

Quelle: raumwerk.architekten

DORF CAMPUS WANLO

EIN DORFGEMEINSCHAFTSHAUS DER ANDEREN SORTE

Ein Projekt im Rahmen des Programms

Qualifizierung des Bürgerschaftlichen Engagements 2021/2022

Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz

des Landes Nordrhein-Westfalen

startklar

Ministerium für Umwelt,
Naturschutz und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen

AUSKUNFT UND ANSPRECHPERSONEN

Ministerium für Umwelt,
Naturschutz und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalens (MUNV)
Emilie-Preyer-Platz 1
40479 Düsseldorf

Ministerium für Umwelt,
Naturschutz und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen

Information:
www.umwelt.nrw.de

Projektträger Jülich
Forschungszentrum Jülich
Wilhelm-Johnen-Straße
52425 Jülich

ptj Projektträger Jülich Forschungszentrum Jülich

Ansprechpersonen:
Gesundheitswirtschaft und soziale Innovationen (ETN 3)
Leitung: Cornelia Schlebusch
Wiss. Mitarbeiterin: Sonja Wellens
Telefon: 02461 690 679
s.wellens@fz-juelich.de
www.ptj.de

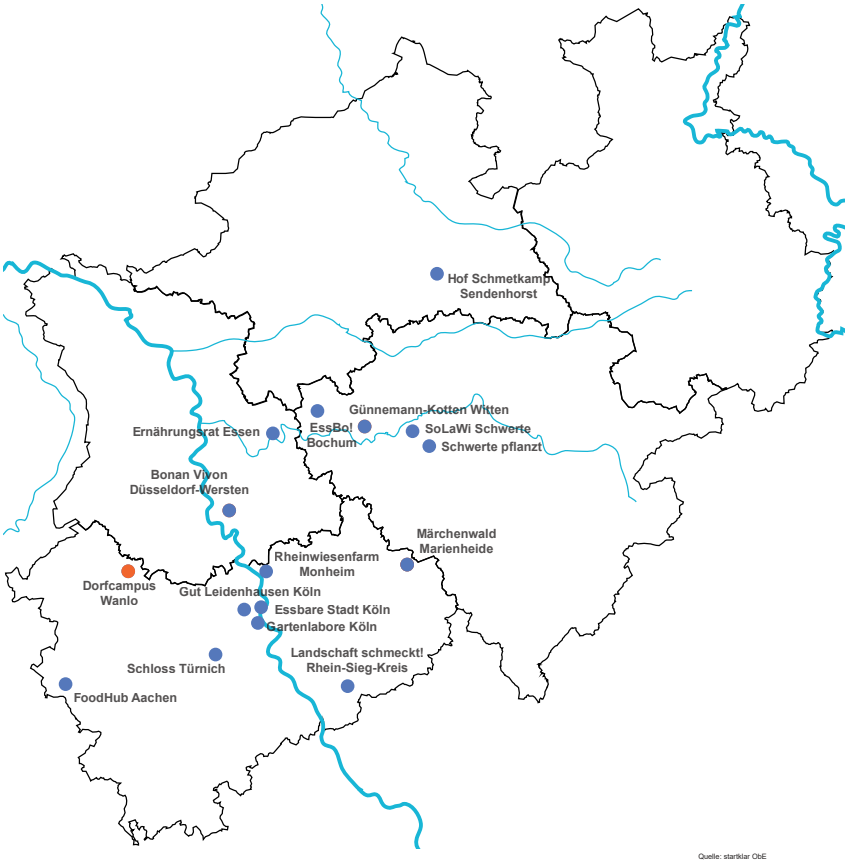
Beratungsagentur
startklar a+b GmbH
Burgmauer 20
50667 Köln

startklar

Ansprechpersonen:
Leitung: Kerstin Asher, Dana Kurz
Joachim Boll, Konstantin Hanlon
Telefon: 0221 2724 5372
kontakt@startklar-ab.de
www.startklar-ab.de

Texte und Bilder:
startklar a+b GmbH oder Quellenangaben

Köln, Mai 2022



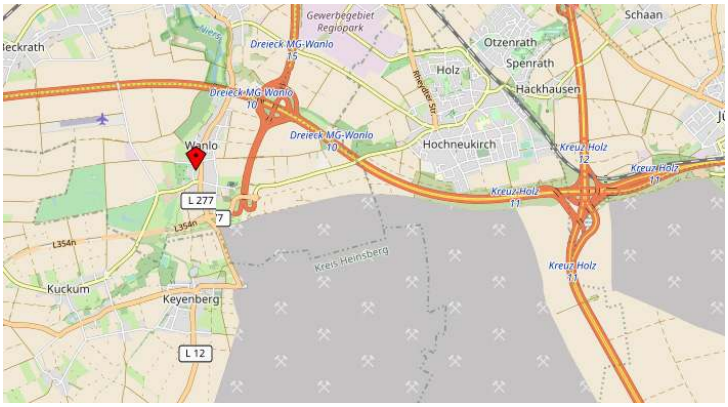
PROGRAMM

Qualifizierung des Bürgerschaftlichen Engagements

Das Programm „Qualifizierung des bürgerschaftlichen Engagements“ des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW) unterstützt ehrenamtlich tätige Initiativen, Vereine und Privatpersonen bei der Professionalisierung ihrer Projektideen. In dem vom Projektträger Jülich (PtJ) betreuten Programmaufruf „Wir bewegen was! – engagiert in NRW“ wurden 16 Projektideen zur Beratung ausgewählt.

