

| | | |
|---|--|--|
| BESCHLUSSVORLAGE | Gremium: | 20. Plenarsitzung Gemeinderat |
| | STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister | Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich: |
| Kreativwirtschaft am Standort Karlsruhe Kreativgründerzentrum im Kreativpark Alter Schlachthof | | |

| Beratungsfolge | Sitzung am | TOP | ö | nö | Ergebnis |
|--|------------|------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------|
| Ausschuss für Wirtschaftsförderung/Kulturausschuss | 14.07.2010 | 1 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Gemeinderat | 27.07.2010 | 19.1 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Ausschuss für Wirtschaftsförderung | 08.12.2010 | 3 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Kulturausschuss | 10.12.2010 | 1 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Hauptausschuss | 11.01.2011 | 2 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | vorberaten |
| Gemeinderat | 25.01.2011 | 8 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Personalausschuss - nachträgliche Bekanntgabe - | 31.05.2011 | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den Empfehlungen der Verwaltung zu:

- dem Nutzungskonzept,
- dem Businessplan zum Betrieb des Gründerzentrums,
- dem Trägermodell,
- dem Kriterienkatalog und
- den erforderlichen Personalstellen und Sachkosten für Netzwerkarbeit und Gründungsberatung.

2. Der Gemeinderat stimmt den Vorschlägen zu, empfiehlt die bauliche Umsetzung des Containermodells durch die KFE und beauftragt die Verwaltung mit der finanziellen und personellen Umsetzung. Er stimmt der Schaffung von 1,0 VKW in der Wirtschaftsförderung sowie 0,5 VKW im Kulturamt zu.

| | | | | | |
|--|--|--|---|-------------------------------|--|
| Finanzielle Auswirkungen | | | | nein <input type="checkbox"/> | ja <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gesamtaufwand der Maßnahme | Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.) | Finanzierung durch städtischen Haushalt | Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen) | | |
| 2,6 Mio. € Investition durch KFE Personal- und Sachkosten | | 191.550 €/J. für Personal- und Sachkosten | 191.550 €/J. | | |
| Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition: | | | | | |
| Ergänzende Erläuterungen: | | | | | |
| Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant | nein <input type="checkbox"/> | ja <input checked="" type="checkbox"/> | Handlungsfeld: Kreativpark/Innovation | | |
| Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO) | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja <input type="checkbox"/> | durchgeführt am | | |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften | nein <input type="checkbox"/> | ja <input checked="" type="checkbox"/> | abgestimmt mit KFE | | |

Nach der Vorbehandlung in der gemeinsamen Sitzung von Kulturausschuss und dem Ausschuss für Wirtschaftsförderung am 14.07.2010 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.07.2010 den Beschluss zur Konzepterstellung für ein Kreativgründerzentrum im Kreativpark "Alter Schlachthof" gefasst. Im Oktober erteilte der Oberbürgermeister folgenden Projektauftrag:

1. Erarbeiten des Nutzungskonzepts des Kreativgründerzentrums in der Schweinemarkthalle. Das bauliche Konzept baut auf dem Nutzungskonzept auf und wird durch die Karlsruher Fächer GmbH & Co Stadtentwicklungs-KG (KFE) umgesetzt.
2. Erarbeitung des Businessplans unter Einbeziehung der zu erwartenden Kosten für die Räume, Nebenkosten und mögliche Mieterlöse unter Berücksichtigung des Zahlungsvermögens.
3. Entwicklung eines Trägermodells.
4. Entwicklung eines Kriterienkatalogs für die Belegung des Kreativgründerzentrums.
5. Ermitteln der erforderlichen Personalkosten für Netzwerk- und Koordinierungsaktivitäten (geschätzt 1,5 Stellen).

Auf Grundlage des Projektauftrages wurden jeweils unter Leitung der Wirtschaftsförderung ein internes Projektteam und ein interner Lenkungskreis unter Beteiligung der betroffenen Dezernate gebildet.

In den Sitzungen des Ausschusses für Wirtschaftsförderung am 08.12.2010 und des Kulturausschusses am 10.12.2010 wurden erste Teilergebnisse präsentiert und diskutiert.

Bei allen Fraktionen war auf Grundlage der Fraunhofer Studie zur Potentialanalyse Konsens:

Ein Kreativgründerzentrum im Kreativpark Karlsruhe spricht im Angebot seiner Infrastruktur und serviceorientierten Dienstleistung die Bedürfnisse von Kreativschaffenden und deren Kunden an. Es ist ein Marktplatz für neue Ideen, künstlerische Kreativität, Technologien, Arbeitsformen und Geschäftsmodelle der Zukunft.

