



Konversion in Heidelberg

Chapel Südstadt - Nutzungs- und Betreiberkonzept für ein Bürgerzentrum

Nutzungs- und Betreiberkonzept Chapel Südstadt

Stand Mai 2016

| | |
|---|-----------|
| 0. Zusammenfassung | 3 |
| 1. Ausgangslage in der Heidelberger Südstadt | 5 |
| 1.1 Konversionsflächen und -gebäude | 5 |
| 1.2 Situation der Chapel | 5 |
| 1.3 Sozialstruktur und bürgerschaftliches Engagement | 6 |
| 2. Entwicklungsschritte dieses Betreiber- und Nutzungskonzepts | 7 |
| 2.1 Auftrag durch die Stadt Heidelberg zur Moderierung des Workshops | 7 |
| 2.2 Bildung d. Kreises interessierter Teilnehmer zur Chapel-Entwicklung | 8 |
| 2.3 Konzeptionelle Vorschläge des engeren Teilnehmerkreises | 9 |
| 3. Chapel-Konversion | 15 |
| 3.1 Baulicher Zustand der Chapel | 15 |
| 3.2 Baurechtliche Aspekte der Chapel-Entwicklung | 15 |
| 4. Betreiber- und Nutzungskonzept des Südstadt-Bürgerzentrums | 16 |
| 4.1 Sachstand und Umfang des Konzepts | 16 |
| 4.2 Trägerverein | 17 |
| 4.3 Nutzung der Chapel als Südstadt-Bürgerzentrum | 18 |
| 4.4 Raumprogrammatische Ideen und Absichten des Teilnehmerkreises | 18 |
| 4.5 Ertüchtigungsmaßnahmen für die Aufnahme der Aktivitäten | 25 |
| 4.7 Struktur der Kosten und Einnahmen aus dem Chapel-Betrieb | 27 |
| 5. Anhang | 29 |
| 5.1 Wirtschafts- / Finanzplan für das geplante Bürgerzentrum Südstadt | 29 |
| 5.2 Commitment-Paper des Trägervereins i.Gr. | 31 |

0. Zusammenfassung

Die Stadt Heidelberg möchte die Chapel als Bürgerzentrum der Südstadt entwickeln. Dazu sucht sie die Kooperation mit lokalen Akteuren. Es ist das erklärte Ziel, über einen moderierten Dialog zu einem Nutzungs- und Betreiberkonzept zu gelangen. Dieser Prozess wurde Mitte 2015 angestoßen und nähert sich nun, im Frühjahr 2016, mit der Vorlage dieses Betreiber- und Nutzungskonzepts seinem Ende.

In einem mehrstufigen Prozess wurden gezielt lokale Akteure als potenzielle Betreiber der Chapel angesprochen. Dabei hat sich eine belastbare Kooperation von vier Akteuren – Stadtteilverein Heidelberg Südstadt e.V., Caritasverband Heidelberg e.V., Effata Eine-Welt-Kreis e.V. und formAD e.V. – entwickelt, die ihre Bereitschaft erklärt haben, in einem gemeinsamen, zu diesem Zweck zu gründenden Trägerverein zusammenzuarbeiten. Der erklärte Zweck des Trägervereins ist die Betreibung der Chapel als Bürger- und Begegnungszentrum der Heidelberger Südstadt.

Dieses Commitment ist eng gebunden an die Bereitschaft der Stadt Heidelberg, als Eigentümerin die Voraussetzungen für einen erfolgreichen Betrieb zu schaffen. Dazu gehört vor allem die bauliche Ertüchtigung einschließlich der mit dem Nutzungskonzept einhergehenden Umbaumaßnahmen. Die dafür erforderlichen finanziellen Mittel lassen sich ersten Schätzungen zufolge auf 1,2 und 1,4 Mio. Euro beziffern – je nach im Kapitel 4 näher dargestellter Art und Ausführung von Sanierung und Ertüchtigung.

Darüber hinaus ist es unerlässlich, dass die Stadt Heidelberg sich auch an den laufenden Kosten beteiligt, indem z.B. die Betriebskosten (Heizung, Strom etc.) teilweise umgelegt werden und die Überlassung der Räume mit einem stark vergünstigten Zins berechnet wird, wie dies auch bei anderen Bürgerzentren gehandhabt wird.

Vorausgesetzt der gemeinderätlichen Zustimmung zur Beschlussvorlage würde die Stadt Heidelberg Grundlagen für das Gelingen eines zentralen Entwicklungsprojektes der Südstadt einbringen. Über den Erfolg entscheidet letztlich der Einsatz der Akteure des vorgesehenen Trägervereins.

Tatsächlich haben die vier o.g. Organisationen ein modernes, vielfältiges und tragfähiges Nutzungskonzept erarbeitet, das an den räumlichen Bedingungen ansetzt und eine Adressierung der Bevölkerung in der Südstadt in den Mittelpunkt stellt. Dieses Nutzungskonzept gilt es über die Ansprache und aktive Einbeziehung weiterer lokaler Akteure zu sichern.

Es wird zu diesem Zeitpunkt noch nicht als sinnvoll erachtet, mit einer allzu detaillierten Nutzungsstruktur Genauigkeit und Planbarkeit zu behaupten, die doch nicht eingelöst werden kann, solange weder die genaue bauliche Nutzbarkeit noch die Existenz der Chapel als identitätsstiftende Einrichtung gegeben und bekannt ist.

Gleichwohl sind alle mit dem Betrieb eines Gebäudes einhergehenden Aufgaben von den Betreibern zu gewährleisten und mit der Eigentümerin (der Stadt Heidelberg) vertraglich zu sichern.

Dafür kann auf erprobte vertragliche Konstrukte zurückgegriffen werden, deren abschließender Ausgestaltung durch die Beteiligten hier nicht vorgegriffen werden kann, für die aber der jeweilige Rahmen in diesem Dokument beispielgebend dargestellt ist.

Nicht minder wichtig ist die Entwicklung eines zielgruppengerechten Angebots bzw. der Schaffung einer neuen Stadtteilmitte, die als identifikationsstiftendes Zentrum alle Menschen im Stadtteil anspricht. So selbstverständlich sich dies anhört, so komplex ist es doch die Umsetzung in der Wirklichkeit. Nicht zuletzt deshalb war es richtig, einen mehrmonatigen dialogischen Prozess voranzustellen, so dass die Akteure Gelegenheit hatten, sich mit ihrer Rolle und der möglichen Aufgabe vertraut zu machen und für sich zu prüfen, ob sie sich dazu in der Lage sehen. Mit den hierin erarbeiteten und im Folgenden wiedergegebenen Aussagen sowie der daraus entwickelten Lösung eines Trägervereins mit vier gleichberechtigten Mitgliedern und unterschiedlichen, sich gut ergänzenden Profilen und Kompetenzen ist eine belastbare Basis geschaffen worden, auf der in den nächsten Monaten und Jahren zukunftsweisend aufgebaut werden kann.

Für den schnellen Leser sind auf allen Seiten **textliche Hervorhebungen** formatiert, mit deren Hilfe sich der zentrale Gehalt der jeweiligen Abschnitte leicht identifizieren lässt.

1. Ausgangslage in der Heidelberger Südstadt

1.1 Konversionsflächen und -gebäude

Infolge des Wegzugs der US-Army aus Heidelberg werden etliche Gebäude und Flächen frei und stehen einer neuen Nutzung offen. Insgesamt sind diese Flächen **größer als die Heidelberger Altstadt**. Gerade in der Heidelberger Südstadt konzentrieren sich entlang der Römerstraße große Flächen.

Campbell Barracks und Mark Twain Village nehmen mehr als ein Drittel der Fläche des Stadtteils Südstadt ein (bezogen auf die überbaute Fläche des Stadtteils ergibt sich sogar annähernd eine Verdopplung der Fläche) und erweitern das heutige zivile Siedlungsgebiet nach Westen bis an die Bahnlinie. Dadurch verschiebt sich die alte Ortsmitte nach Westen in Richtung Römerstraße.

Die Konversionsflächen des Stadtteils Heidelberg-Südstadt ermöglichen die Entwicklung einer **neuen Stadtteilmitte** mit entsprechenden Einrichtungen und geben Platz für neue Bevölkerung. So wird davon ausgegangen, dass sich die **Bevölkerungszahl** der Südstadt um mehr als 2.700 Menschen von derzeit knapp 4.500 auf 7.000 (oder sogar mehr) in nur wenigen Jahren erhöhen wird. Die künftige Stadtteilmitte Südstadt stellt einen wesentlichen Baustein dar, um den gewachsenen Teil der Südstadt mit den einzelnen Entwicklungen auf der Konversionsfläche Mark Twain Village zu verbinden. Auch gilt es, an die Ziele des beschlossenen Stadtteilrahmenplans Weststadt / Südstadt von 2001 anzuknüpfen. Die Entwicklung einer Stadtteilmitte Südstadt wurde bereits damals als ein wesentliches Anliegen herausgestellt, jedoch unter anderen Rahmenbedingungen. Die Arbeitsgruppe Stadtteilmitte Südstadt, ein Untergremium des Entwicklungsbeirats Konversion, das von Dezember 2014 bis März 2015 gearbeitet hat, definierte die künftige Stadtteilmitte Südstadt somit als Element, das über die Grenzen der Konversionsfläche hinaus zu denken ist.

Auf der nördlichen Seite der Rheinstraße entsteht genau gegenüber der neu zu gestaltenden und zu nutzenden Chapel ein **Nahversorgungszentrum** mit einem Lebensmittelvollsortimenter, Arztpraxen, Sonderwohnformen und weiteren Einrichtungen des kurzfristigen Bedarfs. Daraus erwächst gemeinsam mit den neu zu entwickelnden Gebieten im Westen der Römerstraße, den bestehenden Schulen und weiteren öffentlichen Gebäuden in unmittelbarer Nachbarschaft ein Aufmerksamkeitsankerpunkt mit großer Bedeutung der – so die Erwartung – eine entsprechend hohe Frequenz insbesondere von Menschen mit sich bringen wird, die nicht motorisiert unterwegs sind (also Fußgänger oder Radfahrer).

1.2 Situation der Chapel

Gewissermaßen im Kreuzungspunkt der beiden Mittelachsen Ost-West und Nord-Süd liegt die Anfang der 1950er Jahre als interkonfessionelle „Musterkirche“ (Standard Church) erbaute Chapel.

Gemäß dem vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 24. Juli 2013 beschlossenen „Nutzungskonzept Konversionsfläche Südstadt“ und dem darauf

aufbauenden „Masterplan Südstadt“, der im Konversionsausschuss am 4. Dezember 2013 vereinbart wurde, ist die Chapel wichtiger Teil des Punktes „**I-identität und Stadtgestalt**“. Daraus wird auch besonderer Gestaltungsbedarf der Räume abgeleitet (vgl. Begründungstext für die Beschlussvorlage „Masterplan Südstadt“, Drs. 0057/2014/BV).

Basierend auf dem Gemeinderatsbeschluss Masterplan Südstadt vom 10. April 2015 ist das denkmalgeschützte Gebäude der Chapel in der Südstadt Heidelbergs als Fläche **für den Gemeinbedarf** vorgesehen. Ergänzende Ausarbeitungen zur künftigen Stadtteilmitte wurden in der AG Stadtteilmitte Südstadt getroffen. Dementsprechend soll in diesem Gebäude eine öffentliche, stadtteilbezogene Nutzung ermöglicht werden (Arbeitsgruppe „Stadtteilmitte Südstadt Dokumentation der drei Sitzungen“).

Inzwischen hat die Stadt Heidelberg die Chapel und das Grundstück unter Einschluss der angrenzenden als Parkplatz des Bundesgrenzschutzes genutzten Fläche von der BIMA erworben. Somit steht der Umsetzung des zu erarbeitenden Konzepts in enger Abstimmung mit der Eigentümerin (vertreten durch das Amt für Liegenschaften) und den weiteren Vertretern der Stadt Heidelberg (insbesondere im Dezernat für Konversion und Finanzen sowie im Amt für Stadtentwicklung und Statistik) nichts mehr im Wege.

Auf der Grundlage der skizzierten Voraussetzungen wurde der Dialog mit lokalen Akteuren im Sommer 2015 mit dem Ziel begonnen, alsbald ein Nutzungs- und Betreiberkonzept zu definieren.

1.3 Sozialstruktur und bürgerschaftliches Engagement

Die Heidelberger Südstadt ist wie andere Stadtteile geprägt von etablierten Strukturen bürgerschaftlichen Engagements. Hierzu zählen Kirchengemeinden wie auch private Initiativen, die das Ziel verfolgen, Angebote für die Bedürfnisse der lokalen Wohnbevölkerung zu schaffen. Die Stadt Heidelberg unterstützt Bürgerzentren in den Stadtteilen, die der vorwiegend stadtteilbezogenen Arbeit dienen und ergänzende Angebote ermöglichen.

Es ist erklärtes Ziel der Stadt Heidelberg, bezogen auf die **Südstadt alle dort tätigen Akteure einzubinden** – bewusst auch solche, die sich in der Chapel nicht direkt engagieren, diese als Stätte aber in ihr Programm einzubeziehen in der Lage wären.

2. Entwicklungsschritte dieses Betreiber- und Nutzungskonzepts

2.1 Auftrag durch die Stadt Heidelberg zur Moderierung des Workshops

Die (Bau-) Aufgabe der **Umwidmung von Kirchengebäuden** basiert auf einer Analyse nicht nur des Gebäudekörpers selbst und seiner möglichen späteren Nutzung, sondern auch auf der stadträumlichen und soziostrukturellen Lage. Darüber hinaus sind eine Akteursbetrachtung und eine (vorläufige) Kostenschätzung erforderlich, um zu einem belastbaren Betreiber- und Nutzungskonzept zu kommen. Diese allgemeine Aussage gilt natürlich auch für den konkreten Anwendungsfall der „Chapel“.

