

DER BÜRGERMEISTER
Stadtentwicklung

Vorlagen-Nr.:

BA 058/2024

Berichterstattung:

Beigeordneter Stadtbaurat Mönter

Vorlagenersteller/in:

Herr Scholz

Datum:

15.02.2024

Öffentliche Berichtsvorlage

Beratungsfolge:

Termin	Gremium	Zuständigkeit
05.03.2024	Bauausschuss	Anhörung

Tagesordnungspunkt:

einsA-Quartier: Abschlussbericht

Protokollentwurf:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen

Bericht:

Nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen des Projektes „einsA-Quartier“ wird nachfolgend ein zusammenfassender Bericht über die Projektentstehung, -entwicklung und -umsetzung gegeben. Ebenso wird die Kostenentwicklung dargestellt.

1. Konzeptphase/Bewerbung REGIONALE 2016

Mit dem im Jahr 1998 beschlossenen und 2009 fortgeschriebenen Innenstadtentwicklungskonzept (IEK) und dem gefassten Beschluss über das Stadtumbaugebiet einschließlich Maßnahmenkatalog wurde das Ziel verfolgt, die Funktion der Innenstadt als Handels-, Kultur-, Freizeit- und Kommunikationsort zu fördern und durch vielfältige Maßnahmen die Attraktivität zu stärken. Mit der jüngst durchgeführten Umgestaltung des Marktplatzes und der Marktstraße wird das bisherige Programm nun im Jahr 2024 abgeschlossen. Im Rahmen der Städtebauförderung konnte eine Vielzahl wichtiger Projekte umgesetzt werden. So wurden zunächst die Fußgängerzonen in der Viktorstraße und in der nördlichen Marktstraße umgestaltet. Anschließend konnte die Umgestal-

tung der Coesfelder Straße zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereich sowie des Bereichs der Arkaden an der Münsterstraße in Angriff genommen werden. Durch die Erstellung und Umsetzung eines Grünkonzeptes konnten wesentliche Impulse im Bereich des Stadtgrüns- und Stadtklimas gesetzt werden. Darüber hinaus wurden aufgrund der Maßnahmen der Stadt aber auch wichtige private Investitionen ausgelöst. Die Errichtung eines modernen Kinocenters sowie des „Stadtquartier Overbergplatz“ mit Einzelhandels-, Gastronomie- und Freizeitangeboten stellen besondere Bausteine für eine Steigerung der Attraktivität der Innenstadt dar.

Ein besonders herausragendes Projekt innerhalb des Stadtumbaugebietes ist jedoch das „einsA-Quartier“ (frühere Bezeichnung „Intergeneratives Zentrum Dülmen (IGZ) – ein Haus für alle“).

Die gemeinsam im Rahmen des Regionale 2016 Prozesses von der Stadt Dülmen und der Katholischen Kirchengemeinde St. Viktor entwickelte Projektidee durchlief zunächst alle Qualifizierungsstufen der Regionale 2016 und wurde dann mit Hilfe von Städtebaufördermitteln nach Durchführung eines Wettbewerbs ab 2014 umgesetzt. Mit der Projektidee sollte zwischen dem Rathaus, dem Kirchplatz und der Straße „Bült“ eine kooperative Gemeinschaftseinrichtung mit großer sozialer, gesellschaftlicher und städtebaulicher Strahlkraft entstehen und das nachhaltige Ziel verfolgt werden, die sozialen Fähigkeiten aller Generationen zu aktivieren, Teilhabe aller am Leben zu erzielen, Perspektiven aufzuzeigen und Vereinsamung entgegenzuwirken. Es sollte ein Ort geschaffen werden, an dem alle Generationen ihren Platz haben und sich wie selbstverständlich im Alltag begegnen. Mit dem einsA sollten im Sinne eines „Dülmener Bündnisses der Generationen“ innovative Akzente zwischen Kirche, Kommune, Zivilgesellschaft und Wirtschaft gesetzt und intergenerative Angebote gemacht werden. Gleichzeitig sollte es im Sinne einer sozialen Mitte in der Dülmener Innenstadt Ausgangspunkt für eine Entwicklung und Aktivierung des Gesamtquartiers zwischen Marktstraße, Lüdinghauser Straße, Bült, Kirch- und Schulgasse sein.

