialstruktur stark im Wandel. Das ursprünglich einmal typische Arbeitermilieu verschwindet zunehmend. Auch die infolge zugezogene alternative Szene beginnt zu verschwinden und höheren Einkommensschichten zu weichen. Dies liegt mitunter an den steigenden Mieten, letztendlich steht aber mit Sicherheit die hohe kreative Attraktivität des Stadtteils hinter diesem Trend.

Nun, Offenburg ist nicht NY und auch nicht Berlin, aber diese Beispiele zeigen sehr deutlich einen sich wiederholenden Ablauf, der eine positive Stadtentwicklung zur Folge hat, die in der Stadtforschung als Gentrifizierung beschrieben wird. Absteigende Industrie und verschwindende Arbeitersiedlungen sind die Folge der Integration und Ansiedlung von Kreativschaffenden. Mit ihnen steigt die Attraktivität des Viertels und damit die Rendite der Investition. Diese Abhängigkeit ist so kraftvoll, dass diese immer zum Erfolg führt.

6. Unternehmensorganisations- und Personalmanagement

Die Rechtsform ist noch zu definieren. Da die Gründung aus dem gemeinnützigen Verein „Spinnerei – Kreativraum e.V.“ am Mühlbach hervorgeht, ist hier sicher eine besondere Ausgangslage zu berücksichtigen und die Philosophie des Vereins zu übertragen.

Gleiches gilt für eine genaue Beschreibung der Aufgabenverteilung, Produktions- und Dienstleistungsprozesse und die Personalstruktur.

7. Risikoanalyse

Ein nicht zu unterschätzendes Risiko bedeutet die Höhe der Miete, die der Betreiber an den Investor zu leisten hat.

Unsere Zielgruppe kann naturgemäß nur geringe Mieten zahlen. Sicher kann man je nach Mieter differenzieren, jedoch muss ein Ausfall von Mieten mit einkalkuliert werden.

Ein weiteres Risiko bildet die notwendige Vorleistung bei Veranstaltungen, die abhängig von Besucherzahlen sind. Bestimmte Faktoren können nicht kalkuliert werden.

8. Finanzwirtschaftliche Planungen

Miete

Aus der Umfrage (s. auch Punkt 3.5. Bedarfsanalyse) in Offenburg im Jahre 2014/2015 geht hervor, dass die Unternehmer der Kreativwirtschaftsbranche in der Lage sind maximal eine Miete in Höhe von 6 €/m² an uns zu bezahlen. 70% der potenziellen Mieter gaben in der Umfrage sogar an sich einen Mietpreis bis maximal 5€ leisten zu können, während 21% zwischen 5€ bis 8€ bezahlen können.

Um das Zentrum wirtschaftlich betreiben zu können, können wir als Betreiber die Miete nicht einfach durchreichen. Zur Grundmiete hinzu zu rechnen sind Beträge für Mietmanagement und Mietausfall.

Für die Mietersuche, Vertragsschluss und Verwaltung der Mietverhältnisse, sowie Inkasso u.ä. müsste eine Stelle geschaffen oder diese Aufgaben extern beauftragt werden. Geschätzt 2000€/Monat wären dafür zu berücksichtigen, womit man auf eine Umlage von 2€/m² kommt, wenn man dies auf die kompletten 1000m Fläche inkl. der Gemeinschaftsflächen umrechnen würde. Kosten für Mietausfall und kleinere Reparaturen müssen mit weiteren 1000 € im Monat angesetzt werden, demzufolge beträgt die Risikoumlage nochmals 1€/m².

Von 6 €/m² ausgehend käme man abzüglich der Verwaltungs- und Risikoumlage lediglich auf eine Grundmiete von 3€/m² die vom Betreiber als Hauptmieter an den Eigentümer bezahlt werden könnte. Möglicherweise 4€ wenn etwa 1000€ im Monat durch Events erwirtschaftet werden.

Beträgt die Grundmiete an den Eigentümer, aufgrund einer entsprechenden Ausschreibung, jedoch 6 €/m², so muss der Differenzbetrag anderweitig finanziert werden (beispielsweise durch Subventionen, Förderungen). Dies kann nicht allein durch ehrenamtliches Engagement und Veranstaltungseinnahmen erfolgen. Der Spinnerei Verein erbittet hier daher die Unterstützung durch die Stadt Offenburg.

Weitere Kostenpunkte

Weitere Kostenpunkte sind regelmäßige Ausgaben für Marketing und Werbung, Einmalausgaben für Büroausstattung und Möbel für Gemeinschaftsflächen.

Personalkosten

Neben einer Stelle für Mietersuche, Vertragsschluss und Verwaltung der Mietverhältnisse bedarf es einer Person, die sich um interne Netzwerkveranstaltungen, Ausstellungsmanagement, Belegungspläne, Programm, sowie die Eventplanung kümmert. Daneben muss zumindest eine halbe Stelle für eine professionelle Kreativwirtschaftsberatung vorgesehen werden. Möglicherweise kann diese Beratungsleistung komplett durch den TPO abgedeckt, oder eine entsprechende, in die Stadtverwaltung eingegliederte Stelle geschaffen werden, wie dies in anderen Städten praktiziert wird. Sollten all diese Aufgaben allein vom Verein getragen werden, ist insgesamt von geschätzten Personalkosten in Höhe von ca. 5000€ + 20% Personalnebenkosten auszugehen. Plus z.B. Provision bei Einnahmen durch Verkäufe und Events.

Einnahmen

Demgegenüber stehen Einnahmen aus der Vermietung an einen Gastronomen in einer geschätzten Höhe von 500 – 1000€.

Die Stadt Offenburg möchte sich Nutzungsmöglichkeiten an der Gemeinschaftsfläche von 200 m² sichern und damit das Gesamtprojekt mit einer jährlichen festen Miete von 18.000 € stärken.

Weitere Einnahmequellen:

1. Fördermittel
2. Events
3. Weiterbildungsangebote
4. Gastronomie
5. Galerie
6. Spinnerei als Agentur
7. Sponsoring
8. Spenden /Mäzen
9. Premium-Mitgliedschaften

Die oben genannten Einnahmemöglichkeiten sind hier nur grob aufgelistet und dienen an dieser Stelle als erste Orientierung. Der Verein verfügt zu diesen Punkten über ausformulierte Ideen. Allerdings sollten die Punkte 3.- 9. ergänzende Einnahmemöglichkeiten sein. Ziel ist es, über die Mieteinnahmen den Betrieb des Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums kostendeckend zu gewährleisten. Zusätzliche Einnahmen durch die oben genannten Punkte sollen dazu verwendet werden, die Kreativwirtschaft innerhalb des Hauses und auch nach außen zu fördern. Im Mittelpunkt der Tätigkeit der Betriebsgesellschaft steht die Förderung der Kreativwirtschaft in Offenburg und der Region. Die Punkte 3.-10. sollen sich stets an diesen Zielen orientieren und nicht der reinen Gewinnerzielung dienen.