Das Programm „Qualifizierung des bürgerschaftlichen Engagements“ bietet engagierten Bürgerinnen und Bürgern eine Beratung durch Fachexpertinnen und Fachexperten an, um so die Umsetzung ihrer Ideen zu unterstützen und voranzubringen. Der dritte Programmaufruf unter dem Titel „Wir bewegen was! – engagiert in NRW“ knüpft an erfolgreiche Beratungsleistungen der letzten Jahre an und ist ein Beitrag zur Umsetzung der Engagementstrategie des Landes Nordrhein-Westfalen. Mit dieser Strategie will das Land dafür Sorge tragen, möglichst viele Menschen weiterhin für das Ehrenamt zu gewinnen und in einem partizipativen Prozess gute Rahmenbedingungen zu festigen.

Über den Programmaufruf haben sich insgesamt 25 Initiativen beworben, von denen 16 Projektideen professionell durch die Beratungsagentur startklar a+b GmbH beraten werden. Das im Folgenden beschriebene Projekt Dorf Campus Wanlo ist eines davon.





Lage Wanlo (li.) (Quelle: Open Street Map) und bearbeitetes Luftbild mit Schule und Umgebung (re.) (Quelle: raumwerk.architekten)

1. AUSGANGSLAGE

Hintergrund

Wanlo ist ein Stadtteil (kleines Dorf) mit ca. 1000 Einwohner*innen im südlichen Stadtgebiet von Mönchengladbach, ganz in der Nähe der Abbaukante des Braunkohletagebaus Garzweiler. Das Dorf soll zwar nicht mehr „abgebaggert“ werden, hatte aber lange mit Ungewissheiten leben müssen. Entsprechend der aktuellen Tagebauplanungen wird Wanlo zukünftig südlich an der Abbaukante angrenzen.

Die Wanloer setzen sich seit langem für ein langfristig lebenswertes Dorf für die Zeit nach Beendigung des Tagebaus ein. Im Zusammenhang einer Stabilisierungsstrategie hat die Stadt Mönchengladbach mit den Dorfbewohner*innen ein Dorfinnenentwicklungskonzept (DIEK) im Rahmen des Programms „Ländliche Entwicklung/ Dorferneuerung“ erarbeitet und beschlossen. In der Bürgerbeteiligung entstand der Wunsch, die leerstehende ehemalige Grundschule im Ortskern zu erhalten und zu einem generationenübergreifenden kulturellen und sozialen Mittelpunkt umzuwandeln. Die Idee verfing dann nicht nur in einem sich organisierenden Kreis von Bewohner*innen, sondern wurde gewissermaßen zur Initialzündung einer zukünftigen Dorfentwicklung.

Entwicklung/ Immobilie/ Fläche :
Umnutzung einer ehemaligen Grundschule als neuen Dorfmittelpunkt („Dorfwohnzimmer“, MakerSpace, Vereins- und Initiativenhaus, Kultur, Begegnung und Feiern)

Träger:
Dorf Campus Wanlo e.V.

Partner:
Stadt Mönchengladbach, Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH (EWMG)

Projektstatus:
DIEK – Dorfinnenentwicklungskonzept (2016/17)
Gründung Dorf Campus Wanlo e.V. (2018)
Testphase mit Nutzungsvertrag im unausgebauten Bestand (2019/20)
Langfristvertrag und Förderantrag I zur Dorferneuerung (2021)
Umbau Außenanlage (eh. Schulhof) (2022)
Planung Umbau Gebäude (2022)
Umbau Gebäude (2023)
Baufertigstellung und Betriebseinstieg (2024)

BERATUNG im Rahmen der Qualifizierung des bürgerschaftlichen Engagements (QbE) (MUNLV NRW): Trägerschaft, Betrieb, Businessplan, Übertragbarkeiten (v.a. in Projektlenkungskreisen zwischen Juni 2021 und April 2022)





Prozess zur Erarbeitung des DIEK (li.) (Quelle: Büro Wackerl Stadtplanung) und Testbetriebskonzert im „Wohnzimmer“ (re.) (Quelle: Dorf Campus Wanlo e.V.)

Die Bewohnerinitiative organisierte sich 2018 als Verein aus der Bewohnerschaft heraus, auch als verbindlicher Ansprechpartner gegenüber Partnern und der Stadt. Als solcher erreichte der Verein 2019 einen vorläufigen Miet- und Nutzungsvertrag mit der Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach (EWMG), stellvertretend für die Stadt. Der Verein hatte damit die Möglichkeit, 2019 und 2020 seine Ideen in der Praxis zu testen. Er nahm das gesamte Erdgeschoss des Schulgebäudes in Nutzung und richtete mit einfachen Mitteln und mit Unterstützung eines Vereinsarchitekten provisorisch und einfach her als Treffpunkt, für erste Jugendprojekte, für Versammlungen und Bewohnerprojekte – und vor allem mit einer Offenheit für weitere Projektideen aus Bewohnerschaft und den zahlreichen Wanloer Vereinen.

