

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/18

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 8, Kultur
Fachbereich 5, Hochbau,
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:
Lötsch, Carmen
Kollefrath,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2297
82-2322

Datum:
28.03.2018

1. Betreff: Kreativ- und Kulturwirtschaft im Schlachthof

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Kulturausschuss	09.05.2018	öffentlich
2. Haupt- und Bauausschuss	14.05.2018	öffentlich
3. Gemeinderat	18.06.2018	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

1. Der Kulturausschuss sowie der Haupt- und Bauausschuss nehmen den aktuellen Sachstandsbericht zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten grundsätzlichen Überlegungen das Konzept für ein künftiges Kultur- und Kreativwirtschaftliches Zentrum im Schlachthof weiterzuentwickeln und im 1. Halbjahr 2019 wieder zu berichten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Stellenprofil für eine *Koordinierungsstelle Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum Schlachthof* zu erarbeiten und die Stelle sowie die anfänglich notwendigen Mittel für die Anschubfinanzierung zum Nachtragshaushalt 2019 anzumelden, so dass eine Besetzung im Frühjahr 2019 erfolgen kann.
4. Nach Auszug des Schlachthofs und Entfernung der spezifischen Einbauten (Kühlzellen, etc.) wird die Verwaltung beauftragt eine weitere Bewertung der Gebäudesubstanz durchzuführen, da erst danach die konkret erforderlichen Maßnahmen für eine möglichst baldige Nutzung als Kreativ- und Kulturwirtschaftliches Zentrum benannt werden können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 8, Kultur	Lötsch, Carmen	82-2297	28.03.2018
Fachbereich 5, Hochbau, Grünflächen, Umweltschutz	Kollefrath, Andreas	82-2322	

Betreff: Kreativ- und Kulturwirtschaft im Schlachthof

Sachverhalt/Begründung:

A1

Die Stadt Offenburg schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis und im Eurodistrikt.

B1

Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiter entwickelt werden.

1. Rückblick

Mit Drucksache Nr. 171/15 hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg die Veräußerung des Webereihochbaus beschlossen. Zugleich wurde die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsprüfung für die Kultur- und Kreativwirtschaft auf dem Gelände des Schlachthofes vorzunehmen. Die Position der Stadt Offenburg zu einem Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum im Schlachthof soll inhaltlich weiter entwickelt werden.

Dabei hat der Gemeinderat die Einrichtung eines Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums im Schlachthof Offenburg grundsätzlich befürwortet.

Im Rahmen des Beschlusses Nr. 077/17 im Zusammenhang mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes „Bahnhof – Schlachthof“ beauftragte der Gemeinderat die Verwaltung, eine Machbarkeitsstudie zur Gebäudesubstanz und ihren Nutzungsmöglichkeiten zu erstellen.

Der Spinnerei e. V hat sich mittlerweile aufgelöst. Das Interesse aus der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie von den Kulturschaffenden in der Stadt Offenburg und aus der Region ist nach wie vor sehr hoch.

Am 22. März 2018 erfolgte eine erste Information und Beteiligung der Kultur- und Kreativschaffenden in der Stadt. Der öffentlichen Einladung folgten mehr als 100 Interessierte.

Am 14. April 2018 wurde im Rahmen eines Markttages über das gesamte Sanierungsgebiet informiert. Alle interessierten Bürger/innen konnten auch zu den Plänen für den Schlachthof ihre Meinung einbringen.

Die Auswertung der beiden Termine findet nach Redaktionsschluss statt. Daher erfolgt dieser Bericht im mündlichen Teil des Kulturausschusses.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 8, Kultur	Lötsch, Carmen	82-2297	28.03.2018
Fachbereich 5, Hochbau,	Kollefrath,	82-2322	
Grünflächen, Umweltschutz	Andreas		

Betreff: Kreativ- und Kulturwirtschaft im Schlachthof

2. Kultur- und Kreativwirtschaft

Kreativen Raum schaffen

„Autoren, Filmemacherinnen, Musiker, bildende und darstellende Künstlerinnen, Architekten, Designerinnen und die Entwickler von Computerspielen: Sie und viele andere schaffen künstlerische Qualität, kulturelle Vielfalt und kreative Erneuerung. Zugleich stehen sie für die wirtschaftliche Dynamik einer auf Wissen und Innovation basierenden Ökonomie.“

Kreativschaffende der Kultur- und Kreativwirtschaft sind nach der Definition der Wirtschaftsministerkonferenz Angehörige der freien Berufe sowie Klein- und Kleinstbetriebe, die „überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung und/oder medialen Verbreitung von kulturellen/kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen“. Daneben gibt es die Angestellten bei öffentlichen Einrichtungen wie Museen, Theatern, Orchestern in öffentlicher Trägerschaft, Kultur- und Kunstvereinen oder Stiftungen.

