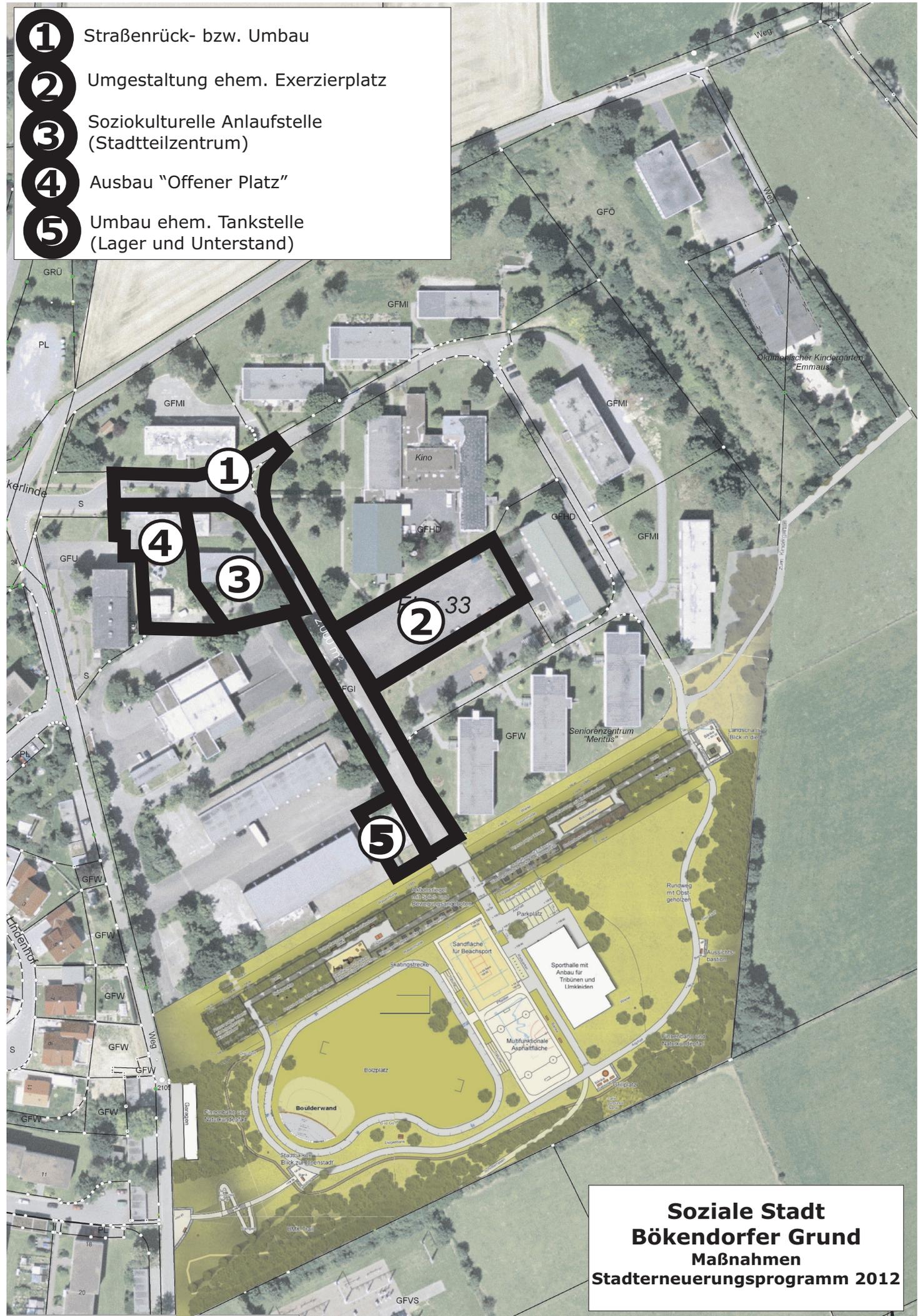


- 1** Straßenrück- bzw. Umbau
- 2** Umgestaltung ehem. Exerzierplatz
- 3** Soziokulturelle Anlaufstelle (Stadtteilzentrum)
- 4** Ausbau "Offener Platz"
- 5** Umbau ehem. Tankstelle (Lager und Unterstand)



**Soziale Stadt
Bökendorfer Grund
Maßnahmen
Stadterneuerungsprogramm 2012**

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§ 5 Abs. 2 VermG NRW). Die Geobasisdaten und hieraus abgeleitete Produkte dürfen nur mit Zustimmung der zuständigen Behörde vervielfältigt, umgearbeitet, ergänzt, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.

Nutzungskonzept

für das **Stadtteilzentrum Lütkerlinde** (soziokulturelles Zentrum) im ehemaligen Sanitätsgebäude der Wachtmeister Maenhout-Kaserne

1.) **Grundsätzliches:**

Nutzungsgliederung

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung ist das Gebäude (Stadtteilzentrum) unterschiedlichen Nutzungskategorien zugeordnet. Dabei sind auch Nutzungsüberschneidungen möglich.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse handelt es sich um eine rein öffentliche Nutzung; dabei sind folgende Hauptnutzungsgruppen angedacht:

- Dienstleistung und Verwaltung
- Bildung und Wissenschaft
- Kultur
- Räume zur Aufbewahrung und Verarbeitung von Lebensmitteln, Ausgabe von Speisen und Getränken
- Sondernutzungen

Nutzungsphase

Im Lebenszyklus eines Bauwerks folgt auf den Bauprozess die **Nutzungsphase**. Die laufenden Bewirtschaftungskosten in der Nutzungsphase übersteigen die einmaligen Herstellungskosten des Bauwerks oftmals. Für die Gesamtbilanz und die Wirtschaftlichkeit einer zu errichtenden baulichen Anlage und deren Kostenplanung stellen sie ein wichtiges Planungskriterium dar. Insbesondere spielen die Energiekosten bei der Nutzung eines Gebäudes eine zunehmend wichtige Rolle. Die Nutzungsphase endet nach der Nutzungsdauer mit einer Umnutzung oder mit dem Abbruch des Gebäudes.

Nutzungsmischung

Sind in einem Gebäude verschiedene Nutzungen vorhanden, spricht man von einer „**Mischnutzung**“.

Mit Nutzungsmischung werden meist Stadtquartiere bezeichnet, in denen sich auf einem Grundstück verschiedene Nutzungen in mehreren Gebäudeteilen etabliert haben, wie zum Beispiel Wohnnutzung im Vorderhaus, Gewerbenutzung in den Hofgebäuden oder der Remise.

Nutzer

Mit Nutzer bezeichnet man die Menschen, die ein Gebäude benutzen. Der Nutzer kann mit dem Eigentümer identisch sein, in vielen Fällen sind die Nutzer jedoch die Mieter eines Gebäudes. Die Interessen und Lebensgewohnheiten der Nutzer stellen die Grundlage des Architektenentwurfs für ein Gebäude dar. Diese müssen nicht zwangsläufig identisch sein mit denen des Bauherrn.

Für die Dauer der Nutzung eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils verlangt der Eigentümer grundsätzlich ein Nutzungsentgelt vom Nutzer, das entweder dem vertraglich vereinbarten Mietzins gleichkommt, oder ihm entspricht. Wird ein Nutzungsentgelt erhoben, dient es dazu

- die Herstellungskosten über den Zeitraum der Nutzungsdauer zu verzinsen
- die Immobilie instand zu halten
- die Abnutzung durch den Nutzer abzugelten

2.) Besonderes

Raumbedarf/Nutzungen

Für das in Rede stehende Stadtteilzentrum sind folgende Nutzungen nach dem gegenwärtigen Informationsstand denkbar, die von folgenden Nutzern (Personengruppen/Vereinigungen bzw. Institutionen) initiiert bzw. betreut würden:

Nutzer:	Aktivität / Raumbedarf
<ul style="list-style-type: none"> • „Garagen“-Frauengruppe • Verein Brücke-Moct eV. • Volkshochschule 	EDV-Raum/Internet-Cafe <ul style="list-style-type: none"> -PC-Anschlüsse für mobile Rechner für mind. 12-15 Arbeitsplätzen / Raumgröße mind. 3 m² pro TN -Beleuchtung 500lx -Freie Bewegungstiefe zwischen der ersten Tischreihe und der Projektionsfläche mind. 2m -Höhenverstellbare Bürodrehstühle mit fünf Rollen, leichte Polsterung im Sitz- und Rückenbereich -Tischbreite mind. 1,20m für einen Einzelplatz Drucker -Beamervorrichtung - ggf. Leinwand als Präsentationsfläche
<ul style="list-style-type: none"> • „Garagen“-Frauengruppe • Verein Brücke-Moct eV. • Volkshochschule • Kulturring 	Schulungs-/Seminarraum <ul style="list-style-type: none"> - Bestuhlung für max. 25 Personen / Raumgröße max. 2,5 m² pro TN - Beleuchtung 500lx - Freie Bewegungstiefe zwischen der ersten Tischreihe und der Projektionsfläche mind. 2m - Tischbreite mind. 1,40m für 2 Personen - Polsterung der Bestuhlung im Sitz- und Rückenbereich - Möglichkeiten, sowohl Bestuhlung als auch Tische flexibel zu nutzen (leichte Tische) - Aufhängeflächen an den Wänden (Magnetstreifen mit Magneten zur Unterrichtsunterstützung) -Präsentationsfläche für einen Beamer <i>(ggf. Verbindung zwischen Seminarraum und Veranstaltungsraum, um 80-100 Besucher unterbringen zu können)</i>
<ul style="list-style-type: none"> • „Garagen“-Frauengruppe • Verein Brücke-Moct eV. 	Bastel-/Klönraum
<ul style="list-style-type: none"> • „Garagen“-Frauengruppe • Verein Brücke-Moct eV. • Volkshochschule • Kulturring 	Veranstaltungs-/Vortragsraum <ul style="list-style-type: none"> - Bestuhlung (siehe oben) für bis zu 30 Personen (ohne Tische;Raumbeschreibung siehe allg. Unterrichtsraum) - ggf. Leinwand / freie Bewegungstiefe zwischen der ersten Stuhlreihe und der Projektionsfläche mind. 2m - Beamervorrichtung - Möglichkeit, ein Notebook mit dem Beamer zu verbinden zwecks Präsentation

<ul style="list-style-type: none"> • „Garagen“-Frauengruppe • Verein Brücke-Moet eV. • Volkshochschule 	Küche: - 3-4 Küchenzeile(n) mit 3-4 Herden (zur Unterrichtsunterstützung insbesondere im Integrations Sprachkursbereich sowie im Bereich der Zusammenarbeit mit den Familienzentren)
<ul style="list-style-type: none"> • Verein Brücke-Moet eV. • Volkshochschule 	Pausen- bzw. Aufenthaltsraum für mehrtägige und langfristige Kurse / ggf. kann der Essensraum der Küche auch als solcher genutzt werden
<ul style="list-style-type: none"> • „Garagen“-Frauengruppe • Verein Brücke-Moet eV. • Volkshochschule • Kulturring 	Lager-/Abstellraum Raum für Unterrichtsmaterialien [CD-Player, Lehrmaterial, Plakate aus dem Unterricht etc.] / ggf. kann der Essensraum der Küche auch als solcher genutzt werden
<ul style="list-style-type: none"> • „Garagen“-Frauengruppe • Verein Brücke-Moet eV. • Volkshochschule 	Ruheraum für z.B. Yoga-Kurse, Eltern-Kind-Kurse o.ä. (ggf. mit strapazierfähigem Teppich) für max. 15-20 Personen
<ul style="list-style-type: none"> • „Garagen“-Frauengruppe • Verein Brücke-Moet eV. 	Büroraum für tägliche Beratung und Benutzung ausschließlich durch den Verein
<ul style="list-style-type: none"> • „Garagen“-Frauengruppe • Verein Brücke-Moet eV. • Volkshochschule 	Telefon/Internetzugang "freizuschaltendes" Telefon zwecks Berufsvorbereitungstrainings
Besucher <ul style="list-style-type: none"> • Allgemein • Generationenpark • Seniorenzentrum • Kino • Anwohner Bökendorfer Grund 	Cafe / Bistro Das Bistro/Cafe könnte u.U. über das Kolpingberufsbildungswerk Brakel betrieben werden. Entsprechende Gespräche mit dem Geschäftsführer wurden geführt. Der Betreiber muss sich an den Bewirtschaftungskosten beteiligen.

Außenbereich:	
Besucher <ul style="list-style-type: none"> • Generationenpark • Seniorenzentrum • Kino Anwohner Bökendorfer Grund	Terrasse möbliert für Feiern + Begegnungen im Freien
Besucher <ul style="list-style-type: none"> • Allgemein • Generationenpark • Seniorenzentrum • Kino • Anwohner Bökendorfer Grund 	Amphitheater / Offener Platz oder Bühne im Freien

Der Verein Brücke-Moet eV. allein hätte Bedarf für folgende Nutzungen:

- Sprach- und Grammtikkurse 2 x wöchentlich jeweils 3 Std.
- Handarbeitskreis für Frauen 2 x wöchentlich jeweils 2 - 3 Std.
- Näh-/Zuschneidekreis 1 x wöchentlich jeweils 3 Std.
- Kinderbastelunterricht 1 x wöchentlich jeweils 1,5 Std.
- Malunterricht für Jugendliche 1 x wöchentlich jeweils 1,5 Std.
- Frauenchor 2 x wöchentlich jeweils 2,5 Std.
- Spielenachmittag 3 x wöchentlich jeweils 2 Std.
- Tanz- und Theaterkreis für Kinder u. Jugendliche
- Computerkurse (z.B. f. Senioren)
- Schach für Kinder und Jugendliche
- Informationsabende
- Kunstausstellungen
- Eltern-/Kindtreffen
- Kaffeeklatsch (Internationale Begegnungen bei Kaffee + Kuchen)

- Feiern im Gebäude (z.B. Weltfrauentag, Karneval, Ostern, Weihnachten usw.)
- Feiern "draußen" (z.B. zum Weltkindertag)

Die Pflege der Kultur der Herkunftsländer (Lieder, Tänze, Essen + Trinken etc.) sollte den „Neubürgern“ möglich sein. Angestrebt ist eine gesellschaftliche Integration (nicht Assimilation), d.h., die lieb gewordenen mitgebrachten Traditionen sollen erhalten und gepflegt werden können! Dies wäre –neben den sonstigen Nutzungen- in einem Stadtteilzentrum durch die Vereinigungen („Garagen“ Verein sowie Brücke-Moet) möglich.

Anmerkung:

Die dem Bauausschuss am 06. Juli 2011 als Grundlage für die Stellung des Förderantrages bei der Bezirksregierung vorgestellte Planung ist überarbeitet und auf das Unerlässliche im Hinblick auf die vorstehenden Nutzungen reduziert worden.

Bewirtschaftung / Kosten

An Energiekosten könnten nach dem heutigen Stand und unter Berücksichtigung der Nutzfläche des Gebäudes des Stadtteilzentrums 2.500 € lt. Schätzung des beauftragten Architekten anfallen. Hinzu kämen die Kosten für Wasser, Kanal- und Wassergebühren sowie die Versicherungen. Hierfür sind noch einmal rd. 2.500 € zu veranschlagen, so dass insgesamt p.a. rd. 5.000 € anfielen.

Die Nutzer sind grundsätzlich bereit, über einen Betreiberverein für die Nutzung des soziokulturellen Stadtteilzentrums zu regeln. Dies könnte ähnlich den Vereinbarungen für die Dorfgemeinschaftshäuser bzw. den Betrieb der Sportstätten geregelt werden. Die zuvor genannten Energie- und Umlagekosten könnten –wie zuvor angesprochen- über einen (noch zu gründenden) Betreiberverein abgewickelt werden. Dabei ist zu beachten, dass bei einem von einem Dritten betriebenen Cafe/Bistro die anteiligen Bewirtschaftungskosten von diesem aufzubringen sind. Auch seitens des VHS könnten zu den Kursgebühren anteilige Kosten für den Betrieb der Räumlichkeiten vereinbart und erstattet bzw. dem Betreiberverein zugeführt werden. Zusätzliches Personal für Hausmeister- und/oder Reinigungstätigkeiten würde nicht notwendig werden.

Für die bisherigen und zukünftigen städtischen Anlagen im Programmgebiet „Böken-dorfer Grund“ werden zukünftig folgende jährlichen Unterhaltungskosten anfallen:

Generationenpark:

Grünflächen (Mäharbeiten, Baumpflege, Freianlagen ...)	rd. 7.500 €
Wege (Kehrmaschine u. Unterhaltung)	rd. 3.500 €
Einrichtungen (Spielgeräte, Bänke, Beleuchtung, Mülleimer, Material ...)	rd. 7.500 €
Gesamt:	rd. 18.500 €

Stadtteilzentrum – Straßen - ehem Exerzierplatz – ehem. Tankstelle

Grünflächen (Mäharbeiten, Baumpflege, Freianlagen ...)	rd. 1.300 €
Wege (Kehrmaschine u. Unterhaltung)	rd. 1.400 €
Einrichtungen (Beleuchtung, Mülleimer, Material ...)	rd. 1.900 €
Gesamt:	rd. 4.600 €

Haushalts- / Finanzierungstechnische Aussagen

Lt. der Kämmerei ist bei der Einrichtung des Stadtteilzentrums von folgenden Abschreibungen etc. auszugehen:

	%	Betrag in €	
Bauliche Investitionen			
Kosten der Herstellung		584.000,00	
Gesamtausgabe		584.000,00	
Landeszuschuss	70%	408.800,00	
Investitionspauschale	30%	175.200,00	
Gesamteinnahme		584.000,00	
Abschreibung (60 Jahre)	1,67%	9.752,80	jährlich
Auflösung Sonderposten (60 Jahre)	1,67%	9.752,80	jährlich
Aufwand aus baulichen Investitionen		0,00	jährlich

Außenanlagen			
Kosten der Herstellung		111.300,00	
Gesamtausgabe		111.300,00	
Landeszuschuss	70%	77.910,00	
Investitionspauschale	30%	33.390,00	
Gesamteinnahme		111.300,00	
Abschreibung (20 Jahre)	5%	5.565,00	jährlich
Auflösung Sonderposten (20 Jahre)	5%	5.565,00	jährlich
Aufwand aus Außenanlagen		0,00	jährlich

Ausstattung			
Gesamtausgabe		90.000,00	
Landeszuschuss	70%	63.000,00	
Investitionspauschale	30%	27.000,00	
Gesamteinnahme		90.000,00	
Küche (Abschreibung 15 Jahre)	6,67%	15.000,00	
Stühle und Bänke -Veranstaltung- Afa 15 Jahre()	6,67%	15.000,00	
EDV-Technik	6,67%	30.000,00	
mobile Trennwände (Abschreibung 15 Jahre)	6,67%	30.000,00	
Abschreibung		6.003,00	jährlich
Auflösung Sonderposten		6.003,00	jährlich
Aufwand aus Ausstattung		0,00	jährlich

Gesamtinvestition

785.300,00

3.) Nutzung anderer städtischer Liegenschaften

Freie Liegenschaften sind derzeit im schulischen Bereich nur in den Stadtbezirken (Bökendorf + ab 01.08.11 Gehrden) gegeben. Die Liegenschaft **Grundschule Bökendorf** soll nach einem Brandschaden veräußert und abgerissen, die Freifläche als Baugrund nachgenutzt werden. Hinsichtlich des Schulgebäudes **Gehrden** bestehen derzeit keine konkreten Aussagen hinsichtlich einer Nachnutzung.

Im Bereich der Kernstadt sind –auch nach den Diskussionen im Rahmen der Schulentwicklungsplanung- keine konkreten Hinweise darauf, dass und ggf. welche Räumlichkeiten frei werden könnten.

Auch wenn eine „neue“ Schule (als z.B. Sekundarschule) hinzukommen würde, würden die bestehenden Schulen bestehen bleiben und auslaufen. Zudem würden dann u.U. sogar zusätzliche Räume benötigt für die neue Schule.

Auch ist nicht vorhersehbar, wie unter dem Einfluss der allgemein sinkenden Schülerzahlen die Klassenfrequenzrichtwerte angepasst werden.

Als erstes würden die provisorischen Klassenräume (Container) im Bereich des Petrus-Legge-Gymnasiums sowie der Grundschulen aufzugeben sein.

Realistisch kann somit nicht davon ausgegangen werden, dass kurz- bzw. mittelfristig in der Kernstadt Schulräume frei werden, die –unbeachtet der Entfernung zum Quartier Bökendorfer Grund/Lütkerlinde (Förderbereich Soziale Stadt) nicht für eine Nutzung im obigen Sinne/Umfang (s. unter Raumbedarf/Nutzungen) in Betracht kommen könnten.

4.) **Förderprogramm Soziale Stadt**

Die Besonderheit für die Umsetzung der Maßnahme: *Errichtung eines Stadtteilzentrums im Bereich Bökendorfer Grund/Lütkerlinde* ist in der Situation der Förderung gegeben. Die Konversionsfläche der ehemaligen belgischen Kasernenanlage ist in das Förderprogramm Soziale Stadt aufgenommen. Nach dem besonderen Förderprogramm können EU-, Bundes- und Landesmittel zur städtebaulichen Erneuerung von benachteiligten Stadtteilen beantragt werden.

Die Stadt Brakel hat ein Integriertes Handlungskonzept verabschiedet, dass verschiedene Maßnahmen i.R. der Sozialen Stadt zum Gegenstand hat.

Die Stadt Brakel ist für den Förderzeitraum bis einschließlich 2015 in das Förderprogramm aufgenommen. Es besteht nur noch die einmalige Möglichkeit, Fördermittel (derzeitige Zuschusshöhe: 70 v.H.) für die Zeit 2013-2015 zu beantragen. Die Antragsfrist endet am 31. Aug. 2011.