Für die ehemalige Chapel wird eine öffentliche Nutzung angestrebt, die primär dem Stadtteil zugeordnet wird und die Einrichtungen in den Bereichen Kultur / Bildung / Soziales zur Verfügung stehen soll. Im weiteren Prozess sind die grundsätzlichen Nutzungsideen zu konkretisieren und Verantwortlichkeiten zu klären. Mit Vorlage eines Nutzungskonzepts sowie den erforderlichen Instandsetzungsaufwendungen wird die Verwaltung einen Umsetzungsvorschlag vorlegen (vgl. Begründungstext für die Informationsvorlage vom 20. Mai 2015 „Konversion Südstadt: Öffentliche Nutzung der ehemaligen ‚Chapel‘“, Drs. 0118/2015/IV).

In den Vordergrund treten hiervon ausgehend die **Nebenbedingungen von Nutzung** und Betrieb: Dazu zählen die Kosten für Modernisierung, Sanierung, Umbau, Erweiterung (unter Berücksichtigung baurechtlicher Belange) und Betrieb (des Gebäudes sowie für Material und Personal). Maßgeblich für die Genehmigungsfähigkeit ist, soweit bislang formuliert, die Nutzungsabsicht: Eigenwirtschaftliche, gemeinnützige, ehrenamtliche und teilgewerbliche Aktivitäten lösen nach ihrer Grundlegung weiterreichende organisatorische, rechtliche und gestalterische Folgen aus. Es gilt daher, sie zu Beginn konzeptionell zu differenzieren und zu begründen.

Die gemeinschaftliche Ausarbeitung und Abfassung eines Betreiber- und Nutzungskonzepts für die Chapel verfolgt das Ziel, die Bewirtschaftung des denkmalgeschützten Gebäudes und seines näheren Umfeldes zu regeln und vertraglich zu sichern. Die Ausarbeitung und **konsensbasierte Formulierung des Konzepts** geht u.a. zurück auf die Beauftragung des Büros BSP durch die Stadt Heidelberg, einen mehrstufigen Workshop zur Erarbeitung eines Betreiber- und Nutzungskonzepts für die Südstadt-Chapel zu moderieren sowie alle damit verbundenen Gespräche, Überlegungen und Vor-Ort-Besichtigungen und natürlich nicht zuletzt auch auf die von der Stadt Heidelberg in den Ausschüssen zuvor benannten Absichten zusammenzuführen. Ausdrückliches **Erfolgskriterium** dieser Workshopreihe war, an seinem Ende auf (einen) Betreiber verweisen zu können, der oder die innerhalb des erarbeiteten Rahmens Bereitschaft zur Übernahme der Verantwortung für die Nutzung der Chapel erklärt bzw. erklären. Dies war, mit anderen Worten, zu Beginn des Verfahrens offen.

Die hier dargelegte Konzepterarbeitung ist gegliedert in **formale und inhaltliche Abschnitte**. Formal zu benennen sind dabei einerseits alle vertraglich fest, temporär oder nur zu bestimmten Anlässen verbundenen Beteiligten sowie andererseits der definierte Bestand an Gebäuden, Gebäudeteilen, Anlagen (auch Außenanlagen) und Einrichtungsobjekten. Davon unbenommen

können diesen Bestand punktuell (temporär oder auf Dauer) ergänzende und erweiternde Bauten ausgewiesen werden, sollte sich dies finanziell, baurechtlich und konzeptionell als sinnvoll erweisen. Auf der Inhaltsseite sind alle vorgesehenen Aktivitäten zu umreißen, womit, auf Basis eines abgestimmten Raumprogramms, sowohl die dauerhaften Belegungen als auch angebotsweise für die Betreiber und einbezogene Dritte vorgesehene Nutzungen gemeint sind.

Allgemein formuliert besteht die **Zielsetzung** auch darin, im Rahmen der Möglichkeiten einen nachhaltigen Betrieb der Chapel im Dienste der Heidelberger Südstadt zu erreichen, das Gebäude in seinen Qualitäten zu sichern und als Ankerpunkt des Südstadtlebens zu verorten. Angestrebt wird hierzu eine **Transparenz** der einzusetzenden Mittel, Maßnahmen und Aufwendungen sowie des Erfolgs der zielgemäßen Umsetzung.

Gegenstand einer **Erfolgskontrolle** können sein:

- Gibt es eine Programmplanung?
- Gibt es eine Zielgruppendefinition?
- Gibt es eine Kommunikationsstrategie?
- Wie wird die Gewährleistung entsprechender Zeitbudgets erreicht?
- Welche Mechanismen werden zur Beilegung von Konflikten installiert?
- Woran wird der Erfolg / die Zielerreichung gemessen und in welchen Zeiträumen ist dies sinnvoll?
- Welche Maßnahmen könnten geeignet sein, bei nicht zufrieden stellender Entwicklung zu intervenieren?

Dafür ist ein Nutzungs- und Betreiberkonzept zu entwickeln und eine das Umfeld belebende, nach außen gerichtete Nutzung der Chapel anzustreben. Dem künftigen Stadtteilzentrum wird für das Zusammenwachsen von Alt und Neu besondere Bedeutung zugemessen. Es soll als Begegnungsstätte für weite Bevölkerungsteile genutzt werden.

2.2 Bildung d. Kreises interessierter Teilnehmer zur Chapel-Entwicklung

Vorbereitender Gegenstand des ersten planmäßigen Workshops zur gemeinschaftlichen Erarbeitung eines Betreiber- und Nutzungskonzepts für die Chapel war die Beschreibung eines einzuladenden Teilnehmerkreises, aus dem mithilfe der gewählten Verfahrensweise zumindest ein (institutioneller) verantwortlicher Betreiber der zukünftigen Chapel-Nutzung hervorgeht. **Doppelte Zielsetzung** der Bildung des Teilnehmerkreises durch direkte Ansprache möglichst aller in der Südstadt aktiven Vereine und Institutionen war somit einerseits, die Wahrscheinlichkeit zur erhöhen, einen **Betreiber zu finden**, andererseits aber auch, die Idee und von der Stadt Heidelberg geförderte Bildung eines **Bürgerzentrums** in der Südstadt **bekannt zu machen** und so zumindest indirekt zur Mitwirkung (durch programmatische Bespielung) einzuladen. Konstituierend für das weitere Verfahren war das von der Stadt Heidelberg früh kommunizierte Interesse, lokale Akteure, namentlich den Stadtteilverein

Südstadt e.V., konkret in die Lage zu versetzen, die Chapel zu betreiben und die Nutzung zu definieren. Vor diesem Hintergrund wurden die vor Ort aktiven zivilgesellschaftlichen Einrichtungen eingeladen, sich an der Erarbeitung eines Nutzungs- und Betreiberkonzepts bzw. einer **identifikationsstiftenden Rolle der Chapel** zu beteiligen. Tatsächlich profitierten die durchgeführten Workshops von einer breiten Beteiligung dieser Organisationen und Institutionen, die sich in unterschiedlicher Intensität einbrachten.

Im Einzelnen haben sich seit Juli letzten Jahres die folgenden Einrichtungen (in alphabetischer Reihenfolge) an den Workshops beteiligt; von weiterem Engagement ist an dieser Stelle abzusehen, weil damit letztlich „nur“ das besondere Interesse ein weiteres Mal unterstrichen wurde (aber von dem berichtenden Büro BSP nicht im Detail dokumentiert werden kann, weil die spezifischen Informationen nicht immer vorhanden sind):

- BB-Südstadt Bunte Linke
- BB-Südstadt CDU
- BB-Südstadt Grüne
- BB-Südstadt SPD
- Caritasverband Heidelberg e.V.
- effata Eine-Welt-Kreis e.V.
- Englisches Institut HD
- FormAD e.V.
- Heidelberger Turnverein 1846 e.V.
- Hoffnungskirche
- Markusgemeinde Südstadt
- Pfarrei St. Michael
- Stadtteilverein Südstadt e.V. (i.Gr.)

Zum Teil gab es Personalunionen, so dass manche Teilnehmer für unterschiedliche Einrichtungen standen. Vor allem betrifft dies die politischen Parteien des Bezirks. Die diese Parteien vertretenden Menschen (häufig Mandatsträger) sind darüber hinaus auch im Stadtteilverein Südstadt e.V. engagiert, der so eine mehrdimensionale Rückbindung erfährt, was von uns als Beleg für seine Leistungsfähigkeit und dauerhafte Zuverlässigkeit interpretiert wird.

2.3 Konzeptionelle Vorschläge des engeren Teilnehmerkreises

In den ersten Zwischenschritten des mehrstufigen Workshop-Verfahrens hat sich ein engerer, an der faktischen **Übernahme von Betreiber-Verantwortung** der Chapel interessierter Kreis von Akteuren herausgebildet. Dies gilt flankierend umso deutlicher, dass sich einzelne Akteure, wie etwa die evangelische Markusgemeinde oder das Englische Institut, ausdrücklich abseits der Übernahme einer führenden Rolle bei der Chapel-Nutzung positioniert und –

besonders das Englische Institut – nur vereinzelt mögliche Raumbedarfe angemeldet haben.

Die **Willensbildung** der vier verbliebenen Gruppierungen, gewissermaßen die zentralen Akteure mit perspektivischer Betreiberfunktion, vollzog sich schrittweise sowohl eigenständig als auch, später, mehr und mehr aufeinander abgestimmt. Entsprechend liegt ein von den Akteuren eingebrachtes und diskutiertes Papier „Eckpunkte für ein Betreiber- und Nutzungskonzept für die Chapel“ vor, das als Grundlage für den weiteren Prozess und die zu treffenden Entscheidungen genutzt werden konnte. In diesem vom **Stadtteilverein vorgelegten Papier** werden detaillierte **Vorschläge** für ein Nutzungskonzept, differenziert nach den **im Trägerverein versammelten beteiligten Betreibern**, gemacht, die für die weitere Planung maßgeblich sind.

Teilnehmerinnen
und Teilnehmer des
1. Workshops im
Juli 2015
(Foto: Keller)



Von **formAD e.V.** gibt es ebenfalls ein eigenständiges, dabei eher grundsätzliches und **programmatisches Papier** mit dem Titel „IBA Projektidee >Kollaborator< in der ehemaligen Chapel, Südstadt Heidelberg“, in dem die künftige Rolle der Chapel als Stadtteilmitte mit sozio-kultureller Nutzung bestätigt wird. Kollaborator will sich hier mit einem Kulturangebot beteiligen, das im Papier des Stadtteilvereins positiv aufgegriffen wird. Hier zeichneten sich zwar vereinzelt Raumnutzungskonflikte ab, die aber im Rahmen eines Aushandlungsprozesses, der in der Struktur all der im Trägerverein versammelten Akteure organisatorisch angelegt ist, aufgelöst werden können und überwiegend auch bereits aufgelöst wurden.

Schließlich wurde – und dies noch vor den anderen Akteuren – von **Klaus Gottermeier (unter Mitwirkung von Reinhard Henkel und Roland Wagner)** das Papier „Überlegungen für ein Konzept >Chapel – Bürgerzentrum Südstadt<“ vorgelegt, das durchgängig vereinbar ist mit den konzeptionellen Überlegungen des Stadtteilvereins und auch weitgehend mit denen von formAD.

In allen drei Überlegungen und Vorschlägen wird der Beschluss des Gemeinderats Heidelberg **positiv umgesetzt**, aus der Chapel eine auf den Stadtteil bezogene Adresse zu machen. Selbst in der darüber hinaus vorliegenden, deutlich umfangreicheren und differenzierteren **Studie der SRH im Auftrag der Caritas** wird dieser Funktion nicht widersprochen; sie stellt aber Aspekte der Sozialpflege in den Mittelpunkt der Aktivitäten, ohne Fragen der Bewirtschaftung bzw. eines zivilgesellschaftlich gestützten und verankerten Betreibermodells zu thematisieren.

Nach anfänglichen Differenzen konnte im zweiten Workshop und mit dem Papier des Stadtteilvereins eine belastbare Basis für eine konstruktive Zusammenarbeit gelegt werden. Die gelegentlich geäußerten Ängste hinsichtlich der sehr unterschiedlichen Größen der Organisationen werden von der sehr großen Mehrheit der Beteiligten nicht geteilt.

Inwieweit die Konstruktion ein internes oder externes Controlling bedingt, ist frühzeitig, aber nicht zum aktuellen Zeitpunkt zu erörtern.

Folgend werden die in den bereits genannten **Konzepten der beteiligten Organisationen vorgeschlagenen Nutzungen** präsentiert, wobei versucht wird, die Nutzungen danach zu kategorisieren, ob sie als „Primärnutzung“ (also vorrangig zu bedienende Nutzung) oder als „Sekundärnutzung“ (also nachrangig zu bedienende Nutzung) zu verstehen sind. Außerdem wird der Versuch unternommen, diese Nutzungen nach ihren Zeit- und Raumbedarfen zu strukturieren.

Zum letzten Gespräch am 7. März wurde von den „Betreiber-Akteuren“ ein gemeinsames Papier eingebracht, das an den bisher vorliegenden ansetzt, sie konkretisiert und erweitert. Es ist überschrieben mit „BÜRGERZENTRUM SÜDSTADT Arbeitstitel „Kollaborator“ (IBA Kandidat) in der ehemaligen amerikanischen Chapel, Heidelberg Südstadt“. Wir sind sicher, dass es den Beteiligten leicht gelingen wird, hier eine griffigere Formel zu entwickeln, die als Name für den zu etablierenden Trägerverein nutzbar ist und ggf. auch als Adresse. Auf die Inhalte dieses Textes wird weiter unten eingegangen – nach der Skizze der früher schon entwickelten Positionen, die für das Nutzungs- und Betreiberkonzept nach wie vor relevant sind.