Die bauliche Realisierung des Projektes begann mit der Durchführung erster vorbereitender Untersuchungen (Bodengutachten, Kampfmittel Sondierungen, archäologische Untersuchungen, etc.) sowie einer intensiven Planungsphase ab dem Jahr 2014. Aus der Dülmener Stadtgeschichte gab es bis zu diesem Zeitpunkt relativ wenig Überlieferungen – bekannt war nur, dass sich der Standort für das einsA-Quartier im Bereich der Keimzelle Dülmens befindet, dem Gründungshügel der Stadt. So traten sehr umfangreiche, für die Entwicklung der Dülmener Stadtgeschichte bedeutende Funde im Rahmen der archäologischen Untersuchungen zu Tage. Sämtlichen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen mussten archäologische Untersuchungen vorlaufen. Dies führte im gesamten Bauprozess zu erheblichen Verzögerungen und zu deutlichen Mehrkosten.

Nach Durchführung des Wettbewerbs und anschließendem VOF-Verfahren wurde das Büro Dreibund Architekten mit den hochbaulichen Planungen für das einsA beauftragt. Der Bauantrag für die Hochbaumaßnahme wurde Ende 2015 eingereicht, jedoch mussten die Pläne aufgrund der sich abzeichnenden Mehrkosten überarbeitet werden. Hier wurden insbesondere die Südfassade geändert und Grundrisse noch wirtschaftlicher gestaltet. Bis ins Jahr 2016 zogen sich die archäologischen Untersuchungen im Bereich der Hochbaumaßnahme, ebenso erfolgten in dieser Zeit der Aushub der Baugrube, das Setzen der Spundwände und die maßnahmenbedingte Verlegung von Abwasserkanälen im Bereich der Straßen „Bült“ und „Kirchgasse“ sowie des Kirchplatzes.

Die erste Rohbauausschreibung musste aufgrund zu hoher Kosten aufgehoben und erneut ausgeschrieben werden. Und auch die Ausschreibung weiterer Gewerke zeigte, dass die Baupreise konjunkturbedingt deutlich angezogen waren. Ende 2017/Anfang 2018 konnte mit der Herstellung des einsA-Gebäudes begonnen werden.

Die Fertigstellung der Hochbaumaßnahme konnte im Mai 2020 mit Beteiligung von Ministerin Scharrenbach, Bischof Glenn, der Stadtspitze und vielen Gästen gebührend gefeiert werden.

In dem einsA-Gebäude sind entsprechend der Nutzungskonzeption und den hieraus resultieren-

den unterschiedlichen Raumansprüchen verschiedene Raumkategorien hergestellt worden. So wurden Veranstaltungs-, Seminar- und Bewegungsräume, Verwaltungsräume der Familienbildungsstätte und der katholischen Kirchengemeinde sowie Räume für eine Kindertageseinrichtung umgesetzt. Wesentliches Merkmal des einsA-Konzepts ist es, Angebote für alle Generationen zu machen und den Austausch und die Begegnung zwischen den Generationen zu fördern. Insofern sind die bewusst großzügig gestalteten Flur- und Verkehrsflächen als Räume der Begegnung ein wichtiger Bestandteil des Konzeptes. Auch dem „Markt der Möglichkeiten“, der mit einem Glasdach überspannten Platzfläche zwischen dem einsA-Neubau und dem denkmalgeschützten Rathaus der Stadt, kommt eine große Bedeutung zu. Hier finden ganzjährig öffentliche Veranstaltungen der Stadt und des einsA statt, um Kultur, Begegnung und Austausch zu fördern. Das Angebot wird abgerundet durch das Bistro „Orange“, das im Erdgeschoss des Gebäudes platziert worden ist und einen wichtigen – auch ersten niederschweligen - Beitrag zur Kommunikation, Begegnung und Versorgung im einsA leistet.

Träger der Hochbaumaßnahme des einsA sind die Stadt, die katholische Kirchengemeinde St. Viktor sowie die im Prozess als Investor für die Kindertageseinrichtung hinzugekommene Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG.

Die Federführung für den Bauprozess bei der Hochbaumaßnahme übernahm der Fachbereich Hochbau der Stadt Dülmen, alle Bauaufträge sind aufgrund des Förderrechts durch die Stadt vergeben worden. Aufgrund der komplexen Projektstruktur wurde das Büro agn, Ibbenbüren, mit der Projektsteuerung für die Hochbaumaßnahme beauftragt.

