

Nutzungs- und Betriebskonzept

für die Chapel auf US Hospital, Heidelberg-Rohrbach



Inhalt

Hintergrund - Einordnung der Chapel in die aktuelle Quartiersentwicklung	4
Der Prozess zur partizipativen Entwicklung eines Nutzungs- und Betriebskonzeptes	6
Erster Workshop: Sammlung von Nutzungswünschen	6
Zweiter Workshop: Konflikte diskutieren und Nutzungen spezifizieren	10
Dritter Workshop: Diskussion eines Vorschlags zum Betriebskonzept	10
Vierter Workshop: Vorstellung der Ergebnisse	11
Das Nutzungskonzept	12
Zusammenfassung: Anker- und Schwerpunktnutzung	12
Büro	12
Kleiner Mehrzweckraum	13
Großer Mehrzweckraum	14
Küche	15
Außenraum	15
Sonstiges	16
Das Betriebskonzept	18
Generalbetreiber-Modell	18
Kostenumlage	20
Offene Fragen zum Betriebskonzept	21
Wirtschafts- und Finanzplan	22
Impressum	24

Hintergrund

Einordnung der Chapel in die aktuelle Quartiersentwicklung

Die Fläche „US Hospital“ ist eine 9 Hektar große Konversionsfläche im Stadtteil Rohrbach im Süden Heidelbergs. Ursprünglich handelte es sich um eine ehemalige Nachrichtenkasernen der Wehrmacht aus den 1930er-Jahren. Nach der Übernahme durch die US-Army entstand auf der Fläche ein US-Militärkrankenhaus. Neben den Krankenhausbauten waren auf der Fläche auch Büro- und Lagergebäude. Im Jahr 2020 wurde der Großteil der Bestandsgebäude abgerissen und somit Raum für Neubauten geschaffen. Ein ehemaliges Theater und eine Sporthalle stehen unter Denkmalschutz. Zudem wurden im Ostteil des Areals mehrere prägnante Bauten erhalten.

Auf der Konversionsfläche US Hospital soll bis 2025 ein weitestgehend autofreies Quartier mit rund 600 Wohnungen in verschiedenen Formen und in unterschiedlichen Preissegmenten entstehen. Zielgruppen für die entstehenden Wohnungen sind vor allem Familien, Senioren und gemeinschaftliche Wohnformen. Die Grün- und Freiräume sollen zu einem wesentlichen Qualitätsmerkmal des Quartiers werden. Sie sollen so gestaltet sein, dass sie Verknüpfungs- und Anziehungspunkte für die benachbarten Stadtviertel sind. Im Zentrum des Quartiers entsteht ein über 7.000 Quadratmeter großer Park mit einer zentralen Spiel- und Liegewiese und großzügigen Spielplätzen.

Ein zweiter zentraler Grünbereich mit einem Kinderspielplatz wird zukünftig an die „Chapel“ angrenzen und diese räumlich mit der Beachsporthalle und dem Wilson-Theater verbinden. Die in den 1930er Jahren erbaute, 283 m² große eingeschossige ehemalige Kapelle soll ein zentraler Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner des Hasenleiser und jenen werden, die neu in das Viertel auf Hospital ziehen. Um den neuen Treffpunkt als solchen zu etablieren, wird das Quartiersmanagement Hasenleiser als Ansprechpartner vor Ort verortet sein.

Diese zentrale Stellung als Treff- und Knotenpunkt wurde der Chapel bereits im Integrierten Handlungskonzept sowie im Rahmenplan des neuen Quartiers „US Hospital“ zugeschrieben.

Um dieser Stellung zukünftig gerecht werden zu können, wurde zu Beginn des Jahres 2021 ein dreigliedriger Prozess angestoßen: In einem partizipativen Verfahren wurde mit unterschiedlichen Akteursgruppen sowohl ein Nutzungs- als auch ein darauf aufbauendes Betriebskonzept erarbeitet. Parallel dazu wurde eine architektonische Machbarkeitsstudie durchgeführt, die die angestrebten Nutzungen mit den baulichen Gegebenheiten und dem gesetzten Kostenrahmen für den Umbau der Chapel in Einklang bringen sollte.

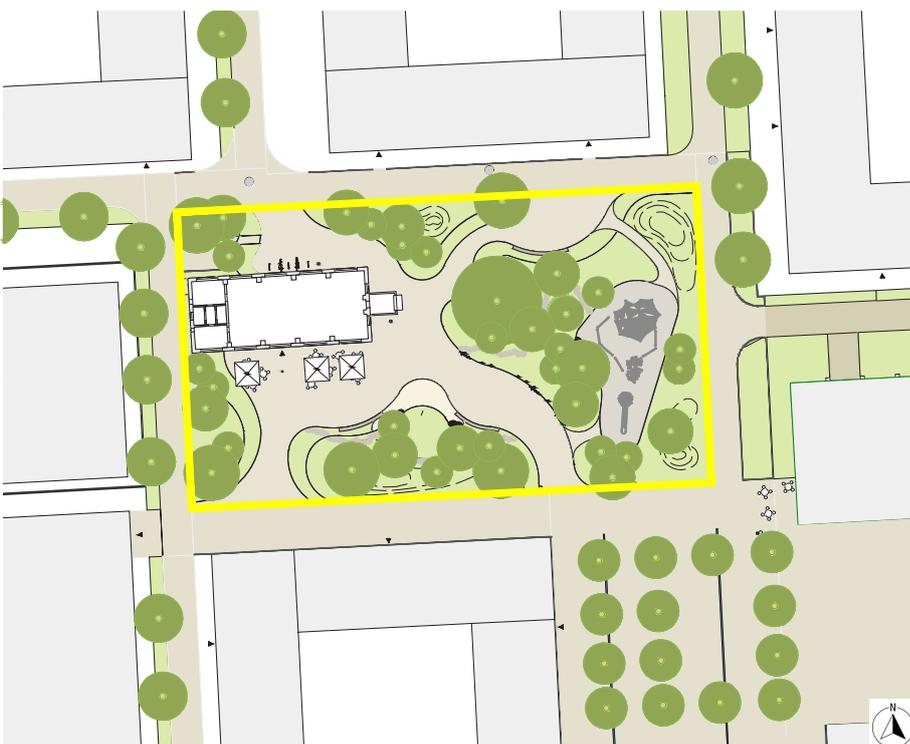
Quelle: www.heidelberg.de/Konversion/Startseite+Konversion/US+Hospital.html



**Luftaufnahme
Hospital-Gelände mit
Kennzeichnung Chapel.
(Blick aus Osten)
Quelle: Stadt Heidelberg**



**Ausschnitt Rahmenplan
Rohrbach Hospital mit
Kennzeichnung Chapel.
Quelle: Stadt Heidelberg**



**Aktueller Planungsstand
der Erweiterung und
Neugestaltung des
Chapelgartens zum
Zeitpunkt des Vorentwurfs
Quelle: Stadt Heidelberg**

Der Prozess

zur partizipativen Entwicklung eines Nutzungs- und Betriebskonzeptes

Die Stadt Heidelberg verfolgt bei der Chapel Hasenleiser das Ziel, die Chapel als zukünftigen Quartierstreff für alle Bürgerinnen und Bürger im Hasenleiser zu entwickeln. Gleichzeitig soll sie als Verbindungsknoten für die schon länger im Hasenleiser lebende Bewohnerschaft mit den neu auf das Hospital Hinzugezogenen dienen. Um dies zu erreichen war es der Stadt als Auftraggeberin wichtig, die Akteure vor Ort in die Entwicklung eines Nutzungs- und Betriebskonzeptes als auch in die zukünftige Nutzung und den Betrieb einzubinden.