In Deutschland sind im Jahr 2016 in der Kultur- und Kreativwirtschaft über eine Million Menschen erwerbstätig, davon mehr als 253 Tausend als selbständige Freiberuflerinnen und Freiberufler oder gewerbliche Unternehmerinnen und Unternehmer sowie über 864.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Berücksichtigt man auch die geringfügig Beschäftigten und geringfügig Tätigen, sind sogar mehr als 1,6 Millionen Erwerbstätige in der Kultur- und Kreativbranche aktiv. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm 2016 gegenüber dem Vorjahr um mehr als 3,5 Prozent zu.¹

Inzwischen hat die Gesellschaft erkannt, wie wichtig der kreative Sektor für die Gesamtwirtschaft ist. Im Zuge der Digitalisierung haben sich viele kreative Berufsbilder stark verändert, ganz neue Berufe sind hinzugekommen. Gemeinsam ist allen der hohe kreative Anteil an ihrem Schaffen.

Kreativstandorte bilden die Grundlage der Kreativwirtschaft

Eine "fertig" empfundene Stadt bietet nur wenig Raum für Versuch und Irrtum, wie sie für die Kultur- und Kreativwirtschaft jedoch wichtig und typisch sind. Ein Areal mit Veränderungspotential und gewachsener Baustruktur ist daher von großer Bedeutung für die Entwicklung einer jungen Gründer- und Macherszene.

¹ Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 8, Kultur	Lötsch, Carmen	82-2297	28.03.2018
Fachbereich 5, Hochbau,	Kollefrath,	82-2322	
Grünflächen, Umweltschutz	Andreas		

Betreff: Kreativ- und Kulturwirtschaft im Schlachthof

Wenn eine Stadt solchen Raum bietet, bleiben die jungen Kreativen, neue kommen hinzu. Ein urbaner und spannender Nutzungsmix entsteht erfahrungsgemäß wenn Kreativwirtschaft, Kultur und Kleingewerbe in einem sinnvollen inhaltlichen Zusammenhang stehen. Jugendkultur und soziale Treffpunkte können dies positiv ergänzen. Zur Kreativwirtschaft gehört auch eine junge Gründerszene.

Eine Stadt wie Offenburg, in der (fast) alle Räume überbaut und in privater Hand sind, kann hier ganz bewusst einen Ausgleich schaffen.

Der Schlachthof bietet aus Sicht der Verwaltung entsprechendes Potential: die Gebäude sind nicht mehr neu, sie sind aber bis dato in Nutzung und können einer Weiternutzung aus heutiger Sicht mit vertretbarem Aufwand und damit zu angemessenen Mietkonditionen zugeführt werden.

3. Der Schlachthof

a. Baukurzbeschreibung und Vorgehen

Der Schlachthof in Offenburg wurde durch den Architekten Stadtbaudirektor a. D. Gustav Uhlmann (1851 – 1916) aus Mannheim erbaut.

Das Gebäude wurde zusammen mit dem angefügten Elektrizitätswerk im Jahr 1906 in Betrieb genommen. Der Gebäudekomplex besteht im Wesentlichen aus dem Schlachthofgebäude, dem ehemaligen Elektrizitätswerk, dem Verwaltungsgebäude, dem Gasthaus, der Freibank sowie dem ehemaligen Wampenentleerungs- und Dungstättengebäude (heutiges Pumpenhaus). Die Anlage wird als Sachgesamtheit gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DschG) eingestuft.



Luftaufnahme des Schlachthofareals in Offenburg.