Neben dem Kernprojekt „einsA“ war auch die Umgestaltung der Platz- und Straßenflächen ein wichtiger Bestandteil der Quartiersentwicklung. Mit Durchführung eines Bürgerworkshops, in dem verschiedene Lösungen für die Umgestaltung der beiden großen Platzflächen im Quartier, Marktplatz und Kirchplatz St. Viktor, vorgestellt und diskutiert wurden, wurde der Prozess zur Umgestaltung der Flächen in 2017 begonnen. Hierbei wurde festgelegt, dass der Marktplatz als multifunktionale Platzfläche gestaltet und die frühere Marktplatzmauer hierbei zugunsten einer Stufenanlage beseitigt werden sollte. Demgegenüber sollte der Kirchplatz eher als grüne Oase und Rückzugsraum vom urbanen Geschehen qualifiziert werden. Wesentliches Ziel der Umgestaltungsmaßnahmen war es auch, trotz der schwierigen Topographie den barrierefreien Zugang für alle öffentlichen Verkehrsflächen und Gebäude im Quartier herzustellen. Nach Durchführung eines europaweiten Bewerbungs- und Vergabeverfahrens wurde das Büro Lohaus-Carl-Köhlmos, Hannover, mit der Planung der öffentlichen Räume im Quartier beauftragt.

Mit der baulichen Umsetzung der Planungen konnte dann 2020 im Bereich der Kirchgasse, des Bült, der Rathaus- und der Schulgasse begonnen werden. Da auch hier jeweils archäologische Untersuchungen erforderlich waren, haben sich teilweise Verzögerungen im Bauablauf ergeben. Die Arbeiten in den umliegenden Gassen konnten Ende des Jahres 2021 abgeschlossen werden. Bedingt durch die ehemalige Lage des Friedhofs rund um die St. Viktor-Kirche und die hiermit verbundenen sehr aufwändigen archäologischen Untersuchungen konnte mit den Arbeiten auf dem Kirchplatz erst im Jahr 2021 begonnen werden. Zudem mussten die Arbeiten mehrfach witterungsbedingt und aufgrund der alljährlichen mehrwöchigen Veranstaltung „Dülmener Winter“ unterbrochen werden, so dass die Arbeiten auf dem Kirchplatz erst im Juni 2023 zum Abschluss kamen.

Mit den Arbeiten zur Umgestaltung des Marktplatzes und der Marktstraße ist im April 2021 begonnen worden. Auch hier ist es im Bauablauf zu Verzögerungen aufgrund der erforderlichen archäologischen Untersuchungen gekommen, so dass nun die abschließende Fertigstellung im ersten Quartal 2024 erfolgt.

Mit der Beendigung dieser Maßnahme werden dann alle zur Förderung beantragten Maßnahmen, denen der Beschluss als Stadtumbaugebiet zugrunde lag, abgeschlossen sein.

Das einsA-Projekt zeigt bereits eine deutlich positive Wirkung im Hinblick auf die Belebung der Innenstadt, die Förderung des Miteinanders der Generationen sowie die Verbesserung der Gestaltungsqualität im öffentlichen Raum. Das einsA-Gebäude bildet zusammen mit dem Rathaus einen neuen Anlaufpunkt für alle Bürgerinnen und Bürger an zentraler Stelle inmitten der Innenstadt.

Mit der Umsetzung des Projektes zeigen Kirche und Stadt, dass es sich lohnt, neue Wege in der Zusammenarbeit zu gehen und so ein Gemeinschaftsprojekt zu entwickeln, umzusetzen und zu betreiben, das Vorbildcharakter hat und in die Region ausstrahlt.

2. Kostenentwicklung /Kostenzuordnung

Kostenentwicklung

Für das Regionale 2016-Projekt „einsA-Quartier“ sind drei Förderbescheide mit einer Förder-summe von insgesamt 8.450.000 Euro erteilt worden (Förderbescheide aus 2014, 2015 und 2018). Als zuwendungsfähige Ausgaben sind insgesamt 16.900.000 Euro anerkannt worden. Der Fördersatz betrug 50%.

Die förderfähigen Kosten setzen sich aus den Ausgaben für folgende Maßnahmen zusammen:

- Vorlaufkosten (Projektstudie, Wettbewerbsverfahren, Öffentlichkeitsarbeit zum Regionale 2016-Prozess, VOF-Verfahren, Archäologie Hochbaubereich, Abriss vorh. Bausubstanz, Geländeherrichtung, Umbau technischer Infrastruktur, Kampmittelräumung, etc.)
- Öffentlichkeitsarbeit während der Planungs- und Bauphase
- Rechtsberatung zur Förderkulisse/Klärung des Binnenverhältnisses der Projektbeteiligten
- Hochbaumaßnahme einsA
- Umbau des Rathaus-Nordflügels mit Durchgang zum Markt der Möglichkeiten (MdM) sowie Umbau von Räumen im Rathaus als Kompensationsflächen (Wegfall von Büroflächen aufgrund des neuen Durchgangs)
- Herstellung eines Glasdachs im Bereich des MdM
- Herstellung von den dem einsA/Rathausbereich direkt zugeordneten Außenanlagen (Pflasterung des MdM und der Zugänge, barrierefreier Zugang vom Marktplatz aus mit Stufenanlage und Terrasse, Innenhof Raum der Stille).
- Umgestaltung der öffentlichen Platz- und Straßenflächen im Quartier (Kirchgasse, Bült, Schulgasse, Rathausgasse, Kirchplatz)
- Archäologische Untersuchungen im Bereich der Platz- und Verkehrsflächen.