(Vgl. Ausschreibung des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik vom 10.03.2021)

In enger Abstimmung mit dem *Amt für Stadtentwicklung und Statistik* entwickelte *PLAN:KOOPERATIV* einen mehrstufigen Partizipationsprozess, der aufgrund der pandemischen Situation im Jahr 2021 fast ausschließlich online stattfand.

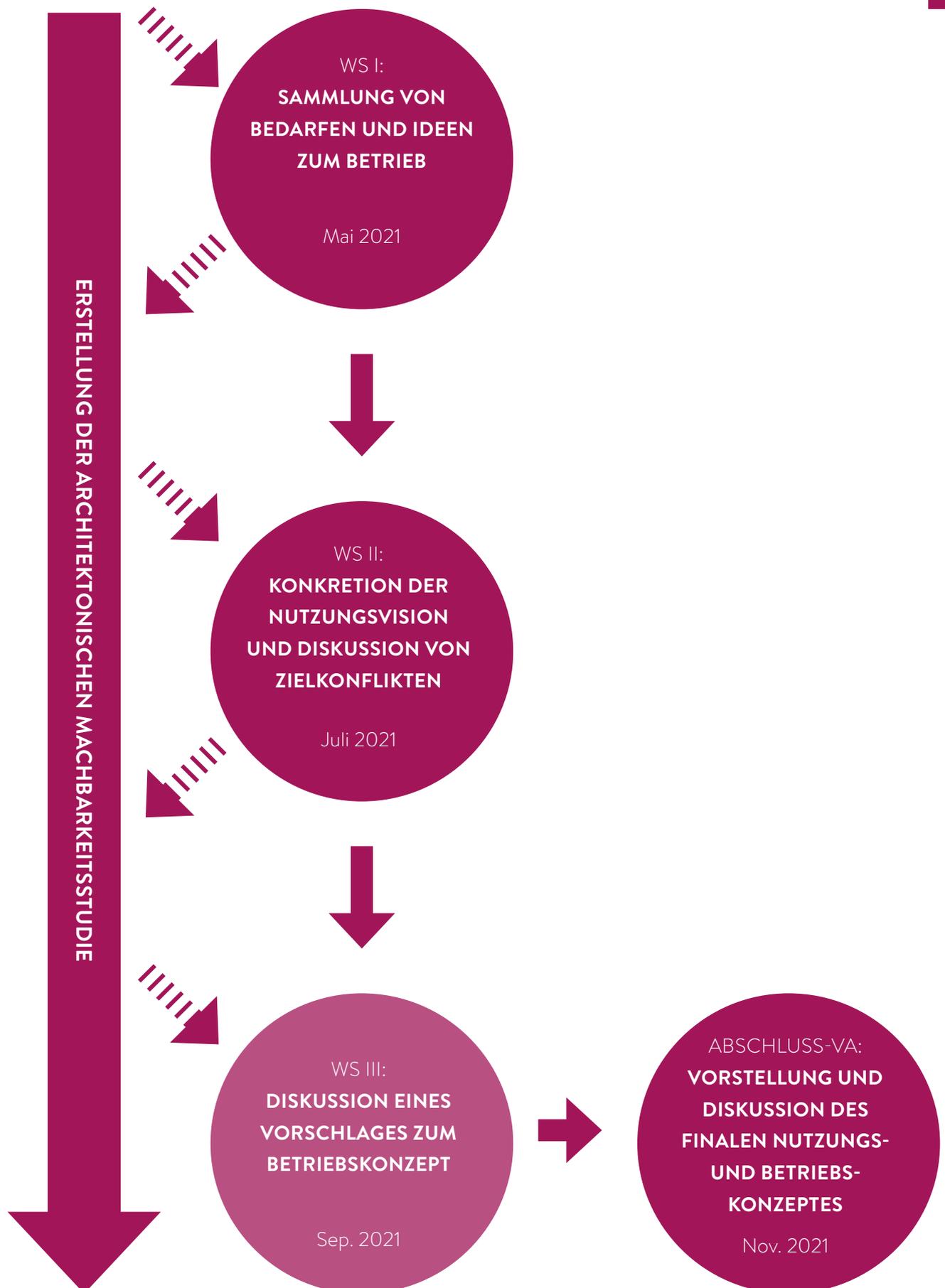
Auf Grundlage der bisher im Quartier eruierten Bedarfe entwickelte *metris Architekten und Stadtplaner*, die für die architektonische Machbarkeitsstudie beauftragt wurden, eine erste räumliche Einteilung der Chapel. Diese sah zwei Büroräume sowie einen kleinen und einen großen Mehrzweckraum vor. Der direkt an die Chapel angrenzende Außenraum fällt in den Zuständigkeitsbereich des Landschafts- und Fortsamts und ist somit nicht Bestandteil der architektonischen Machbarkeitsstudie. Da er nicht losgelöst von den Nutzungen in der Chapel betrachtet werden kann, wurde er im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Erstellung des Nutzungskonzepts mitbehandelt ohne abschließend diskutiert worden zu sein. Die Überlegungen werden bei den Planungen des Außenraums durch das zuständige Fachamt einbezogen.

Erster Workshop: Sammlung von Nutzungswünschen

Im ersten online-Workshop, zu dem die Mitglieder des *runden Tisches Hasenleiser* sowie andere interessierte Akteure eingeladen wurden, konnten die Teilnehmenden Nutzungen nennen, die ihrer Meinung nach zukünftig in den vorgeschlagenen Räumen stattfinden sollten. Diesbezüglich wurden auch spezifische Bedarfe für die jeweiligen Räume vorgeschlagen.

Im Nachgang an die Veranstaltung wurden die Nutzungsvorschläge inhaltlich und räumlich auf Nutzungskonflikte hin überprüft.