Rechts (Süden) der Eingang von der Wasserstraße. a) Schlachthof, b) Pumpenhaus, c) Elektrizitätswerk, d) ehem. Freibank, e) Gasthaus "Schlachthöfle" (heute Kulturförderverein Stud e.V.).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/18

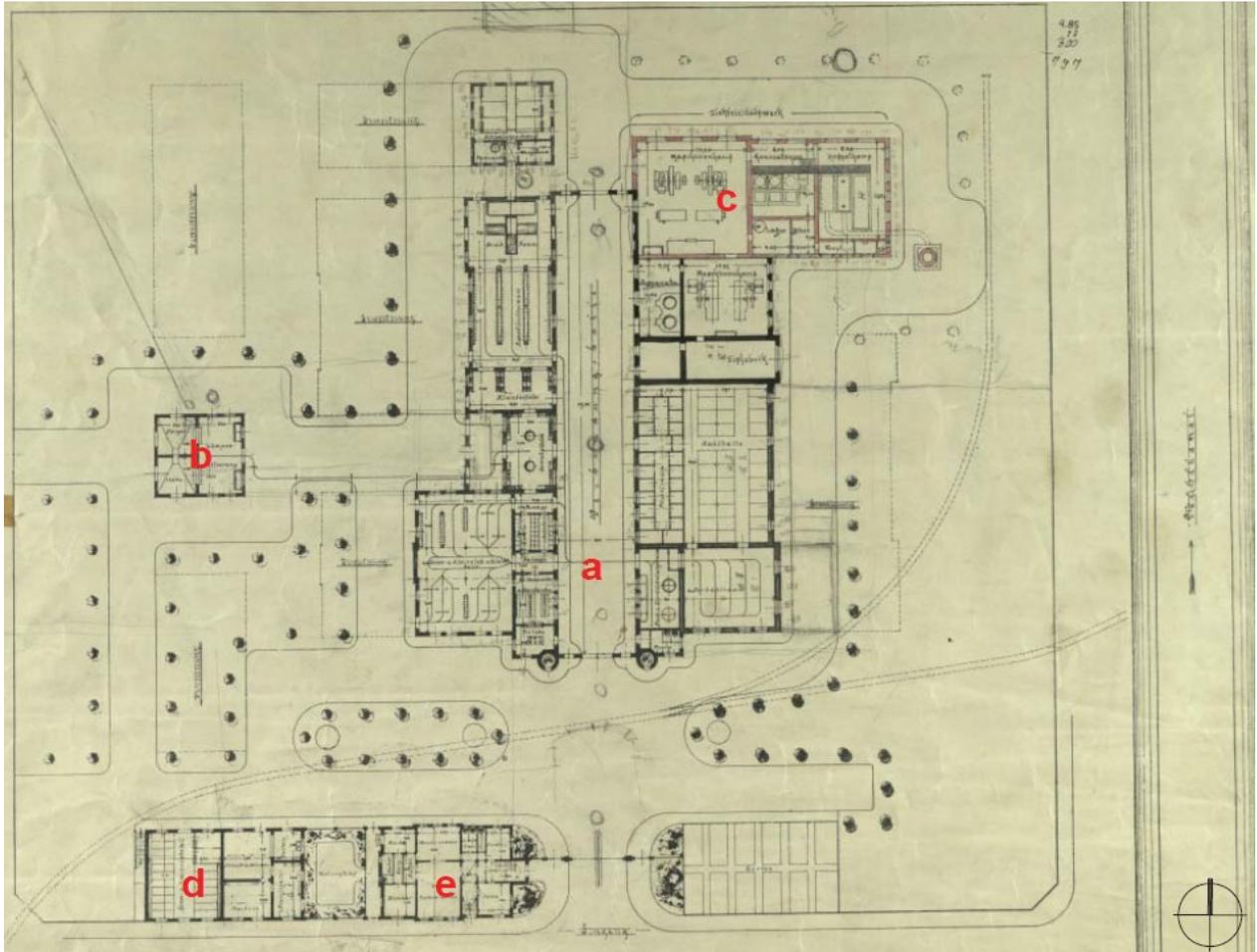
Dezernat/Fachbereich:
 Fachbereich 8, Kultur
 Fachbereich 5, Hochbau,
 Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:
 Lötsch, Carmen
 Kollefrath,
 Andreas

Tel. Nr.:
 82-2297
 82-2322

Datum:
 28.03.2018

Betreff: Kreativ- und Kulturwirtschaft im Schlachthof



Lageplan des Schlachthofareals in Offenburg, 1904.

a) Schlachthof, b) Wampenentleerungs- und Dungstättengebäude (heute Pumpenhaus), c) Elektrizitätswerk, d) ehem. Freibank, e) Gasthaus "Schlachthöfle" (heute Kulturförderverein Stud e.V.).

Der Schlachthof wird seinen Betrieb im Jahre 2019 einstellen. Im Vorfeld einer Konkretisierung der zukünftigen Verwendung der Anlage hat der Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz das Karlsruher Architekturbüro Crowell Architekten beauftragt, eine Basisdokumentation zu erstellen, die den politischen Gremien, der Stadtverwaltung und dem Denkmalamt als Grundlage für die Entscheidungsfindung in Bezug auf potentielle Nutzungsvarianten dienen soll.