Als nicht förderfähige Kosten wurden folgende Maßnahmen/Bauteile identifiziert:

- Kindertageseinrichtung (durch WSG finanziert)
- Verwaltungsräume der Kirchengemeinde St. Viktor im einsA-Gebäude einschl. der anteiligen Kosten für Nebenräume
- Kosten für die Rathausgastronomie (Flächen im Neubau und Rathaus)
- Wohnprojekte der kath. Kirchengemeinde („besonderes Wohnen“) im Bereich Bült
- Umbau verschiedener Verwaltungsräume im Rathaus aufgrund der Umstrukturierung innerhalb des Gebäudes

- Anteilige Kosten für die Erneuerung der Heizungsanlage mit BHKW im Bereich des Rathauses

Die privat zu finanzierenden Wohnbauprojekte der Kirchengemeinde im Bereich Bült sind bislang nicht realisiert worden. Einerseits wurden die Flächen nach Abriss der alten Familienbildungsstätte und der Geländeherrichtung als Baustelleneinrichtungsfläche für die Tiefbaufirma und den Archäologen benötigt, andererseits konnten die Planungen aufgrund des aktuell hohen Kostenniveaus im Baubereich noch nicht in eine baureife Form gebracht und umgesetzt werden.

Für die Gesamtmaßnahme sind Ende 2017 (zum 3. Förderantrag) Kosten in Höhe von 26.043.002 Euro ermittelt worden.

Um diese ermittelten Gesamtkosten mit den jetzt im Rahmen der Abrechnung vorgelegten Kosten vergleichen zu können, sind die für die Wohnbauprojekte der Kirchengemeinde ursprünglich eingeplanten Herstellungskosten in Höhe von 4.064.500 Euro von den Gesamtkosten 2017 abzuziehen, so dass hier noch Kosten in Höhe von 21.978.502 Euro verbleiben. Der nun zum Ende des Jahres 2023 ermittelte Abrechnungsstand stellt Gesamtkosten in Höhe von 23.439.724 Euro fest (s. Anlage 1 Tabelle Übersicht Gesamtkosten). Sie liegen damit 1.461.222 Euro über den zum Vergleich heranzuziehenden Gesamtkosten von 2017, was einer Kostensteigerung von 6,6 % entspricht.

Es ist zu berücksichtigen, dass noch ca. 450.000 Euro für die restlichen Arbeiten und Dokumentationen im Bereich der Archäologie sowie ca. 40.000 Euro für die eingerichtete Funkstrecke, die im Brandfall eine gesicherte Kommunikation innerhalb des einsA-Gebäudes gewährleisten soll, abzurechnen sind. Diese Kosten hinzugerechnet, würden sich die Gesamtkosten auf einen Betrag in Höhe von ca. 23.930.000 Euro belaufen. Im Vergleich zu den geschätzten Gesamtkosten aus 2017 betragen die Mehrkosten damit rund 1.921.500 Euro. Dies entspricht einer Kostensteigerung in Höhe von ca. 8,8%.

Das Teilprojekt Marktplatz/Marktstraße mit erwarteten Gesamtkosten in Höhe von ca. 2,6 Mio Euro wird als separate Fördermaßnahme abgewickelt. Diese zusätzliche Förderoption hatte die Bezirksregierung ermöglicht, um aufgrund erkennbarer Mehrkosten im Rahmen des einsA-Projektes eine weitere Förderung zu gewähren. Insoweit waren die entsprechenden Kosten zwar Gegenstand der ursprünglichen Kostenermittlung, sie werden in der jetzt vorgelegten Kostenübersicht aufgrund der gesonderten Förderung nicht der Fördermaßnahme einsA-Quartier zugeordnet. In der anliegenden Tabelle sind diese Kosten aber im Sinne der Transparenz nachrichtlich dargestellt worden.