Der **Blick auf die Positionen** der vier Beteiligten macht zweierlei, für die gemeinsame Zukunft wichtige Aspekte deutlich. Einerseits werden sehr eigenständige Aktivitätsschwerpunkte in den Zusammenschluss eingebracht. Der **Stadtteilverein** richtet sich mit dem »SüdstadtFrühstück« und »SüdstadtGlühen« sowie Veranstaltungen zur Konversion sehr ausdrücklich an die (neu mit zu gestaltende) Gemeinschaft der »Südstädter«. Dies soll in Form einzelner Veranstaltungen geschehen, die mit spontanen Raumbedarfen zu erfüllen sind. Organisatorisch wird hierfür allerdings ein ständiges Büro benötigt. **formAD** sieht mit den geplanten »Stadtgesprächen« und Ausstellungen (zur Stadtentwicklung) ein Angebot vor, das zwar dazu dienen soll und kann, die lebensweltliche Verwurzelung der Südstadt-Bewohner sowohl baukulturell als auch bezogen auf die Heimatverbundenheit zu stärken, lässt sich dabei aber thematisch natürlich nicht völlig auf das Südstadtgebiet begrenzen. Die als Einzelveranstaltungen wie auch längere Ausstellungen vorgesehenen Aktivitäten können vielmehr durchaus auf Interessierte außerhalb der Südstadt

treffen – was im Sinne der zu erwartenden Zuzugsdynamik aber auch sinnvoll ist. Entsprechend ihrer etablierten Arbeit in der freien Wohlfahrtspflege geht es der **Caritas** darum, ein Projekt der „Sozialraumorientierung in der Südstadt“ aufzustellen. Auch wenn es sich erklärtermaßen auf die jetzigen und künftigen Südstädter bezieht, ist es naturgemäß abhängig von den erkannten und eingebrachten Interessen und Bedarfen dieser Menschen – was die Ausformulierung des Zuschnitts und je konkreten Raumbedarfs ein Stück weit in die Zukunft verlagert. **Effata** hingegen lässt sich angebotsseitig in einem »Zwischenbereich« verorten. Sowohl punktuelle Nachfrageinteressen als auch gemeinschaftsbildende Freizeit-, Geselligkeits- und Bewegungsangebote (Hope Theatre, Hausmessen; außerdem in Kooperation mit Eine-Welt-Gruppen weitere kulturelle Angebote wie z.B. African Dance, Night, Noche Cubane) sollen in Form fester Anlaufstellen als auch einzelner Veranstaltungen im südstädtischen Nahraum abgedeckt werden.

Die Programme der präsentierten Gruppen und ihre Veranstaltungsformate standen nur gelegentlich in Konkurrenz zueinander oder zum Primärzweck der Chapel. Wo dies der Fall war, erschien eine **Verständigung** zwischen den Gruppen aber jederzeit gut möglich und wurde inzwischen überwiegend auch bereits erzielt.

Die Nutzung wird als Geschäft des Trägervereins verstanden, dessen Vorstand sich aus den beteiligten Organisationen zusammensetzt. Der Trägerverein soll demnach **Arbeitsgruppen** bilden, die arbeitsteilig wichtige Fragen erörtern zu den Themen: Programmgruppe, Hausverwaltung, Haustechnik, Finanzen (z.B. Fundraising). Die Wirtschaftlichkeit des Projekts (also des gemeinschaftlichen Chapel-Betriebs) wird von einem **Geschäftsführer** überwacht, der die laufenden Geschäfte und die Koordinierung wahrnimmt. Diese Tätigkeiten werden in enger Abstimmung mit dem Vorstand ausgeführt.

Damit schlägt der Stadtteilverein im Grunde ein **bewährtes Konzept** vor, das auf der Benennung eines für das Tagesgeschäft und die Durchführung der beschlossenen Aktivitäten verantwortlichen Geschäftsführers (möglicherweise als neben- oder hauptamtliche Tätigkeit) und eines politisch verantwortlichen Gremiums (möglicherweise als Wahlamt) aufbaut. Da es sich um eine bewährte und vielfach erprobte Struktur handelt, dürfte die Funktionalität gut gewährleistet sein. Einzelne noch nicht geklärte Fragen werden aktuell in enger Abstimmung der Stadt Heidelberg erörtert und dürften innerhalb eines vernünftigen Zeitrahmens beantwortet werden. Inzwischen liegt ein **erster Vertragsentwurf** vor, in dem die juristischen Grundlagen des Trägervereins entwickelt werden. In einem ebenfalls zwischenzeitlich vorgelegten Konzeptpapier werden notwendige Positionen zur Bewältigung des Tagesgeschäfts (also Geschäftsführung, Reinigungsdienste, Facility Management) mit Mini-Jobs konzipiert.

Weiterhin wird im Konzeptpapier eine **differenzierte Nutzung** der als künftiges „Bürgerbegegnungszentrum Südstadt“ gedachten Chapel vorgeschlagen, die die oben genannten Formate der von den Vereinsmitgliedern selbst getragenen Veranstaltungen **um weitere Aspekte ergänzt** (z.B. Vermietungen an Vereine und Privatpersonen). Insgesamt kann attestiert werden, dass die Nutzungen kohärent und gegenseitig stützend gedacht sind.

Die aus den Nutzungen und dem gegebenen Bestand abgeleiteten **räumlichen Anforderungen** sind – abgesehen von der auf 250 Personen geschätzten Kapazität des ursprünglichen Chapel-Haupttraums – mit den bisher erörterten rechtlichen Rahmenbedingungen verträglich. Bezogen auf die zuvor beschriebenen Angebotsformate, aber nicht zuletzt auch mit Blick auf die eigenen organisatorischen Absichten und Kapazitäten gibt es vonseiten der vier Beteiligten weder Interesse noch Bedarf daran, in der Chapel künftig Veranstaltungen durchzuführen, bei denen annähernd 200 Personen gleichzeitig anwesend sind. Vielmehr soll auch baulich dafür Sorge getragen werden, dass die **Aufenthaltskapazität auf max. rd. 190 Personen beschränkt** bleibt.

Die Idee, ein **Café** auf dem Gelände oder im Gebäude zu entwickeln (bei zunächst noch offener inhaltlicher und betrieblicher Ausrichtung), wurde von Anfang **kontrovers diskutiert**. Einerseits waren alle Beteiligten überzeugt, dass es eine wichtige Funktion zu übernehmen in der Lage sein könnte (Frequenzbringer, „Schwellenreduzierer“, „Zufallsbesuche-Ermöglicher“, gegenseitige Stützung), um die Chapel als gut zugängliche Adresse für die Südstadtbevölkerung zu etablieren, andererseits waren auch schnell die Widersprüche evident. Insbesondere die erforderlichen technischen Voraussetzungen wurden als erheblich eingeschätzt, aber auch die finanzielle Tragfähigkeit eines Cafébetriebs wurde kritisch gesehen.

Aus dieser kontroversen Debatte ging gewissermaßen die Idee eines „**Café light**“ hervor. Fortan wurde nicht mehr von einem Café, sondern in bewusst unterscheidender und sozusagen reduzierender Weise von „Bewirtungsgelegenheit“, „Versorgungsstation“, „Catering“ usw. gesprochen. Die hiermit gefundene Lösung ist geeignet, die benannten und erwarteten **Vorteile** der Bewirtungsmöglichkeit zu realisieren, **ohne** die erheblichen räumlichen, rechtlichen, baulichen und finanziellen **Nachteile** und Risiken eingehen zu müssen.

Zwischenfazit:

Mit den vorgelegten und ausführlich diskutierten Konzeptpapieren der vier Beteiligten zur Betreibung und Nutzung der Chapel sind, wie zuvor dargestellt, einerseits sehr eigenständige Positionen und Angebotskonzepte benannt. Andererseits hat sich im Verlauf der unterschiedlich geführten Diskussionen sowie den Workshop-Veranstaltungen gezeigt, dass sowohl das Interesse als auch die **Bereitschaft und Fähigkeit** bestand, Aktivitätsüberschneidungen konstruktiv aufzulösen, Angebote, Kapazitäten und Ressourcen aufeinander abzustimmen, bestehende **Kompetenzen gegenseitig anzuerkennen** und all dies schließlich **synergetisch zu aktivieren**.

Somit besteht eine **belastbare Basis** für weitere zu konkretisierende, maßnahmen- und umsetzungsorientierte Gespräche, mit denen eine **zügige Verwirklichung** der so kommunizierten Ideen angestrebt werden kann.

Instrument der inhaltlichen Annäherung und Verständigung war das nach und nach gemeinsam immer weiterentwickelte Konzeptpapier „BÜRGERZENTRUM SÜDSTADT Arbeitstitel „Kollaborator“ (IBA Kandidat) in der ehemaligen amerikanischen Chapel, Heidelberg Südstadt“ (vorgelegt also vom Stadtteilverein, der Caritas, Effata und formAD). Zentrale Aussage dieses Dokuments ist die **explizite Bereitschaft** der vier verantwortlich zeichnenden Organisati-

onen, einen Trägerverein zu gründen, um „gemeinsam das zukünftige Bürgerzentrum in der Südstadt zu betreiben. Alle vier Institutionen möchten **in enger Zusammenarbeit** ein vielfältiges **Ganzjahresprogramm** anbieten, das Alt- und Neubürger integriert und die Chapel zu einer sozialen und kulturellen Begegnungsstätte und damit zu einem lebendigen **Stadtteilmittelpunkt** und Ort eines offenen Austauschs werden lässt“.

Unabhängig von der Frage, ob die Betreiber tatsächlich selbst für ein „vielfältiges Ganzjahresprogramm“ verantwortlich sind, oder ob dies nicht mindestens auch von den weiteren in der Südstadt ansässigen Organisationen und den Menschen selbst zu erledigen ist, unabhängig auch von der Frage, ob es sich wirklich um ein „Programm“ handeln muss, oder ob nicht einfach Räume vorgehalten werden, die von den Menschen selbst bespielt werden und mit eigenen Qualitäten zu einem lebendigen Mittelpunkt des sozialen Lebens in der Südstadt gemacht werden, ist diese **Selbstverpflichtung der Betreiber** nicht hoch genug zu schätzen. **Das Ziel der Stadt Heidelberg**, die Chapel in dieser Weise zu entwickeln und zu positionieren, wäre damit **optimal bedient**.

Die vier im Trägerverein kooperierenden Betreiberorganisationen stellen sich im Konzeptpapier ein weiteres Mal mit ihrem jeweiligen selbst gewählten Schwerpunkt und ihrem Selbstverständnis vor und skizzieren vor diesem Hintergrund ihren besonderen Zugang und ihre besondere Rolle und Aktivität für den Betrieb der Chapel. Alle so definierten Eckpunkte sind aus früheren Papieren bereits bekannt und werden entsprechend auch in diesem hier vorliegenden Entwurf von BSP an den jeweiligen Stellen wiedergegeben.

Zwei Aspekte seien hier hervorgehoben, weil um sie einerseits intensiver gerungen wurde, daran aber andererseits im Ergebnis auch der Verständigungswille und die Fähigkeit zur Übereinkunft deutlich wird: Effata brachte zwischenzeitlich erneut die Idee eines Cafébetriebs ein – zu den Vor- und Nachteilen wurde hier oben schon Stellung bezogen. Caritas betonte seinerseits die **Notwendigkeit der Einrichtung eines Quartiersbüros in der Chapel**, wozu ein Angebot mit festen, täglichen Öffnungszeiten gehören würde. Hier trafen sich die Vorstellungen von Effata und Caritas, kulminierten beide Überlegungen doch ideal in der Einrichtung eines Treffpunkts mit Bewirtungsmöglichkeit. So formulierte der „Caritas-Abschnitt“: „Basierend auf einem Quartiersbüro mit täglichen Öffnungszeiten als Anlaufstelle und Treffpunkt könnte in Zukunft auch ein Stadtteil- bzw. Nachbarschaftstreff angeboten werden, also ein Ort der Begegnung mit Bewirtungsangebot (Café, s. effata).“ In der Selbstdarstellung von Effata steht: „Diese ... Kompetenz möchte der effata Eine-Welt-Kreis bei der Entwicklung eines Cafés als Begegnungsort in der Chapel einfließen lassen.“ Diese Ideen haben Vorzüge, die in ihrer grundlegenden Qualität wichtig sind, jedoch wurde allen Beteiligten die **Konsequenzen hinsichtlich vorzuhaltender Infrastruktur und finanzieller sowie juristischer Verantwortung** (ggf. auch Abgrenzung) bewusst. Man hat sich darauf geeinigt keine gewerbliche Lokalität zu schaffen, sondern einen Begegnungsraum für die Südstädter, bei dem der kommunikative Aspekt als Treffpunkt im Vordergrund steht.