Ziel der Initiatoren und des Vereins war es, über den Testbetrieb unterschiedliche Nutzungsideen zu erproben und Chancen auf einen längerfristigen Perspektivbetrieb zu eröffnen. In der Testbetriebsphase von 2019 bis 2021 konnten viele weitere Mitstreiter*innen im Dorf gefunden werden. Erste kleinere Kulturveranstaltungen wurden organisiert, ein Makerspace mit Jugendlichen und in Kooperation mit der Fachhochschule Rheinland erprobt, ein „Dorfwohnzimmer“ eingerichtet, in dem sich Dorfbewohner*innen zu regelmäßig Vereinssitzungen, aber auch zu Klön-Nachmittagen/-Abenden trafen; im Flur/Treppenhaus wurde eine kleine Küche aufgebaut, das Toilettenhäuschen (auf dem eh. Schulhof) wurde wieder gangbar gemacht.

Der weitgehend erfolgreiche Testbetrieb und die sich vertiefende Akzeptanz der Projektidee im Dorf führte 2021 einerseits zur Konkretisierung längerfristiger Träger-, Vertrags- und Wirtschaftlichkeitsüberlegungen beim Verein (siehe hierzu weiter unten als zentraler Gegenstand der Qualifizierung im Rahmen von QbE) und andererseits zur Konkretisierung einer längerfristig ausgerichteten Planung für den Umbau sowohl der Hofgeländes als auch des ganzen Gebäudes und seiner Finanzierung.





Küchenkonzert im Testbetrieb (li.) und Projekt des MakerSpace mit Jugendlichen im Testbetrieb (re.) (Quelle: Dorf Campus Wanlo e.V.)

Projektidee

Die ehemalige Schule soll zu einer neuen sozialen Mitte des Dorfes werden, zu einer gemeinschaftlich getragenen neuen Infrastruktur. Viele „klassische“ Infrastrukturen sind in Wanlo weggebrochen bzw. ihr Zuspruch hat deutlich nachgelassen. Es soll etwas Neues her, das Alteingesessene und Neuzuzügler integriert, das politisch und religiös unabhängig ist, das alle Dorfbewohner*innen gleichermaßen und generationsübergreifend anspricht, das „Versorgungslücken“ schließt, das neues Gemeinschaftsleben erzeugt und Mitverantwortung für Zukunftsgestaltung ermöglicht. Das heißt Kooperation mit dem örtlichen katholischen Pfarrheim und mit den örtlichen Vereinen, das heißt Jugendlichen und jungen Erwachsenen „Raum lassen“ und die Möglichkeit einer Teilhabe zu eröffnen, ohne dass sie Mitglied bestehender Vereine sein müssen. Das heißt, Alltagstreffen niederschwellig möglich zu machen durch eine offene Kommunikation in den Räumen. Das kann heißen eine mobile Nahversorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs für das Dorf zu organisieren („DorfService“). Der Verein stellt den Rahmen und die Öffnung sicher, sucht und kooperiert mit Partnern, macht eigene Angebote, organisiert Feste. Der Verein stellt sich das Projekt als selbstverwaltetes „Dorfwohnzimmer“ und als Aktivitätsplattform für ALLE vor.

Dabei spielen Nachhaltigkeit, zukunftsfähige Energiegewinnung, aber auch der Modellcharakter für die Wiederbelebung eines „abgeschriebenen Dorfes“ an der Tagebaukante eine Rolle. Viele Dörfer bzw. Stadtteile in Randlage haben Infrastrukturprobleme wie Wanlo und drohen als kleine Gemeinwesen auszubluten oder zu reinen „Schlaforten“ zu schrumpfen. Der Wanloer Weg zeigt hier eine Mut machende Alternative. Der Wandel von einem Dorf auf der Kippe zu einem Zukunftsdorf könnte auch modellhaft sein für den Strukturwandel, der sich für die Tagebaufolgelandschaften im Rheinischen Braunkohlerevier vollzieht.

Der Dorf Campus wird am Ende die einzige in Wanlo verbleibende Dorfinfrastruktur sein.

.





Selbsthilfe beim Umbau
(Quelle: Dorf Campus Wanlo e.V.)

Projektbaustein Gebäude und Hof (Planung, Kosten, Realisierung)

Das ehemalige Schulgelände mit dem Gebäude (ca. 300 qm) und dem Grundstück (ca. 1.700 qm) liegt zentral im Dorf, nahe der Kirche. Das Gebäude stammt aus den 1920er Jahren, hat zwei Geschosse, je Geschoss zwei ehemalige Klassenzimmer, ein souterrainartiges hohes Untergeschoss, einige Nebenräume. Zum Grundstück gehört eine Freifläche (ehemaliger Pausenhof), ein Garten und ein Anbau mit Toilettenanlagen. Zusammen mit der unmittelbar benachbarten Kirche bildete das Schulgebäude den städtebaulichen Mittelpunkt des kleinen Ortes.