Nutzungskonflikte konnten entweder dadurch entstehen, dass einem Raum oder der ganzen Chapel zu viele Nutzungen zugeschrieben wurden, die sich widersprechen bzw. zeitlich überschneiden würden oder indem bauliche Kriterien oder finanzielle Vorgaben der Stadt zum geplanten Umbau oder Betrieb der Chapel diesen Nutzungen widersprechen.



Prozessdiagramm zur partizipativen Entwicklung eines Nutzungs- und Betriebskonzeptes für die Chapel auf Hospital.
Quelle: Eigene Darstellung

Vorgeschlagene Nutzungen nach dem ersten Workshop



Büro(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Büronutzung durch das Quartiersmanagement (QMH) und andere (fest definierte) Akteure aus dem Quartier
kleiner Mehrzweckraum	<ul style="list-style-type: none"> • Besprechungen • Anlaufstelle des QMH für Bürger*innen aus dem Quartier • Beratungsangebote • Ausstellungsfläche für Materialien zur Gebäudedämmung • „Infopoint“ (Auslage von Flyern u.ä.)
großer Mehrzweckraum	<ul style="list-style-type: none"> • Raum für regelmäßige Treffen <ul style="list-style-type: none"> • Quartierstreff • Nachbarschaftstreff • Eltern-Kind-Treff • Veranstaltungen <ul style="list-style-type: none"> • Vorträge • Workshops • Konzerte • Kaffeenachmittage • Reparatur-Café • Kirchliche Veranstaltungen • private Veranstaltungen • etc.
Küche	<ul style="list-style-type: none"> • Teeküche zur Selbstversorgung der anwesenden Akteure (v.a. Büronutzung) • Teeküche zur Bewirtung von Besprechungen, Veranstaltungen etc. • Gastronomie mit Außenbestuhlung • Kochkurse / Kochgruppen
Außenraum	<ul style="list-style-type: none"> • Außenbestuhlung (Gastronomie) • Aufstellfläche für Fairteiler / Solidarischen Kühlschrank • öffentliche Toilette • öffentlicher Aufenthaltsbereich

Nutzungskonflikte nach dem ersten Workshop



Nutzungskonflikte auf Grund baulicher Kriterien oder finanzieller Vorgaben zu Umbau und Betrieb

Aus unterschiedlichen Gründen (Erhalt der Sichtbeziehung zur Dachbalkenkonstruktion, hoher finanzieller Aufwand) kann der große Mehrzweckraum nicht vollständig gedämmt werden, was eine ganzjährige Beheizung des Raums mittels Zentralheizung ökonomisch und ökologisch nicht möglich macht. Stattdessen ist vorgesehen, Deckenheizstrahler anzubringen, die den Raum temporär auch in den kalten Monaten nutzbar machen.

Der notwendige Raumbedarf, der mit einer professionellen Gastronomieküche einhergeht, steht im Konflikt zu den sonstigen räumlichen Nutzungsbedarfen und wird daher nicht realisiert.

Auch ein Veranstaltungsraum für mehr als 100 Personen wird in der Chapel nicht zu realisieren sein. Zum einen würde damit die Versammlungsstättenverordnung greifen, die weitere restriktive Vorgaben an den Umbau nach sich ziehen würde, zum anderen sind in unmittelbarer Nähe zur Chapel entsprechend große Veranstaltungsräume in Planung.

Für eine Bewirtung von 20 bis 30 Personen kann in der Chapel das notwendige Inventar vorgehalten werden. Größere Veranstaltungen sollen durch die Zumietung von Geschirr und Gastronomiegeräten zur Kühlung von Getränken und Reinigung des Geschirrs ermöglicht werden.

Nutzungskonflikte auf Grund räumlicher oder zeitlicher Überschneidungen

Es wird nicht möglich sein, sowohl den kleinen als auch den großen Mehrzweckraum für vertrauliche (Beratungs-)Gespräche zu ertüchtigen, da eine akustische Isolierung des großen Mehrzweckraums nicht umsetzbar ist.

Der kleine Mehrzweckraum ist sowohl für Besprechungen und Beratung als auch als Ausstellungsraum vorgesehen. Die Nutzung der Mehrzweckräume als Ausstellungsraum wird insofern eingeschränkt, dass ein Besuch einer Ausstellung nur dann möglich ist, wenn keine Veranstaltung, Besprechung oder Beratung stattfindet.

Viele der Teilnehmenden haben einen großen Bedarf an Lagerflächen signalisiert. Dieser würde auf Kosten der nutzbaren Raumflächen gehen. Daher wird eine externe Lagermöglichkeit favorisiert.

Zweiter Workshop: Konflikte diskutieren und Nutzungen spezifizieren

Im zweiten online-Workshop, zu dem wieder die Mitglieder des *runden Tisches Hasenleiser* sowie andere interessierte Akteure eingeladen wurden, wurden zunächst die Nutzungskonflikte präsentiert und gemeinsam mit allen anwesenden diskutiert und bis auf wenige Ausnahmen ausgeräumt.

In der zweiten Phase der Veranstaltung wurden die angestrebten Nutzungen noch einmal hinsichtlich der Fragen spezifiziert, wie sie organisiert werden könnten und welche konkrete Ausstattung dafür nötig ist.

Da die Ergebnisse dieser Veranstaltung weitestgehend unverändert in das finale Nutzungskonzept (S. 12ff) eingeflossen sind, wäre eine Darstellung der Ergebnisse an dieser Stelle redundant. Es wird lediglich auf letzte Nutzungskonflikte hingewiesen, die während der Veranstaltung offen geblieben sind und erst im Nachgang beantwortet werden konnten.

Nutzungskonflikte nach dem zweiten Workshop



Nutzungskonflikte auf Grund baulicher Kriterien oder (finanzieller) Vorgaben zu Umbau und Betrieb

Eine geforderte Unterteilbarkeit des kleinen Mehrzweckraumes zu zwei voneinander unabhängigen Besprechungsräumen ist nur mit erhöhtem planerischem und finanziellem Aufwand möglich. Hierfür wäre eine akustische Trennung sowie eine unabhängige Erschließung beider Raumhälften nötig.

Hinsichtlich der maximalen Personenzahl bei Veranstaltungen und der entsprechenden Ausstattung für Bewirtungen konnte auch in diesem Workshop keine einvernehmliche Einigung erzielt werden. Einige der teilnehmenden Akteure sahen es weiterhin als gegeben an, einen Veranstaltungsraum für bis zu 100 Personen zu benötigen.

Dritter Workshop: Diskussion eines Vorschlags zum Betriebskonzept

Im dritten Workshop ging es um die Erarbeitung des Betriebskonzeptes. Zu dieser Veranstaltung waren die Akteure eingeladen, die im Vorfeld ihr Interesse an einem Betrieb der Chapel signalisiert hatten. Dies waren der Caritasverband als Träger des Quartiersmanagements und der Stadtteilverein. Außerdem nahmen mehrere Vertreterinnen und Vertreter der städtischen Ämter teil. Die Veranstaltung konnte in Präsenz stattfinden.

