

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 0 7 7 / 2 0 2 2 / B V

Datum:
17.03.2022

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

**Nutzungs- und Betriebskonzept für die Chapel auf dem US
Hospital-Areal, Heidelberg-Rohrbach**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Rohrbach	05.04.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Konversionsausschuss	27.04.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	05.05.2022	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Nach Anhörung des Bezirksbeirates Rohrbach empfiehlt der Konversionsausschuss dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- *die Verwaltung damit zu beauftragen, nach Fertigstellung die Chapel auf dem Hospital-Areal an den Stadtteilverein Rohrbach auf Grundlage des Nutzungs- und Betriebskonzept zu vermieten,*
- *die Verwaltung damit zu beauftragen, auf Grundlage des Nutzungs- und Betriebskonzepts die notwendigen Mittel für eine Fehlbedarfsfinanzierung in Höhe von 5.000 Euro pro Jahr in den kommenden Haushalten einzustellen.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Für den Betrieb der Chapel auf dem Hospital-Areal notwendige Fehlbedarfsfinanzierung pro Jahr 5.000 Euro	5.000 Euro pro Jahr
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
Finanzierung 07/2023 – 03/2028: Veranschlagung in kommenden Haushalten - Doppelhaushalt 2023/24 - Doppelhaushalt 2025/26	7.500 Euro 10.000 Euro
Folgekosten:	
Jährliche Fehlbedarfsfinanzierung in Höhe von 5.000 Euro	5.000 Euro pro Jahr
• Die Abschätzung der jährlichen Folgekosten ist der Begründung zur Vorlage (Seite xx) zu entnehmen.	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Der Gemeinderat hat am 22.11.2018 (DS 0235/2018/BV) das Integrierte Handlungskonzept Rohrbach-Hasenleiser beschlossen. Mit dem Beschluss des Nutzungs- und Betriebskonzeptes für die Chapel auf dem Hospital-Areal wird das übergeordnete Ziel der baulichen, sozialen und kulturellen Verzahnung zwischen „Alt-Hasenleiser“ und Hospital erreicht. Die Chapel wird dazu zu einem Nachbarschaftstreff umgebaut.

Begründung:

1. Ausgangslage

Nach dem Abzug der US-amerikanischen Streitkräfte wurde in einem dialogischen Planungsprozess ein Rahmenplan entwickelt und vom Gemeinderat für die zivile Nachnutzung des Hospital-Geländes beschlossen. Zur Umsetzung des Rahmenplans und Entwicklung des Geländes wurde ein Sanierungsgebiet beschlossen.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Vernetzung des ehemaligen Militärgeländes mit den im Norden und Osten liegenden Stadtvierteln und dem westlich und südlich angrenzenden Hasenleiser. Die sich auf dem Areal befindlichen Gebäude Chapel, Wilson-Theater und Sporthalle bieten für die Vernetzung besonderes Potential. Die Sporthalle soll in eine Beachsporthalle umgewandelt werden. Für das Wilson-Theater, welches erst im Jahr 2012 durch die US-Amerikaner grundlegend modernisiert wurde, ist für das Jahr 2022 eine Reaktivierung geplant.

Für die Chapel war bereits im Integrierten Handlungskonzept der Umbau zu einem Quartierstreff/ Bürgertreff mit Quartiersmanagement vorgesehen. 450.000 Euro Städtebauförderungs-Mittel sind für den Umbau vorgesehen und im Treuhandvermögen hinterlegt.

2. Sachstand

Die Stadt Heidelberg verfolgt bei der Chapel auf dem Hospital-Areal das Ziel, diese als Nachbarschaftstreff für alle Bürgerinnen und Bürger im Hasenleiser zur Verfügung zu stellen. Durch ihre zentrale Lage verbindet die Chapel die schon länger im Hasenleiser lebende Bewohnerschaft mit den Neubürgern auf Hospital. Hierfür wurde ein Beteiligungsprozess initiiert, welcher einerseits in ein Nutzungs- und Betriebskonzept und andererseits in eine architektonische Machbarkeitsstudie mündete. Ziel des Beteiligungsprozesses war es, die Chapel zukünftig als Nachbarschaftstreff nutzen zu können.

Bei der Erstellung des Nutzungs- und Betriebskonzepts wurden die Akteure vor Ort in die Entwicklung einbezogen. Im Zeitraum vom Mai 2021 bis November 2021 fanden diesbezüglich drei Workshops und ein Gespräch mit allen potentiellen Betreibern statt.

2.1. Nutzungskonzept

Ausgangsbasis für das Nutzungskonzept war der bereits bekannte Bedarf von zwei Büroräumen, einer Küche, und von zwei Mehrzweckräumen. Das Quartiersmanagement Hasenleiser übernimmt hierbei die Funktion als Ankermieter und Nutzer.

Aufbauend auf diesen Rahmenbedingungen war es das Ziel der Workshops, die Nutzungsbedarfe und die potentiellen Nutzergruppen mit der Chapel zu verbinden und mögliche Nutzungskonflikte festzustellen. Ergebnis sollte ein für alle Beteiligten tragfähiges Nutzungs- und Betriebskonzept sein. Gleichzeitig diente das Nutzungskonzept auch als Grundlage für die parallel zum Prozess erarbeitete architektonische Machbarkeitsstudie.