In der Diskussion im Gemeinderat wurde betont, dass

- ein tragbares wirtschaftliches Konzept gebraucht wird,
- nachhaltige und erfolgreiche Firmengründungen ermöglicht werden,

- die Qualität der Gründungsvorhaben vor die Quantität gestellt wird,
- sich die dort Angesiedelten später auch im Kreativpark weiterentwickeln,
- die Begleitung kreativwirtschaftlicher Gründungen mit dem Ziel von Arbeitsplatzbeschaffungen im Fokus stehen muss.

Ein Kreativgründerzentrum ist dabei ein Baustein für die Entwicklung des Kreativparks am Kreativstandort Karlsruhe mit der Zielsetzung der Schaffung zukunftsorientierter Arbeitsplätze und der Zusammenführung des Technologie- und Kreativsektors. Damit werden den Kreativen, insbesondere den Hochschulabgängern in Karlsruhe Perspektiven geboten, um hier ihre Existenz zu gründen und damit die Kultur- und Kreativwirtschaft als Standortfaktor betont.

Die Ergebnisse leiten sich ab u. a. aus dem Konzeptpapier des Kulturamts, der Studie des Fraunhofer ISI, drei Studentenworkshops (Fraunhofer ISI und KFE), dem Input des Projektteams, der Lenkungsgruppe, den Erfahrungswerten etablierter Kreativunternehmen in Rückkoppelung mit dem Arbeitskreis Innovation und Kreativwirtschaft und den Diskussionen im Gemeinderat, Kulturausschuss, Ausschuss für Wirtschaftsförderung sowie im Aufsichtsrat der KFE.

1. Nutzungskonzept:

Das Nutzungskonzept bildet das zielgruppenorientierte Angebot des Zentrums ab und spiegelt die Anforderungen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft wider.

Das Nutzungskonzept sieht vor:

- individuelle, abschließbare Rückzugsräume (Zelle),
- offene Freiräume als Kommunikationszonen auch mit Ruhezone (Großraum),
- Ausstellungs-/Präsentationsmöglichkeit, Veranstaltungsbereich (auch für externe Nutzer),
- möglichst neutral gehaltene Räume mit großem Spielraum/Flexibilität für spätere Nutzung,
- Cafébereich/Teeküche/Besprechungsraum,
- eine architektonische Ausgestaltung, welche die kreativkünstlerische Ausrichtung des Zentrums widerspiegelt,
- Services: Putzdienst, Sicherheitsdienst, Hausmeister, Druckcenter, Werkstattnutzung, Lagermöglichkeit,

- ein niederschwelliges Angebot von 5 - 10 Co-Working-Arbeitsplätzen zur Erhöhung des Vernetzungspotentials mit Externen,
- die Bezeichnung "Kreativgründerzentrum im Alten Schlachthof" ist ein Arbeitstitel, der Name soll in einem Wettbewerb in der Hochschullandschaft und in der Kreativszene ausgeschrieben werden.

Die aufgeführten Nutzungskriterien werden durch das Containermodell abgebildet. Bei dem Modell Containerlösung in der Schweinemarkthalle wird sich das Angebot überwiegend an Wissensarbeiter richten, da Werkstätten und Handwerksflächen nicht im Gebäude realisiert werden können.

2. Businessplan:

Der Businessplan stellt die mit dem Zentrum verbundenen Investitionen und Betriebskosten dar.

Die Berechnung des Businessplans erfolgte auf Grundlage des Containermodells (s. Nutzungskonzept) und geht von einer Laufzeit von 35 Jahren auf Grundlage der Rückführung des Darlehens aus (s. Anlage Businessplan).

Als Basismiete wird in den ersten drei Betriebsjahren ein Wert von 100 Euro (netto)/Monat und Mieteinheit (Container mit 12 qm Mietfläche (Zelle) und einer weiteren zuordenbaren Fläche von 16 qm (Großraum)) für die ersten drei Jahre zugrunde gelegt. Nach drei Jahren Mietlaufzeit empfiehlt die Verwaltung die Steigerung der Miete im vierten Jahr auf 150 Euro (netto)/Monat und 175 Euro (netto)/Monat im fünften und letzten Jahr. Alle Preise verstehen sich als Kaltmiete. Bei Neuabschlüssen wird die Miete entsprechend der Teuerungsrate des Verbraucherpreisindex angepasst. Für die Kalkulation wurde hier von durchschnittlich 1 % pro Jahr ausgegangen.