Diese Akteurskonstellation ist insofern besonders, da das Quartiersmanagement auf der einen Seite zwar einen Betrieb des Nachbarschaftstreffe leisten könnte, die Beauftragung aber zeitlich befristet ist. Der Stadtteilverein auf der anderen Seite besteht langfristig, kann kurzfristig den Betrieb der Chapel aber nicht stemmen. Der Stadtteilverein profitiert von einem vergünstigten Mietzins, zu dem er laut Beschluss des Gemeinderates Gebäude als Begegnungsräume anmieten kann.

Um dieser komplexen Situation gerecht zu werden, erarbeitete das *Amt für Stadtentwicklung und Statistik* zunächst einen Vorschlag für ein sogenanntes *Generalbetreibermodell*, welches dann im gemeinsamen Workshop mit den beteiligten Akteuren diskutiert wurde.

Ergebnisse des dritten Workshops



Kern des *Generalbetreibermodells* ist die Überlegung, dass der Stadtteilverein gegenüber der Stadt Heidelberg als Hauptmieter der Chapel auftritt, das Quartiersmanagement aber dann die gesamte Chapel vom Stadtteilverein mietet und sowohl die Untervermietung an die unterschiedlichen Akteure sowie den Betrieb der Chapel übernimmt. Nach Ablauf einer gewissen Zeit, spätestens mit Ablauf des Quartiersmanagements, kann dann der Betrieb auf den Stadtteilverein oder einen neu zu gründenden Verein übergehen. Der Mehrwert dieses Modells liegt in der Verzahnung von Stadtteilverein und Quartiersmanagement. So ist neben einer nachhaltigen Vernetzung in die Quartiers- und Stadtteilstrukturen auch professioneller Betriebsstart gewährleistet.

Diesem Vorschlag stimmten alle Beteiligten vorbehaltlos zu, wodurch noch Zeit blieb die Organisation der Betriebes zu diskutieren. So wurde unter anderem diskutiert, wie das Vermietungsgeschäft und die Raumübergabe geregelt werden können.

Die ausführlichen Ergebnisse dieses Treffens fließen in das Nutzungskonzept (S. 12ff) bzw. das Betriebskonzept (S. 18ff) ein.

Vierter Workshop: Vorstellung der Ergebnisse

In der abschließenden und nun wieder online stattfindenden Veranstaltung wurde allen bis dahin am Prozess beteiligten Akteuren sowohl das Nutzungskonzept, das Betriebskonzept und die architektonische Machbarkeitsstudie vorgestellt. Anschließend hatten die Anwesenden die Gelegenheit, Rückfragen zu stellen und die drei Konzepte zu diskutieren.

Die wenigen Hinweise, die zu Nutzungs- bzw. Betriebskonzept kamen, wurden in die finale, hier vorliegende Fassung eingearbeitet.

Das Nutzungskonzept

Ein Nachbarschaftstreff für den Hasenleiser

Zusammenfassung: Anker- und Schwerpunktnutzung

Das Nutzungskonzept basiert auf den Überlegungen, zwei Büroräume, eine Küche, und zwei Mehrzweckräume in der Chapel anzubieten.

Ziel der Chapel ist es, eine Anlaufstelle und Treffpunkt für Menschen aus dem Quartier Rohrbach-Hasenleiser zu werden und die Bevölkerung der Bestandsquartiere im Hasenleiser mit der neuen Bewohnerschaft auf Hospital in Kontakt zu bringen, um so eine gute Nachbarschaft zu fördern. Der Nutzungsschwerpunkt bzw. die Ankernutzung ist damit die des Quartiersmanagements Hasenleiser (QMH). Hierzu gehören Bürotätigkeiten, Gesprächs- und Beratungsangebote, aber auch Angebote an die Bevölkerung im Quartier. Die Räumlichkeiten sollen auch durch andere Personen oder Akteure nutzbar sein und werden durch das QMH punktuell oder über einen bestimmten Zeitraum untervermietet (siehe Betriebskonzept).

Im Schwerpunkt geht es dabei um die Nutzung der Chapel für quartiersnahe Gesprächs- und Beratungsangebote durch unterschiedliche Institutionen sowie um die Nutzung als Versammlungs- und Veranstaltungsraum für eigene Projekte aber auch für unterschiedliche Gruppen aus dem Quartier.

Das Nutzungskonzept kann nach den unterschiedlichen Räumen unterteilt werden, die die Chapel zukünftig bieten wird:

Büro

Insgesamt sollen zwei voneinander getrennte Büroräume mit drei und zwei funktionalen und inklusiven PC-Arbeitsplätzen entstehen, die von verschiedenen Personen genutzt werden können. Darüber hinaus wird in beiden Büros jeweils ein Whiteboard und ein Drucker benötigt. Das eine Büro wird vom Quartiersmanagement genutzt. Das zweite Büro wird gemeinschaftlich von unterschiedlichen fest definierten Akteuren genutzt. Die Nutzungszeiten werden im Vorfeld abgestimmt.

Die beiden Büroräume sollen für Bürotätigkeiten genutzt werden. Das beinhaltet auch Besprechungen. Damit Akteure aus unterschiedlichen Institutionen das zweite, nicht durch das Quartiersmanagement genutzte Büro nutzen können, sollen abschließbare Schrankelemente für vier Parteien vorhanden sein.

Wer sind mögliche Nutzerinnen und Nutzer?

- Quartiersmanagement Hasenleiser
- Sanierungsmanagement / Energieberatung (Interesse angemeldet)
- sonstige Gruppen nach Bedarf

Kleiner Mehrzweckraum

Der kleine Mehrzweckraum ist vorwiegend als Besprechungsraum mit einer Grundmöblierung für mindestens zehn Personen vorgesehen. Er dient den Mieterinnen und Mietern der Büros als interner Besprechungsraum sowie als Raum für Gesprächs- und Beratungsangebote für Bürgerinnen und Bürger. Hierfür sollen feste Zeiten definiert werden. Wenn keine Besprechungen stattfinden, kann er als Auslageort für Informationsmaterialien dienen.

Um den Raum möglichst flexibel nutzen zu können, soll eine Möblierung ausgewählt werden, die einfach auf- und abbaubar ist. Der Raum benötigt Steckdosen, Anschlüsse für einen Videobeamer sowie die Möglichkeit, eine Leinwand anzubringen. Der Raum soll akustisch und visuell von den anderen Räumen abgetrennt werden können. In keinem Fall soll es sich um einen Durchgangsraum handeln.

Die Bereitstellung von Infomaterial (digital/analog) kann über Rollstände erfolgen und muss nicht fest im kleinen Mehrzweckraum verortet sein. Ebenso ist es denkbar, von vorneherein Schaukästen o.ä. vorzusehen, um möglichst viel Infomaterial außerhalb des kleinen Mehrzweckraumes zur Verfügung zu stellen.