Von den bisher abgerechneten 23.439.724 Euro Gesamtkosten sind nach Abzug von Einnahmen aus KAG-Beiträgen und sonstigen Zuschüssen und Verrechnungen sowie der nicht förderfähigen Kosten für die o.g. Bereiche als förderfähige Kosten insgesamt 17.274.804 Euro ermittelt worden. Damit übersteigen die ermittelten förderfähigen Kosten die im Rahmen der Förderbescheide festgelegten förderfähigen Kosten um 376.810 Euro.

Die Erhöhung der Gesamtkosten sowie der förderfähigen Kosten hat verschiedene Ursachen. So haben baukonjunkturelle Entwicklungen während der Projektumsetzung zu z.T. deutlichen Erhöhungen geführt. Von diesen Kostensteigerungen waren sowohl die Hoch- wie auch die Tiefbaumaßnahmen betroffen. Ein ganz wesentlicher und zu Beginn der Maßnahme nicht absehbarer Faktor für die Erhöhung der Gesamtkosten stellt jedoch der Bereich der archäologischen Untersuchungen dar. Allein im Bereich der Hochbaumaßnahme sind ca. 785.000 Euro an Untersuchungskosten angefallen. Im Bereich der Tiefbaumaßnahmen sind ca. 770.000 Euro für archäologische Untersuchungen ausgezahlt worden. Insbesondere die Kosten für die Dokumentation sind noch in 2024 - dann außerhalb der Fördermaßnahme – zu finanzieren (ca. 450.000 Euro).

Gleichzeitig konnten durch verschiedene konstruktive oder planerische Änderungen Einsparun-

gen erzielt werden. Die Konstruktion für das Glasdach über dem Markt der Möglichkeiten konnte durch Hinzuziehen eines spezialisierten Planungsbüros so vereinfacht werden, dass sich die Kosten gegenüber den ursprünglichen Planungen mehr als halbiert haben (die günstigeren Stahlpreise zum Zeitpunkt der Ausschreibung haben sich hier auch positiv ausgewirkt) – ohne jedoch den gestalterischen Glanz zu verlieren. Ebenso konnten bei der Herstellung der räumlichen Kompensationsflächen im Rathaus Einsparungen erzielt werden. Da im Zuge der Umgestaltung von Flächen im Rathausnordflügel entschieden worden ist, auch weitere Bereiche im gesamten Rathaus zu sanieren, um die sich hieraus ergebenden Synergieeffekte zu nutzen, haben sich die Kosten und somit auch der Anteil der nicht förderfähigen Kosten für die Stadt deutlich erhöht.

Durch die Herausnahme der Umgestaltung des Marktplatzes aus der Maßnahme einsA-Quartier und Überführung des Projektes in eine andere Fördermaßnahme innerhalb des Stadtumbaugebietes (dann mit 60% Förderung statt 50%) konnten die Ausgaben für die Umgestaltung von öffentlichen Plätzen und Straßen im Quartier reduziert und freiwerdende Mittel zur Kompensation von Mehrkosten an anderer Stelle genutzt werden.

Die jeweiligen Eigenanteile der Projektpartner haben sich aufgrund der obigen Ausführungen unterschiedlich entwickelt. Im Bereich der Kindertageseinrichtung konnten die Kosten um ca. 120.000 Euro auf 2.268.848 Euro leicht reduziert werden. Hier ist allerdings zu erwähnen, dass die KiTa-Außenanlagen noch nicht endgültig hergestellt worden sind und noch weitere Kosten für Ausstattung und endgültige Herstellung anfallen werden. Demgegenüber haben sich die Eigenanteile bei den Projektpartnern Stadt und Kirchengemeinde um ca. 600.000 Euro auf 5.969.842 Euro bzw. um ca. 840.000 Euro auf 6.611.767 Euro erhöht.

Werden die bisher noch nicht abgerechneten Leistungen (450.000 Euro für die Dokumentation des Archäologen sowie ca. 40.000 Euro für die Feuerwehrfunkstrecke) den Eigenanteilen der Projektpartner zugeordnet, erhöht sich der Eigenanteil für die KiTa um 6.000 Euro auf 2.274.848 Euro, der städtische Eigenanteil um ca. 268.000 Euro auf 6.237.842 Euro und der Anteil der Kirchengemeinde um ca. 216.000 Euro auf 6.827.767 Euro.