Es wurden drei Varianten errechnet: Worst Case (50%-Belegung), Normal Case (75%-Belegung) und Best Case (100%-Belegung). Für alle drei Varianten wurde davon ausgegangen, dass 50 % der Mieter nach dem dritten und davon 50 % nach dem vierten Mietjahr den Mietvertrag verlängern.

Auf Grundlage des Businessplans entsteht ein jährlicher Fehlbetrag in Höhe von 145.000 Euro.

Die entstehenden Nebenkosten werden umgelegt bzw. verbrauchsabhängig abgerechnet. Hierfür wird eine Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 50 Euro/Monat (netto) pro Container erhoben. Die Serviceleistungen (Hausmeister, Werkstatt und Bewachung) werden nicht

umgelegt, um die Gesamtbelastung der Mieter erträglich zu halten. Die diesbezüglichen Kosten (24.400 Euro/Jahr - indexiert) sind im Businessplan berücksichtigt.

Risikobetrachtung:

Reinvestitionen werden durch zukünftiges Fremdkapital zu finanzieren sein.

Eine Folgenutzung der grundsanierten Halle des Kreativgründerzentrums kann durch eine Entfernung und den Weiterverkauf der Container leicht umgesetzt werden. Nach einer Betriebszeit von zehn Jahren wird das Zentrum evaluiert.

Alternativbetrachtungen:

Die Betrachtung der besten Lösung zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes kann nicht nur darüber erfolgen, welche bauliche Lösung die Anforderungen am besten widerspiegelt, sondern muss auch anhand wirtschaftlicher Fragestellungen geklärt werden.

Um auszuschließen, dass das Containermodell zwar die Anforderungen baulich abdeckt, aber eine andere Lösung wirtschaftlicher für die Stadt darzustellen wäre, wurden zwei frühere Alternativplanungen rechnerisch betrachtet und auf die gleiche Datenbasis gestellt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass das Containermodell mit 78 Euro/Jahr pro Quadratmeter Zuschuss das günstigste ist. Beim Einbau einer baulich problematischen Zwischendecke benötigt man einen Zuschuss von 220 Euro/Jahr pro Quadratmeter; bei einem Neubau einfachen Standards mit einem Investitionsvolumen von 3,5 Millionen Euro kommt man ohne Abbruchkosten auf 106 Euro/Jahr pro Quadratmeter.

3. Trägermodell:

Das Trägermodell adressiert die Fragestellung zur Form des Betriebs, der rechtlichen Ausgestaltung und der Einflussnahme der Stadt Karlsruhe auf den laufenden Betrieb.

Betriebswirtschaftlich betrachtet handelt es sich sowohl beim Bau als auch beim Betrieb des Kreativgründerzentrums um eine Investition in die wirtschaftliche Zukunft der Stadt Karlsruhe. Für diese Investition sollen später Erträge in Form von Gewerbesteuererinnahmen fließen.

Deshalb ist es unabdinglich, dass die Einflussnahme der Stadt nicht nur beim Bau des Kreativgründerzentrums, sondern auch bei dessen Betrieb im Sinne einer Zukunftsinvestition gewährleistet ist.

Während die städtischen Interessen hier in der Förderung, der Anschubfinanzierung neuer Geschäftsmodelle und einer konkreten Steuerung einer Investition in die Zukunft liegen, stehen bei privaten Investoren die Interessen zur Gewinnmaximierung im Vordergrund.

Vor diesem Hintergrund ist die Verwaltung der Auffassung, dass ein städtischer Träger der Relevanz des Zentrums als Infrastruktur- und Wirtschaftsförderungsprojekt für den Standort Karlsruhe gerecht werden und die Einhaltung der Ziele des Zentrums längerfristig gewährleisten kann. Die Abwicklung der Vermietung erfolgt im Rahmen der Kompetenzen der KFE und umfasst folgende Punkte: Mietvertragsgeschäft mit Gewährleistung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, einen „Kümmerer“ um das Haus, Ansprechpartner für Fragestellungen zur Immobilie, Bereitstellung von Lagerraum und Werkstattbenutzung auf dem Kreativparkgelände in Verantwortung der KFE. Die inhaltliche Bespielung erfolgt durch das Kulturamt und die Wirtschaftsförderung (s. Punkt 5). Es sollen Gesprächsrunden mit Nutzern, die Begleitung durch externe Experten sowie eine jährliche gemeinsame Evaluation stattfinden.