Für eine längerfristige Umnutzung des ehemaligen Pausenhofs als „Dorfplatz“ wurden vom Dorf Campus Wanlo e.V. Mittel aus dem Dorferneuerungsprogramm des Landes NRW beantragt und 2021 bewilligt, mit denen (plus Eigenanteilen des Vereins) die bauliche Umsetzung ab 2022 erfolgt: Die Fertigstellung ist für den Sommer 2022 geplant. Schon hierbei kam und kommt viel bauliche Selbsthilfe von Vereinsmitgliedern und Dorfbewohner*innen, aber auch anderen Vereinen zum Einsatz. Dem Dorf Campus Wanlo e.V. wurde bei der Planung des Hofs und seiner Kostenermittlung durch Mitarbeiter*innen der Stadt geholfen, bei der Antragstellung durch eine engagierte Mitarbeiterin der Bezirksregierung Düsseldorf beraten und bei der baulichen Umsetzung durch die EWMG und örtliche Unternehmen unterstützt. Hier waren eine zunehmend positive Kommunikation und eine gute Netzwerkarbeit durch den Verein extrem hilfreich.

Im Jahr 2022 wird ein zweiter Planungs- und Bauabschnitt für die perspektivische Gesamtnutzung des ehemaligen Schulgebäudes angegangen, der auf einen zweiten Förderantrag an das NRW-Dorferneuerungsprogramm im September 2022 abzielt. In einem ersten Schritt wurde in einem Ausschreibungsverfahren ein mit zivilgesellschaftlichen Gemeinschaftsprojekten, mit kostensicherem und einfachem Bauen erfahrenes Planungs-/Architekturbüro ausgewählt: raumwerkarchitekten Köln. Seit Anfang 2022 wird zwischen den Architekt*innen, dem Verein und der EWMG als Eigentümervertreterin ein sehr dichter iterativer Planungsprozess in sogenannten „Planungsrunden“ vor Ort organisiert. Ziel ist eine genehmigungsfähige Planung und eine weitgehende Kostensicherheit (Kostenberechnung) bis September 2022.

2. QUALIFIZIERUNG IM RAHMEN DES QBE

Die Beratungsbausteine

Im Rahmen von zwei Projektlenkungskreisen (Workshops) im August und im November 2021, von Beratungsgesprächen zu Verträgen und Vereinssatzung (im August 2021 und im Februar 2022) und zum betrieblichen Wirtschaftsplan (im Februar, März und April 2022) sowie parallel zu den Planungsrunden (in Februar und April 2022) wurden zwischen Verein (i.d. R. Vorstand plus engagierte Vereinsmitglieder) und startklar die Themen „Trägerschaft“, „Bauherrenschaft“, „Finanzierung“, „Vereinsorganisation“ und „betrieblicher Businessplan“ besprochen und bearbeitet.

Trägerschaft

Der Verein Dorf Campus Wanlo e.V. ist der bürgerschaftlich-zivilgesellschaftliche Projektträger. Er war und ist der Vertragspartner für die Stadt bzw. die im Auftrag der Stadt agierende EWMG als Eigentümerin. Der Verein wurde zunächst für den Testbetrieb gegründet. 2018 wurde zwischen der Gebäude- und Grundstückseigentümerin EWMG (handelnd für die Stadt) und dem Verein ein zeitlich begrenzter Mietvertrag abgeschlossen. Nach dem anerkannt erfolgreichen Betrieb wurde der Vertrag 2021 im Hinblick auf eine langfristige Perspektive neu verhandelt und dann unterschrieben. Er hat keine zeitliche Begrenzung mehr. Der Nutzungszweck ist auf die gemeinwohlorientierte Nutzung für die Dorfgemeinschaft ausgerichtet. Gebäude und Grundstück werden mietzinsfrei übergeben. Der Verein trägt vereinfacht ausgedrückt alle nutzungsabhängigen betrieblichen Gebäudenebenkosten, die EWMG alle langfristig gebäudeerhaltenden und nutzungsunabhängigen Gebäudenebenkosten (davon abweichenden Detailregelungen wurden in den Vertrag aufgenommen). Der Verein ist vollständig für den Betrieb verantwortlich.

Kooperative Bauherrenschaft

Formaler Bauherr ist die EWMG. Faktisch ist es der Verein, aber immer in Abstimmung mit der EWMG.

Die einfache Herrichtung des Erdgeschosses des Gebäudes für den Testbetrieb (der Verein bezeichnet dies als seinen „Bauabschnitt 1“) war ein Selbsthilfeprojekt von Verein und aktiven Dorfbewohner*innen. Bei Planung und Kostenschätzung für den Hof („Bauabschnitt 2“) wurde der Verein durch einen städtischen Planer unterstützt. Die bauliche Umsetzung erfolgte in der Verantwortung des Vereins in Kooperation mit der EWMG und wieder mit viel Selbsthilfe und der Mithilfe von Dorfbewohner*innen und örtlichen Firmen.