Der im Prozess benannte Wunsch nach einer Teilbarkeit des Raumes zur temporären Herstellung zweier kleinerer Einheiten wäre mit erheblich höheren Kosten verbunden, da auch die beiden unterteilten Einheiten Schall- und Sichtschutz sowie eigene Zugänge bieten müssten.

Wer sind mögliche Nutzerinnen und Nutzer?

- Quartiersmanagement Hasenleiser
- Sanierungsmanagement / Energieberatung (Interesse angemeldet)
- sonstige Gruppen (nach Bedarf)

Großer Mehrzweckraum

Der Mehrzweckraum ist ein multifunktionaler Raum. Er ermöglicht Besprechungen mit mehr als zehn Personen und dient öffentlichen und privaten Gruppen als Versammlungs- und Veranstaltungsraum für bis zu 50 Personen. Es handelt sich dabei um einen Kaltraum, da eine Dämmung des Raumes, welche Voraussetzung für eine wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Beheizung wäre, planerisch und aus Kostengründen nicht sinnvoll erscheint. Planerisch ist hierbei vor allem der Erhalt des Sichtbezugs zum Dachgebälk hervorzuheben. Mittels an der Decke angebrachter Heizstrahler, wird eine temporäre Beheizung an kalten Tagen energieeffizient möglich sein.

Im Mehrzweckraum sollen regelmäßige Treffen wie bspw. Chorproben und Eltern-Kind-Treffen, Quartiers- und Nachbarschaftstreffen bzw. Kaffeenachmittage, Angebote für das Quartier wie Repair-Cafés und Tausch-/Verleihmärkte sowie Veranstaltungen, Workshops, Seminare und ähnliches möglich sein. Darüber hinaus soll der Raum vereinzelt für private Veranstaltungen gemietet werden können. Eine Priorisierung der Mietanlässe ist dem Betriebskonzept zu entnehmen.

Der Mehrzweckraum soll eine Bestuhlung für mindestens 30 Personen vorhalten. Die Stühle sollen stapelbar sein und hinter einem Vorhang oder Ähnlichem gelagert werden können. Der Raum benötigt Steckdosen, Anschlüsse für einen Videobeamer sowie die Möglichkeit, eine Leinwand anzubringen. Wünschenswert, aber nicht zwingend notwendig sind darüber hinaus ein Rednerpult, eine Induktionsschleife für Hörgeschädigte sowie eine mobile Audioanlage.

Dem im Prozess benannten Wunsch nach einer Herstellung von schallgeschützten Besprechungssituationen im großen Mehrzweckraum ist, im Gegensatz zum kleinen Mehrzweckraum, nicht nachzukommen. Durch die Zielsetzung, die Deckenkonstruktion sichtbar zu erhalten, kann hier kein Schallschutz hergestellt werden. Auch ist nicht gewährleistet, dass eine Durchgangssituation vermeidbar ist.

Der im Prozess benannte Bedarf nach einem Veranstaltungsraum für mindestens 100 Personen würde einen erheblichen planerischen und organisatorischen Aufwand nach sich ziehen, da u.a. ab einer solchen Personenzahl die Versammlungsstättenverordnung greifen würde. Nach jetzigem Stand wird in der Nähe (auf dem Gelände des Collegium Academicum) ein entsprechend großer und ausgestatteter Veranstaltungsraum vorhanden sein. Die Nutzung der Chapel bleibt auf kleinere Veranstaltungen bis zu 50 Personen beschränkt.

Wer sind die Nutzerinnen und Nutzer?

- Quartiersmanagement Hasenleiser mit festen Angeboten
- Stadtteilverein
- vielfältige Gruppen aus dem Quartier
- vereinzelt private Mieterinnen und Mieter

Küche

Die Küche ist als offene Küchenzeile geplant und dient in Form einer „Teeküche“ vor allem der Selbstversorgung der in der Chapel anwesenden Mietenden der Büroräume sowie der Bewirtung bei Besprechungen und Beratungsangeboten. Entsprechend soll sie eine kleine Kochmöglichkeit bieten und mit einer Kaffeemaschine, einem Kühlschrank und einer Geschirrspülmaschine ausgestattet sein. Für Veranstaltungen wird eine Grundausstattung zur Bewirtung von 20-30 Personen angestrebt.

Im Prozess wurde der Wunsch geäußert, eine Grundausstattung für die Bewirtung von mindestens 50 Personen vorzusehen. Diese würde nicht nur entsprechenden Stauraum erfordern, sondern es müssten auch entsprechende Elektrogeräte wie große Kühlschränke und eine Gastropülmaschine angeschafft werden. Aus diesen Gründen wird diesem Wunsch nicht nachgegeben, sondern es wird angestrebt, ein organisatorisches Verfahren im Betriebskonzept zu verankern, das die Zumietung von zusätzlichem Geschirr sowie entsprechenden Geräten wie einem Spülwagen, Kühlschränken etc. standardisiert regelt.

Wer sind die Nutzerinnen und Nutzer?

- Quartiersmanagement Hasenleiser
- Mietende der Büros
- Mietenden der Mehrzweckräume

Außenraum

Die Gestaltung und Pflege des Außenraums fällt in die Zuständigkeit des Landschafts- und Forstamtes (Amt 67). Die nachfolgend genannten Wünsche und Bedarfe werden deshalb im Rahmen der verwaltungsinternen Abstimmung zum Planungsprozess Chapel Garten gesondert behandelt. Da dem Chapel Garten aber eine zentrale Stellung im neuen Quartier zukommt und eine Verknüpfung von Innen- und Außenraum der Chapel planerisch vorgesehen ist, wurden im Prozess auch die Bedarfe für den Außenraum aufgenommen.

Nach Wunsch der am Prozess beteiligten Akteure soll der Außenbereich der Chapel hohe Aufenthaltsqualität und freien Zugang haben. Er soll sowohl als Außenbereich für in der Chapel stattfindende Aktivitäten als auch als unabhängiger Treffpunkt im Quartier dienen.

Im Prozess benannte Bedarfe

Zunächst soll der Freiraum feste Sitzmöglichkeiten bieten. Für bestimmte Veranstaltungen könnten zusätzlich mobile Freiraummöbel, wie Biertischgarnituren aufgebaut werden. Der Freiraum kann Platz für einen solidarischen Kühlschrank und einen „Fairteiler“ sowie einen Kaffee- und Getränkeautomaten bieten. Entsprechend wird sowohl ein Strom- als auch ein Wasseranschluss benötigt.

Wer sind die Nutzerinnen und Nutzer?