Die Mietverträge sollen im Grundsatz für 5 Jahre gelten und eine intensive Prüfung nach drei Jahren beinhalten. Diese umfasst eine Überprüfung der Geschäftstätigkeit und der Perspektiven der einzelnen Gründungen. Die Prüfung der Gesamtperspektive ist Grundlage für die Verlängerung des Mietvertrags auf die vollen 5 Jahre. Mit dieser Überprüfung soll sichergestellt werden, dass die standortfördernde Zielsetzung sich entfalten kann. KA, KFE und Wifö werden gemeinsam die Formulierungen für die Prüfung orientiert am Kriterienkatalog zur Zulassung ins Zentrum erarbeiten.

4. Kriterienkatalog:

Der Kriterienkatalog definiert die Belegung und die Zulassung als Mieter im Kreativgründerzentrum.

Um den Ansprüchen des Gründerzentrums zur Förderung von Firmengründungen und der Schaffung von Arbeitsplätzen gerecht zu werden, schlägt die Verwaltung vor, Eingangskriterien für die Gründer zu definieren.

Bei der Zulassung eines Bewerbers zum Zentrum sollen zunächst folgende „harte“ Faktoren geprüft werden (Eingangsprüfung):

1. Zulässigkeit im Sinne des Bebauungsplans/Zugehörigkeit zur Kultur- und Kreativwirtschaft; neben den in der Fraunhofer Studie definierten 11 Branchen der Kultur- und Kreativwirtschaft sind auch Gründungen möglich, die eine Nähe/eine Ergänzung zur Kultur- und Kreativwirtschaft haben (breiter Branchenmix). Bei den Kulturbetrieb ergänzenden Nutzungen ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.
2. Gründung einer Firma mit Sitz in Karlsruhe.
3. Businessplan/fachgutachtliche Prüfung von Geschäftsidee und -modell.
4. Bereitschaft zur aktiven Vernetzung im Zentrum.

In einem weiteren Schritt werden „weiche“ Faktoren geprüft wie: Alter des Gründers/der Gründerin, persönlicher Eindruck, geeignete Motivation für Bewerbung.

Eine inhaltliche Prüfung der Kriterien erfolgt durch Wirtschaftsförderung und Kulturstadtamt (Netzwerkmanagement) in Abstimmung mit der KFE, die dann nach erfolgreicher Eingangsprüfung den Mietvertrag abschließt.

5. Gründerberatung und Netzwerk Kultur- und Kreativwirtschaft:

Die Fraunhoferstudie und der Arbeitskreis „Innovation und Kreativwirtschaft“ empfehlen eine aktive Gründerberatung und Netzwerkarbeit, um das vorhandene Potential der aus den Hochschulen kommenden Absolventen und des gesamten Wirtschaftsstandorts Karlsruhe auch in die TechnologieRegion Karlsruhe hinein und überregional zu erschließen (Sogwirkung). Der interdisziplinäre Austausch und ein Zusammenspiel aller Akteure soll forciert werden. Die Kultur- und Kreativwirtschaft wird dabei als Schnittstellenaufgabe von Kulturstadtamt und Wirtschaftsförderung gesehen.

Die dazu bei der Wirtschaftsförderung notwendige Netzwerkarbeit umfasst:

- Beratungs- und Coachingangebote
- Organisation von branchenspezifischen Veranstaltungen, Fortbildungen und Vorträgen
- Initiierung, Koordinierung und Begleitung von Projekten
- Kooperation mit Hochschulen zur Stärkung von Innovationswertschöpfung und unternehmerischem Wissen im Gründungsbereich
- Aufbau und Ausbau regionaler, nationaler und internationaler Vernetzung
- Intensivierung der Zusammenarbeit mit vorhandenen Kreativwirtschafts- und Innovationsnetzwerken
- aktive Fördermittelakquise und -sondierung bei Land, Bund und EU

- Fortschreibung des Konzepts des Kreativgründerzentrums und des Kreativstandorts Karlsruhe

Die Schaffung von Arbeitsplätzen, Wertschöpfung und die Unternehmensförderung in Wachstumsphasen sind dabei im Fokus.

Die Wirtschaftsförderung hat den Dialog und den Austausch mit den bestehenden Unternehmen und Initiativen im Rahmen ihrer bestehenden personellen und finanziellen Ressourcen begonnen. Ziel ist die Verstärkung und der Ausbau dieser Aktivitäten, um eine nachhaltige Entwicklung für den Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft am Standort Karlsruhe zu ermöglichen.