Für den langfristigen Umbau des Gebäudes („Bauabschnitt 3“) organisierte der Verein (mit Unterstützung eines externen Büros und in Abstimmung mit EWMG und Stadt) ein Vergabe- und Auswahlverfah-

ren für ein Architekturbüro. Wichtig war hier, dass u.a. Erfahrungen mit einfachem Bauen und hoher Kostensicherheit, aber auch Erfahrungen mit und Bereitschaften für prozessorientierte Planung und Kooperation mit einem zivilgesellschaftlichen Projektträger wichtige Auswahlkriterien darstellten.
In einem gut strukturierten Planungsprozess wird seit Januar/Februar an einer genehmigungsfähigen Planung und einer Kostenberechnung gearbeitet mit dem Ziel, im September 2022 einen weiteren Förderantrag bei der Dorferneuerung NRW stellen zu können. Teil des Auswahlprozesses und des Angebots der Architekt*innen war der Vorschlag von insgesamt fünf „Planungsrunden", die den Arbeitsprozess bis zum Bauantrag im Sommer 2022 strukturieren. Diese Runden finden vor Ort im Schulgebäude an Freitagnachmittagen statt, damit möglichst viele Vereinsverantwortliche daran teilnehmen können; i.d.R. ist ein Eigentümervertreter der EWMG dabei. Die Planungsrunden werden durch die Architekt*innen vor- und nachbereitet. Hier werden alle Planungsentscheidungen abgewogen und entschieden. In der ersten Planungsrunde waren auch Genehmigungsstellen der Stadt eingebunden (seitdem sprechen die Architekt*innen die Fachdetails direkt mit den Genehmigungsstellen ab, die sich aus den Planungsrunden ergeben).

Die Summe der dargestellten Vorgehensweisen und Absprachen konnte so etwas wie eine „kooperative Bauherrenschaft" aufgebaut werden, die in ähnlicher Form in der Phase der baulichen Realisierung fortgeführt werden soll.

Finanzierung

Mit dem Umfang der Maßnahmen vom Bauabschnitt 1 bis zum Bauabschnitt 3 steigen die Herausforderungen der Finanzierung. Im Grunde sind dies drei Quellen:

Selbsthilfe, Spenden, Partner: Vieles wird einfach selbst gemacht, vor allem gemeinschaftlich und an Samstagen. Dies gilt ganz ausdrücklich für die Abschnitte 1 (Testbetrieb) und 2 (Umbau Hof). Für konkrete Einzelmaßnahmen konnten immer wieder Spender/Unterstützer gefunden werden. Über den Netzwerkaufbau des Vereins werden Partner gewonnen (z.B. beim MakerSpace oder bei kleinen Kulturevents oder beim Aufbau der Küche). Für den Bauabschnitt 3 werden Selbsthilfe, Spenden und Partnerunterstützungen vorbereitet.

Förderung: Für die größeren Brocken der Investition (Hof und dann vor allem Gebäude) muss externe Unterstützung gewonnen werden. In einer gemeinsamen Kraftanstrengung und auf der Grundlage des Dorfinnenentwicklungskonzepts (DIEK) für Wanlo wurde im September 2021 vom Verein bei der Bezirksregierung Düsseldorf ein erster Förderantrag an das Dorferneuerungsprogramm NRW in Höhe von ca. 120.000 € für den Ausbau des Hofs gestellt und dann auch bewilligt. Die Eigenanteile übernimmt der Verein (s.o.). Der zweite Förderantrag an das Dorferneuerungsprogramm für das Gebäude wird erheblich höher sein als der erste. Dieser Antrag soll von der Stadt Mönchengladbach gestellt werden.

Stadt: Die Stadt Mönchengladbach und die EWMG wurden Schritt für Schritt zu kooperativen Projektpartnern. Über die Einbindung von Fachkompetenz unterstützen sie das Projekt. Mit dem anstehenden langfristigen Umbau des Gebäudes sollen sie auch in die Mitfinanzierung einsteigen. Mit dem Förderantrag wird die Eigenanteilsfinanzierung durch sie angestrebt und ein Beitrag zur langfristigen Wertsicherung des städtischen Eigentums.

Vereinsorganisation

Die Vereinssatzung stammt von 2018. Der Verein hat einen 4-köpfigen Vorstand (klassisch mit 1. und 2. Vorsitzenden, Kassierer und Schriftführer), der sich in den letzten Jahren als sehr handlungsfähig herausgestellt hat. Im Kernverantwortungs-Team, das die Projektentwicklung betreibt, arbeiten neben dem Vorstand weitere engagierte Mitglieder von Anfang an kontinuierlich mit, die aber nicht unbedingt in Vorstandsverantwortung hineinwachsen wollen. Angesichts der perspektivisch anstehenden Aufgaben wurde eine Diskussion angeregt über eine weitere Differenzierung, eine personelle Verbreiterung und das frühzeitige Nachdenken über Nachfolgen.