3. Chapel-Konversion

3.1 Baulicher Zustand der Chapel

Im oben genannten Text zur Konversion der Südstadt heißt es: „Für die Chapel liegen derzeit die Ergebnisse der Bestandsuntersuchung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen vor. Dabei hat sich gezeigt, dass der Gebäudenzustand eine Nachnutzung grundsätzlich ermöglicht, aber punktuelle Instandsetzungsarbeiten notwendig macht. Beispielsweise sind am Dach Wassereintrittsschäden zu beseitigen sowie der Boden im Untergeschoss zu erneuern. **Tieferegehende Maßnahmen** zum vorbeugenden Brandschutz **sind** mit Blick auf die existierende Fluchtwegesituation voraussichtlich **nicht zu erwarten**. Die Barrierefreiheit ist über eine bestehende Rampe¹ für den großen Saal bereits hergestellt. Der endgültige Sanierungsaufwand lässt sich auf Basis der Bestandsuntersuchung noch nicht abschätzen und ist stark abhängig vom endgültigen Nutzungskonzept“ (vgl. Begründungstext für die Informationsvorlage vom 20. Mai 2015 „Konversion Südstadt: Öffentliche Nutzung der ehemaligen ‚Chapel‘“, Drs. 0118/2015/IV).



Bereits reparierter Schaden der Dacheindeckung (Foto: Mezger)

3.2 Baurechtliche Aspekte der Chapel-Entwicklung

Kirchliche Gebäude sind privilegierte Gebäude nach Baurecht. Diese **Privilegien gehen** mit einer nachkirchlichen Nutzung **verloren**. Alle geltenden baurechtlichen Bestimmungen sind dann einzuhalten. Insbesondere zählen dazu Fragen des Brandschutzes, der Behindertengerechtigkeit, der Energieeinsparverordnung, des Denkmalschutzes, der Versammlungsstättenverordnung usw. Diese Aspekte sind bei einer Umnutzung in enger Absprache mit den Bauaufsichtsbehörden zu berücksichtigen.

¹ Die genauere Beschäftigung mit der Chapel hat gezeigt, dass die erwähnte Rampe baufällig ist und aufgrund der Neigung wahrscheinlich nicht den Richtlinien für Barrierefreiheit entspricht. Daher ist diese Aussage zu relativieren.

4. Betreiber- und Nutzungskonzept des Südstadt-Bürgerzentrums

4.1 Sachstand und Umfang des Konzepts

Das vorliegende Konzept ist das **Ergebnis** der geschilderten, **sehr umfangreich geleisteter Vorarbeit**, in die einerseits alle relevanten Akteure der Heidelberger Südstadt einbezogen werden konnten und die andererseits auf so unterschiedlichen Ebenen wie Gesprächen im kleinen und großen Rahmen, Besichtigungen und Begehungen des Gebäudes, Arbeitstreffen und Workshops sowie Anhörungen und Sachverständigenprüfungen stattgefunden hat.

Hieraus ergeben sich nun **vier** wesentliche **Bausteine** des Konzepts:

- die **Sanierungsvorschläge** als Ergebnis der Sachverständigenprüfung des baulichen Zustands der Chapel zur Vorbereitung ihrer Instandsetzung,
- der Zusammenschluss vierer maßgeblicher, institutionaler Akteure mit der Absicht, in Gestalt eines **gemeinnützigen Trägervereins** mit entsprechender Satzung als Betreiber eines südstadtbezogenen Angebots aufzutreten,
- ein **Raumprogramm**, das u.a. aus Entwurfsvorschlägen hervorgeht, die im Rahmen eines am 02. und 03. April 2016 eigens ausgerichteten Workshops erarbeitet wurden und die auf zwei Varianten basieren, nach denen die Chapel zur Durchführung der unterschiedlichen, zum jetzigen Zeitpunkt vorgesehenen Aktivitäten und Angebote **ertüchtigt** werden kann,
- ein **Wirtschaftsplan**, der die voraussichtlichen, für die Nutzung und den Betrieb der Chapel als Bürgerzentrum entstehenden Aufwendungen des künftigen Trägervereins gegenüber der Stadt Heidelberg als Eigentümerin des Gebäudes sowie weitere Kosten den zu erwartenden Einnahmen gegenüberstellt.

Diese Bausteine stellen in der ausgearbeiteten Entwicklungsstufe eine entscheidungsfähige Grundlage dar, lassen gleichwohl aber bewusst **Raum für Anpassungen**, die sich aufgrund der kommenden Bedarfe und Rahmenbedingungen der Aktivitäten ergeben können. Festzuhalten ist dabei, dass nach dem erreichten Sachstand, den bis zum Abschluss des 3. Workshops diskutierten Alternativen und den vorgestellten Entwürfen nicht davon auszugehen ist, dass auch Anpassungsnotwendigkeiten des Angebots an die Bedürfnisse der künftig in der Südstadt lebenden Menschen die erarbeiteten Grundlagen so weitgehend infrage stellen, dass sie zu wesentlich anderen Anforderungen an die baulichen Voraussetzungen innerhalb der Chapel führen. Die **Umbaupläne** (als Ertüchtigungsmaßnahme nach der Sanierung eine eigenständige Notwendigkeit für den Betrieb als Bürgerzentrum) dürfen insoweit als **zukunftsfest** gelten.

Die teils eingefügten, dabei in diesem Rahmen als Übersicht dokumentierten und kommentierten, teils angehängten Dokumente, die den Entwicklungsstand dieser vier Bausteine belegen, sind vor den beschriebenen Hintergründen der bestmögliche Kompromiss aus dem Bekenntnis, in diesem Rahmen die Arbeit aufnehmen zu wollen und der Einsicht, dass dies unter sich kontinuierlich verändernden Bedingungen erst nach den Mittelfreigaben, der Unterzeichnung des Mietvertrags mit der Gebäude-Eigentümerin, dem Abschluss der Baumaßnahmen sowie anschließend einer sich sehr dynamisch entwickelnden, ihr Gesicht infolge der Konversion wesentlich verändernden Süd-

stadt geschehen wird. Die damit einhergehenden Bedarfe der Menschen in der Südstadt werden auf diesem Weg bewusst und offen angenommen, die Kompromissformel der vier entwickelten Bausteine lautet also: **So tragfähig wie möglich, so anpassungsfähig wie nötig.**

4.2 Trägerverein

Die Betreiber, versammelt im Trägerverein Bürgerzentrum Südstadt e.V. (Arbeitstitel), erstellen gemeinsam, basierend auf dem letztlich verfügbaren quantitativen und qualitativen Raumprogramm, ein Nutzungskonzept, in dem sowohl die Nutzungsarten als auch Nutzungsdauern definiert sind und eine Aussage zum adressierten Zielpublikum getroffen wird.

Die **Betreiber** sind im Einzelnen in alphabetischer Reihenfolge:

- 1) Caritasverband Heidelberg e.V.
- 2) Effata Eine-Welt-Laden e.V.
- 3) formAD e.V.
- 4) Stadtteilverein Heidelberg-Südstadt e.V.

Diese vier Betreiber gründen gemeinsam den **Trägerverein Bürgerzentrum Südstadt** e.V. (der genaue Name ist noch offen). Dem Trägerverein obliegt es, die weiteren aus Nutzung und Betreibung der Chapel sich ergebenden Aufgaben zu bestimmen und zuzuordnen. Dazu kann auf gute Beispiele (auch aus Heidelberg selbst) zurückgegriffen werden.

Seit März 2016 liegt nun ein **erster Satzungsentwurf** vor, der von einer die vier Organisationen vertretenden Arbeitsgruppe erstellt wurde und der als Basis für die nun anstehende differenzierende Ausformulierung sehr gut genutzt werden kann. In diesem Papier wird nicht nur die Binnenbeziehung der Betreiber geregelt, sondern vor allem klar der Zweck des Trägervereins, nämlich die gemeinsame Betreibung der Chapel als Bürgerzentrum in der und für die Südstadt, benannt. Dies bringen insbesondere die beiden ersten Absätze des Abschnitts über den Vereinszweck im Satzungsentwurf zum Ausdruck. Dort heißt es:

- (1) *Der Zweck des Vereins ist es, die Chapel als soziale und kulturelle Begegnungsstätte zu einem lebendigen Stadtteilmittelpunkt und Ort eines offenen Austauschs in der Heidelberger Südstadt werden zu lassen.*
- (2) *Der Vereinszweck wird insbesondere durch niedrighschwellige und barrierefreie Angebote unter Berücksichtigung aller Generationen mit dem Ziel, Partizipationsmöglichkeiten für aktuelle und zukünftige Bürgerinnen und Bürger der Heidelberger Südstadt zu gestalten, verwirklicht. Die Chapel soll dafür als Veranstaltungsort für kulturelle Veranstaltungen, als Treffpunkt für Vereine und Initiativen sowie für private Feste zur Verfügung gestellt werden.*

Diese Formulierungen bringen klar den **Südstadtbezug** der angestrebten Aktivitäten zum Ausdruck. Zugleich bieten sie keinen Anlass zu den zwischenzeitlich zum Ausdruck gebrachten Vorbehalten, dass die gemeinsamen Angebote der vier beteiligten Institutionen im Wettbewerb zu anderen Initiativen in der Stadt Heidelberg, wie etwa zum Kulturzentrum »Karlstorbahnhof«, stehen könnten.

4.3 Nutzung der Chapel als Südstadt-Bürgerzentrum

Wie von der Stadt Heidelberg gefordert und in früheren selbstbeschreibenden bzw. selbst verortenden Darstellungen der Betreiber ausgeführt, lassen sich die Aktivitäten in der Chapel in eine **Primär- und Sekundärnutzung** unterteilen: Als Primärnutzung werden solche Aktivitäten verstanden, die sich vorwiegend an die Menschen in der Südstadt richten bzw. mit ihnen ermöglicht werden. Als Sekundär- oder nachgeordnete Nutzung werden solche Aktivitäten definiert, die eher oder sogar explizit nicht die Bevölkerung der Südstadt adressieren. Sollte es im Einzelfall zu Nutzungskonflikten kommen, soll in der Satzung des Trägervereins eine vorrangige Bedienung von Interessen im Rahmen der Primärnutzung fokussiert werden. Es sollte davor aber im Eigeninteresse des Vereins liegen, solche Konfliktsituationen nach Möglichkeit gar nicht erst entstehen zu lassen.

Schon deshalb, aber auch grundsätzlich, ist eine **Raum-Zeit-Matrix** zu entwickeln, mit der sich die verschiedenen Räume, die im Gebäude vorgehalten werden, auf einer in Uhrzeiten, Tagen, Wochen und Monaten gegliederten Zeitachse abbilden lassen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich verschiedene Nutzungen nicht miteinander vertragen; z.B. ist es eher nicht denkbar, die "Meditationsgruppe" zeitgleich mit der "Breakdance-Gruppe" im Haus, gar in benachbarten Räumen vorzusehen. Auch brauchen manche Veranstaltungsformate unterschiedliche Taktungen; z.B. wird die "Beckenbodentrainingsgruppe" gerne einmal wöchentlich an einem bestimmten Tag für ein bestimmtes Zeitfenster (z.B. 1h) zusammenkommen, vorher und nachher aber keine Raumbedarfe anmelden. Dagegen ist die Durchführung einer Ausstellung mit Werken einer ortsansässigen Künstlerin eine (zunächst) einmalige Sache, die aber den Ausstellungsraum vom Aufbau bis zum Abbau der Exponate womöglich über Tage oder sogar Wochen belegt, wenn auch mit womöglich geringem Publikumsverkehr (abgesehen von Vernissage und Finissage).

Diese **Durcharbeitung und Detaillierung** des Konzepts liegt natur- und vereinbarungsgemäß noch nicht vor. Sie wird **in den nächsten Monaten** – parallel zur baulichen Ertüchtigung der Chapel – sukzessive und in Rückkopplung mit weiteren Akteuren der Südstadt (die als Nutzer anzusprechen sind) entwickelt. Die heute vorliegende Raumnutzungsstruktur jedenfalls kann als **Basis** für solche fortschreitende Detaillierung sehr gut genutzt werden.

4.4 Raumprogrammatische Ideen und Absichten des Teilnehmerkreises

Am 12. April legten die vier Organisationen, die künftig als Betreiber der Chapel gemeinsam agieren wollen, ein **Raumkonzept** vor, das auf den bestehenden Kapazitäten der Chapel aufbaut. Berücksichtigung finden die Entwürfe, die im von FormAD organisierten Workshop erarbeitet wurden. Die beiden Entwürfe sehen zwar unterschiedliche Entwicklungs- und Gestaltungsschwerpunkte vor, weisen aber auch große Übereinstimmungen auf. Ggf. ist daher eine Entwicklung denkbar, die Elemente aus beiden Entwürfen aufnimmt und zusammenführt, sollte sich das bei näherer Betrachtung insbesondere unter Kosten- und Nutzenaspekten als sinnvoll erweisen.