Kernergebnisse des Nutzungskonzepts sind, dass in der Chapel der Bedarf für einen großen Mehrzweckraum für größere Veranstaltungen, einen kleinen Mehrzweckraum für Besprechungen, eine Küche zur Abdeckung der Grundbedarfe potentieller Nutzer und zwei Büroräume gesehen wird. Außerdem sollte der Außenbereich / die Terrasse attraktiv gestaltet werden. Um die

Umbaukosten im angemessenen Rahmen zu halten und die Sichtbarkeit der Dachkonstruktion zu erhalten, soll der große Mehrzweckraum als Kaltraum mit Punktstrahler gebaut werden. Die genannten Wünsche und Bedarfe zur Gestaltung des Außenraums werden im Rahmen der verwaltungsinternen Abstimmung zum Planungsprozesses Chapel Garden gesondert behandelt und finden daher im Nutzungs- und Betriebskonzept keine abschließende Bewertung.

Mit den potentiellen Betreibern eines Nachbarschaftstreffs (Stadtteilverein Rohrbach und Caritasverband als Betreiber des Quartiersmanagement Hasenleiser) wurden Gespräche über die Rahmenbedingungen geführt. Das vorliegende Konzept (siehe Anlage 01 zur Drucksache) empfiehlt als städtischen Vertragspartner den Stadtteilverein Rohrbach. In den ersten drei Jahren übernimmt das Quartiersmanagement Hasenleiser den Betrieb mittels Untermietvertrag. Das Quartiersmanagement, welches gleichzeitig als Ankermieter fungiert, ist demnach für die operative Betriebsführung der Chapel zuständig und übernimmt die Verwaltung und Vermietung der Räume. Hierfür sollen transparent und abhängig vom Mietzweck gestaffelte Mietpreise entwickelt werden. Mittelfristig ist geplant, dass entweder der Stadtteilverein Rohrbach oder ein für die Chapel zu gründender Verein den Betrieb übernimmt.

2.2. Vorläufiger Wirtschaftsplan

Der vorläufige Wirtschaftsplan sieht die für Stadtteilvereine reduzierte Mietkosten und Betriebskostenumlage vor. Die für den Betrieb notwendigen Kosten für Personal, Versicherungen und Sachmittel sind nach Kostenarten veranschlagt worden. Kosten, die im Rahmen von Veranstaltungen entstehen und direkt umlagefähig sind, wurden nicht berücksichtigt. Berücksichtigt sind kalkulatorische Einnahmen aus Vermietung inklusive der Umlage von Reinigungs-, Hausmeister- und Verwaltungskosten. Der Wirtschaftsplan weist ein kalkulatorisches Defizit von 3.635 € pro Jahr aus. In diesem Betrag berücksichtigt sind Einnahmen aus der Vermietung in Höhe von 2.400 Euro pro Jahr. Da die Einnahmen aus Vermietung noch nicht sicher sind und die kalkulierten Betriebskosten eine Schätzung darstellen, wird vorsichtshalber von einem Fehlbedarf von 5.000 Euro pro Jahr ausgegangen. Sollten im Rahmen der Vermietung Gewinne erzielt werden, sind diese zweckgebunden für die Aufwertung und Ausstattung der Chapel zu verwenden.

3. Ausblick

Grundlage für die Ausführungsplanung ist die architektonische Machbarkeitsstudie, welche zurzeit auf Basis des Nutzungs- und Betriebskonzepts erarbeitet wird. Nach Abschluss der Ausführungsplanung werden die Ergebnisse im Rahmen einer Beschlussvorlage zum Umbau der Chapel vorgestellt. Von Seiten der Stadt wird die im Rahmen des Nutzungs- und Betriebskonzepts vorgestellte Haus im Haus-Variante bevorzugt. Auf dieser Grundlage wird die Ausführungsplanung beauftragt. Die Fertigstellung der Chapel als Nachbarschaftstreff und Ort der Begegnung für alle Menschen im Hasenleiser mit Hospital und als neuer Sitz des Quartiersmanagements ist für den Sommer 2023 anvisiert.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Mitglieder des Beirates von Menschen mit Behinderung waren in dem gesamten Prozess zur Erstellung des Nutzungs- und Betriebskonzepts einbezogen.

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:
SOZ 3		<p>Solidarität, Eigeninitiative, Selbsthilfe und bürgerschaftliches Engagement fördern.</p> <p>Begründung: Durch den Nachbarschaftstreff in der Chapel wird bürgerschaftliches Engagement aktiviert. Dies schafft die gewünschte „Quartiersidentifikation“ und die Zusammenführung neuer Bewohnerschaft mit Alteingesessenen.</p>
SL 3		<p>Ziel/e: Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken.</p> <p>Begründung: Die Chapel wird als Nachbarschaftstreff die Identität des Quartiers Hasenleiser stärken und das Hospital-Areal mit dem Quartier zusammenführen, indem Aktivitäten und Veranstaltungen künftig hier stattfinden.</p>
DW 2		<p>Ziel/e: Ein aktives und solidarisches Stadtteilleben fördern.</p> <p>Begründung: Durch ein Quartiersmanagement wird das Zusammenleben gefördert, schwer erreichbare Bevölkerungsgruppen aktiviert und Gemeinschaftsprojekte unterstützt und umgesetzt.</p>
DW 4		<p>Ziel/e: Integration und interkulturelle Handlungsansätze fördern.</p> <p>Begründung: Hilft, Vorurteile abzubauen und miteinander in Kontakt zu kommen. Positive, gemeinsame Erfahrungen fördern ein „Wir“-Gefühl.</p>
DW 6		<p>Ziel/e: Generationenbeziehung und Generationensolidarität sowie das Ehrenamt stärken.</p> <p>Begründung: Aufgabe des Quartiersmanagements ist es, den aktuellen und noch andauernden Generationenwechsel als Chance zu begreifen und daraus positive Entwicklungen für das Leben im Quartier anzustoßen.</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Nutzungs- und Betriebskonzept für die Chapel auf US Hospital, Heidelberg - Rohrbach

Drucksache:

0077/2022/BV
00335031.doc

...