Kostenzuordnung

Die im Gesamtprojekt angefallenen Kosten sind in drei Bereiche eingeteilt worden:

- Vorlaufkosten (Projektdossier, Wettbewerb/VOF-Verfahren, erste Öffentlichkeitsarbeit vor Maßnahmenbeginn, Archäologie im Bereich der Hochbauflächen, Herrichtung/Abriss, Öffentlichkeitsarbeit während der Projektumsetzung, Rechtsberatung zur Sicherung des Förderzwecks),
- Neu- und Umbaumaßnahmen im Hochbaubereich einschließlich der zugeordneten Außenanlagen (einsA-Neubau, Rathausumbau, KiTa)
- Umgestaltung von öffentlichen Straßen und Plätzen im Quartier einschließlich Kirchplatz.

Mit insgesamt 2.178.329 Euro bewegen sich die Vorlaufkosten in etwa im Bereich des zuvor zu Ende 2017 kalkulierten Ansatzes. Wie zuvor dargestellt, sind die Herstellungs- und Planungskosten im Hochbaubereich in förderfähige und nicht förderfähige Kosten aufzuteilen. Im Hochbaubereich wurden bereits bei der Erstellung der Leistungsverzeichnisse die auszuführenden Positionen bei den Gewerken nach Titeln bzw. Bauteilen zugeordnet (Rathaus/einsA/KiTa). Die Nebenkosten wurden nach Kostenschlüsseln verteilt bzw., soweit möglich, direkt den Bauteilen zugeordnet. Da auch innerhalb der Bauteile „einsA-Neubau“ und „Rathaus“ zwischen förderfähigen und nicht förderfähigen Kosten eine Aufteilung erfolgen musste, ist hier eine Differenzierung über Flächen-schlüssel vorgenommen worden.

Wie bereits zuvor erläutert, konnten die Kosten für das Glasdach deutlich reduziert werden. Dagegen haben sich die Kosten für den Umbau des Rathausnordflügels um ca. 160.000 Euro erhöht.

Dies hängt maßgeblich mit den sehr aufwändigen statischen Verbesserungsmaßnahmen zusammen, die für die Herstellung der Neuen Scharre erforderlich waren. Die Kosten für den neuen Durchgang tragen Stadt und Kirchengemeinde gemeinsam, da es sich auch um einen Zugang zum „Markt der Möglichkeiten“ (MdM) handelt. Beim einsA-Neubau sind ebenfalls Mehrkosten in Höhe von knapp 700.000 Euro angefallen. Neben den bereits dargestellten baukonjunkturellen Entwicklungen, die v.a. die Gewerke Rohbau und Elektrotechnik betrafen, wirkten sich vor allem Brandschutzanforderungen kostenerhöhend aus.

Die Kosten für die den Hochbaumaßnahmen zuzuordnenden Außenanlagen, wie z.B. die Pflasterung des MdM und seiner Zuwegungen, die Stufenanlage, Rampe und Terrasse vor dem Rathaus sowie Pflasterung des „Garten der Stille“, sind ebenfalls in förderfähige und nicht förderfähige Kosten zu unterscheiden. Hier wurden die Kosten für den kommerziell genutzten Teil der Terrasse vor dem Rathaus als nicht förderfähige Kosten aufgeführt. Insgesamt haben sich die Kosten für diese Anlagen deutlich erhöht. Neben konjunkturbedingten Preissteigerungen waren hierfür u.a. Anforderungen an den Denkmalschutz (Abstandsfugen zum Rathaussockel) und erhöhte Aufwendungen für die Entwässerung des MdM einschließlich taktiler Rinnenabdeckungen verantwortlich. Die Kosten für die Außenanlagen der KiTa sind separat erfasst und beauftragt worden (nicht förderfähige Kosten).

Die Darstellung der Kosten im Bereich der Umgestaltung der öffentlichen Platz- und Straßenflächen ist differenziert nach den jeweiligen Bearbeitungsflächen bzw. Bauabschnitten vorgenommen worden. Die Bauleistungen sind jeweils separat ausgeschrieben worden, so dass die Kostendarstellung und –zuordnung auf diesem Wege gut abgrenzbar erfolgen konnte. Auch die Kosten für die archäologischen Untersuchungen im Bereich der Platz- und Verkehrsflächen sind differenziert in der Kostenübersicht dargestellt worden.

