

Betriebskonzept des **kulturhofes** im Umweltzentrum

Ein öffentliches Raumangebot im Umweltzentrum Bielefeld
Gesamtfläche: 267 qm



Entwurfsskizze: EG im Umweltzentrum mit **kulturhof** (grüne Fläche)

Inhalt	Seite
1.0 Ausgangssituation	3
2.0 Warum ein kulturhof für das Quartier? Übergeordnete Ziele	4
3.0 Finanzierung des Umbaus	5
3.1 Übersicht der geplanten Investition	
3.2 Finanzierung des Eigenanteils	
4.0 Finanzierung / Sicherstellung des Betriebes	7
4.1 Grundsatz zum Nutzungsentgelt	
4.2 Kostenstruktur Nutzungsentgelt	
4.3 Wirtschaftsplan (Einnahme-/ Ausgabenplanung)	
5.0 Projektbewertung	10
6.0 Fazit	12

Zusammenfassung

Unter dem Leitmotiv des Umweltzentrums „Vielfalt unter einem Dach“ soll im Ostmannurturmviertel ein soziokulturelles Stadtteilzentrum mit multifunktionalen Räumlichkeiten entstehen (**kulturhof**). Der dazu erforderliche Umbau im Erdgeschoss wurde von der Städtebauförderung der Stadt Bielefeld zum Städtebauförderungsprogramm 2013 angemeldet und von der Bezirksregierung durch einen entsprechenden Zuwendungsbescheid anerkannt.

Das vorliegende Betriebskonzept zeigt, dass die Städtebaufördermittel als erforderliche Startinvestition unumgänglich sind, das Projekt aber dann im Betrieb von der Nutzergemeinschaft selbst getragen wird.

1.0 Ausgangssituation

Das Umweltzentrum - Vielfalt unter einem Dach

Frauen, Kinder, Männer. Menschen aus allen Kulturen. Sport, Kultur, Tanz, Sprachen, Weiterbildung oder Soziales. Für alle soll es einen Platz geben im neuen Kulturhof im Umweltzentrum Bielefeld. Für 2016 ist der Umbau geplant - dann weichen die alte Druckerei und die Lagerhalle für einen neu gestalteten Innenhof und moderne, lichte Räumlichkeiten. Die Finanzierung dieses Projektes erfolgt anteilig durch die Stadt Bielefeld, hinzu kommen bewilligte Gelder aus dem Städtebauförderprogramm und dem Eigenanteil des Umweltzentrums Bielefeld.

Der Kulturhof soll der gesellschaftliche Mittelpunkt für das Ostmannturmviertel werden. Schon bisher haben sich die künftigen NutzerInnen in das Konzept eingebracht, sie werden auch künftig beteiligt, z.B. bei der Mitgestaltung des Außenbereiches. Denn nichts geht ohne die Mitarbeit und Unterstützung der AnwohnerInnen - schließlich muss das „neue Herz“ des Viertels den Menschen, für die es schlägt, auch gefallen. So wurde in der Planungsphase vor allem der Wunsch laut, die offene Kinder- und Jugendarbeit auszubauen. Aber auch Beratung und Hilfe für örtliche Gruppen, Sprachkurse, Raum für Ehrenamtliche soll geschaffen werden. Fünf Räume zwischen 15 und 138 Quadratmetern stehen künftig für die kulturelle Arbeit zur Verfügung. Eine Teeküche mit Mehrzweckraum kommt außerdem dem Bedürfnis nach Austausch und Vernetzung entgegen.

Das Umweltzentrum Bielefeld hat als kooperatives Trägermodell in den letzten 30 Jahren eine Vielzahl an gemeinnützigen Aktivitäten, gewerblichen Innovationen und gesellschaftspolitischen Impulsen hervorgebracht.

Seit 1999 ist das Gebäude an der August-Bebel-Straße mit rund 1.800 Quadratmetern Nutzfläche im Besitz des gemeinnützigen Vereins „Hausgemeinschaft für Umwelt und Arbeit e.V.“ (HUA e.V.). Im Umweltzentrum sind etwa 100 Menschen als bürgerschaftlich Engagierte oder Berufstätige dauerhaft aktiv. Diese Synthese von ideeller und gewerblicher Arbeit ist ein zentrales Element der „Umweltzentrums-idee“. Es fördert den Austausch und das Zusammenwirken von ökonomischen, ökologischen und sozialen Ideen und realisiert eine solidarische Grundfinanzierung, dies ist die zweite zentrale Funktion des Umweltzentrums Bielefeld.

