

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0145/2016/BV

Datum:
11.05.2016

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:
Dezernat V, Amt für Liegenschaften
Dezernat V, Kämmereiamt

Betreff:

**Grundsatzentscheidung über die Einrichtung eines
Bürgerzentrums für die Südstadt in der ehemaligen
Chapel**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Südstadt	31.05.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	14.07.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	21.07.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Südstadt und der Konversionsausschuss empfehlen folgende Beschlüsse des Gemeinderats:

1.) *Das Chapel-Gebäude in der Südstadt soll künftig als Bürgerzentrum für den Stadtteil genutzt werden.*

2.) *Die Verwaltung wird damit beauftragt auf Basis der vorliegenden Varianten ein Sanierungskonzept zu entwickeln. Der Kostenrahmen soll sich zwischen maximal 1,2-1,4 Mio. Euro bewegen. Bei dem Konzept soll eine Abwägung zwischen Herstellungskosten, Betriebskosten und Denkmalschutzbelangen erfolgen. Die Verwaltung legt eine entsprechende Variante dem Gemeinderat zur Ausführungsgenehmigung vor.*

3.) *Verschiedene Vereine haben ihr Interesse bekundet, einen Trägerverein für den Betrieb des künftigen Bürgerzentrums zu gründen. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem sich gründenden Trägerverein weiter zu verhandeln und ein tragfähiges Mietverhältnis abzuschließen. Der zu gründende Trägerverein wird dabei gleich den Stadtteilvereinen behandelt, die Bürgerzentren in anderen Stadtteilen betreiben.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Sanierungskosten (je nach Variante)	1,2 – 1,4 Mio. €
ab 2018 Übernahme 75% der Betriebskosten, jährlich	24.000 €
ab 2018 Deckung des Fehlbetrags des Trägervereins, jährlich maximal	10.000 €
Einnahmen:	
keine	
Finanzierung:	
Investition	
apl. Mittel für die weitere Vorbereitung	50.000 €
Städtebauförderung (bis zu 60% der Investitionskosten)	720.000 – 840.000 €
Städtischer Anteil Städtebauförderung durch entsprechende Ansätze HH 2017/2018/	430.000 – 510.000 €
Betrieb	
Künftige Ansätze Betriebskosten und Fehlbetragsdeckung	p.a. 34.000 €

Zusammenfassung der Begründung:

Für die ehemalige Chapel in der Mark-Twain Village wird eine öffentliche Nutzung angestrebt, die primär dem Stadtteil zugeordnet wird und für Einrichtungen in den Bereichen Kultur/ Bildung/ Soziales zur Verfügung stehen soll. Dies ist über die Umgestaltung des Gebäudes zu einem Bürgerzentrum, das ein Hauptbestandteil der neuen Stadtteilmitte Südstadt wird, zu erreichen. Der Betrieb des Bürgerzentrums soll an den dafür in Gründung befindlichen Trägerverein vergeben werden.

Begründung:

Als Untergremium des Entwicklungsbeirates Konversion tagte von Dezember 2014 bis März 2015 die Arbeitsgruppe Stadtteilmitte Südstadt. Durch Analyse vorhandener Strukturen und künftige Entwicklungen antizipierend, wurde als wesentliches Ergebnis der zentrale Bereich der künftigen Stadtteilmitte Südstadt im Umfeld des Nahversorgerstandortes nördlich der Rheinstraße und im Bereich der Chapel gesehen. Die Chapel als Begegnungszentrum für den Stadtteil wurde somit als wichtiges Element der künftigen Stadtteilmitte identifiziert.

1. Arbeitsgruppe Nutzungs- und Betreiberkonzept Chapel Südstadt

Ausgehend von dem Antrag des BB Südstadt aus dem Frühjahr 2015 wurde in der Drucksache 0118/2015/IV vom 8.7.2015 festgehalten, dass für die ehemalige Chapel in der Mark-Twain Village eine öffentliche Nutzung angestrebt wird, die primär dem Stadtteil zugeordnet wird und für Einrichtungen in den Bereichen Kultur/ Bildung/ Soziales zur Verfügung stehen soll. Um ein Konzept zu entwickeln, das diese Vorgaben umsetzt, wurde die AG Nutzungs- und Betreiberkonzept Chapel Südstadt ins Leben gerufen, die am 20.7.2015 erstmals tagte. Diese Arbeitsgruppe setzt sich aus den wesentlichen Akteuren der Südstadt zusammen (Bezirksbeirat, Vereine, Institutionen). Moderiert wurde die Arbeitsgruppe von dem Büro für Bauforschung, Stadtentwicklung und Politikberatung (BSP) mit Sitz in Essen unter der Federführung von Dr. Stefan Hochstadt und Thomas Hackenfort. Das Büro verfügt über weite Erfahrungen in nationalen und internationalen Projekten im Bereich Bürgerbeteiligung bei Stadtentwicklungsprozessen.

