

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0111/2023/IV**

Datum:  
28.06.2023

Federführung:  
Dezernat I, Amt für Finanzen, Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:  
Dezernat II, Hochbauamt

Betreff:

**Konversionsfläche Hospital, ehemaliges Theater, Marie-  
Claus-Straße 15**

- 1. Information über die Ertüchtigung des Gebäudes**
- 2. Information über die Vermietung nach Fertigstellung an  
den Stadtteilverein Rohrbach e. V. und zur geplanten  
Namensgebung „Rohrbacher Kulturhaus,“**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	12.07.2023	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	20.07.2023	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Konversionsausschuss und der Gemeinderat nehmen die Informationen über das Gebäude Marie-Clauss-Straße 15 (ehemaliges Theater) zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Finanzierung der Instandsetzungsmaßnahme in Höhe von 850.000 EUR erfolgt über das Treuhandvermögen Erneuerungsgebiete, Konversion.

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Aufwendungen Gebäudeunterhaltung	850.000
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• Treuhandvermögen Erneuerungsgebiete, Konversion	850.000
<b>Folgekosten:</b>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Das ehemalige Wilson-Theater auf der Konversionsfläche soll ertüchtigt und an den Stadtteilverein Rohrbach e.V. überlassen werden. Im Vordergrund der Nutzung stehen Konzerte, Film- und Theatervorführungen, Vortragsveranstaltungen mit Lesungen sowie Proberäume für Sport- und Gesangsvereine. Als künftigen Namen des Gebäudes ist „Rohrbacher Kulturhaus“ angedacht.

## **Begründung:**

### **1. Ertüchtigung des Gebäudes**

Die ehemalige Reithalle stammt aus dem Jahr 1930 und wurde zu einem Theater umgebaut. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude besteht aus einer eingeschossigen Halle aus Mauerwerk mit abfallender Bestuhlung und einer großzügigen Bühne. Im westlichen Teil des Gebäudes wurde ein Zwischengeschoss mit Lagerräumen eingebaut.

Das Dach ist als Satteldach in Holzbinderkonstruktion gebaut. Die Dachdeckung ist aus Naturschiefer und wurde im Zuge einer Generalsanierung im Jahr 2011 gedämmt und mit Akustikplatten ausgestattet.

Der Boden ist mit rotem Linoleum belegt.

Das ehemals von den amerikanischen US-Streitkräften genutzte Theater soll zu einer Veranstaltungsstätte hergerichtet werden.

Im Zuge der vollständigen Erneuerung der Versorgungsinfrastruktur des Hospital-Areals erhält das Theater neue Hausanschlüsse. Teile der haustechnischen Anlagen, wie Fernwärmeanschluss und Teile der Wasserleitungen et cetera) sowie beschädigte Veranstaltungstechnik, müssen ertüchtigt werden. Zudem gab es noch diverse Schäden durch Vandalismus. Die Statik der Bühne und im Firstbereich des Zuschauerraums muss überprüft werden.

Um die Veranstaltungen bewirten zu können, wird eine Teeküche mit mehreren Getränkekühlschränken in einem der Nebenräume eingebaut. Hierfür müssen neue Grundleitungen unterhalb der Grundplatte hergestellt werden.

Auf Basis der Kostenberechnung wurden die Kosten für die Ertüchtigung des Theaters mit 850.000 EURO ermittelt. Da es sich bei der Ertüchtigung des Gebäudes in erster Linie um Bauunterhaltungsmaßnahmen handelt, erfolgt die Freigabe der Maßnahme in Verwaltungszuständigkeit. Der Gemeinderat wird im Rahmen dieser Vorlage entsprechend informiert. Die Finanzierung der Instandsetzungsmaßnahme erfolgt über das Treuhandvermögen Erneuerungsgebiete, Konversion.

Die Ertüchtigungen und Erneuerungen wurden mit dem Stadtteilverein Rohrbach e.V. als künftigen Nutzer abgestimmt.

Die vom Stadtteilverein gewünschte Ertüchtigung der oberen Räume für Verwaltung bzw. Umkleiden soll aus finanziellen Gesichtspunkten in einem zweiten Ausbauschritt erfolgen.

### **2. Vermietung an den Stadtteilverein Rohrbach e. V. und neue Namensgebung – „Rohrbacher Kulturhaus“**

Das Gebäude soll an den Stadtteilverein Rohrbach e.V. überlassen und durch diesen betrieben werden. Da keinerlei Erfahrungswerte hinsichtlich Umsetzung eines Konzepts mit einem Veranstaltungsraum dieser Art, mit einer festen theaterähnlichen Bestuhlung, innerhalb des Stadtgebiets vorliegen, verständigte man sich mit dem Stadtteilverein darauf, nach einem Zeitraum von 2 Jahren die Erkenntnisse und Erfahrungswerte zu bewerten und darauf basierend ein langfristiges Betreiberkonzept zu entwickeln.

Das vorläufige Betreiberkonzept beinhaltet tagsüber das Theater als Proberaum für Sportvereine oder für Zwecke der Montessori-Schule zu nutzen. In den Abendstunden soll das Gebäude für eine Vermietung zwecks Singstunden und Proben, Konzerte, Film- und Theatervorführungen und Vortragsveranstaltungen mit Lesungen zur Verfügung gestellt werden.

Ein Anliegen des Stadtteilvereins Rohrbach e. V. ist es, dem ehemaligen Wilson-Theater einen neuen Namen zu geben, der repräsentativ für den Stadtteil Rohrbach ist.

Ein vom Stadtteilverein durchgeführter Beteiligungsprozess mit anschließenden Wahlen ergab als Vorschlag zur künftigen Bezeichnung „Rohrbacher Kulturhaus“. Diesem Vorschlag schließen wir uns gerne an.

### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Der Beirat für Menschen mit Behinderungen wird in die laufenden Planungen einbezogen.

## **Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt</b>	<b>Ziel/e:</b>
SOZ3		Solidarität, Eigeninitiative, Selbsthilfe und bürgerschaftliches Engagement fördern <b>Begründung:</b> Durch die angedachte kulturelle Nutzung des ehemaligen Theaters wird bürgerschaftliches Engagement aktiviert. Dies schafft die gewünschte „Quartiersidentifikation“ und die Zusammenführung der Neu- und Altbürgerschaft.

- SL1                    **Ziel/e:**  
Einzigartigkeit von Stadtraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile)  
bewahren  
**Begründung:**  
Die Umnutzung und Belebung des denkmalgeschützten Objektes bleibt als  
Identifikationspunkt erhalten und wird durch stadtteilbezogene Nutzung  
stärker im Bewusstsein der Bürger und Bürgerinnen verankert.
- KU1                    **Ziel/e:**  
Kommunikation und Begegnung fördern  
**Begründung:**  
Die Einrichtung eines für alle Bürger und Bürgerinnen nutzbaren  
Kulturzentrums schafft neuen Begegnungsraum im Hospital, der die  
Kommunikation im Stadtteil zwischen Neu- und Altbürgern fördert.
- KU2                    **Ziel/e:**  
Kulturelle Vielfalt stärken  
**Begründung:**  
Die Durchführung verschiedener Veranstaltungen stellt eine Erweiterung  
des kulturellen Angebots für die Bürger und Bürgerinnen dar.

## 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Prof. Dr. Eckart Würzner

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Kostenschätzung (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)
02	Grundriss Erdgeschoss (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)
03	Grundriss 1. Obergeschoss (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)
04	Querschnitt (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)
05	Längsschnitt (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)