Die finanzielle Basis des Umweltzentrums wird durch die Vermietung von drei Mietergruppen gebildet:

Vermietung von 3 Wohnungen an kinderreiche Familien

Vermietung von Büroflächen an Vereine

Vermietung von Büroflächen an Unternehmen

2.0 Warum einen **kulturhof** für das Quartier?

Übergeordnete Ziele zum Stadtteilzentrum

Das Quartier Ostmannurmviertel wird soziologisch als „heterogen mit verschiedenen Projektbereichen auf der Suche nach einem neuen Image“ beschrieben (INSEK BI). Ziel ist es, durch den geplanten Rückbau und der Schaffung des **kulturhofes** mit dazu beizutragen und die Aufwertung des öffentlichen Raumes zu unterstützen (INSEK 2010).

Durch die öffentliche Beteiligung der Anwohnerschaft wurde in verschiedenen Workshops folgendes Anforderungsprofil für die späteren Räumlichkeiten des Stadtteilzentrums entwickelt (Machbarkeitsstudie 2011).

Im Einzelnen sind diese:

- Weiterentwicklung der Bildungslandschaft im Ostmannturmviertel
- Stabilisierung der offenen Kinder- und Jugendarbeit
- Beratungsarbeit unterschiedlicher Gruppen
- Schaffung von Gelegenheiten zu ehrenamtlicher Tätigkeit
- Treffpunkt mit niederschweligen Hilfs- und Beratungsangeboten sowie Vernetzung mit den bereits bestehenden Akteuren im Umweltzentrum
- Treffpunkt Teeküche mit Zeitungen etc.
- Kooperation mit weiteren Akteuren des Stadtteils (AWO, DRK, Nachbarschaftsrat, Alt & Jung)

3.0 Finanzierung des geplanten Umbaus

3.1 Übersicht des geplanten Investitionsvolumens

Geplante Gesamtinvestition:	565.000 Euro
Geplanter Eigenanteil HUA e.V. :	56.500 Euro
Geplanter Anteil Stadt Bielefeld / Bauamt:	56.500 Euro
Förderung Stadtumbau INSEK :	452.000 Euro

3.2 Finanzierung des Eigenanteils an den Herstellkosten

Betrag: 56.500 Euro. Dieser Betrag soll durch ein Darlehen der Stadtparkasse dargestellt werden (Nachweis der Zustimmung liegt vor).

Anmerkung zum Erbbaurecht:

Vertragslaufzeit: 16.09.1999 bis zum 31.12.2037; das heißt, die Laufzeit des Vertrages beträgt noch 23 Jahre.

Alle Darlehen des HUA e.V. müssen bis 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts vollständig getilgt sein (BGB §§ 1012-1017). In unserem Falle bis zum 31.12. 2027 = 13 Jahre. Nach Zustimmung durch den ISB wurde besprochen, die Finanzierungszeit auf 15 Jahre zu verlängern also bis 2029.

Die Finanzierung des Darlehens erfolgt durch eine geplante Mieterhöhung von 1 Euro/qm.

Bezogen auf die vermietete Bürofläche von ca. 768 qm ergibt sich ein zusätzlicher Betrag von: 768 Euro/Monat = 9.216 Euro/Jahr (Vermietete Büros im EG = 374 qm im 1. OG = 394 qm = ca. 768 qm)

Daraus ergibt sich folgende Rechnung:

Tilgung: 56.500 Euro/15 Jahre = 3.766 Euro/Jahr
das entspricht 313 Euro/Monat

Zinsen: 3,0 %/a = 1.695 Euro/Jahr = 141 Euro/Monat

Gesamt: 5.461 Euro/Jahr also = 455 Euro/Monat

Gegenüber der jetzigen Situation ist dies für die betroffene Mietergemeinschaft der Büros eine Mehrbelastung von 455 Euro pro Monat.

4.0 Finanzierung und Sicherstellung des laufenden Betriebes

4.1 Grundsatz zum Nutzungsentgelt

Es gilt für alle Flächen des **kulturhofes**:
jede Nutzung ist mit einem Entgelt verbunden.

Dies folgt dem Gedanken, dass sich die Nutzer verantwortlich fühlen und gleichzeitig die erforderlichen Einnahmen den Betrieb absichern.

4.2 Kostenstruktur des Nutzungsentgeltes

Die Finanzierung des laufenden Betriebes im **kulturhof** erfolgt über ein Nutzungsentgelt, deren Höhe die fixen und variablen Kosten abdeckt.