Zur Gründung der Arbeitsgruppe Nutzungs- und Betreiberkonzept Chapel Südstadt wurden alle Fraktionen des Bezirksbeirats Südstadt eingeladen sowie die relevanten Akteure und Institutionen der Südstadt, die zum Großteil schon in der Arbeitsgruppe Stadtteilmitte Südstadt aktiv waren und sich hier konstruktiv in einen Arbeitsprozess eingebracht haben. Ziel war es ein Nutzungs- und Betreiberkonzept entsprechend den Vorgaben zu entwickeln, das den breiten Rückhalt der Bürger der Südstadt findet.

In zwei Arbeitssitzungen wurden Bedarfe und Potentiale der Anwesenden zum Betrieb eines Bürgerzentrums eruiert und das vorhandene Raumangebot analysiert. Es wurden verschiedene Trägermodelle abgewogen, wobei die Entscheidung auf die Gründung eines Trägervereins fiel. Es haben sich folgende vier Interessenten bereit erklärt einen gemeinsamen Trägerverein zu gründen:

- Stadtteilverein Heidelberg-Südstadt e.V.
- Caritasverband Heidelberg e.V.
- effata Eine-Welt-Kreis e.V.
- formAD e.V.

Diese besitzen ergänzende Potentiale zur Schaffung von Angeboten und dem Betrieb eines Bürgerzentrums. Der Stadtteilverein organisiert bereits heute südstadtbezogene Veranstaltungen und ist der Kern, der die Identifikation der Bürgerschaft mit dem Bürgerzentrum schafft. formAD e.V. erweitert den Blick auf die aktuellen Entwicklungen der Konversion, durch die die Südstadt neu geformt wird und das Bemühen um Baukultur. effata Eine-Welt-Kreis e.V. und Caritasverband Heidelberg e.V. sind bereits seit Jahren in der Südstadt aktiv und bringen neben inhaltlichen Ergänzungen professionelle Strukturen in den Trägerverein ein. Mit diesen Akteuren wurde die Arbeitsgruppe Trägerverein gegründet, die in zwei Sitzungen ein Nutzungskonzept und Raumprogramm entwickelte.

In einer abschließenden Sitzung wurde das Nutzungs- und Betreiberkonzept der AG Nutzungs- und Betreiberkonzept präsentiert, damit eruiert werden konnte, inwieweit dieses Konzept die Bedürfnisse aller Akteure der Südstadt befriedigt und deren Unterstützung für das Gesamtprojekt Bürgerzentrum Südstadt gesichert werden kann. Die ausführliche Dokumentation der Arbeitsgruppensitzungen mit Zwischenständen und Dokumentation der getroffenen Abwägungen ist als Anlage 01 der Vorlage beigelegt.

2. Nutzungs- und Betreiberkonzept der Chapel Südstadt

Die Chapel wurde als Kirche für Headquarter und Mark-Twain-Village der US-Streitkräfte 1951 nach einem Entwurf des Mannheimer Architekten Emil Serini für die Angehörigen verschiedener Konfessionen als gemeinsames Gotteshaus errichtet. Dementsprechend ist die Raumstruktur mit einem großen Sakralraum und Nebenräumen im Erdgeschoss auf den Zweck eines Sakralbaus ausgerichtet. Im Untergeschoss ist durch eine kleinteiligere Unterteilung eine Multifunktionalität gegeben. Es handelt sich bei dem Gebäude um einen Prototypen der von Serini 1950 entwickelten Standard-Church. Dabei nimmt die ehemalige Kirche der Mark-Twain-Village als früheste, größte und ranghöchste Kirche auch architektonisch eine Sonderrolle ein. Als Erinnerung an die Folgen des Kalten Krieges in Deutschland und an die Konfessionskultur der amerikanischen Bürger in Heidelberg besitzt das Gebäude Denkmaleigenschaften, die einen bewussten Umgang mit den vorhandenen Strukturen erforderlich machen.

2.1. Nutzungskonzept der Chapel Südstadt

Das Nutzungskonzept sieht vor, dass der Fokus des künftigen Bürgertreffpunkts auf den Einwohnern der Südstadt einschließlich den zu erwartenden Neubürgern der Konversionsflächen liegt. Ein Großteil des Gebäudes soll für regelmäßige und unregelmäßige Veranstaltungen anzumieten sein. Es soll ein vielfältiges Raumangebot geben. Die Kapazität soll für die großen Räume entsprechend des Bedarfs für stadtteilbezogene Veranstaltungen auf rund 150-190 Besucher begrenzt werden.