Der bisher erarbeitete Sachstand gibt den gegenwärtigen Auswertungs- und Interpretationsstand wieder und ist die Grundlage für die kommenden Schritte und weiteren erforderlichen vertiefenden Untersuchungen.

Dabei hat das beauftragte Büro festgestellt, dass „der erbaungszeitliche Bestand für das Alter im Wesentlichen in einem guten Zustand ist sowie typische Feuchteschäden für Bauwerke aus dieser Bauzeit im Sockelbereich und an den Metallfenstern aufweist“.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/18

Dezernat/Fachbereich:
 Fachbereich 8, Kultur
 Fachbereich 5, Hochbau,
 Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:
 Lötsch, Carmen
 Kollfrath,
 Andreas

Tel. Nr.:
 82-2297
 82-2322

Datum:
 28.03.2018

Betreff: Kreativ- und Kulturwirtschaft im Schlachthof

Damit die Feuchteschäden nicht weiter voranschreiten ist es erforderlich zeitnah Reparaturen an den Dachflächen für den Substanzerhalt voranzuziehen. Hierzu wird der Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz die zwingend notwendigen Maßnahmen noch während des Schlachtbetriebes beauftragen und ausführen lassen.

b. Raumprogramm

Im Rahmen der erfolgten Bauaufnahme wurde das Gebäude soweit es möglich war aufgemessen. In einem Bauphasenplan sind die erbauungszeitlichen sowie die nachfolgenden Umbaumaßnahmen in einem Grundrissplan dargestellt.



Bauphasenplan

Grundriss Erdgeschoss - Quelle Crowell Architekten

Insgesamt umfassen die Räume im Bereich des Erdgeschoss rund 3.500 m². Im nächsten Schritt wurden, aufbauend auf dem Grundriss, Schnitte erstellt mit denen die vorhandenen Raumhöhen erfasst wurden. Die Aufnahme der Schnitte hat sich insofern als schwierig erwiesen, da durch die eingestellten Einbauten viele Zwischenräume nicht zugänglich sind.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 8, Kultur	Lötsch, Carmen	82-2297	28.03.2018
Fachbereich 5, Hochbau, Grünflächen, Umweltschutz	Kollefrath, Andreas	82-2322	

Betreff: Kreativ- und Kulturwirtschaft im Schlachthof

Die erstellten Pläne bilden nun die Grundlage für die ersten inhaltlichen Überlegungen zu möglichen späteren Nutzungen. Dafür wurden die Räume einzeln in Lage, Bauzeit, Belichtung und Erschließung kategorisiert.

Für die ersten Zwischennutzungen sowie die späteren Dauernutzungen müssen die erforderlichen Maßnahmen zwingend im jeweiligen Fall einzeln geprüft, bewertet und vereinbart werden. Je nach Nutzungstypologie kann es auch möglich sein, dass diese im Schlachthofgebäude nicht in Frage kommen bzw. die erforderlichen Maßnahmen unverhältnismäßig aufwändige Sanierungen erfordern würden.

Zusammenfassung

Als grundsätzliche Ergebnisse können aus den ersten Untersuchungen festgehalten werden, dass das Gebäude in einem grundsätzlich guten Zustand ist, aktuell aber einige substanzerhaltende Maßnahmen im Rahmen des laufenden Gebäudeunterhalts erfolgen müssen. Eine abschließende Gebäudeanalyse und Bewertung der gesamten Gebäudesubstanz ist allerdings erst nach dem Ausbau der heute für die Schlachtproduktion benötigten Einbauten möglich. Daher ist dann eine erneute Bewertung der künftigen Erkenntnisse mit Blick auf die späteren Nutzungen erforderlich.

4. Grundsätzliche konzeptionelle Überlegungen und weiteres Vorgehen

Der Schlachthof wird zum 31.12.2019 an die Stadt übergeben und soll **möglichst schnell wieder genutzt werden**. Das sichert auch die Bausubstanz. Daher sollen das Gebäude bzw. die nutzbaren Gebäudeteile nach Leerzug so schnell wie möglich eine (Zwischen)nutzung durch Kultur- und Kreativschaffende erfahren. Ziel ist es, möglichst schon im zweiten Halbjahr 2019 Verträge mit ersten Nutzerinnen und Nutzern abzuschließen spätestens aber nach Auszug des Schlachthofbetriebs. Der Einzug der ersten Mieter/innen soll möglichst ab Sommer 2020 erfolgen. Dabei geht es baulicherseits zunächst um eine Sicherung des Gebäudes und die Schaffung von Minimalstandards. Allerdings ist dies auch abhängig von der weiteren Gebäudebewertung nach Auszug des Schlachthofs und Entfernung der Einbauten.