Eine der Kernaufgaben des Kulturamtes ist die Kulturförderung. Aufgrund der Verwobenheit von öffentlicher, gemeinnütziger und privatwirtschaftlicher Kultur fungiert es als Beratungs-, Förder- und Vernetzungsinstanz für verschiedenste Kulturproduzenten und Kreativschaffende. Hinsichtlich der Kultur- und Kreativwirtschaft wird dieses Engagement verstärkt. Im Einzelnen sind das folgende Aufgaben:

- Weiterentwicklung und Umsetzung der eingebrachten Konzepte
- Beratung und Förderung der Akteure der Kulturwirtschaft
- Verstärkung der begonnenen Netzwerk- und infrastrukturellen Arbeit auf dem Kreativpark und Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Kulturbetrieben und Kreativschaffenden auf dem Alten Schlachthof
- Initiierung, Koordinierung, Förderung und Begleitung von kulturellen Projekten und Veranstaltungen auf dem Alten Schlachthof
- Ansiedlung weiterer Kreativschaffender und Kulturunternehmen
- Intensivierung der Zusammenarbeit mit vorhandenen kultur- und kreativwirtschaftlichen Netzwerkstrukturen mit dem ZKM und den Hochschulen

Die sich ergebenden Ansätze können allein durch das Angebot des Kreativgründerzentrums und die bisherigen Aufgaben- und Tätigkeitsbereiche von Kulturamt und Wirtschaftsförderung nicht abgedeckt werden. Erfahrungen aus bestehenden Netzwerketeiligungen wie dem Cyberforum, dem Automotive Engineering Network oder dem EnergieForum zeigen, dass sich der Aufbau der Aufgabenbereiche mit der definierten Tätigkeitsdichte durch 1,5 Personalstellen darstellen lässt.

Für die Netzwerkarbeit sollen in einem ämterübergreifenden Zusammenspiel in der Wirtschaftsförderung 1 Stelle für Netzwerk Kreativwirtschaft plus Gründerbetreuung/Coaching und beim Kulturamt 0,5 Stellen für Netzwerk Kultur- und Kreativwirtschaft beantragt werden. Bei den Stellenbesetzungen sind die Profile eines Netzwerkers mit möglicherweise Hochschulabschluss sinnvoll, um sich in der Szene zu etablieren und entsprechende Kontakte und Netzwerke knüpfen zu können. Diese Stellenschaffung muss im nächsten Personalausschuss nachträglich bekannt gegeben werden und im Stellenplan ergänzt werden.

Bei der Wirtschaftsförderung werden jährliche Sachkosten der Netzwerkstelle für Maßnahmen der Kontaktvermittlung, Durchführung von Veranstaltungen, Reisekosten und der Fördermittelakquisition insbesondere auch als Kofinanzierungsmittel bei Ausschreibungen und Projekten von Land, Bund und der EU in Höhe von 30.000 Euro jährlich benötigt. Beim Kulturamt werden hierzu 15.000 Euro pro Jahr benötigt. Auch diese Mittel wären im Doppelhaushalt 2011 und 2012 zusätzlich bereitzustellen.

Zeitplan

- a) Nach der Zustimmung des Gemeinderats kann der Aufsichtsrat der KFE in seiner nächsten Sitzung über die notwendigen planungs- und finanzierungstechnischen Aspekte für die Umsetzung des Bauvorhabens entscheiden. Nach der dann notwendigen Ausschreibung der Bauleistungen kann ein Baubeginn voraussichtlich im Juni 2011 erfolgen. Die Bauzeit wird mit knapp eineinhalb Jahren angesetzt, die Baufertigstellung könnte dann zum Herbst 2012 erfolgen, wenn die Baumaßnahme in einem Zug durchgeführt werden kann.
- b) Die Umsetzung der interdisziplinären Netzwerkarbeit und der Intensivierung der Gründungsberatung sollte zeitnah erfolgen. Eine Stelleneinrichtung bereits 2011 wird aus diesem Grund vorgeschlagen. Das Netzwerk- und das Beratungsangebot forcieren die Erstbelegung des Zentrums und unterstützen die Gründer bereits vor Einzug.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den Empfehlungen der Verwaltung zu:
 - dem Nutzungskonzept,
 - dem Businessplan zum Betrieb des Gründerzentrums,
 - dem Trägermodell,

- dem Kriterienkatalog und
- den erforderlichen Personalstellen und Sachkosten für Netzwerkarbeit und Gründungsberatung.

2. Der Gemeinderat stimmt den Vorschlägen zu, empfiehlt die bauliche Umsetzung des Containermodells durch die KFE und beauftragt die Verwaltung mit der finanziellen und personellen Umsetzung. Er stimmt der Schaffung von 1,0 VKW in der Wirtschaftsförderung sowie 0,5 VKW im Kulturamt zu.

Hauptamt - Sitzungsdienste -

14. Januar 2011