Vorstandstandems oder erweiterter Vorstand: Die „Gründergeneration“ von Projekten wie dem Dorf Campus Wanlo ist i.d.R. hochengagiert und oft auch dominant, lässt oftmals zu spät die Frage zu, wer einmal den Staffelstab übernehmen kann und will. Um dem zu begegnen, hat sich der derzeitige Vorstand vorgenommen, schon jetzt auf die Suche nach Kandidat*innen zu gehen und sie in die Arbeit Schritt für Schritt einzubinden. Die Denkfigur von „Tandems“ soll dabei handlungsleitend sein, also Personen, die potenziell den vier Vorständen und ihren entsprechenden Arbeitsteilungen zu geordnet sind. Denkbar ist auch, in der Vereinssatzung einen erweiterten Vorstand oder Beisitzer aufzunehmen.

Beirat: Zur längerfristigen Absicherung wäre es u.U. ratsam, einen Beirat aufzubauen, deren Mitglieder so etwas wie Patenschaftsfunktionen und eine wohlwollende längerfristige Projektbegleitung übernehmen. Dazu könnten gehören Persönlichkeiten aus Politik und Stadtgesellschaft Mönchengladbachs, Persönlichkeiten mit fachlichen Kompetenzen aus den Bereichen Kultur, Stadt- und Quartiersentwicklung, aber auch Recht und Steuern und nicht zuletzt Partner aus Wirtschaft und Geld. Ein solcher Beirat macht vor allem Sinn wegen der Beispiel- oder Modellhaftigkeit des Projekts.

Es wurde verabredet, beide Punkte auf der nächsten regulären Mitgliederversammlung anzusprechen und einen Auftrag zu beschließen, dies genauer zu prüfen und im Zusammenhang einer künftigen Satzungsänderung einen konkreten Vorschlag als Beschluss vorzulegen.

Betrieblicher Businessplan

Für den Testbetrieb wurde eine erste betriebliche Jahreswirtschaftsplanung erarbeitet. Für zwei Jahre (2020, 2021) konnte je ein positives Jahresergebnis erreicht werden.

Hierauf aufbauend wurde im Frühjahr 2022 ein Kontenrahmen für einen Betrieb nach Umbau des Gebäudes erarbeitet und damit begonnen, diesen mit realistischen Planungszahlen zu füllen, um am Ende sehen zu können, wie sich das Projekt erfolgreich und dauerhaft betreiben lässt.

Die gebäudewirtschaftlichen Kosten basieren dabei auf den realen Erfahrungen im Testbetrieb und werden sowohl an die zu erwartende höhere Nutzungsintensität als auch an die anderen technischen Rahmenbedingungen aufgrund der Umbauplanung angepasst. Es fließen auch die im Nutzungs-/Mietvertrag mit Stadt/EWMG vereinbarten aktuellen Regelungen ein.

Für das laufende Projektmanagement kann von sehr überschaubaren Kosten ausgegangen werden, da durch die ehrenamtliche Vereinsorganisation keine Personalkosten entstehen („Hausmeister/Schlüsselgewalt“, Belegung/Nutzungsüberlassung an Dritte, Jahresabschlüsse).

Auf der Einnahmenseite schlagen temporäre und fixe Vermietungen bzw. Nutzungsüberlassungen positiv zu Buche; hierfür wird eine „Gebührenordnung“ erarbeitet. Darüber hinaus werden vom Verein direkt oder in Kooperation mit anderen Vereinen und Partnern Veranstaltungen in ganz unterschiedlichen Formaten vorbereitet (Kultur, Karneval, Advent, Osterbrunch, Maifest) vorbereitet. Einnahmen entstehen hier entweder über Eintritte oder Nutzungsgebühren bei Fremdveranstaltungen und durch veranstaltungsbegleitende einfache gastronomische Versorgung. Regelmäßige und offene gesellschaftliche Zusammenkünfte im „Quartierswohnzimmer“ werden ehrenamtliche organisiert und sind kostenfrei.

Alle Vermietungen/Nutzungsüberlassungen und die Veranstaltungsformate richten sich aus an den mit den Architekt*innen und den Genehmigungsbehörden abgestimmten max. Personenzahl (Brandschutz und Fluchtwege) und max. Stellplatzbedarf.

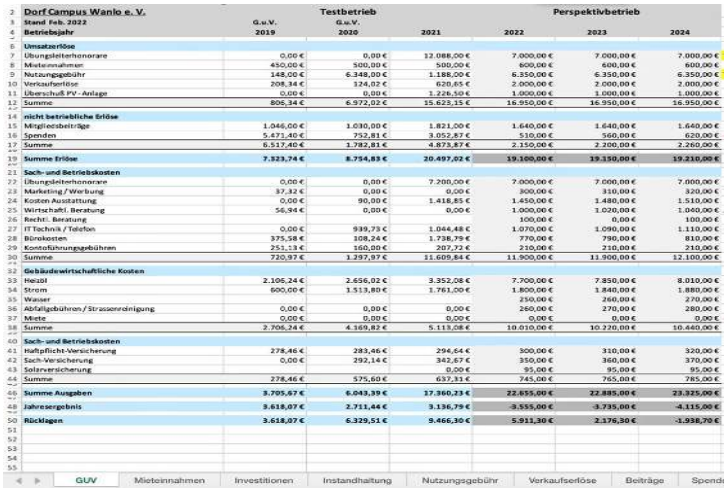
Es wird vorerst von niedrigen Einnahmen sowohl aus Mitgliedsbeiträgen und Spenden als auch bei Projektförderungen (aktuell beim MakerSpace) ausgegangen.