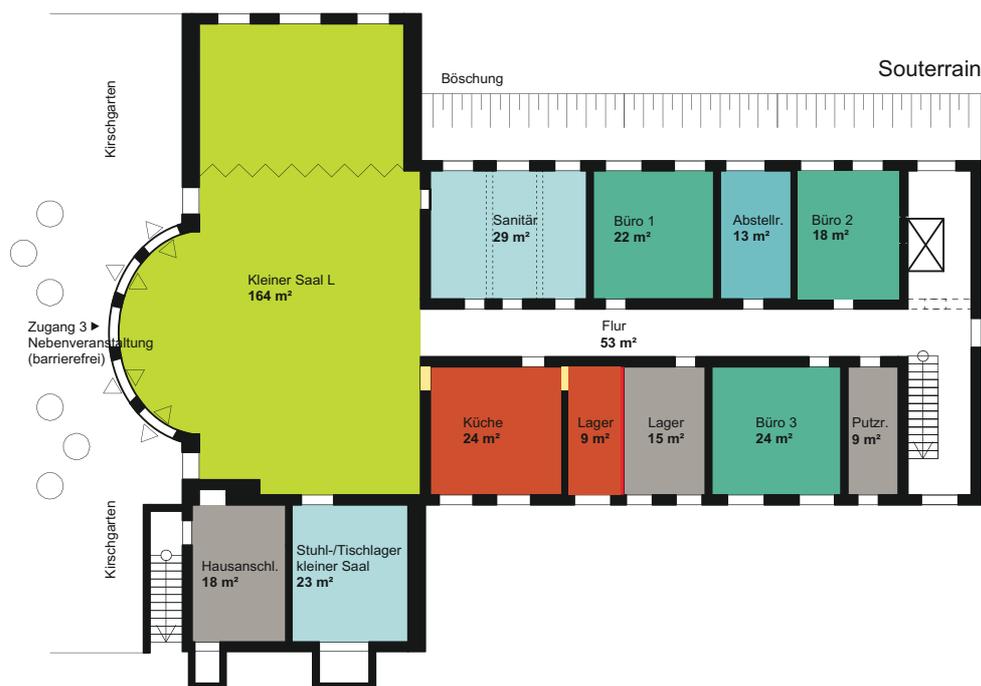
Sowohl die Entwürfe als auch das Konzept unterstreichen den **integrativen** und auf die Südstadt ausgerichteten **Charakter der Chapel**. Es konnte am 12. April sehr gut nachgewiesen werden, dass alle Ideen und Planungen kohärent zu den Möglichkeiten baulicherseits sind. Die finanziellen Konsequenzen können erst nach Vorlage der dafür durchgeführten Untersuchung im Einzelnen gefasst werden.

In der Chapel stehen Räume unterschiedlicher Größe, Art und damit Nutzbarkeit auf mehreren Ebenen zur Verfügung. Die **konkrete Verfügbarkeit / Verfügbarmachung** der geplanten Nutzungen war Gegenstand der inzwischen durchgeführten und dabei weitgehend abgeschlossenen bauphysikalischen Prüfungen und folgt somit dem technischen und **finanziellen Aufwand** in Abhängigkeit vom festgestellten, letztlich überschaubaren Sanierungsbedarf.

Grundsätzlich ist das Gebäude an jede zulässige Nachfolgenutzung anpassbar. Die dafür aufzubringenden Mittel sollen von der Stadt Heidelberg als neuer Eigentümerin bereitgestellt werden. Die **Höhe dieser Gesamtmittel** beläuft sich, wie im weiteren Verlauf angedeutet und daneben vom Architekturbüro Mezger detailliert spezifiziert, auf einen Betrag von ca. 1,2 bis 1,4 Mio. Euro.



Vergleich der Entwurfsvarianten A (oben) und B (siehe nächste Seite), hier das Souterrain. Bestimmend ist die Lage und Art der Erschließung, die eine jeweils andere Anordnung der Büro- und Sanitärräume zur Folge hat. Weitere Unterschiede betreffen die Lage der Garderobe sowie den Zugang zum „kleinen Saal L“. (Alle Grundrisse: formAD / Mezger)

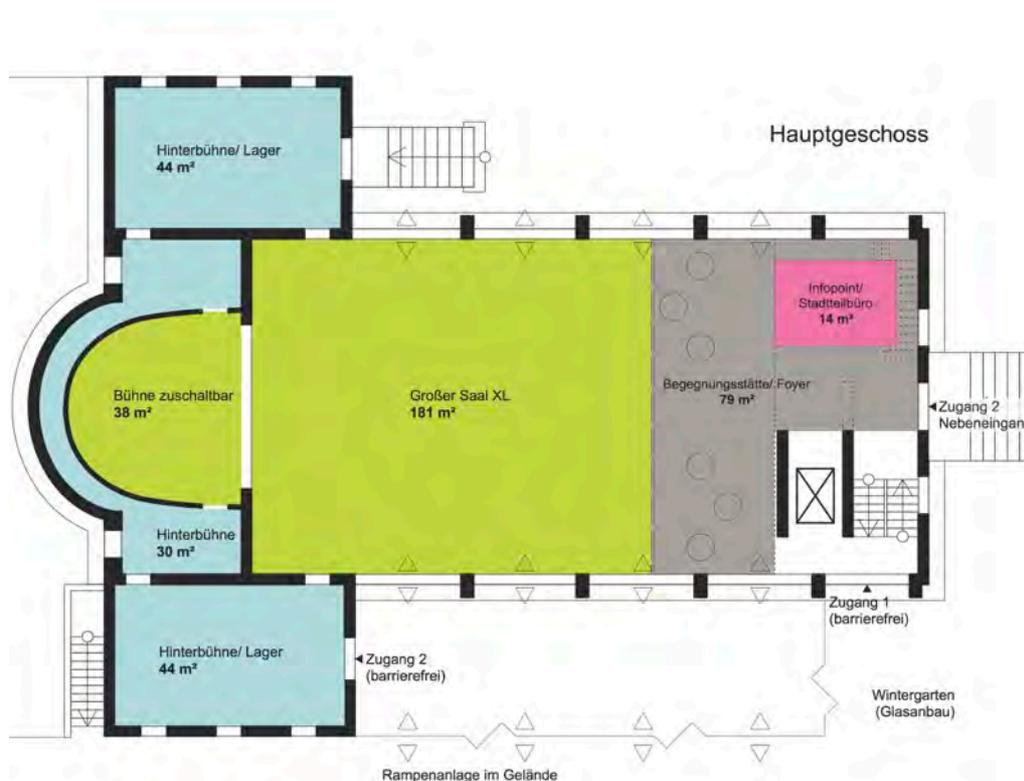


Wir gehen auf Basis aller vorliegenden Erkenntnisse für diesen Konzeptentwurf davon aus, dass sich das **Gebäude** nach aktuellem Prüf- und Sachstand insgesamt und in allen seinen Teilen **für die angedachten Nutzungen herichten lässt**, also z.B. keine dauerhafte Durchfeuchtung des Untergeschosses oder eine unzureichende Heizungsanlage die geplante Regelnutzung verhindert. Diese Annahme wurde durch den vorläufigen Bericht des mit der Untersuchung beauftragten Büros Mezger am 12. April bestätigt: Zwar gibt es zum Teil erhebliche Aktualisierungsbedarfe, das Gebäude ist gleichwohl insgesamt in einem zwar alterstypischen, aber nicht zu grundsätzlichen Sorgen berechtigenden Zustand. **Alle festgestellten Mängel sind demnach mit üblichen Maßnahmen zu beheben.** Dafür sind zwar Mittel in beträchtlicher Höhe aufzubringen, bezogen auf die dann aber zur Verfügung stehenden Raumkapazitäten wurde diese Investition als sinnvoll und lohnenswert bezeichnet. Das heißt also, dass die grundsätzliche Sanierung der Chapel technisch und finanziell machbar erscheint und die angedachten Raumnutzungen mithin möglich sind.

Im **Untergeschoss** stehen insgesamt etwa 420m² Nutzfläche (netto) zur Verfügung, die sich aufteilen in Veranstaltungsräume, Büro- und Lagerflächen, Küchen- und Toilettenbereiche sowie Verkehrswege. Wie viel Flächen in welcher Weise nach erfolgter Sanierung tatsächlich zur Verfügung stehen, hängt entscheidend vom festgestellten Zustand der verschiedenen Gebäudeteile in diesem Bereich ab; **erste weitere Aussagen** liegen mit dem von Herrn Mezger u.a. erarbeitete Bauschadensbericht vor, der am 12.04. differenziert und erläutert wurde (siehe dazu die oben gerade gemachten Aussagen). Diese Ergebnisse definieren den Charakter und die Qualität der Räume.

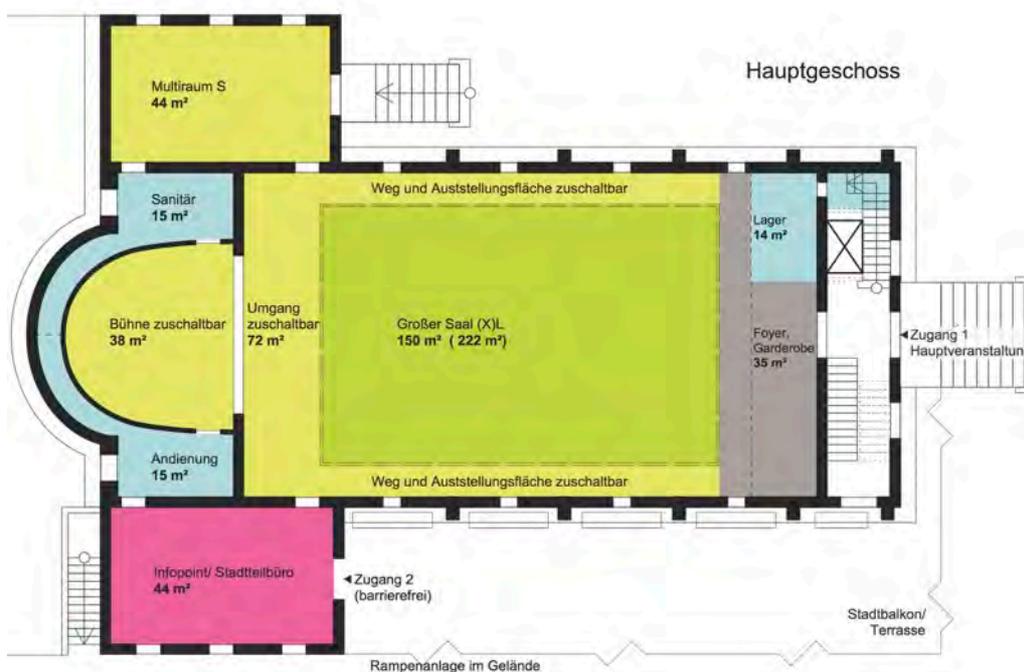
Anmerkung: In den vorliegenden Flächenberechnungen werden sehr unterschiedliche Größen angegeben. Der hier angenommene Wert ergibt sich nä-

herungsweise aus der Addition der Größenangaben der Räume, Verkehrswege usw. in den Plänen von formAD vom 14.12.2015.



Vergleich der Entwürfe für das Hauptgeschoss. Neben der Art und der Lage der barrierefreien Erschließung besteht der wesentliche Unterschied hier in der Gestaltung des Hauptraums.

In diesem Vorschlag nimmt ein Foyer im Stile einer Begegnungsstätte größeren Raum ein, der Hauptsaal ist dadurch reduziert.



In dieser zweiten Entwurfsvariante B des Hauptgeschosses ist das Foyer vor allem ein Funktionsraum. Der große Saal erhält hingegen einen eingestellten »Cube«, der einen umhüllten Kernraum bildet (auch gegenüber der Gestaltung der Chapel-Außenwände), bei Bedarf aber um die Umgänge erweitert werden kann.

Das **Hauptgeschoss** verfügt insgesamt über etwa 430m² Nutzfläche (netto), die sich aufteilen in Veranstaltungsräume, Büroflächen, Verkehrswege sowie Eingangsbereich. Anders als im Untergeschoss sollten sich hier keine Restriktionen aus dem Bauzustand und dessen Sanierungsfähigkeit ergeben. Zu klä-

ren sind hier jedoch formalrechtliche Aspekte, die sich aus dem Denkmalschutz, vor allem aber aus dem Brandschutz sowie Versicherungsfragen ergeben können. Überlegungen zur Sicherheit der gleichzeitig in den großen Räumen der Chapel befindlichen Menschen können daran orientiert werden, dass ein Bedarf für eine Kapazität von 200 Personen und mehr weder gesehen wird noch baulich angelegt werden soll (der Hauptraum wird stattdessen gegenüber dem jetzigen Zustand in allen Plänen verkleinert), wodurch die **Schwelle zur Auslösung weitergehender Auflagen ausdrücklich unterschritten wird**. In diesem Geschoss (aber auch in den anderen) ist die Herstellung barrierefreien Zugangs weiterhin von Bedeutung. Im heute recht **knapp geschnittenen Eingangsbereich** könnten im Zuge der baulichen Erüchtigung eine Garderobe und vor allem barrierefreie Toiletten eingebaut werden. Darüber hinaus gibt es die über das Hauptgeschoss erreichbare **Empore**, die heute eine Fläche von etwa 58m² hat, als Funktionsraum demgegenüber aber **aufgewertet werden kann**. Ob die Empore so ausgebaut wird, dass sich daraus ein unabhängig beispielbarer Raum ergibt, bedarf noch weiterer Erörterungen. Diese sind – das wird an mehreren Stellen deutlich – verschränkt mit dem Nutzungskonzept über die Frage nach dem Umfang der Herstellung der Barrierefreiheit.

In Bezug auf diesen sensiblen Punkt und den hierfür notwendigen Einbau eines Aufzugs haben die beiden Entwürfe des **Architektur-Workshops gute Ergebnisse** hervorgebracht, die zeigen, dass es grundsätzlich möglich erscheint, alle drei Geschosse mit einem Aufzug zu erschließen und so auch für Menschen nutzbar zu machen, die auf Barrierefreiheit angewiesen sind. Die Detaillierung dieser Entwurfsskizzen bleibt den weiteren Prüfungen vorbehalten.

Überhaupt ist die Herstellung einer weitgehenden **Barrierefreiheit** eine **größere technische und finanzielle Herausforderung**.