3. Öffentlichkeitsarbeit/Inhaltliche Projektausgestaltung

Die inhaltliche Ausgestaltung und Qualifizierung des einsA-Projektes war ein intensiver Prozess. Die Projektinitiatoren der Familienbildungsstätte, der Kirchengemeinde St. Viktor und der Stadt Dülmen haben das Projekt seit der Projektidee im Jahr 2011 intensiv begleitet und bis zur Eröffnung in 2020 inhaltlich immer weiter konkretisiert. Sowohl während des Regionale 2016-Qualifizierungsprozesses wie auch während der baulichen Umsetzung wurden Bürgerinnen und Bürger sowie Akteursgruppen in den Prozess eingebunden. So wurde eine Vielzahl von Workshops durchgeführt, Akteurstreffen organisiert und Veranstaltungen genutzt, um das Projekt der Öffentlichkeit vorzustellen und Mitstreiter zu gewinnen. Heute bilden die sogenannten „Basisakteure“ das Fundament des gemeinwesenorientierten Projekts. Dies sind die katholische Kirchengemeinde St. Viktor, die Familienbildungsstätte, die Stadt Dülmen, das Familienzentrum St. Anna (Kindertageseinrichtung) und das Kolpingwerk als Träger des Bistro Orange. Hinzu kommen über 40 Kooperationspartner von Vereinen und sonstigen Akteursgruppen. Das Angebot im einsA ist somit sehr vielfältig, intergenerativ und interkulturell ausgerichtet. Zwischen der Stadt und der Kirchengemeinde abgeschlossene Basis- und Betriebsvereinbarungen bilden die vertragliche Grundlage für die Zusammenarbeit und Nutzung der Räumlichkeiten. Die Stelle der Managerin des einsA wird gemeinsam von der Kirchengemeinde und der Stadt finanziert. Ein regelmäßig tagender Lenkungsbeirat trifft die wesentlichen Entscheidungen für die Zusammenarbeit. Der gesamte Prozess ist durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit begleitet worden. So wurden verschiedene Aktionstage genutzt, um das Projekt den Bürgerinnen und Bürgern vorzustellen und weitere Interessierte zu gewinnen. Dies waren u.a. das Bürgerfest am 03. Oktober (2015, 2017 und 2019), der Tag der Städtebauförderung 2015 und 2022, ein IGZ-Aktionstag in 2016, ein Fest zum Baustart 2017, das Baustellenfest 2018 und das Fest zur Eröffnung 2020. Für die Öffentlich-

keitsarbeit mussten Logos entwickelt, Flyer und Broschüren erstellt, Werbe- und Druckerzeugnisse bestellt und Künstler engagiert werden. Über große bedruckte Planen, die an den Bauzäunen hingen, wurde die Öffentlichkeit über den Projektstand informiert. Zudem wurde auch für einzelne Phasen des Projektes ein Zukunftsladen im UG des Rathaus Westflügels eingerichtet, um mit Bürgerinnen und Bürgern ins Gespräch zu kommen und einen Anlaufpunkt für die Öffentlichkeit zu bieten. Zeitweise wurden hier auch Funde aus den archäologischen Untersuchungen präsentiert. Auf einer eigens eingerichteten und über den gesamten Prozess inhaltlich aktualisierten Homepage konnten sich die Bürgerinnen und Bürger über den aktuellen Projektstand informieren.

Das einsA-Quartier konnte erfolgreich realisiert werden. Es kann als Aushängeschild für die Innenstadtentwicklung der Stadt Dülmen bezeichnet werden, das in die Region ausstrahlt. Durch das Engagement zahlreicher Beteiligter ist es gelungen, dieses bedeutsame Infrastrukturprojekt fertigzustellen. Maßgeblich unterstützt wurde das Projekt von den in der Stadtverordnetenversammlung vertretenen Parteien sowie auch dem Fördergeber, die sehr kooperativ an dem Projekt mitgewirkt, die Finanzierung sichergestellt und das Projekt somit erst ermöglicht haben.

Anlagen:

Klimarelevanz:

Auswirkungen: keine

Finanzierung:

Mit Ausnahme der noch anstehenden Kosten für die Archäologie-Dokumentation und die Kosten für die Feuerwehrfunkstrecke in Höhe von insgesamt ca. 490.000 Euro ist die Maßnahme ausfinanziert. Von den Restkosten trägt die Kirchengemeinde ca. 216.000 Euro und die WSG ca. 6.000 Euro.

gez.