Am Ende ist angeraten, mindestens eine „schwarze 0“ im Jahresergebnis bzw. einen Jahresüberschuss zu erreichen, der den Verein als Betreiber in die Lage versetzt, Rücklagen für kleinere Reparaturen oder für die Erneuerung der Ausstattung bilden und wenn fällig auf sie zurückgreifen zu können.

Eine einfache Liquiditätsplanung schließt den Businessplan ab.

Im Vereinsvorstand ist eine Person für die Finanzen und somit auch für den Businessplan verantwortlich, die durch ein weiteres Vereinsmitglied ergänzt wird. Beide haben dazu passende berufliche Hintergründe.

Es ist das gemeinsame Ziel, parallel zum Förderantrag zum Dorferneuerungsprogramm im September 2022 einen belastbaren Businessplan vorlegen zu können.



Dorf Campus Wanlo e. V.		Testbetrieb		Perspektivbetrieb		
Stand Feb. 2022	G.u.V.	G.u.V.				
Betriebsjahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Umsatzerlöse						
Übungsleiterhonorare	0,00 €	0,00 €	12.088,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €
Mieteinnahmen	450,00 €	500,00 €	500,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €
Nutzungsgebühr	148,00 €	6.348,00 €	1.188,00 €	6.350,00 €	6.350,00 €	6.350,00 €
Verkaufserlöse	208,34 €	124,02 €	620,65 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
Überschuß PV - Anlage	0,00 €	0,00 €	1.228,50 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
Summe	806,34 €	6.972,02 €	15.623,15 €	16.950,00 €	16.950,00 €	16.950,00 €
nicht betriebliche Erlöse						
Mitgliedsbeiträge	1.046,00 €	1.030,00 €	1.821,00 €	1.640,00 €	1.640,00 €	1.640,00 €
Spenden	5.471,40 €	752,81 €	3.052,87 €	510,00 €	560,00 €	620,00 €
Summe	6.517,40 €	1.782,81 €	4.873,87 €	2.150,00 €	2.200,00 €	2.260,00 €
Summe Erlöse	**7.323,74 €**	**8.754,83 €**	**20.497,02 €**	**19.100,00 €**	**19.150,00 €**	**19.210,00 €**
Sach- und Betriebskosten						
Übungsleiterhonorare	0,00 €	0,00 €	7.200,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €
Marketing / Werbung	37,32 €	0,00 €	0,00 €	300,00 €	310,00 €	320,00 €
Kosten Ausstattung	0,00 €	90,00 €	1.418,85 €	1.450,00 €	1.480,00 €	1.510,00 €
Wirtschaftl. Beratung	56,94 €	0,00 €	0,00 €	1.000,00 €	1.020,00 €	1.040,00 €
Rechtl. Beratung				100,00 €	0,00 €	100,00 €
IT Technik / Telefon	0,00 €	939,73 €	1.044,48 €	1.070,00 €	1.090,00 €	1.110,00 €
Bürokosten	375,58 €	108,24 €	1.738,79 €	770,00 €	790,00 €	810,00 €
Kontoführungsgebühren	251,13 €	160,00 €	207,72 €	210,00 €	210,00 €	210,00 €
Summe	720,97 €	1.297,97 €	11.609,84 €	11.900,00 €	11.900,00 €	12.100,00 €
Gebäudewirtschaftliche Kosten						
Heizöl	2.106,24 €	2.656,02 €	3.352,08 €	7.700,00 €	7.850,00 €	8.010,00 €
Strom	600,00 €	1.513,80 €	1.761,00 €	1.800,00 €	1.840,00 €	1.880,00 €
Wasser				250,00 €	260,00 €	270,00 €
Abfallgebühren / Strassenreinigung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	260,00 €	270,00 €	280,00 €
Miete	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	2.706,24 €	4.169,82 €	5.113,08 €	10.010,00 €	10.220,00 €	10.440,00 €
Sach- und Betriebskosten						
Haftpflicht-Versicherung	278,46 €	283,46 €	294,64 €	300,00 €	310,00 €	320,00 €
Sach-Versicherung	0,00 €	292,14 €	342,67 €	350,00 €	360,00 €	370,00 €
Solarversicherung			0,00 €	95,00 €	95,00 €	95,00 €
Summe	278,46 €	575,60 €	637,31 €	745,00 €	765,00 €	785,00 €
Summe Ausgaben	**3.705,67 €**	**6.043,39 €**	**17.360,23 €**	**22.655,00 €**	**22.885,00 €**	**23.325,00 €**
Jahresergebnis	**3.618,07 €**	**2.711,44 €**	**3.136,79 €**	**-3.555,00 €**	**-3.735,00 €**	**-4.115,00 €**
Rücklagen	**3.618,07 €**	**6.329,51 €**	**9.466,30 €**	**5.911,30 €**	**2.176,30 €**	**-1.938,70 €**

GUV | Mieteinnahmen | Investitionen | Instandhaltung | Nutzungsgebühr | Verkaufserlöse | Beiträge | Spend

Rahmenwirtschaftsplan
(Quelle: Dorf Campus Wanlo e.V.)