Das Nutzungskonzept ist so gestaltet, dass es flexibel genug ist, um sich an einen wachsenden und sich in der sozialen Struktur ändernden Stadtteil anzupassen. Basierend auf der vorhandenen Raumstruktur wird der Sakralraum auch künftig als zentraler Saal gesehen, der noch zu verkleinernde Raum (ca. 270 qm) soll Platz für Veranstaltungen bis rund 190 Nutzer bieten und mit einer multifunktionalen Struktur frei zu mieten sein und Raum für gesellige und kulturelle Veranstaltungen bieten. Ergänzt und umrahmt wird dieser Saal durch Empore, Chor und kleine Räume seitlich desselben, die als frei zu mietende Multifunktionsräume genutzt werden können (ca. 30 – ca. 60 qm), die beispielsweise für Besprechungen oder Gruppen von Vereinen zur Verfügung stehen können. Im Souterrain bietet es sich an, Sanitärräume, Küche und verschiedene Räume zur Nutzung des Trägervereins und zur freien Miete mit jeweils ca. 25 qm zu verwirklichen. Daneben gibt es noch einen Raum mit ca. 160 qm, der für Familienfeste, Krabbelgruppen, Seniorengymnastik und ähnliches genutzt werden kann.

2.2. Betreiberkonzept der Chapel Südstadt

Unter Abwägung verschiedener Organisationsformen wurde ermittelt, dass ein Trägerverein als geeignete Form zur künftigen Verwaltung des Bürgerzentrums erscheint.

Die Verwaltung unterstützt diesen Ansatz, da durch die heterogene Zusammensetzung der Mitglieder bei gleichzeitiger Professionalität ein weites Spektrum an Angeboten geleistet werden kann.

Der Trägerverein soll entsprechend dem Modell, wie es für Stadtteilvereine anderer Stadtteile Heidelbergs gilt, eine Kaltmiete von 3 Euro/qm und Jahr und 1,50 Euro/qm und Jahr für Lager- und Nebenflächen sowie 25 Prozent der Betriebskosten an die Stadt entrichten.

Auf dieser Grundlage hat der Verein in Gründung einen schlüssigen Geschäftsplan vorgelegt, der Einnahmen durch Mitgliedsbeiträge, Raumvermietung und Einnahmen aus Veranstaltungen vorsieht, denen Ausgaben für Gebäudemiete, Nebenkosten, Programmkosten und Personalaufwand gegenüberstehen. In der Jahressumme ergibt die vorläufige Kalkulation einen Fehlbedarf von maximal 10.000 €. Um eine Entwicklung des Angebots zu verwirklichen, wäre dieser Fehlbedarf von der Stadt zu tragen. Zudem übernimmt die Stadt Heidelberg wie bei den anderen von Stadtteilvereinen getragenen Bürgerzentren die jährlichen Kosten für den Gebäudeunterhalt und die Wartung der technischen Anlagen sowie die Betriebskosten zu 75 Prozent.

3. Sanierungs- und Umbaumaßnahmen bzw. -ziele

Für die Nutzung als Bürgerzentrum muss der ordnungsgemäße Zustand der Gebäudetechnik, sowie der Ver- und Entsorgung hergestellt werden. Hinsichtlich der Umsetzung des Raumkonzeptes soll der Aufwand möglichst gering ausfallen. Unter diesem Gesichtspunkt besteht mit dem Trägerverein Einigkeit, keine Nutzungen vorzusehen, die beispielsweise Umkleide- oder Duschräume erfordern. Ebenso wurde die Möglichkeit angesprochen, dass der Trägerverein Eigenleistungen bei der Sanierung erbringt.

Ein Kostenfaktor bei der Gebäudesanierung ist die Herstellung der Barrierefreiheit, die für ein Bürgerzentrum als unerlässlich gesehen wird. Die vorhandene Rampe für den Zugang zum Erdgeschoss ist baufällig und entspricht nicht den Normen, weshalb hier eine andere, dauerhafte Lösung hergestellt werden muss. Auch sollen zukünftig die anderen Gebäudeebenen ebenfalls barrierefrei erreichbar sein. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen (BMB) wurde bei dem Verfassen der Vorlage einbezogen.

Durch verschiedene Fachleute wurde der Gebäudezustand erhoben. Es liegen demnach punktuelle Schädigungen durch Wassereintrag vor, die auf undichte Stellen am Dach, Entwässerungsleitungen oder Heizungsrohren zurückzuführen sind. Die Schäden sind reparabel.