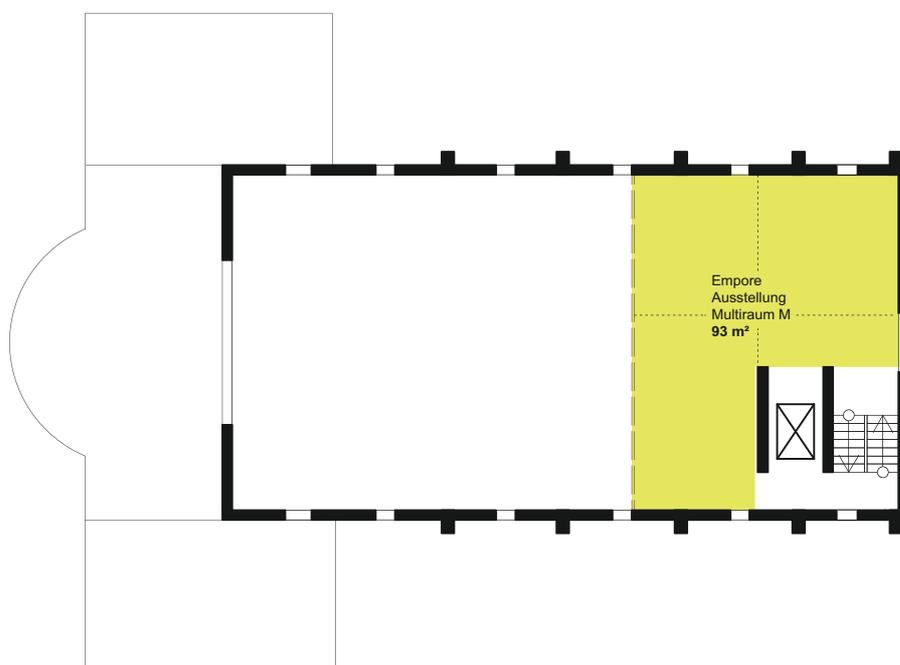
Ob die heute auf der Südseite des Gebäudes verlaufende **Rampe** eine **dauerhaft sinnvolle** und ausreichende Lösung darstellt, **wird bezweifelt**. Nicht nur bleiben so große Bereiche des Gebäudes für auf Barrierefreiheit angewiesene Menschen unerschließbar oder nicht nutzbar, es ergeben sich auch sehr lange und konfliktträchtige Wege.

Insofern sind bei einer Sanierung und Aktualisierung hinreichend Mittel

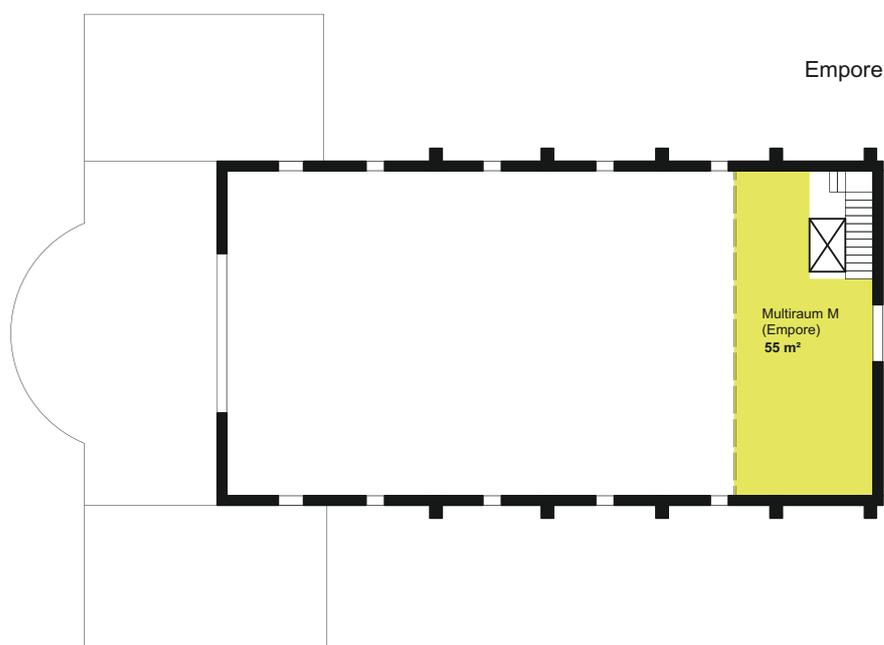


Rampe zur barrierefreien Erschließung eines nur kleinen Teils der Chapel. Die aus Holzständerwerk errichtete Rampe befindet sich nicht nur in einem bedenklichen Zustand, sondern verschattet in dieser Bauform auch die gesamten südlichen Räume des Souterrains. (Foto: Keller)

bereit zu halten, diese **Barrierefreiheit gut und zeitgemäß** umzusetzen. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass die Chapel als Bürger- und Begegnungszentrum der Südstadt **integrativen Charakter** haben soll.



Vergleich des Obergeschosses beider Entwurfsvarianten. Im Vorschlag A ist die Empore erheblich vergrößert (gut 2/3 mehr Fläche gegenüber dem Vorschlag B, bei dem die Empore inkl. Erschließungstreppe dem Bestand weitgehend entspricht; Ausnahme: Ergänzung der Barrierefreiheit durch Personenaufzug).



Einzubeziehen in die Aktualisierungsüberlegungen sind auch die **Außenflächen**. Auf dem Grundstück lässt sich wahrscheinlich mit geringem Aufwand eine gute, vielleicht sogar sehr gute Aufenthaltsqualität herstellen (wenn es gelingt, die von der Römerstraße erfolgende Lärm- und Schadstoffeintragung zu begrenzen). Teil dieser Gestaltung sollten auch die **Verringerung von Raumbarrieren** und die Öffnung nach Norden und Westen sein, um die **zentrale Lage** zu **unterstreichen** und zu einem eindeutigen Lagevorteil zu machen. Hier ist die auf der Nordseite der Rheinstraße avisierte Errichtung eines

Nahversorgungszentrums mit einem Vollsortimenter, Konzessionären und Gesundheitseinrichtungen **als Chance** zu **begreifen** und zu berücksichtigen. Auch zu diesem Punkt zeigen die beiden im Architektur-Workshop erarbeiteten Entwürfe gute Lösungen auf. Mit einem Bodenmanagement lassen sich ggf. die auf der Südseite zu entnehmenden Aushübe im Norden der Chapel für eine Terrassierung des Geländes zur leichteren Herstellbarkeit von Barrierefreiheit und vor allem einer schönen Willkommensgeste mit einem sich zum neuen Versorgungsschwerpunkt hin öffnenden Bürgerzentrum einbringen.

Tabellarischer Entwurf für das Chapel-Raumprogramm des Trägervereins i.Gr.:

| Raumprogramm und Veranstaltungsformate DIE CHAPEL, der kollaborative Raum der Südstadt | | | | |
|--|--|--|---|---|
| Raumgröße | Beschreibung | Veranstaltungsformate | Benötigte Ausstattung | Benötigte Technik |
| L (268 m2) | Großer Saal - Hauptgeschoss | Kulturelle eintägige Veranstaltungen (wie z.B. Konzerte, Kleinkunst, Lesungen, etc.) | Tische und Bestuhlung für max. Personenanzahl | Licht (variabel schaltbar) |
| | Veranstaltungssaal für max. 199 Personen (unter Beachtung der Versammlungsstättenrichtlinie) | Kulturelle mehrtägige Veranstaltungen (wie z.B. Ausstellungen, Symposien, Tagungen und Workshops) | variable Bühnenelemente | Mikrofonanlage, Bühnenbeleuchtung, Sound-Anlage |
| | | Informations- und Diskussions-Veranstaltungen (wie z.B. Heidelberger Stadtgespräche) | Garderobe Foyer Bewirtungsbereich mit Tresen für Catering | |
| | | Gesellige Veranstaltungen (wie z.B. SüdstadtFrühstück, SüdstadtGlühen, Südstadt-Fasching, Senioren-Kaffeenachmittage, Faires Frühstück) | Stuhl + Tischlager, ggfs. Lager für Bühnenelemente | |
| | | Vermietung an Vereine, Institutionen, Eventagenturen (wie z.B. für Chöre, Tanzgruppen, Bewegungsangebote, Feste, Schultheater, Filmfestival, Literaturfestival, etc.) | | |
| M (164 m2) | Kleiner Saal - Souterrain | Vermietung an Vereine und Institutionen zur Durchführung von regelmäßig wiederkehrende Angeboten | Tische und Bestuhlung für max. Personenanzahl | Leinwand |
| | Veranstaltungs- und Gruppenraum für 60 – 100 Personen | (z.B. Seniorengymnastik, Krabbelgruppe, Selbstbehauptungskurse für Kinder und Jugendliche, Spiele-Abende; je nach Küchenausstattung: Kochabende, Kochgruppen; Selbsthilfegruppen, Chorproben, Spiel-Angebote für Kinder) | Garderobe Küche Stuhl + Tischlager | kleine Mikrofon/Sound-Anlage |
| | | Vermietungen an Privatpersonen für Feste (wie z.B. Konfirmation / Kommunion / Bar-Mitzwa, etc.) | der kleine Saal kann zukünftig ggf. mit einer mobilen Trennwand in zwei Multiräume geteilt werden | |
| | | Veranstaltungen von Vereinen (Mitgliederversammlungen, Info- und Fortbildungsveranstaltungen) | | |

| | | | | |
|---------------------------|---|--|---|--|
| S (20-50 m2) | 2-3 parallel nutzbare Multifunktionsräume für max. 10-25 Personen | Meeting-Raum / Sitzungssaal Raum für Treffen aller Art (z.B. Vorstands-Sitzungen, Arbeitsgruppen, Beratungsgespräche) | Tische und Stühle für jeweils max. 25 Personen je nach Raumgröße | Beamer, Moderationswände (möglichst mobil) |
| | | Vermietung an Vereine und Institutionen zur Durchfüh- rung von regelmäßig wie- derkehrende Angeboten (wie z.B. Seniorengymnas- tik, Krabbelgruppe, Selbst- behauptungskurse für Kinder und Jugendliche, Skatgruppe, Frauengrup- pe, Literaturgruppe; je nach Küchenausstat- tung: Kochabende, Koch- gruppen; | | |
| | | Selbsthilfegruppen, Chor- proben, Spiel-Angebote für Kinder) | | |
| | Das Erschließungssystem sollte je nach realisierbarem baulichen Aufwand parallel laufende Veranstaltungen im großen u. kleinen Saal sowie in den Multifunktionsräumen ermöglichen. | | | |
| | Zentrale Adresse des Bürgerzentrum CHAPEL (z.B. nördliches Querhaus , südliches Querhaus, exter- ne Lösung auf dem Grund- stück, o.a.) | Eingangsbereich / Lobby als offener Bereich (z.B. Informationsstelle , Stadt- teilbüro, Bewohnercafé, o.ä.) | Sitzmöglichkeiten, Wasser + Abwas- Theke, Präsenta- tionsmittel für Flyer, Broschüren und Plakate | ser für kleine Café- theke, Stauraum für Geschirr; ggf. Möglichkeit zur Aufbereitung klei- ner Speisen Kühlmöglichkeit |
| Büros | Büroraum zzgl. Abstellraum für die beteiligten Vereine des Chapel-Trägervereins (Stadtteil- verein, formAD, effata, Caritas) | | | |
| Nebenräume | Toiletten Lagerräume in ausreichender Größe und Anzahl Putzraum – Hausmeister - Gerätschaften Technikraum | | | |
| Außen- bereich | | | | |

4.5 Ertüchtigungsmaßnahmen für die Aufnahme der Aktivitäten

Wie oben dargestellt, lässt sich die bauliche Herrichtung der Chapel für ihre angestrebte Nutzung als Bürgerzentrum in **zwei** voneinander unabhängige **Abschnitte** unterteilen. Notwendig ist zunächst die **Gebäudesanierung** und dabei die Beseitigung der festgestellten baulichen Mängel in der Bandbreite der dringenden Reparaturen bis hin zu funktionalen Instandsetzungen. Obschon Maßnahmen wie etwa die (Wieder-) Inbetriebnahme der (modernisier-
ten) Heizungsanlage, Elektroarbeiten u.ä. sicher sinnvoll mit Blick auf die ab-
zusehenden, geplanten Raumzuschnitte und -organisationen geschieht, ist dieser Teil der Ertüchtigung jedoch vollständiger Gegenstands- und Verant-
wortungsbereich der Eigentümerin der denkmalgeschützten Chapel, mithin
also der Stadt Heidelberg, und somit nicht Teil der hier angestellten konzeptionellen Betrachtungen des Betriebs und der Nutzung der Chapel als Bürger-
zentrum.

Folglich fällt der Blick auf den zweiten Abschnitt baulicher Maßnahmen, die sich an den oben dargestellten, konzeptionellen Überlegungen zu den unter-
schiedlichen Raumbedarfen orientieren. Sie schließen somit weitergehende
Vorhaben (etwa zu Einrichtungen wie einer rudimentären Küche, Sanitärana-

gen, Aufzug und andere Erschließungen und, nicht zuletzt, die Herstellung teils neuer Räume im Hauptgeschoss) und mitunter detaillierte Fragen der Raumausstattungen (etwa mit Konferenztechnik) ein.

Folgende **Leitfragen** standen bei den Überlegungen zu baulichen **Ertüchtigungsmaßnahmen** im Vordergrund und sollten bis zur Erstellung der Beschlussvorlage für die Gremien der Stadt Heidelberg ausreichend geklärt werden:

- Wie kann die Chapel baulich so überplant werden, dass die Nutzungsabsichten bestmöglich bedient werden?
- Welchen Einfluss haben baurechtliche Belange?
- Welche Aspekte des Denkmalschutzes sind zu berücksichtigen?
- Welche Aspekte des Brandschutzes sind zu berücksichtigen?
- Welche sonstigen baurechtlichen Aspekte sind zu berücksichtigen?
- Wie lange werden die Vorplanungen für bauliche Maßnahmen dauern?
- Können über bestimmte Nutzungsausschlüsse komplizierte baurechtliche Fragen sinnvoll beantwortet werden?
- Wie viel Zeit muss für den Planungsvorlauf der zu verabredenden baulichen Maßnahmen gerechnet werden?
- Wie viel Zeit brauchen die baulichen Maßnahmen selbst?
- Können einzelne Maßnahmen zurückgestellt werden oder sollten alle zu verabredenden Maßnahmen jetzt auch umgesetzt werden?