Im Einzelnen zählen dazu folgende Positionen:

Fixe Kosten

Versicherung, Grundsteuern anteilig
Straßenreinigung etc. anteilig
Brandmeldeanlage anteilig
Verwaltung, Instandhaltung, Öffentlichkeitsarbeit

Variable Kosten

Strom und Wasser nach Verbrauch
Heizkosten nach Verbrauch
Reinigungskosten nach Belegung

4.3 Wirtschaftsplan

Kalkulationsansatz zur Nutzung / Stunden pro Jahr

Für die Berechnung der Auslastung wurden die bisherigen Erfahrungswerte aus der Nutzung des Besprechungsraumes im Umweltzentrum herangezogen. Nach 5 Jahren ist das Ziel über alle Räume eine Gesamtauslastung von 30% zu erzielen. Dies erscheint aufgrund der vorliegenden Anfragen realistisch. Zusätzlich ist aber auch eine zusätzliche Öffentlichkeitsarbeit erforderlich, um die Räumlichkeiten zu bewerben und zu beleben. Durch die Machbarkeitsstudie wurde das Konzept der räumlichen Vielfalt gefordert, dass in der vorliegenden Planung umgesetzt wurde. So kann Interessenten ein differenziertes Angebot gemacht werden.

Übersicht geplante Raumnutzung im **kulturhof**

Raum	qm	Ziel	2016 Std. pro Jahr	2017 Std. pro/ Jahr	2018 Std. pro Jahr	2019 Std. pro Jahr	2020 Std. pro Jahr
Raum 1 Raum 2	55		700	900	1.100	1.100	1.150
Raum 3 Raum 4	73		750	850	950	1.050	1.150
Raum 5	139		700	875	1.000	1.200	1.400
Summe der genutzten Stunden pro Jahr	267	3.700	2.150	2.625	3.050	3.350	3.700

Tab.:1: geplante Entwicklung der genutzte Stunden pro Jahr (2016-2020)

Höhe des Nutzungsentgeltes

Für die Kalkulation wurde ein durchschnittliches Nutzungsentgelt von 6 Euro pro Std. gewählt. Dieser Betrag ist ein kalkulatorischer Erfahrungswert, der dem derzeitigen Entgelt aus der Nutzung des Besprechungsraumes im Umweltzentrum entspricht.

Einnahmen / Ausgabenübersicht des **kulturhofes**

Nutzungsentgelt	Einheit		2016	2017	2018	2019	2020
Raum 1+2	€		4.200	5.400	6.600	6.600	6.900
Raum 3+4	€		4.500	5.100	5.700	6.300	6.900
Raum 5	€		4.200	5.200	6.000	7.200	8.400
Einnahme gesamt	€		12.900	15.750	18.300	20.100	22.200
Betriebskosten	€		3.800	4.300	5.300	5.600	5.800
Heizkosten	€		1.200	1.400	2.000	2.300	3.000
Reinigung / Hausmeister	€		4.150	4.900	5.800	6.400	7.300
Verwaltung & Öffentlichkeit	€		3.200	3.200	3.300	3.300	3.400
Instandhaltung	€		300	1.800	1.700	2.250	2.700
Aufwendungen Gesamt	€		12.550	15.600	18.100	19.850	22.200
Gesamtergebnis	€		250	150	200	250	0

Tab.2: Geplante Einnahmen/Ausgaben für den **kulturhof** (2016-2020)

Heiz- und Betriebskosten

Bei den Heiz - und Betriebskosten wurde ein Betrag von 33 € /qm und Jahr zur Kalkulation angesetzt.

Dieser Betrag ist ein Erfahrungswert, der sich an den derzeitigen Kosten im Umweltzentrum orientiert.

In diesem Zusammenhang wurde hier ein konservativer Ansatz gewählt, durch den geplanten Umbau wird zumindest ein Teil der Gebäudehülle thermisch verbessert, was die Heizkosten reduzieren wird.

Hausmeister- und Reinigungskosten

Hier wird zunächst eine zusätzliche Stelle geschaffen, die zunächst flexibel d.h. in Teilzeit organisiert wird. Die Kosten wurden mit 15 Euro brutto pro Stunde angesetzt. Erst bei einer konstanten Belegung wird diese in eine feste Stelle umgewandelt.

Verwaltung und Öffentlichkeitsarbeit

Die Verwaltung des **kulturhofes** ist im Büro der Hausverwaltung im Erdgeschoss des Gebäudes an der August - Bebel - Straße untergebracht. Das Büro hat eine Größe von ca. 25 qm und die Kapazität für einen weiteren Arbeitsplatz mit EDV Anschluss und Serverkapazitäten. Ziel ist es nach dem Umbau einen zusätzlichen Behindertenarbeitsplatz einzurichten.

5.0 Projektbewertung

Durch das gewählte Finanzierungsmodell ist der Betrieb des **kulturhofes** für die Stadt Bielefeld zuwendungsfrei.