- Nutzerinnen und Nutzer der Chapel
- Öffentlichkeit im Stadtteil

Sonstiges

Lagermöglichkeiten

Viele der potentiellen Nutzerinnen und Nutzer – allen voran das Quartiersmanagement als Ankernutzer – haben einen hohen Bedarf an Lagerflächen angemeldet, die in der Chapel aus Platzgründen nicht bereitgestellt werden können. Für dieses Problem zeichnen sich unterschiedliche Lösungen ab:

Im großen Mehrzweckraum soll eine flexible Lagermöglichkeit für die dort vorhandenen Stühle sein. Hierzu genügt es, diese bspw. hinter einem Vorhang zu verbergen.

Für Putzutensilien, Staubsauger etc. wird es eine kleine Lagermöglichkeit in Form einer Besenkammer oder eines Wandschranks geben.

Der Einbau größerer Schrank- oder Regalwände ist zunächst nicht geplant, ihr möglicher Standort wird aber schon architektonisch mitgeplant.

Außerhalb des Nutzungs- und Betriebskonzepts werden folgende Überlegungen angestellt: In direkter Umgebung zur Chapel kann, gegebenenfalls durch die GGH, externer Lagerraum entstehen, der bei Bedarf zugemietet werden kann. Lagerräume für Außenmöblierung könnte gegebenenfalls gemeinschaftlich mit anderen Institutionen geschaffen werden. Im Theater könnte ggf. begrenzte Lagerfläche geschaffen werden. Inwiefern hierfür ein Mietzins fällig wäre, ist offen.

Organisation der Nutzungen

Die Organisation und Koordination der unterschiedlichen Nutzungen wird das Quartiersmanagement im Rahmen seiner Aufgaben übernehmen.

Die Reinigung soll von einer externen Reinigungsfirma übernommen werden.

Die Raumbuchung soll kurzfristig vom Quartiersmanagement übernommen werden. Hierzu soll ein „Shared-Calendar“ eingeführt werden, bei dem die unterschiedlichen Räume durch unterschiedliche Farben dargestellt werden. Dieser soll zunächst weder öffentlich einsehbar noch automatisiert sein (hier würden Buchungsanfragen direkt zu einem Block des entsprechenden Zeitraumes führen).

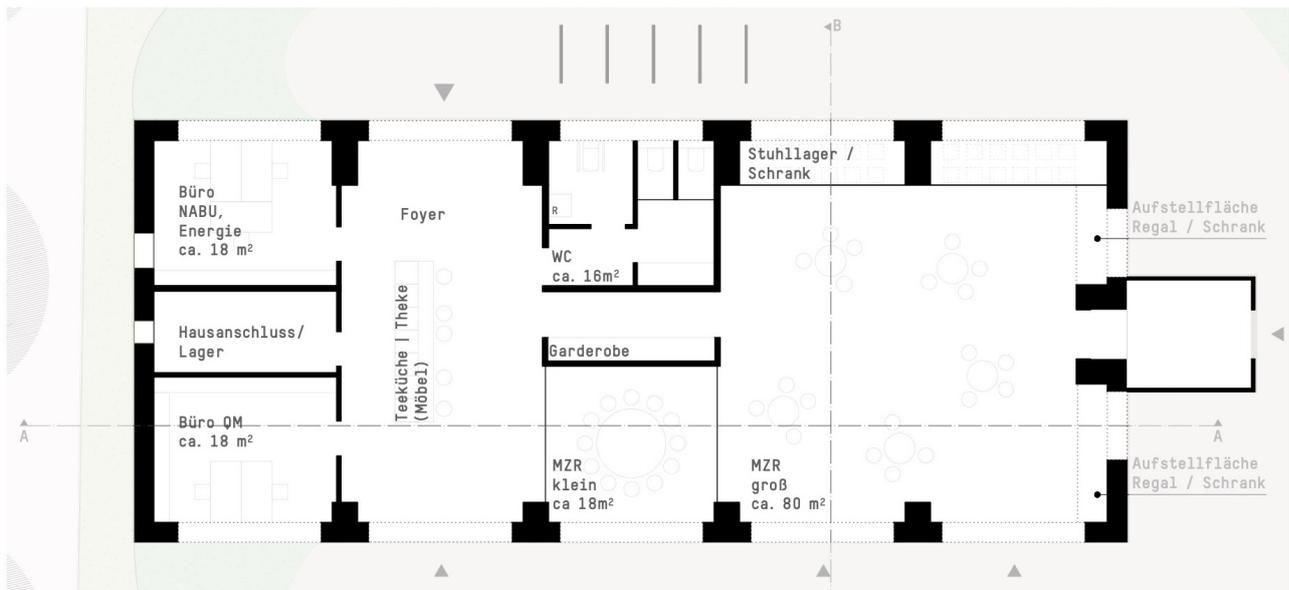
Buchungsanfragen sollen über ein Kontaktformular an das Quartiersmanagement gestellt werden, welches die Termine dann wöchentlich in den Kalender einträgt.

Mittelfristig soll der Buchungskalender der Chapel digitalisiert und öffentlich einsehbar sein. Langfristiges Ziel ist ein öffentlich einsehbarer Kalender für alle buchbaren Veranstaltungsräume im Hospital/Hasenleiser.

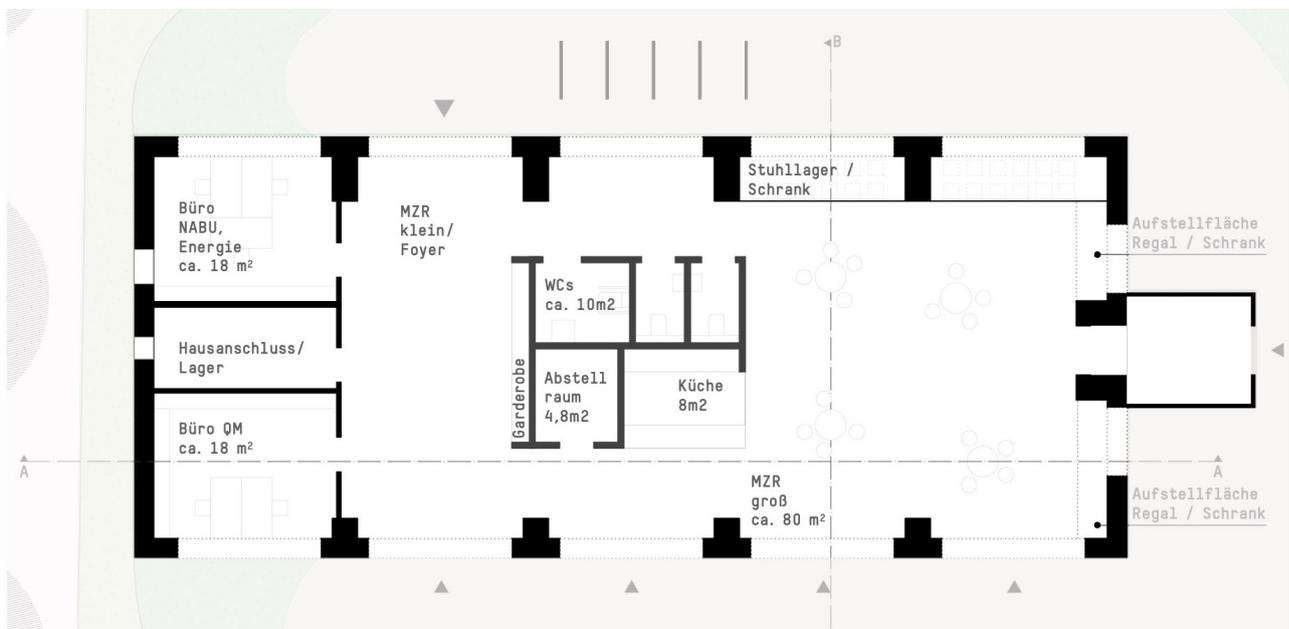
Organisationsfragen und Zuständigkeiten, welche in Zusammenhang mit der regelmäßigen Raumnutzung entstehen (Kühlschranksnutzung, Bestellung von Getränken etc.) sollen von den Beteiligten im laufenden Betrieb geklärt werden.