Da diese Fragen bereits im frühen Stadium der Workshops und Arbeitstreffen formuliert wurden, konnten sie einerseits zur Grundlage des Chapel-Ideenworkshops des ersten Aprilwochenendes gemacht und andererseits in der Kostenschätzung des damit beauftragten Büros Mezger-Architektur zu den Umbaumaßnahmen berücksichtigt werden.

Zu rechnen ist demnach mit folgenden Kosten für die Ertüchtigung der Chapel zum Bürgerzentrum nach den Vorstellungen des Trägervereins i.Gr.:

- **Summe Variante A („Empore“): ca. 730.000,- Euro**
- **Summe Variante B („Cube“): ca. 600.000,- Euro**

Viele Einzelmaßnahmen sind in beiden Entwürfen gleichermaßen vorgesehen. Substantielle Unterschiede sind aber in der konzeptionellen Gestaltung der Räume erkennbar. Der Vorschlag „Cube“ sieht dabei einerseits einen „Raum im Raum“ vor (mit Vorteilen nicht nur für die **Kapazitätslenkung**, sondern auch für die **Klimatisierung**), während im Vorschlag „Empore“ ein **Zusatzraum** in Form eines Wintergartens auf der Nordseite der Chapel gebildet wird. Die Erweiterung der Empore ist (inkl. des Rück- und Neubaus der Treppe, statisch notwendiger Rohbaumaßnahmen, Bodenbelagsanpassungen etc.) imstande, sowohl im Obergeschoss als auch in der Hauptebene neue und benötigte Funktionsräume zu schaffen, die mit einer Multifunktionswand auf der Empore zusätzliche Flexibilität erhalten können.

Bei genauerer Betrachtung des Sinns und des Nutzens der einzelnen Maßnahmen wird es sich möglicherweise als ratsam erweisen, eine **Kombination aus beiden Entwürfen** zu realisieren. **Wichtig** ist an dieser Stelle indes, dass die Teilnehmer des 3. und letzten gemeinsamen Workshops im großen Kreis die **Übereinstimmung** der vorgeschlagenen Entwurfsansätze **mit** dem (im vorigen Kapitel) skizzierten **Raumprogramm** festgestellt haben.

4.6 Erweiterungsmaßnahmen für den Ausbau der Aktivitäten

Zum jetzigen Zeitpunkt sind über die dargestellten Entwürfe hinausgehende bauliche Maßnahmen, die absehbar einen Kostenfaktor darstellen würden, weder beabsichtigt noch sind sie am Horizont erkennbar, aber zurückgestellt. Die Informationslage ist insoweit **vollständig und transparent**. Hierzu gehört, dass der Trägerverein i.Gr. bereit ist, in seinen unterschiedlichen, durch die beteiligten Institutionen repräsentierten und vertretenen Sparten, mit seinem Angebot auf die **Nachfragedynamik** einer sich in den kommenden Jahren stark verändernden Südstadt einzugehen. Diese »geplante Offenheit« ist insoweit geeignet, einerseits flexibel auf die Bedarfe zu reagieren, die punktuell aus der bestehenden und künftigen Südstadt an das Bürgerzentrum herangetragen werden, etwa durch bestimmte Interessen- und Bevölkerungsgruppen (junge Familien, Seniorinnen und Senioren, Zuziehende) oder Institutionen und Vereine, andererseits sehen sich die Beteiligten des Trägervereins i.Gr. aber auch in der Lage, **Ressourcen zu mobilisieren**, um im Rahmen der jetzt angelegten Möglichkeiten weitere zu einem Südstadt-Bürgerzentrum gehörende Angebote zu schaffen (bspw. Infopoints mit bestimmten thematischen Ausrichtungen, etwa zu baukulturellen Fragen der Stadtteilgestaltung).

Das Freigelände der Chapel bietet, auch mit Blick und Ausrichtung auf die unmittelbare Umgebung, Potentiale, um beispielsweise mit temporären Einrichtungen Angebotsergänzungen umzusetzen. Festgehalten sei an dieser Stelle aber – das ist der **Hintergrund dieses kleinen Abschnitts** – dass die vom Trägerverein i.Gr. vorgeschlagenen, geplanten und im Auftrag der Stadt Heidelberg kalkulierten Vorhaben des Chapel-Umbaus zu einem Bürgerzentrum bei aller zu erwartenden Dynamik auch mit dem aus eigenen Vorerfahrungen der beteiligten Institutionen gebildeten **Ziel** in Einklang stehen, weitgehende **Planungssicherheit** beim Betrieb und der Nutzung der Chapel zu haben.

4.7 Struktur der Kosten und Einnahmen aus dem Chapel-Betrieb

Ebenfalls frühzeitig diskutiert wurden nicht nur die zu erwartenden Kosten des Chapel-Umbaus, sondern auch **des laufenden Betriebs**. Der Trägerverein i.Gr. hat dazu einen Wirtschaftsplan entwickelt, der sich an Fragen orientiert, die in ihren finanziellen Auswirkungen vorab nicht notwendigerweise exakt zu kalkulieren sind, mit denen aber die Stellschrauben des Konzepts deutlich werden.

Finanzierung:

- Gibt es hier finanzielle Zwänge, die der Realisierung punktueller und / oder dauerhafter Angebote womöglich entgegenstehen oder sie beschränken?
- Wie sehen diese finanziellen Zwänge aus?
- Handelt es sich um ein für die anfänglichen Investitionen zur Verfügung stehendes, begrenztes Budget?
- Oder umfassen sie auch die Kosten für Einzelmaßnahmen (Kommunikationsmittel, Flyer, Werbung, Anzeigenschaltung) oder der Bewirtschaftung, die mit dem Betreiber- und Nutzungsmodell zusammenhängen?
- Wie wird mit Budgetschwierigkeiten verfahren? Welche Wege stehen offen, Mittel zu akquirieren / einzuwerben?

Belegung und Pacht:

- Gibt es ein strategisches, finanz- und kostenrechnungsbasiertes Programm der Raumnutzungen, das die kalkulatorischen Aufwendungen (raum-, flächen- oder zeitbezogen) kennt?
- Ist es sinnvoll, alle und nur bestimmte Raumnutzungen mit einem bestimmten Preis zu belegen?
- Wer zahlt für Raumbelagungen? Sind die Betreiber oder nur Dritte für ihre Raumbelagungen in der Pflicht?
- Welche haushälterischen Grundsätze werden für die Einnahme-Überschuss-Rechnungen verwendet?
- Wie wird mit konfligierenden Raumansprüchen umgegangen? Wird nach der Höhe der zu zahlenden Raumbelagungsabgabe priorisiert?
- Behält sich die Stadt Heidelberg als Eigentümerin der Chapel im auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrag ein Sonderkündigungsrecht vor, das an wirtschaftlichen Kriterien des Betriebs orientiert ist?

In der Auseinandersetzung mit diesen Überlegungen hat der Trägerverein i.Gr. in einem **gemeinsamen Entwurf** der einzelnen Beteiligten **bezifferte Vorstellungen** dazu entwickelt, mit welchen Einnahmen und Ausgaben durch den Betrieb und die Nutzung der Chapel zu rechnen ist.

Prognosen dieser Form lassen sich naturgemäß im Vorfeld kaum danach beurteilen, wie wahrscheinlich ihr betragsgenaues Eintreffen sein wird. Wichtiger erscheint ohnehin, dass die **Kosten der Aktivitäten mit rd. 40.000 Euro angemessen** erkannt und eingeschätzt werden, dass diese teilweise auch durch **eigene Beiträge** kompensiert werden sollen (in Form von Mitgliedsbeiträgen und – bedarfssteuernde – Eigenvermietungen), dass **zwar gemeinnützig, aber** (im Rahmen der Veranstaltungen) gleichwohl **erlösorientiert gearbeitet** wird und der Finanzplan einen budgetierten Handlungsrahmen bildet, der als **verlässlicher Orientierungsmaßstab** für das Tagesgeschäft des Trägervereins i.Gr. Verwendung finden kann.

5. Anhang

5.1 Wirtschafts- / Finanzplan für das geplante Bürgerzentrum Südstadt

Vorgelegt wurde vom Trägerverein i.Gr. ein Entwurf für Teile eines Wirtschafts- und Finanzplans, der von folgenden Ausgaben und Einnahmen ausgeht:

| Ausgaben | | | |
|---|-------------|-----------------------|--------------------|
| 1. Miete | | | 2.380,50 € |
| Miete Hauptnutzfläche (687 m ²) à 3,- Euro | 3,00 € | 687 m ² | 2.061,00 € |
| Miete Nebenfläche (213 m ²) à 1,50 Euro | 1,50 € | 213 m ² | 319,50 € |
| 2. Nebenkosten | | | 8.000,00 € |
| Betriebs- und Stromkosten- pauschale (25%) | 32.000,00 € | 25 % | 8.000,00 € |
| 3. Personalkosten | | | 17.200,00 € |
| Putzkraft (450,- Euro Kraft) | | | 7.200,00 € |
| Hausmeister | | | 5.000,00 € |
| Geschäftsstelle | | | 5.000,00 € |
| 4. Sachkosten | | | 4.800,00 € |
| Haftpflichtversicherung | | | 500,00 € |
| Internet, Telefon, Website | | | 600,00 € |
| Büro- / Bastelmaterial, Deko, Geschenke | | | 500,00 € |
| Getränke, Speisen für Bewirtung | | | 2.000,00 € |
| Sonstiges | | | 1.200,00 € |
| 5. Programmkosten | | | 7.800,00 € |
| Honorare für Veranstaltungen (12 x 500,- Euro) | 500,00 € | 12 | 6.000,00 € |
| Werbung (Flyer, Plakate etc.) | 150,00 € | 12 | 1.800,00 € |
| Gesamtausgaben | | | 40.180,50 € |

| Einnahmen | | |
|--|---|--------------------|
| 1. Mitgliedsbeiträge | | 4.800,00 € |
| Beiträge der Träger | 4 x 100,00 € pro Monat | 4.800,00 € |
| 2. Einnahmen aus Vermietung | | 13.080,00 € |
| Vermietung Büros | 4 x 15 m ² x 1,50 € pro Monat | 1.080,00 € |
| Dauervermietungen an Vereine | | 1.500,00 € |
| Vermietungen an Privatpersonen | 30 x à 350,00 € | 10.500,00 € |
| 3. Veranstaltungserlöse | | 11.350,00 € |
| Eintrittsgelder Veranstaltungen | | 7.500,00 € |
| Verkauf Speisen und Getränke | | 3.100,00 € |
| 4. Mitgliedsbeiträge Fördermitglieder | | 1.000,00 € |
| Mitgliedsbeiträge Fördermitglieder | | 1.000,00 € |
| Gesamteinnahmen | | 30.230,00 € |
| Gesamtausgaben | | 40.180,50 € |
| Fehlbetrag | | -9.950,00 € |

5.2 Commitment-Paper des Trägervereins i.Gr.

BÜRGERZENTRUM SÜDSTADT Arbeitstitel „Kollaborator“* (IBA Kandidat)



in der ehemaligen amerikanischen Chapel, Heidelberg Südstadt

Mit dem 1. Januar 2016 wurde die Stadt Heidelberg Eigentümer der Konversionsflächen in der Südstadt. Das Zusammenwachsen der „alten Südstadt“ mit den Konversionsflächen, wie auch die Bemühungen um die Etablierung und Ausgestaltung einer zukünftigen Stadtteilmitte in der Südstadt kommen damit in eine richtungsentscheidende Phase.

Ein wesentlicher Baustein dieser neu zu schaffenden Stadtteilmitte ist die denkmalgeschützte Chapel an der Römerstraße/Rheinstraße. Der „Masterplan Südstadt“, der mit sehr großer Mehrheit des Gemeinderates 2014 beschlossen wurde, definierte für die Chapel eine Begegnungsstätte für den Stadtteil. Das vorliegende Konzept für ein Bürgerzentrum in der Südstadt greift diese Nutzungsvorgabe auf.

Der Stadtteilverein Südstadt e.V., der Caritasverband Heidelberg e.V., der effata-eine-Welt-Kreis e.V. und formAD e.V. erklären mit diesem Papier ihre Bereitschaft zur Gründung eines Trägervereins, um gemeinsam das zukünftige Bürgerzentrum in der Südstadt zu betreiben. Alle vier Institutionen möchten entsprechend der Beschlüsse der jeweiligen Vorstände in enger Zusammenarbeit ein vielfältiges Raumangebot sowie ein eigenes kulturelles Programm anbieten, das Alt- und Neubürger integriert und die Chapel für die Südstadt zu einer sozialen und kulturellen Begegnungsstätte und damit zu einem lebendigen Stadtteilmittelpunkt und Ort eines offenen Austauschs werden lässt.

Ausgehend von der demographischen und auch räumlichen Veränderung der Südstadt wird das konzipierte Bürgerzentrum der zentrale, öffentliche Ort zur Förderung von Stadtteil- und Kommunikationskultur.

Entstanden aus der Prozesskultur des Planungsdialogs zur Konversion Südstadt ist das Einbeziehen von planungs- und baukulturellen Fragen bei der gemeinschaftlichen Arbeit im und für den sich verändernden Stadtteil von besonderer Bedeutung.