Hövekamp
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 Übersicht Gesamtkosten

Anlage 1 zur Vorlage BA 058/2024: Tabelle Kostenübersicht einsA-Quartier

Kostenbereich	Kostenschätzung 2017			Abrechnungsstand 12/2023				
	Gesamtausgaben	davon förderf. Kosten	davon nicht förderf. Ausgaben	Gesamtausgaben	Einnahmen (Verrechnungen, KAG etc.)	bereinigte Gesamtausgaben	davon förderf. Ausgaben	davon nicht förderf. Ausgaben
Vorlaufkosten (Projektstudie, Wettbewerb, Archäologie einsA) Herrichtung, Wettbewerb, Projektvorbereitung	1.969.000 €	1.969.000 €	- €	1.988.329 €	- 2.856 €	1.985.473 €	1.973.573 €	11.900 €
Rechtsberatung	100.000 €	100.000 €	- €	108.170 €	- €	108.170 €	108.170 €	- €
Öffentlichkeitsarbeit	91.500 €	91.500 €	- €	81.830 €	- €	81.830 €	81.830 €	- €
Zwischensumme Vorlaufkosten	2.160.500 €	2.160.500 €	- €	2.178.330 €	- 2.856 €	2.175.474 €	2.163.574 €	11.900 €
Bau- und Planungskosten Rath.-Nordflügel	1.398.042 €	806.786 €	591.256 €	1.558.591 €	- €	1.558.591 €	938.178 €	620.413 €
Bau- und Planungskosten einsA-Neubau	11.147.791 €	9.653.703 €	1.494.088 €	11.820.522 €	- €	11.820.522 €	10.135.564 €	1.684.959 €
Bau- und Planungskosten KiTa inkl. Außenanl. (ohne Kosten agn u. DA)	2.341.653 €	- €	2.341.653 €	2.215.459 €	- €	2.215.459 €	- €	2.215.459 €
Bau- und Planungskosten Rath. Westfl., Ersatzflächen	360.000 €	360.000 €	- €	196.995 €	- €	196.995 €	196.995 €	- €
Bau- und Planungskosten Rath. Ostgiebel	65.000 €	65.000 €	- €	13.464 €	- €	13.464 €	13.464 €	- €
Bau- und Planungskosten Glasdach	965.000 €	965.000 €	- €	401.807 €	- €	401.807 €	401.807 €	- €
Bau- und Planungskosten Außenflächen IGZ (ohne KiTa)	323.016 €	298.447 €	24.569 €	590.403 €	- €	590.403 €	545.533 €	44.871 €
Rathaus sonstiger Umbau/Sanierung	627.000 €	- €	627.000 €	1.374.589 €	- €	1.374.589 €	- €	1.374.589 €
Zwischensumme Hochbau und Außenanlagen	17.227.502 €	12.148.936 €	5.078.566 €	18.171.829 €	- €	18.171.829 €	12.231.540 €	5.940.289 €
Bau- und Planungskosten einsA-Quartier, Kirchplatz	730.500 €	730.500 €	- €	1.171.484 €	- €	1.171.484 €	1.125.741 €	45.743 €
Bau- und Planungskosten einsA-Quartier, Gassen	1.260.000 €	1.260.000 €	- €	1.046.161 €	- 33.948 €	1.012.213 €	1.012.213 €	- €
Archäologie einsA-Quartier ohne Kirchpl.	379.800 €	379.800 €	- €	480.717 €	- 27.822 €	452.895 €	350.534 €	102.361 €
Archäologie Kirchpl.	220.200 €	220.200 €	- €	391.202 €	- €	391.202 €	391.202 €	- €
Zwischensumme Plätze/Verkehrsflächen	2.590.500 €	2.590.500 €	- €	3.089.565 €	- 61.770 €	3.027.795 €	2.879.691 €	148.104 €
Summe	21.978.502 €	16.899.936 €	5.078.566 €	23.439.724 €	- 64.626 €	23.375.098 €	17.274.804 €	6.100.294 €
Abzug Förderung		- 8.450.000 €					- 8.450.000 €	
verbleibende Eigenanteile		8.449.936 €	5.078.566 €				8.824.804 €	6.100.294 €
Eigenanteile gesamt		13.528.502,00 €					14.925.098,02 €	
Eigenanteil Stadt		5.366.273,00 €					6.044.381,77 €	
Eigenanteil Kirchengemeinde		5.771.593,00 €					6.611.767,84 €	
Eigenanteil WSG (KiTa)		2.390.669,00 €					2.268.948,41 €	

Nachrichtlich:

Erwartete Restkosten Archäologie, Feuerwehrfunkstrecke: ca. 490.000€ (Stadt: 268.000€, Kirchengemeinde 216.000€ u. WSG 6.000€)

Erwartete Kosten gesondertes Förderprojekt Umgestaltung Marktplatz/Marktstr.: ca. 2.600.000€ (abzögl. KAG in Höhe von ca. 400.000€ und Förderung in Höhe von 1.200.000€)