CHAPEL Hospital - Machbarkeitsstudie zur Umnutzung in einen Bürgerschaftstreff

Variante 1 - VIER ZONEN



Variante 2 - HAUS IM HAUS



Zwei Varianten der architektonischen Machbarkeitsstudie als Diskussionsvorlage für den vierten Workshop zur Machbarkeitsstudie. Stand: 18.11.2021
Quelle: metris Architekten + Stadtplaner

Das Betriebskonzept

Ein Generalbetreiber für die Chapel

Generalbetreiber-Modell

Eigentümerin: Stadt Heidelberg

Die Stadt Heidelberg ist und bleibt Eigentümerin der Chapel. Gesucht wird ein Generalbetreiber, der gegenüber der Stadt den Betrieb der gesamten Chapel als Mietender verantwortet. Rechtliche Verpflichtungen des Eigentümers sollen mittels Vertrag auf den Mietenden übertragen werden.

Hauptmieter: Stadtteilverein

Der Stadtteilverein fungiert als Hauptmieter. Der Mietvertrag für die Chapel soll an den aktuell gültigen Mietvertrag zur Anmietung des alten Rathauses Rohrbach (Rathausstr. 43 in 69126 Heidelberg) angelehnt und durch notwendige Vereinbarungen ergänzt werden, um sowohl dem Generalbetreiber-Modell als auch der aktuellen Rechtsprechung gerecht zu werden.

In den ersten drei Jahren überlässt der Stadtteilverein dem Quartiersmanagement mittels Untermietvertrag die Chapel zu den Selbstkosten. Drei Jahre nach Betriebsbeginn wird von Seiten des Stadtteilvereins geprüft, in welcher Form der Betrieb der Chapel zukünftig durchgeführt werden soll. Denkbar sind „Betrieb in Eigenverantwortung“, „Betrieb wie bisher oder die Gründung eines eigenen Trägervereins.

Untermieter: Quartiersmanagement

Das Quartiersmanagement ist Untermieter des Stadtteilvereins und für den operativen Betrieb der Chapel im Sinne des Nutzungskonzeptes zuständig. Es übernimmt die Verwaltung und Vermietung der Räume.

Die Mietpreise sind transparent und gestaffelt, also abhängig vom Mietzweck. Sollten im Rahmen des Vermietungsgeschäfts Gewinne erzielt werden, müssen diese für den Betrieb Weiterentwicklung des Nachbarschaftstreff verwendet werden (Chapel-Fond).

Anmietung von Büro- und Besprechungsräumen

Für die Anmietung von Büro- und Mehrzweckräumen können nur auf ein Jahr befristete Mietverträge abgeschlossen werden. Eine Verlängerung ist möglich, benötigt aber der Schriftform.

Priorisierung der Mieterinnen und Mieter

Prio 1: Gruppen, deren Aktivitäten / Angebote, offen sind und sich auf den Hasenleiser beziehen; Quartiersmanagement; Stadtteilverein

Prio 2: Energetisches Quartiersmanagement; Vereine oder Gruppen, die einen Beitrag zur Quartiersentwicklung leisten

Prio 3: sonstige ehrenamtlichen Gruppen und Vereine (z.B. NABU)

Prio 4: private Veranstaltungen von Bürgerinnen und Bürgern aus dem Stadtteil

Prio 5: allgemeine Veranstaltungen

Für die Phase, in der das Quartiermanagement die Chapel betreibt, ist keine Vermietung der Prio-Gruppe 4 und 5 angedacht / möglich.

Kostenumlage

Die Stadt vermietet die Chapel für einen Mietzins von 3,00 € / m² im Jahr zuzüglich der auf 25% reduzierten Betriebskosten an den Stadtteilverein Rohrbach als Hauptmieter. Für die Betriebskosten und sonstigen Verpflichtungen wird eine verbindliche Auflistung erfolgen.

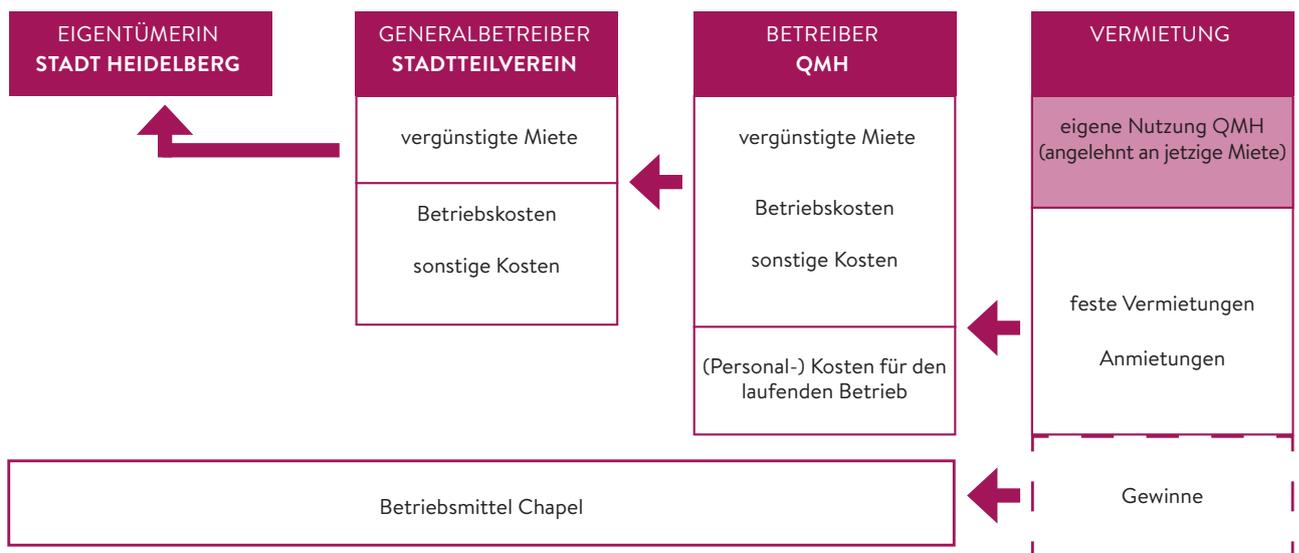
Der Stadtteilverein Rohrbach vermietet die Chapel zu den Bedingungen seines Hauptmietvertrages an das Quartiersmanagement als Untermieter. Aktuell werden die Betriebskosten auf 2.000 bis 3.000 € p.A. geschätzt. Da aktuell keine Erfahrungswerte über den energetischen Zustand des Gebäudes, die tatsächliche Nutzungsfrequenz und den Stromverbrauch durch die geplanten Heizstrahler im Mehrzweckraum vorliegen, können die tatsächlichen Betriebskosten deutlich von dieser Schätzung abweichen.