Die Angebote sind niederschwellig, barrierefrei und unter Berücksichtigung aller Generationen zu gestalten. Das Bürgerzentrum ermöglicht Partizipationsmöglichkeiten für aktuelle und zukünftige Bürgerinnen und Bürger.

Auf dieser Basis erarbeitete der Trägerverein gemeinsam ein Nutzungskonzept, inkl. Raum- und Ausstattungsprogramm als Ausgangsbasis für ein Sanierungskonzept der Chapel.

* *KOLLABORATOR* (Kollaboration lateinisch co- ‚zusammen-‘, laborare ‚arbeiten‘), ‚übersetzt Zusammenarbeit‘, kollaborieren als Synonym für ‚an einem Strang ziehen‘, ‚Hand in Hand‘)

Welche neuen Bedürfnisse und Möglichkeiten oder Initiativen in der Südstadt entstehen werden, ist aktuell nicht absehbar. Aus diesem Grund erscheint es dem Trägerverein i.G. erstrebenswert ein offenes Konzept zu verfolgen, das ein Ausprobieren und Experimentieren mit den sich wandelnden Bedarfen im Stadtteil ermöglicht um auf zukünftige Anforderungen reagieren zu können. Das Raum- und Sanierungskonzept sollte dieser Offenheit Rechnung tragen. Denkbar ist die Nutzung der Chapel als Veranstaltungsort für kulturelle und soziale Veranstaltungen, als Treffpunkt für Vereine und Initiativen sowie für private Feste.

Für dieses Konzept werden folgende Räumlichkeiten benötigt:

- Ein Veranstaltungssaal im ehemaligen Sakralraum mit einer Begrenzung bei rund 190 Personen für öffentliche Veranstaltungen aber auch zur Nutzung durch Vereine oder Privatpersonen. Durch den Stadtteilverein und effata ist ein breites kulturelles Angebot möglich (z.B. Afrikachor, lokale Musikgruppen wie Acoustic Café, Hope Theatre, Gesangsquartett Simunye, African Dance Night usw.). FormAD e.V. bietet neben den zweimal jährlich stattfindenden „Heidelberger Stadtgesprächen“ vor allem Ausstellungen, öffentliche Symposien, Tagungen und Workshops an, insbesondere für die Konversion der Südstadt Präsentationen zu aktuellen Planungswettbewerben, Projekten von Baugruppen und Investoren, aber auch themenorientierte Sonderausstellungen, wie z.B. kostengünstiger Wohnungsbau an.
- Vier unabhängig voneinander nutzbare Multifunktionsräume jeweils mit einer Nutzfläche zwischen 30 und 160 m², die vielfältige Nutzungsarten ermöglichen. Eine vielfältige Nutzung soll auch durch Vermietungen ermöglicht werden, vorrangig für Angebote zur Belebung des Stadtteils, der Integration der neuen und alten Bürger sowie der Begegnung ganz allgemein. „Faires Frühstück“, „Cocktailbar“ sind denkbare schon bewährte Formate.
- Im Obergeschoss ist ein öffentlicher Begegnungsort angedacht. Vorbehaltlich einer Finanzierungsmöglichkeit, könnte, basierend auf einem Quartiersbüro mit täglichen Öffnungszeiten in Zukunft auch ein Stadtteil- bzw. Nachbarschaftstreff als Anlaufstelle und Treffpunkt angeboten werden, also ein Ort der Begegnung mit Bewirtungsangebot. Dieses Angebot könnte für die im Saal stattfindenden Veranstaltungen bei Bedarf ebenfalls genutzt werden.
- Mehrere kleinere Büroräume im Untergeschoss zur Nutzung durch die Mitglieder des Trägervereins und auch zur Vermietung.
- Eine Cateringküche im Obergeschoss, die es erlaubt, zum einen im den geplanten Begegnungsraum mit eingeschränktem Speise- und Getränkeangebot zu versorgen und auch bei Veranstaltungen im „großen Saal“ die Versorgung sicherzustellen. Zur Vermietung des kleinen Saals im Untergeschoss ist eine zweite Küche notwendig, die auch den Anforderungen für private Feste genügt.
- In das Raumangebot je nach Nachfrage unterschiedlich zu integrierende Angebote von Seiten der Caritas könnten sein: Angebote für frühkindliche Entwicklung (offene Krabbelgruppen, Elterntreffs usw.), Angebote für Kinder und Jugendliche (Präventionsangebote, offene Treffs), Angebote für Senioren (Angebote für Begegnung, Beratung und Bewegung), sowie generationsübergreifende Angebote (Spiele, Musizieren, Feste).

- Im Gartenbereich sollen Außenveranstaltungen stattfinden, wie z.B. die bereits etablierten Formate des Stadtteilvereins „Südstadtglühen“ und „Südstadtfrühstück“.

Der Ort soll sich selbstverständlich auch über den Stadtteil hinaus öffnen und ein eigenes Profil entwickeln, auch und mit Hilfe der Synergieeffekte, die sich durch die enge Zusammenarbeit der Trägergemeinschaft ergeben.

Das Bürgerzentrum generiert und fördert bürgerschaftliche Engagements auf breiter Basis und stellt die Räumlichkeiten auch für Veranstaltungen anderer Akteure der Stadtgesellschaft, wie z.B. Kirchen und Schulen zur Verfügung.

Die Kooperation der Trägergemeinschaft, ein kontinuierliches Programm an einem Ort, wie auch das Vorhalten und Teilen einer Infrastruktur für eine Vielzahl ähnlicher Formate schaffen in nachhaltiger Art und Weise Effizienz und Wirtschaftlichkeit für alle Träger.

Das Bürgerzentrum ist als Gemeinschaftsprojekt „Kollaborator“ (Arbeitstitel) ein überaus wichtiger Impulsgeber für den Diskurs über die Stadt - der wohl größten Kulturleistung des Menschen – und über die Wechselwirkung zwischen Stadtgesellschaft und Stadtraum.

Das Kuratorium der Internationalen Bauausstellung „Wissen schafft Stadt“ sieht in dem ganzheitlichen Anspruch des Bürgerzentrums, eine lebendige Stadtteilkultur mit den bau- und planungskulturellen Diskursen zusammenzuführen, eine hohe gesellschaftliche Relevanz. Durch den Zusammenschluss unterschiedlicher Träger entsteht überdurchschnittliche Kompetenz, die mit der Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes und der gemeinsamen Beschäftigung mit den Themen bürgerschaftliches Engagement und Baukultur Modellcharakter aufweist. Durch die zentrale Lage und die prägnante Adresse der denkmalgeschützten Chapel wirkt das Bürgerzentrum strukturell in und für die Südstadt. Darüber hinaus manifestiert sich in der außergewöhnlichen gemeinsamen Trägerschaft und Zielrichtung die Polyvalenz in besonderer Art und Weise. Das Projekt erfüllt somit alle Qualitätsanforderungen der Bauausstellung und wurde 2015 als IBA-Kandidat nominiert. Der Trägerverein i.G. unterstützt die Kandidatur und möchte gemeinsam mit der Stadt Heidelberg als Eigentümer des Gebäudes den IBA-Kandidaten als IBA-Projekt qualifizieren und realisieren.

Zusammensetzung des Trägervereins Bürgerzentrum Südstadt (in alphabetischer Reihenfolge)

Caritasverband Heidelberg e.V.

Der Caritasverband Heidelberg e.V. ist anerkannter Spitzenverband der freien Wohlfahrtspflege.

Er vertritt die katholischen sozialen Dienste und Einrichtungen im Stadtgebiet Heidelberg. Ihm sind 6 Fachverbände und 14 soziale Einrichtungen in Heidelberg angeschlossen. Die Beratungs-, Hilfs- und Vermittlungsangebote richten sich an

alle Menschen mit Fragen oder Schwierigkeiten, die in Heidelberg leben, unabhängig von Alter, Geschlecht, Religionszugehörigkeit oder Weltanschauung.

Der Caritasverband betreibt 2 Seniorenzentren, 2 Altenpflegeheime und 1 Kinderkrippe sowie das Quartiersmanagement im Hasenleiser. Zusätzlich ist er in der Flüchtlingshilfe aktiv, unterhält Beratungsstellen für verschiedene soziale Themen und Problemlagen und ist im Bereich der Kinder- und Jugendhilfe und in der Gemeinwesenarbeit engagiert.

Mit dem Projekt „Sozialraumorientierung in der Südstadt“ leistet er einen wichtigen Beitrag zur Stadtteilentwicklung (Bürgerbefragung, Stadtteil-/Konferenzen).

Die Sozialraumorientierung der Caritas orientiert sich an 5 wichtigen Prinzipien:

- Orientierung an den Bedürfnissen und den Interessen der Bürger,
- Unterstützung von Eigeninitiative und Selbsthilfe,
- Konzentration auf Ressourcen im Stadtteil,
- Zielgruppen und bereichsübergreifende Sichtweise,
- Kooperation, Koordination und Integration.

Der Caritasverband hat im Rahmen seiner stadtteilorientierten Arbeit die Zielsetzung, vorhandene Ressourcen im Stadtteil zu erkennen, zu aktivieren und die Akteure miteinander in Kontakt zu bringen. Von besonderem Interesse ist es, die Angebote vor Ort zu erhöhen und sich an der Gestaltung öffentlich genutzter Flächen und Plätze, Verkehrszonen, Parks, Spielplätze und Bebauungsmaßnahmen zu beteiligen und derartige Prozesse über die Quartiersarbeit zu moderieren.

Effata Eine-Welt-Kreis e.V.

Der effata Eine-Welt-Kreis ist seit fast 20 Jahren mit dem effata Weltladen in der Südstadt präsent. Mit Veranstaltungen zu verschiedenen Themen und der Beteiligung und Mitwirkung bei Festen und Aktivitäten in der Südstadt trägt der Verein zu einem gelingenden Stadtleben bei. Der effata Weltladen ist neben seiner eigentlichen Funktion als Weltladen auch Nahversorger besonders für ältere Menschen und Kommunikations- und Begegnungsort für den Stadtteil. Diese hieraus gewonnene Kompetenz möchte der effata Eine-Welt-Kreis bei der Entwicklung eines Begegnungsortes in der Chapel einfließen lassen.

Zunächst hervorgegangen aus der Ev. Markusgemeinde und der Kath. Gemeinde St. Michael in der Südstadt, die in den letzten 35 Jahren mit ihrer gemeinsamen Stadteilarbeit, wie z.B. dem Südstadtfest die Südstadt wesentlich mitgeprägt haben, wird der effata Eine-Welt-Kreis die Interessen aller drei Kirchen in der Südstadt (Ev. Markusgemeinde, Kath. Gemeinde Philipp-Neri als Nachfolger der Gemeinde St. Michael sowie der Ev. Freikirchlichen Gemeinde / Baptisten (Hoffnungskirche)) vertreten.

Darüber hinaus arbeitet der effata Weltladen als Mitglied im Eine-Welt-Zentrum und als Teil des Bündnisses „Heidelberg FairWandel“ mit Initiativen wie z.B. dem Fairteiler Südstadt, den Wohnprojekten Hagebutze und Konvisionär zusammen, und kann so – auch thematisch – eine Brücke zu den neuen Bewohnern im Stadtteil schlagen.

formAD e.V.

formAD - Architektur – Design – Kommunikation ist die als Verein organisierte privatwirtschaftliche und bürgerschaftliche Interessenvertretung der Kreativwirtschaft in Heidelberg und der Metropolregion Rhein Neckar. formAD ist ein Verein, konstruktiv, kommunikativ und kooperativ. formAD e.V. fördert und vermittelt Architektur und Design. Zu diesem Zweck organisiert der Verein Ausstellungen, Vorträge und Kongresse zu gestaltungsrelevanten Themen. Der formAD e.V. veranstaltet Exkursionen, gibt Publikationen heraus und mischt sich aktiv in die Diskussion über Formgebung und Gestaltung ein. Er fördert den Nachwuchs und kooperiert mit anderen Organisationen, die vergleichbare Zielsetzungen verfolgen.

formAD e.V. wurde 2012 gegründet und hat inzwischen 80 Mitglieder, die nicht nur aus den unterschiedlichsten Segmenten der Kreativwirtschaft kommen, sondern auch Interessierte und Förderer aus anderen gesellschaftlichen Bereichen, wie z.B. der Bauwirtschaft integriert.

Stadtteilverein Heidelberg-Südstadt e.V.

Der Stadtteilverein Südstadt ist der Förderung und der Entwicklung der lokalen Identität und der kulturellen Vielfalt im Heidelberger Stadtteil Südstadt verpflichtet.

Folgende Aufgaben werden insbes. wahrgenommen:

- Einsatz für eine gute Lebensqualität in der Südstadt, kulturelle Belebung,
- Wecken und Fördern des bürgerschaftlichen Engagements im Stadtteil Südstadt und seinem Umfeld, Unterstützung von Eigeninitiativen,
- Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens,
- Wahrnehmung der Bürgerinteressen, Aufgreifen aktueller Fragen und Probleme.

Darüber hinaus unterstützt der Stadtteilverein Vereine und Institutionen in der Südstadt und kooperiert mit ihnen. Der Stadtteilverein arbeitet mit der Stadt Heidelberg und ihren politischen Gremien für die Entwicklung der Südstadt zusammen. Ein wichtiger Schwerpunkt liegt in den nächsten Jahren in der Integration der Alt- und Neubürger sowie der Begleitung des Konversionsprozesses im Interesse einer lebendigen Stadtteilentwicklung.

**Amt für Stadtentwicklung
und Statistik**

Stadt Heidelberg

Kornmarkt 1
69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500
Telefax 06221 58-48120
stadtentwicklung@heidelberg.de
www.heidelberg.de