Die Kosten für Behebung der Bauschäden, die energetische Ertüchtigung des Gebäudes über den gesetzlichen Standard hinaus und die Herstellung der Barrierefreiheit liegen Schätzungen zufolge bei ca. 700.000 €.

Am Wochenende 2./3.4.2016 hat formAD e.V. in Kooperation mit der IBA einen Entwurfsworkshop durchgeführt, in dessen Verlauf zwei unterschiedliche Entwürfe zur Umsetzung des Raumkonzeptes entwickelt wurden. Der Entwurf „Cube“ geht von einer Haus-in-Haus Lösung aus, bei dem eine Raumstruktur in den Sakralraum eingebracht wird, um dadurch einen flexiblen, leicht beheizbaren Raum zu schaffen. Der zweite Entwurf „Empore 3.0“ geht von einer Verlängerung der Empore aus, was dort zusätzlichen Raum bietet und im EG einen Empfangsraum schafft, der als Anlaufstelle im Stadtteil genutzt werden kann. Im erstbeschriebenen Entwurf findet dieser im nördlichen Seitenflügel Platz. Die graphischen Darstellungen der Entwürfe sind in Anlage 01 auf S.19 ff. beigelegt.

Nach ersten Schätzungen liegen die Kosten für die Umsetzung dieser Konzepte zwischen 500.000 € und 700.000 €, so dass die Gesamtsumme der Sanierung zwischen 1,2 und 1,4 Mio. € liegt.

Die Sanierung der Chapel für die künftige Nutzung durch den Gemeinbedarf ist grundsätzlich im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig. Im Rahmen der bereits jetzt bereitgestellten Bundes- bzw. Landesfördermittel können so bis zu 60% der Investitionskosten finanziert werden.

Aufgrund der Tatsache, dass noch unterschiedliche Ausbaukonzepte bestehen, konnte bisher noch keine abschließende Klärung des Denkmalschutzes erfolgen.

4. Weiteres Vorgehen

An der provisorischen Zwischennutzung des Gebäudes mit sporadischen Veranstaltungen wird bis zum Beginn der Sanierungsarbeiten festgehalten.

In den nächsten Schritten wird auf Grundlage der Arbeitsergebnisse unter Berücksichtigung der Bau- und Betriebskosten sowie anhand der Bedarfe das geeignete Sanierungskonzept ausgewählt und hinsichtlich dessen Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz überprüft. Diese Ausbauvariante wird dem Gemeinderat zur Ausführungsgenehmigung vorgelegt. Ziel ist es, dass die Sanierungsarbeiten mit Rechtsgültigkeit des Doppelhaushaltes 2017/18 zeitnah beginnen. Mittel für die weitere Vorbereitung werden 2016 bis zu einer Höhe von 50.000 € außerplanmäßig im Rahmen der Verwaltungszuständigkeit bereitgestellt.

Parallel dazu führen die genannten Vereine die Vereinsgründung eines Trägervereins fort. Die Verwaltung erarbeitet einen Mietvertrag für das Gebäude in Anlehnung an die Mietbedingungen der anderen Bürgerhäuser in Heidelberg. Die Verwaltung nimmt die Verhandlungen mit dem Trägerverein in Gründung mit dem Ziel auf, ein Vertragsverhältnis zu erreichen.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Die Umnutzung der Chapel zu einem barrierefreien Bürgerzentrum fördert den Gedanken der Inklusion.

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:
QU 3	+	Bürger/innenbeteiligung und Dialogkultur fördern Begründung: Durch das Verfahren mit enger Beteiligung der Akteure der Südstadt wurde ein Mehrwert geschaffen, da eine starke Identifizierung mit dem Projekt erfolgt. Ziel/e:
SL 1	+	Einzigartigkeit von Stadtraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren. Begründung: Durch die Umnutzung und Belebung eines denkmalgeschützten Objektes bleibt ein Identifikationspunkt erhalten und wird durch die stadtteilbezogene Nutzung stärker im Bewusstsein der Bürger verankert. Ziel/e:
SL 3	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsraum stärken Begründung: Die Chapel ist ein wesentlicher Baustein des künftigen Stadtteilzentrums Südstadt.

- KU 1 + Kommunikation und Begegnung fördern
Begründung:
Die Einrichtung eines für alle Bürger nutzbaren Bürgerzentrums schafft einen neuen Begegnungsraum in der Südstadt, der die Kommunikation im Stadtteil fördert.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Dokumentation: Workshopreihe zur Konversion und Entwicklung der „Chapel“ der Heidelberger Südstadt zu einem Bürgerzentrum
02	Präsentation Stadtteilverein
03	Gemeinsame Absichtserklärung des Trägervereins