3. MODELLHAFTIGKEIT, PROZESSERGEBNIS UND AUSBLICK

Sonderpunkt Modellhaftigkeit

Der Dorf Campus Wanlo ist ein gutes Beispiel, wie aus einer Idee im Rahmen offenen Prozess zur Ausarbeitung eines Dorfinnenentwicklungskonzept aus der Mitte einer Dorfgemeinschaft Schritt für Schritt eine neue Dorfinfrastruktur entstehen kann. Es ist aber auch ein gutes Beispiel dafür, wie bei entsprechender Begleitung aus „Engagement ein konkretes Projekt“ wird, wie eine Dorfgemeinschaft zum zivilgesellschaftlich-bürgerschaftlichen Akteur in der Quartiers- und Dorfentwicklung werden kann, die Verantwortung also nicht immer alleine bei der Kommune liegen muss.

Der Dorf Campus Wanlo passt nur bedingt in die üblichen Raster eines „Dorfgemeinschaftshauses“. Es wird feste Strukturen haben, Raum bieten für Vereine und geselliges Beisammensein. Es hat sich aber auch schon in der Testphase als Experimentierraum für vieles „Neues“ erwiesen; als Beispiele seien der MakerSpace für Erwachsene und Jugendliche genannt oder die Offenheit für Kunst + Kultur im Dorf mit Künstler*innen aus der Stadt oder auch das offene Konzept des „Dorfwohnzimmers“. Diese Offenheit soll sich im weiteren Projektentwicklungsprozess und im späteren Betrieb fortsetzen.

Diese Offenheit für Neues hat vielleicht aber auch mit einer gewissen Widerständigkeit der Wanloer zu tun, die als Tagebauranddörfler lange auf der Kippe standen. Die Wanloer ziehen sich mit dem Dorf Campus gewissermaßen „an den eigenen Haaren aus dem Sumpf“. Sie sind ein gutes Beispiel für eine unaufgeregte Neu- und Wiederbelebung eines von Vielen schon abgeschriebenen Dorfs am Tagebaurand – im Übrigen auch mit einem im Verhältnis zum von ihm ausgehenden Impuls relativ geringen Mitteleinsatz der öffentlichen Hand. In diesem Sinne sind sie vielleicht dann auch ein auf andere Situationen im „rheinischen Revier“ übertragbares Vorbild. Im Übrigen wird sich der Verein so auch in die angelaufenen Prozesse zum Strukturwandel und zum Programm der Zukunftsagentur Rheinisches Revier (hervorgegangen aus dem sog. Kohlekompromiss) einbringen.



Impression aus dem Quartierwohnzimmer im Testbetrieb
(Quelle: Dorf Campus Wanlo e.V.)

Prozessergebnis und Ausblick

Im Rahmen des Qualifizierungsprozesses (QbE) wurde der Projektentwicklungsprozess auf der zeitlichen Strecke von August 2021 bis Mai 2022 in den oben angesprochenen Themen und den dort dargestellten Ergebnissen aktiv von startklar a+b begleitet und der Verein qualifizierend beraten. Der Verein ist auf einem guten Weg, auch den „Bauabschnitt 3“ (Umbau Gebäude) zu realisieren. Er ist aber auch auf einem guten Weg einer belastbaren Trägerschaft und des Aufbaus eines realistischen betrieblichen Businessplans. Auf diese notwendige Zusammenschau von „Planen, Bauen und Betreiben“ ist ganz besonders hinzuweisen, weil sie zwar notwendig, aber noch lange nicht Praxis im Denken auch der öffentlichen Förderpraxis ist.

Die offizielle Begleitung im Rahmen von QbE endet im Mai 2022. Auch so starken Projekten wie dem Dorf Campus Wanlo täte es gut, sich im weiteren Prozess bei aufkommenden Fragen oder neuen Herausforderungen an eine Stelle wenden zu können, die solchen zivilgesellschaftlichen Verantwortungsgemeinschaften punktuell zur Seite stehen (gewissermaßen eine „Beratung to go“).

Abschließend wäre es hilfreich, mit Unterstützung von Stadt und Land das Beispiel des Dorf Campus Wanlo als Modell und Anregung für vergleichbare Projekte zur Wiederbelebung ehemaliger Tagebauranddörfer in die Diskussion um das „Rheinische Revier“ einzubringen.