Das Quartiersmanagement Hasenleiser ist sowohl Mieter für eigene Zwecke als auch Betreiber des Nachbarschaftstreffs im Sinne des Nutzungskonzeptes. Das Quartiersmanagement entwickelt ein Mietpreismodell für Nutzungsgruppen und Anmietungsanlässe in der Art, dass die Brutto-Mietkosten zzgl. sonstiger Nebenkosten (z.B. Lager, Reinigungskosten, Stromkosten etc.) gedeckt sind. Die Mietpreisstaffelung soll sich an der Priorisierungsliste (siehe oben „Priorisierung der Mieterinnen und Mieter“) orientieren, wobei Prio 1 dem geringsten und Prio 5 dem höchsten Mietpreis entspricht. Eventuelle Gewinne, die aus der Vermietung resultieren, sind zweckgebunden in den Nachbarschaftsstreff zu reinvestieren.

Ergänzende Hinweise zur Priorisierung

Die Priorisierungsliste bedeutet nicht, dass ein Anspruch auf eine Anmietung besteht oder eine Mietzusage zugunsten einer neuen Anfrage mit einer höheren Priorität zurückgezogen wird. Die Priorisierung greift bspw. dann, wenn bis zu einem bestimmten (z.B. wöchentlichen) Stichtag mehrere Anfragen für den gleichen Mietzeitraum aufgelaufen sind.

Die Priorisierung kann dann aufgehoben werden, wenn bestimmten Gruppen unabhängig des Termins kein anderer Raum zur Verfügung steht, bspw. weil die Chapel der einzige barrierefreie Raum im Quartier ist.



Schematische Darstellung des Kostenumlagemodells für die Chapel auf Hospital.
Quelle: Eigene Darstellung

Offene Fragen zum Betriebskonzept

Im Rahmen der Workshops zur Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes wurde angeregt, den Prozess der Zumietung von Geschirr, Kühlschrank, Spülwagen etc. zur Realisierung größerer Veranstaltungen zu standardisieren und im Betriebskonzept festzuschreiben. Wie eine solche Standardisierung konkret aussehen soll, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch offen.

In vergleichbaren Betriebskonzepten der Stadt Heidelberg ist eine Priorisierungsliste für Nutzungsanfragen, wie sie hier vorgeschlagen wird, von Seiten der Stadt Heidelberg als Eigentümerin als unzulässig erklärt worden. Zum Zeitpunkt der Verfassung dieser Abschlussdokumentation lag kein abschließende Stellungnahme der Stadt Heidelberg über die Zulässigkeit der vorliegenden Priorisierungsliste vor. Sie gilt vorbehaltlich der Zustimmung der Stadt Heidelberg.

Vorläufiger Wirtschafts- und Finanzplan für den Betrieb des Nachbarschaftstreffs

Ausgaben

1. Miete			4.335,00 €
Jahresmiete Hauptnutzfläche ¹	3,00 €	245 m ²	735,00 €
Jahresmiete Nebenfläche	1,50 €	(0 m ²)	(0,00 €)
Miete Lagerflächen (optional) ²	300,00 €	12 Monate	3.600,00 €
2. Nebenkosten			12.600,00 €
Betriebs- und Stromkostenpauschale ³		pro Jahr	3.000,00 €
Reinigungskosten ⁴			3.600,00 €
Sonstige Nebenkosten für Vermietungen			6.000,00 €
4. Sachkosten			1.100,00 €
Haftpflichtversicherung			500,00 €
Internet, Telefon, Website			600,00 €
Gesamtausgaben			18.035,00 €

¹ Reduzierte Mietzins entsprechend vertraglichen Regelungen mit anderen Stadtteilvereine

² Kalkulierte Mietzins für Anmietung von Lagerflächen außerhalb der Chapel

³ Aktuell wird der, durch den Stadtteilverein zu tragender Betriebskostenanteil von 25% auf 2.000 bis 3.000 € p.A. geschätzt. Da aktuell keine Erfahrungswerte über den energetischen Zustand des Gebäudes, die tatsächliche Nutzungsfrequenz und den Stromverbrauch durch die geplanten Heizstrahler im Mehrzweckraum vorliegen, können die tatsächlichen Betriebskosten deutlich von dieser Schätzung abweichen.

⁴ Für die Reinigung des großen Mehrzweckraums (Saal) könnte eine Endreinigungspauschale auf den Mietpreis aufgeschlagen werden.

Einnahmen

5. Eigenanteil QMH⁵			12.000,00 €
Miete Büro, kleiner und großer MZR	700,00 €	12 Monate	8.400,00 €
Miete Lagerflächen (optional)	300,00 €	12 Monate	3.600,00 €
6. Sonstige Einnahmen aus Vermietungen⁶			2.400,00 €
Gesamteinnahmen			14.400,00 €
Gesamtausgaben (Übertrag)			18.035,00 €
Kalkulatorisches Defizit			3.635,00 €

⁵ Als Eigenanteil wurde der Mietzins vereinbart, den das QMH in der aktuell angemieteten Fläche bezahlt.

⁶ inkl. Umlage für Reinigungskosten, Verwaltungskosten, Hausmeistertätigkeiten

Impressum

Der Gesamtprozess und die vorliegende Dokumentation wurden konzipiert und umgesetzt von



Projektleitung: Matthias Burgbacher
Emil-Maier-Str. 16
69115 Heidelberg

im Auftrag der

Stadt Heidelberg
Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Gaisbergstrasse 11
69115 Heidelberg

Die Auftraggeberin ist nach Freigabe dieser Dokumentation für alle Inhalte verantwortlich.