Der von der Städtebauförderung vorliegende Antrag ist wirtschaftlich betrachtet eine Initialfinanzierung, die einen Gebäudezustand verbessert und im Betrieb Arbeitsplätze in der Verwaltung, der Reinigung und im Service schafft.

Gleichzeitig ist der Umbau auch ein regionales Wirtschaftsförderprogramm, da der Verein Unternehmen aus der Stadt oder Region beschäftigen wird. Hier läuft ein Teil des Geldes über Steuern und Abgaben zum Nutzen der Stadt zurück.

Zweckbindungsfrist 20 Jahre

Diese Auflage kann erfüllt werden, da der bestehende Erbaurechtvertrag noch eine Laufzeit bis zum 31.12.2037 hat. Von daher kann dieser Anforderung in vollem Umfang entsprochen werden.

Insolvenz des HUA e.V.

Diese würde dann eintreten, wenn es zu Mietausfällen in größerem Umfang kommt. Das Umweltzentrum besteht seit 30 Jahren und befindet sich seit 1999 Jahren an diesem Standort. Der Standort wird von allen Mietern wegen der zentralen Lage besonders geschätzt, so gibt es seit den letzten 5 Jahren eine Vollvermietung der Büroräume. Im Moment ist die Nachfrage höher als das derzeitige Angebot.

Durch den geplanten Umbau wird die Attraktivität des Gebäudes verbessert. Dies stärkt auch den Verein und sichert damit das Projekt zusätzlich ab.

Risiken im Umbau

Eine konsequente und stringente Kostenplanung und Kontrolle ist im gesamten Umbauprozess erforderlich. Hier gilt der Grundsatz:

Es kann nur der Geldbetrag verbaut werden, der auch vorhanden ist.

Mietrisiko des Vereins

Für den Verein besteht das Risiko von nicht gezahlten Mieten. Im Bürobereich hat sich im Laufe der Zeit eine stabil zahlende Mietergruppe gebildet, so dass hier das Risiko als gering eingeschätzt werden kann. Um dieses wirtschaftliche Risiko weiterhin zu reduzieren wird seit 2006 eine jährliche Risikorückstellung in dem Wirtschaftsplan des HUA e.V. in Höhe von 4.000 Euro eingestellt.

Leerstand der neuen Räumlichkeiten

Wie die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, gibt es mehr Anfragen als geeignete Räumlichkeiten. So dass das Risiko des Leerstandes berechenbar ist. Es ist weiter davon auszugehen, dass das geplante Angebot eine zusätzliche Nachfrage schafft. Nach dem Umbau ist dann auch die Nutzung der Räume für private Veranstaltungen möglich.

6.0 Fazit

Insgesamt wird vom derzeitigen Vorstand des HUA e.V. und den Vereinsmitgliedern die wirtschaftliche Herausforderung als berechenbar beurteilt. Aufgrund der besonderen Haushaltslage der Stadt Bielefeld glauben wir, dass das vorgelegte Betriebskonzept Modellcharakter hat. Nach der gemeinsamen Startinvestition finden Nutzergruppen wie Vereine, Initiativen und Privatpersonen ein Angebot vor, das sie nach Bedarf für ihre Ziele punktuell nutzen können. Durch die Nutzungsgebühr trägt jeder seinen Teil zum wirtschaftlichen Betrieb bei und stellt so die Stadt Bielefeld von weiteren Kosten frei.

Die Nachfrage nach multifunktionalen Räumlichkeiten wurde in der Machbarkeitsstudie aus 2011 (steg -NRW) belegt.

Durch die Umbaumaßnahme im Stadtteil wird es im Quartier eine weitere Möglichkeit geben, die für die dort lebenden oder tätigen Menschen die Lebens- und Aufenthaltsqualität verbessert.

Es ist daher auch davon auszugehen, dass der **kulturhof** mit dazu beitragen wird, Menschen in dem Quartier „zu halten“ und das bürgerschaftlichen Engagement, wie es z.B. im Nachbarschaftsrat existiert, weiter zu stärken.

Insgesamt überwiegen daher, nach unserer Auffassung, eindeutig die Vorteile des Projektes.

Bielefeld im Oktober 2014

Der Vorstand HUA e.V.



Hausgemeinschaft
für Umwelt und Arbeit e.V.

Kontaktdaten HUA e.V.

Trägerverein des Umweltzentrums
August-Bebel-Str. 16-18

33602 Bielefeld

Vorstand

Karin Clasmeier
Margot Götte-El Fartoukh
Anna Meurs

0521 - 44 81 118

huaev@umweltzentrum-bielefeld.de

Hausverwaltung

Hans-Josef Röper
Dorothea Schwartz
Christoph Westerfeld

0521 - 44 81 118

0179 - 3212385

huaev@umweltzentrum-bielefeld.de