Die bisherigen Nutzer von Teilflächen des Schlachthofs wie z.B. das Stud, die Tafel, die Fotoamateure und weitere, sollen ausdrücklich am jetzigen Standort ihre Heimat behalten können und möglichst in ein Konzept integriert werden.

Mit den Ergebnissen der Bestandsuntersuchung, dem Vorliegen des Raumbuches, den Ideen aus der ersten Beteiligungsrunde am 22. März und den Informationen zu möglichen Nutzer/innen kann nun das weitere konzeptionelle Vorgehen angegangen werden, das bis in ca. einem Jahr in einen konkreten Vorschlag für die Startphase münden soll. Dazu soll im nächsten Schritt auch eine externe Beratung eingebunden werden, die die notwendige Erfahrung aus ähnlichen Vorhaben mitbringt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 8, Kultur	Lötsch, Carmen	82-2297	28.03.2018
Fachbereich 5, Hochbau,	Kollefrath,	82-2322	
Grünflächen, Umweltschutz	Andreas		

Betreff: Kreativ- und Kulturwirtschaft im Schlachthof

Hauptaufgabe wird es sein, die notwendigen „Gelingensfaktoren“ wie erfolgreicher Nutzungsmix, Qualität der Räume, Mieten, Gemeinschaftsflächen, etc. herauszuarbeiten. Die Ergebnisse sollen im Frühjahr 2019 in eine weitere Beteiligungsrunde münden, bei der die bis dahin entwickelten Ideen der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt werden. Danach wird wieder dem Gemeinderat berichtet. Die hierfür notwendigen Mittel zur Konzeptentwicklung wurden 2017 in den Haushalt eingestellt und nach 2018 übertragen.

Ein Kreativlabor entsteht

Ab 2020 soll dann die Realisierung in mehreren Etappen erfolgen. Dabei ermöglicht die Zwischennutzungsphase auch Versuch und Irrtum. Gleichzeitig können bei den weiteren Entwicklungsstufen die vorhandenen Nutzer/innen eingebunden werden. Erst im Laufe eines zu erwartenden mehrjährigen Prozesses wird sich zeigen, was verstetigt werden kann, was offen bleibt und welche Vorhaben nicht weitergeführt werden.

Die Zwischennutzungen könnten dann ab 2023 – parallel zur Entwicklung des gesamten Sanierungsgebietes – sukzessive in Dauernutzungen überführt werden – ggf. wären damit auch bauliche Qualitätsverbesserungen verbunden.



Entwicklungsschritte Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum

Die Koordinierungsstelle im Kreativlabor

Sowohl im Kreativlabor als auch für die Abstimmung mit der Quartiersentwicklung entsteht ein hoher Koordinierungsbedarf. Das gilt auch und ganz besonders weil viele unterschiedliche Interessengruppen mit ganz unterschiedlichen Zielstellungen aufeinander treffen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 8, Kultur	Lötsch, Carmen	82-2297	28.03.2018
Fachbereich 5, Hochbau, Grünflächen, Umweltschutz	Kollefrath, Andreas	82-2322	

Betreff: Kreativ- und Kulturwirtschaft im Schlachthof

Des Weiteren braucht es eine gute Vernetzung mit externen Partnern wie z.B. die Hochschule oder die Wirtschaftsregion WRO / Start UP Connect / TPO, mit denen es bereits erste Zusammenarbeit gibt.

Ein erfolgreiches Konzept bedarf daher von Anfang an der professionellen und hauptamtlichen Begleitung. Das zeigen gelungene Ansätze in Karlsruhe, Heidelberg und in München. Die Koordinierung des Projektes soll daher ab Frühjahr 2019 an eine Projektkoordinatorin oder einen Projektkoordinator übertragen werden, zunächst mit einem Stellenumfang von 60%, mit Projektfortschritt könnte der Stellenumfang sukzessive auf 100% angehoben werden. Die Stelle soll zunächst aus Haushaltsmitteln finanziert werden (Anschubfinanzierung), Ziel ist jedoch baldmöglichst die Finanzierung aus den Mieteinnahmen im Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum.