

Kooperationsvereinbarung

zwischen

der Stadt Bochum

vertreten durch den Stadtbaurat Dr. Markus Bradtke,

Willy-Brandt-Platz 2-6

44777 Bochum

- im Folgenden auch „Stadt“ genannt

der

Montag Stiftung Urbane Räume gAG

vertreten durch den Vorstand Herrn Stefan Anspach

Adenauerallee127

53113 Bonn

- im Folgenden auch „Stiftung“ genannt

und der

Urbane Nachbarschaft Imbuschplatz gGmbH

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Henry Beierlorzer

Adenauerallee 127

53113 Bonn

- im Folgenden auch „Projektgesellschaft“ genannt

Präambel

Gegenstand dieser Vereinbarung ist die gemeinsame Umsetzung des Projektes „Nachbarschaft Imbuschplatz“ als gemeinwohlorientierte Quartiers- und Immobilienentwicklung in der nordwestlichen Innenstadt Bochums.

Die Montag Stiftung Urbane Räume gAG wird in ihrem gemeinnützigen Programmbereich „Initialkapital für eine chancengerechte Stadtentwicklung“ in städtischen Quartieren aktiv, um hier das soziale Miteinander in guter Nachbarschaft, die Chancengerechtigkeit für Benachteiligte sowie die aktive Teilhabe und das bürgerschaftliche Engagement der hier lebenden Menschen für ihr Quartier zu stärken. Dazu werden Investitionen in eine langfristige, gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung mit Impulsen und Angeboten zum Aufbau einer nachhaltig tragfähigen Struktur des Gemeinwesens im Quartier verbunden.

Über die rentierliche Investition in eine Immobilie sollen dauerhaft Überschüsse für das Gemeinwohl im Stadtteil erwirtschaftet werden. Dies können einerseits finanzielle Überschüsse aus der Bewirtschaftung der Immobilie sein, die in gemeinnützige Stadtteilprojekte vor Ort fließen. Dies kann andererseits aber auch eine soziale Rendite sein, die aus neu geschaffenen, öffentlich zugänglichen und nutzbaren Räumen sowie aus der Mobilisierung von Bürgerengagement für das Gemeinwesen erwächst. In der Anschubphase des Projektes bringt die Stiftung als Kooperationspartner darüber hinaus Ressourcen und Know-how ein für die Entwicklung von gemeinnützigen Stadtteilprojekten, für aktive Kommunikation und die Mobilisierung von Bürgerengagement sowie für die Vernetzung örtlicher Akteure, Institutionen, Vereine und Initiativen, um das Gemeinwesen zu stärken.

Schließlich sollen die Strukturen und eingesetzten Instrumente mit den lokalen Akteuren und der Kommune so aufgebaut und entwickelt werden, dass die Trägerschaft und die Durchführung gemeinnütziger Projekte vor Ort nachhaltig weitergeführt werden können.

Die Stadt Bochum hat ein Konzept zur besseren Unterbringung von zur Zeit in der Immobilie Stühmeyerstraße 33 ansässigen Initiativen der Wohnungslosenhilfe entwickelt und beabsichtigt, das Gebäude nach Auszug der bisherigen Nutzer neuen gemeinwohlorientierten Nutzungen zuzuführen. Auf dieser Grundlage sollen in Kooperation mit der Montag Stiftung Urbane Räume und Akteuren im Quartier rund um die Immobilie Stühmeyerstraße 33 neue Wege für eine gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung „rund um den Imbuschplatz“ gegangen werden. Es ist dabei das Ziel, die Lebensbedingungen der Nachbarn und Quartiersbewohner zu verbessern und die Potenziale des Quartiers zu stärken. Ein wesentlicher Beitrag der Stadt Bochum liegt in der Bereitstellung des Grundstücks im Rahmen eines Erbbaurechts für eine gemeinnützige Projektgesellschaft verbunden mit dem Erlass des Erbbauzinses solange die Gesellschaft gemeinnützig im Quartier tätig ist.

Basis für den gemeinsamen Ansatz ist ein Handlungskonzept, das in Kooperation zwischen Stadt Bochum und der Stiftung erarbeitet wurde. Dazu wurde eine Quartiersanalyse vom Büro sds_utku Städtebau, Denkmalpflege, Stadtforschung erstellt und das Gebäude Stühmeyerstrasse 33 durch

das Architekturbüro Böll mit Blick auf seine mögliche Nutzung und den damit verbundenen Sanierungsbedarf untersucht.

Das gemeinsame Handlungskonzept und die abgestimmten Kooperationsbeiträge von Stadt und Stiftung werden nachfolgend beschrieben und sind die Grundlage für erforderliche Beschlüsse der Stadt Bochum zur Erbbaurechtsvergabe und Kooperation sowie für die Stiftungsgremien zur Investitionsentscheidung und Bereitstellung von Initialkapital für die gemeinwohlorientierte Entwicklung von Immobilie und Quartier.

1 Handlungsbedarf und Ziele für die Entwicklung des Quartiers

Gegenstand des Projektes ist der nordwestliche Teil des innerstädtischen „Gleisdreieck“ und wurde in der Quartiersanalyse vom November 2017 näher beschrieben und charakterisiert:

- In den beiden statistischen Bezirken „Rathaus“ und „Imbuschplatz“ leben rund 3650 Menschen und das Viertel am Rand der Innenstadt Bochums ist trotz zentraler Lage stark durchmischt und wesentlich vom Wohnen geprägt. Jedoch ist der Anteil von Einpersonenhaushalten besonders hoch und der Anteil von Kindern und Jugendlichen gering. Die Zukunftsvision Bochum 2030 sieht gerade in diesem Raum die weitere Stärkung des Wohnens und Lebens mit dem Leitbegriff der „Neuen Heimat“ vor.
- Die Strukturdaten für das Quartier weisen gemessen an städtischen Durchschnitt deutlich erhöhte Anteile u.a. von Arbeitslosen, Migranten sowie Transfergeldbeziehern auf und verweisen auf einen Handlungsbedarf vergleichbar anderer sozial benachteiligter Quartiere. Im näheren Umfeld der Immobilie gibt es Gemeinschaften unterschiedlicher Kulturkreise, teils lang ansässig teils mit jüngerer Zuwanderungsgeschichte sodass von einem Ankommens- oder Durchgangsort gesprochen werden kann. Auch hieraus erwachsen besondere Aufgaben der Integration.
- Es bestehen vielfältige Infrastrukturangebote im direkten Umfeld von Nahversorgung bis überregionalen Angeboten, religiöse Einrichtungen, Schulen, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. Allerdings fehlen noch die sozial-räumliche Ausrichtung auf das Quartier und Kooperationsansätze mit quartiersbezogenen Vereinen oder Initiativen.
- Im Quartier herrscht abgesehen von den großen öffentlichen Einrichtungen eine vergleichsweise kleinteilig strukturierte und heterogene Eigentümerstruktur vor. Es fehlt punktuell deutlich an privaten Investitionen in die Erneuerung und in die Qualitätsverbesserung des Bestands.

Das Quartier der „Nachbarschaft Imbuschplatz“ hat weder eine klare räumliche Abgrenzung noch eigene Identität. Es fehlt an gemeinsamen historischen oder kulturellen Quartierswurzeln und Eigenständigkeit, sowie an sozial-räumlicher Fokussierung von Projekten und Aktivitäten. Der historische Imbuschplatz ist durch den vierspurigen Nordring zerschnitten. Es handelt sich um einen Bereich in der Innenstadt mit hohem Erneuerungsbedarf der aber nicht als Förderkulisse der Städtebauförderung ausgewiesen ist. Daher soll in Kooperation zwischen Stadt Bochum und der Stiftung ein neuer Weg der gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung mit Stärkung zivilgesellschaftlicher Engagements gegangen werden.

Zentrales Ziel dieser Quartiersentwicklung ist die Stärkung einer Quartiersidentität für die hier lebenden Menschen als „Heimat“, Lebensraum und Ort für sozialen Zusammenhalt. Gute Nachbarschaft bedeutet

- mehr nachbarschaftliche Rücksichtnahme, Fürsorge und Miteinander für Chancengerechtigkeit

- mehr Engagement von hier Wohnenden und Arbeitenden, sowie von Eigentümern und Gewerbetreibenden für das Gemeinwesen im Quartier,
- mehr sichtbare Spuren bürgerschaftlichen Engagements im öffentlichen Raum
- mehr Zusammenarbeit aller Akteure sowie sozial-räumlicher Fokussierung von kommunalen wie privaten Projekten und Aktivitäten.

2 Projekthinhalte „Gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung Stühmeyerstr. 33“

Die weitgehend leerstehende und denkmalgeschützte Immobilie in der Stühmeyerstr. 33 ist im städtischen Besitz. Es handelt sich um den letzten Rest einer Industrieanlage, der „Bochumer Eisenhütte“. Nur der denkmalgeschützte vordere Teil der Fabrikanlage wurde erhalten. Bis vor wenigen Jahren waren hier Teile der Bochumer Stadtverwaltung untergebracht. Ein Teil des Erdgeschosses wird zurzeit noch von vier Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe genutzt. Die Stadt Bochum hat bereits im Vorfeld und unabhängig von den Überlegungen zu einer möglichen Kooperation mit der Stiftung ein Konzept zur verbesserten Unterbringung der Einrichtungen an anderen Standorten entwickelt und wird dieses im Laufe des Jahres 2018 umsetzen. Damit wird die Immobilie frei für weitere Entwicklungen und neue Nutzungen.

Die gemeinwohlorientierte Entwicklung der Immobilie Stühmeyerstraße 33 mit Flächen und Räumen für urbane Produktion, Büros, Ateliers und nachbarschaftliche Begegnung soll ein Schlüsselprojekt, Impuls und Anlass für die Stärkung von Gemeinwesen, Quartiersidentität und aktiver Nachbarschaft im Viertel sein. Die Beiträge der Immobilie zur Stärkung des Quartiers und des Gemeinwesens sind:

- kostengünstige Raum- und Flächenangebote für kooperatives Arbeiten junger Unternehmen, Freiberufler, Gründer, Projekte und Initiativen mit Quartiersbezug und Engagement für das Gemeinwesen;
- ein offener Projekte- und Begegnungsraum für urbane Produktion und kooperatives Arbeiten, Nachbarschaftsaktivitäten, Kommunikation und Begegnung
- erzielte Überschüsse aus der Vermietung stehen dauerhaft für gemeinwohlorientierte Projekte im Quartier zur Verfügung.

Ergänzend dazu werden die an der Stühmeyerstraße angrenzenden Flächen des Imbuschplatz als öffentlicher Freiraum und Außengelände der Nachbarschaftsprojekte mit Aufenthaltsqualität sowie als Angebot für Mitwirkung und Selbstgestaltung entwickelt und genutzt.

3 Nutzungs- und Entwicklungskonzept für die Immobilie

Auf der Grundlage der baulichen Nutzungsstudie (Anlage) werden folgende Bausteine der Immobilienentwicklung weiterverfolgt und konkretisiert:

Pionierhaus - Keimzelle für Kreativität, Engagement und Ehrenamt

- Einfache Instandsetzung und Herrichtung des Bauteil A (Denkmalgeschützter Gebäudeteil) mit ca. 680 qm auf der Basis des Bestands und bestehender Standards.
- Vermietung von Büro- oder Atelierräumen an Freiberufler und Kleinunternehmen, sowie Initiativen und Projektgruppen mit Stadtteilbezug und Mitwirkungspotential für die Quartiersentwicklung/ Selbstausbau durch Nutzer
- „Projektcafé“ – in der Startphase des Projektes soll im EG des Pionierhaus auf ca. 130 qm ein bewirtschafteter, aber kostenfrei zugänglicher Arbeits- und Begegnungsraum als Treffpunkt und Projektraum für Quartiersinitiativen eingerichtet werden. Ein Betriebskonzept für eine Folgebewirtschaftung soll sicherstellen, dass die Räume auch perspektivisch mit Quartiersbezug genutzt werden.
- „Viertelsstundenvereinbarung“ als Bestandteil der Mietverträge – Mieter verpflichten sich zu Arbeitsleistungen für gemeinwohlorientierte Projekte im Quartier

In einer späteren Phase nach der Zwischennutzungszeit als „Pionierhaus“, können die Flächen des Bauteil A zu Büro- oder Atelierlofts weiter ausgebaut und modernisiert werden.

WerkHalle – Ort für soziales Wirtschaften, urbane Produktion und Experimentierraum für das Viertel

- Rückbau der Zwischenebene in Bauteil B und einfache Herrichtung des ursprünglichen Hallenraums im Erdgeschoss mit Öffnung zum Viertel auf ca. 260 qm Fläche; Haus-in- Haus-Konzepte für ggf. mobile Einbauten und Nutzungsangebote in der Halle.
- Mischnutzungen im überdachten Freiraum mit kleinteiligen Angeboten für urbane Produktion, Kultur, Kommunikation und Kulinarik - Angebot für Teilhabe und Gestaltung an nachbarschaftliche Initiativen und unternehmerische Projekte
- Stufenweise Entwicklung von Nutzungen der Halle gemeinsam mit Akteuren und unternehmerischen Initiativen aus dem Quartier;

Quartiersbüros – Angebote für kooperatives Arbeiten und Wirtschaften

- Modernisierung und Ausbau der beiden Obergeschosse in Bauteil B/C zu Büro- und Atelieretagen mit insgesamt ca. 720 qm als Angebot für „Ankermieter“ mit Quartiersbezug oder für kooperative Arbeitsformen auf der Etage
- Aufstockung um ein weiteres Geschoss mit weiteren Nutzflächen - Höherwertige Profilierung als „Büroloft“ für kooperatives Arbeiten oder Sonderwohnformen
- Rentierliche Vermietung etagenweise oder an Teilnutzer

Freiraum Imbuschplatz – Grün- und Freifläche als Angebot für nachbarschaftliche Nutzung und Selbstgestaltung

- Der Imbuschplatz in seinen historischen Abmaßen von Klosterstraße über den Stadtring bis zur Stühmeyerstraße und unter Würdigung seiner historischen Geschichte soll durch die Stadt Bochum mittelfristig neu gestaltet werden, um zur Aufenthalts- und Verweilqualität im Viertel beizutragen

- Kurzfristig soll für das Pionierhaus die sogenannte Freifläche vor dem Gebäude bis zum Stadtring (Nordring) als Außengelände genutzt werden – die perspektivische Gestaltungsplanung wird die Nutzung dieses Bereichs als Außenraum von Pionierhaus und Werkhalle berücksichtigen.
- Zwischennutzung und Gestaltung für urbanes Gärtnern, Spiel+Sport, Begegnung und Kommunikation
- Planung und Entwicklung gemeinsam mit nachbarschaftlichen Initiativen und Projektgruppen mit dem Ziel der Selbstgestaltung, Aneignung und verantwortlichen Übernahme von Pflege und Betrieb
- Die Nutzung des Teiles der Stühmeyerstraße, welche öffentlich gewidmete Straßenfläche ist, ist jeweils straßen- und/ oder ordnungsrechtlich zu klären und ggf. bei der Stadt zu beantragen, wobei die Stadt bei den notwendigen Erlaubnissen, Gestattungsverträgen u. ä. unterstützen wird

4 Projektorganisation und Trägerschaft

Zur Realisierung des Projektes wurde durch die Carl Richard Montag Förderstiftung eine gemeinnützige Projektgesellschaft „Urbane Nachbarschaft Imbuschplatz gGmbH“ gegründet. Zur Finanzierung der anstehenden Immobilienentwicklung wird die Gesellschaft mit einer ausreichenden Eigenkapitalquote ausgestattet.

In den ersten Jahren stellt die Montag Stiftung Urbane Räume gAG durch Zuwendungen an die Projektgesellschaft eine professionelle Projektorganisation sicher.

Die Projektgesellschaft wird ein Projektbüro vor Ort betreiben und wird neben der Umsetzung der Immobilieninvestition mit Personal und Sachmitteln in den ersten drei Jahren die Rolle des „Motors“ für die Aktivierung und Ausbildung der Nachbarschaft und für die Stärkung des Gemeinwesens im Quartier übernehmen.

Ziel ist die sukzessive Übergabe der gemeinnützigen Aufgaben von Nachbarschafts- und Quartiersentwicklung sowie der Trägerrolle in der Projektgesellschaft an örtliche Akteure, die sich der nachhaltigen Weiterentwicklung des gemeinnützigen Projektes verpflichtet fühlen. Daher ist die Konzeption einer örtlichen Trägerschaft zur Fortführung der Gemeinwohlaktivitäten von Anfang an Teil der Projekts.

5 Verpflichtungen und Beiträge der Projektpartner

Auf der Grundlage der o.g. Themen und unter Berücksichtigung der satzungsmäßigen Zwecke der Stiftung und der Projektgesellschaft verabreden die Projektpartner folgende Beiträge zum Gelingen des Projektes:

Die Stadt Bochum

- nimmt die Entwicklung des Quartiers rund um den Imbuschplatz in das in Arbeit befindliche integrierte Handlungskonzept auf und bearbeitet den Raum als einen der städtischen Schwerpunkte in der Stadtentwicklung in den kommenden Jahren;
- stellt im Einvernehmen mit den bisherigen Mietern des Hauses Stühmeyerstraße 33 diesen geeignete Ersatzräume für die Arbeit der Wohnungslosenhilfe zur Verfügung und ermöglicht damit den Freizug des gesamten Gebäudes im 2. Quartal 2019
- überträgt die Immobilie Stühmeyerstraße 33 auf der Basis des Erbbaurechts auf die Erbbauberechtigte - die von der Carl Richard Montag Förderstiftung gegründete Projektgesellschaft. Der Erbbauzins wird nicht gezahlt, solange die Projektgesellschaft gemeinnützig ist. Erzielte Überschüsse aus der Vermietung werden nur für Gemeinwesenprojekte in der Immobilie oder im Quartier verwendet. Detaillierte Regelungen werden in einem separaten Erbbaurechtsvertrag zwischen Stadt und Projektgesellschaft bestimmt;
- bringt die öffentliche Grün- und Freifläche zwischen Stühmeyerstraße und Nordring in eigener Trägerschaft temporär für fünf Jahre in die weitere Entwicklung und Planung gemäß o.a. Nutzungskonzept ein und stellt hierfür Planungs- und Projektmittel in Höhe von 30.000 € zur Verfügung. Darüber hinaus wird die Stadt Bochum im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzept für die Innenstadt einen Qualifizierungsprozess für den gesamten Imbuschplatz vorantreiben, möglichst bis spätestens Ende 2020 eine abgestimmte Entwurfsplanung erarbeitet haben und zwecks Umsetzung zur Städtebauförderung anmelden;
- unterstützt das Projekt durch aktive Beratung sowie eigene Planungsressourcen und sichert prioritäre Bearbeitung aller Genehmigungsverfahren zur Immobilien- und Freiraumnutzung zu
- benennt zur Begleitung des Projekts einen „Projektpaten“ aus dem Verwaltungsvorstand und unterstützt Planungsprozesse, verwaltungsinterne und ressortübergreifende Koordination und Projektkooperationen durch eine/n Projektbeauftragte/n mit hinreichender Kompetenz, Arbeitskapazität und Expertise.
- organisiert in regelmäßigen Abständen den gemeinsamen Austausch unterschiedlicher Fachstellen und kommunaler Akteure über Projekte und Aktivitäten im Quartier.

Die Urbane Nachbarschaft Imbuschplatz gGmbH

- wird als gemeinnützige Projektgesellschaft die Projektrealisierung vornehmen und ist mit einer hinreichenden Eigenkapitalquote für eine Gesamtfinanzierung der Immobilieninvestitionen in die Immobilie Stühmeyerstr. 33 ausgestattet.
- beabsichtigt auf der Basis der o.a. Nutzungskonzeption Investitionen zur Sanierung und Entwicklung der Immobilie Stühmeyerstrasse 33 in Höhe von ca. 2,5 - 3,2 Mio € brutto vorzunehmen und mindestens 70% der Sanierungsarbeiten innerhalb von 48 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung/Eingang der Sanierungskonzeption bei der Stadt zu realisieren;

Die Montag Stiftung Urbane Räume gAG

- wendet für die gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung zusätzliche Mittel u.a. für die vorauslaufende Projektentwicklung seit 2018, Sach- und Personalkosten der Projektgesellschaft sowie für gemeinnützige Projekte, Vernetzung und Öffentlichkeitsarbeit im Quartier in Höhe von bis zu 850.000 € für eine Projektlaufzeit von max. 5 Jahren auf.

6 Auflösende Bedingungen

Die folgenden Umstände können zu einem Ausstieg der Stiftung, der Projektgesellschaft wie auch der Stadt Bochum aus dem Projekt führen:

- Der Erbbaurechtsvertrag (Stühmeyerstraße 33) zwischen Stadt und der Projektgesellschaft kommt nicht bis zum 30.09.2018 zustande.
- Die mit den bisherigen Mietern einvernehmlich verabredete Unterbringung der Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe in geeigneten Ersatzräumen lässt sich nicht realisieren und es kann keine vollständige Mietfreiheit des Objektes zum Baubeginn der Hauptmaßnahme im 2. Quartal 2019 gewährleistet werden.
- Das beschriebene Sanierungs- und Nutzungskonzept einschließlich der geplanten Aufstockung lässt sich baurechtlich nicht realisieren,
- Der Gebäudezustand oder unvorhersehbare Mehraufwendungen der Sanierung lassen eine wirtschaftliche Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen nicht zu.
- Der im Erbbaurechtsvertrag zu vereinbarende Heimfallanspruch kommt zum Tragen.

Diese Vereinbarung ist in drei Exemplaren ausgefertigt. Die Stiftung, die Projektgesellschaft und die Stadt Bochum erhalten je eine Ausfertigung.

Stadt Bochum

Bochum,

.....

Urbane Nachbarschaft Imbuschplatz gGmbH

Bonn,

.....

Geschäftsführung

Montag Stiftung Urbane Räume gAG

Bonn,

.....

Vorstand