

Neue Mitte Dedinghausen

Ein Dorf macht Zukunft – für Gemeinschaft, Teilhabe und eine nachhaltige Daseinsvorsorge in Lippstadt-Dedinghausen

Ein Projekt im Rahmen des Programms „Qualifizierung des bürgerschaftlichen Engagements“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen für ehrenamtlich tätige Einzelpersonen und Organisationen.

startklar

ptj projektträger jülich

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

Auskunft und Ansprechpersonen

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

Ansprechperson:
Stefanie Kersten
Referat VIII A 4 Umweltberichterstattung, Umweltinformationssysteme, OPEN.NRW, Bürgerbeteiligung
Telefon: 0211 4566-223
ehrenamt@munv.nrw.de
www.umwelt.nrw.de

Projektträger Jülich
Forschungszentrum Jülich
Wilhelm-Johnen-Straße
52425 Jülich

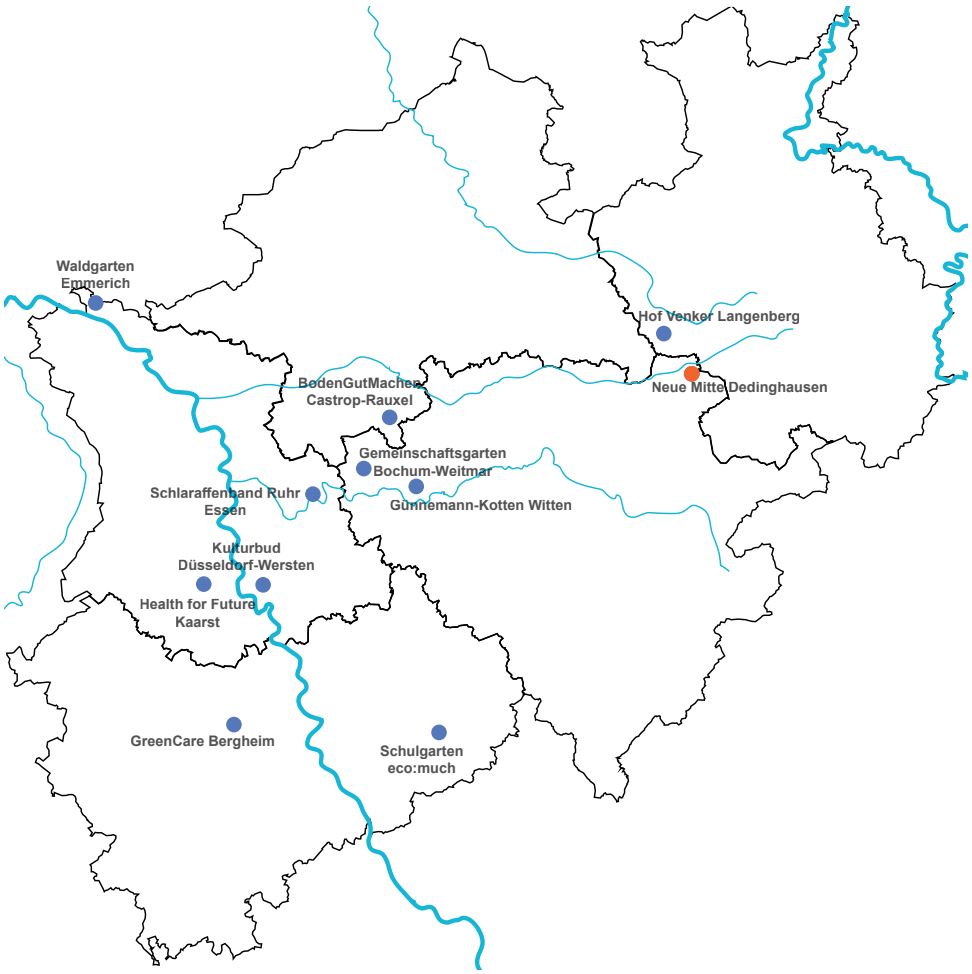
Ansprechpersonen:
Gesundheitswirtschaft und soziale Innovationen (ETN 3)
Leitung: Isabelle Pitre
Wiss. Mitarbeiter: Soenke Weber
Telefon: 02461 61-84064
soe.weber@ptj.de
www.ptj.de

Beratungsagentur
startklar a+b GmbH
Burgmauer 20
50667 Köln

Ansprechpersonen:
Kerstin Asher, Joachim Boll,
Sarah Staiger, Maja Thelen
Telefon: 0221 2724 5372
kontakt@startklar-ab.de
www.startklar-ab.de

Texte und Bilder:
startklar a+b GmbH oder Quellenangaben

Köln, Mai 2025



Qualifizierung des bürgerschaftlichen Engagements

DAS PROGRAMM

Das Programm „Qualifizierung des bürgerschaftlichen Engagements“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNV NRW) unterstützt ehrenamtlich tätige Initiativen, Vereine, Institutionen und Privatpersonen bei der Professionalisierung ihrer Projektideen.

Im Rahmen des Programms wird engagierten Bürgerinnen und Bürgern, Vereinen und Institutionen eine kostenlose Beratung angeboten, um so die Umsetzung ihrer Projektideen zu unterstützen und voranzubringen.

Der aktuelle Programm- und Projektaufruf knüpft an die erfolgreichen Beratungsleistungen der vergangenen Jahre an und ist ein Beitrag zur Umsetzung der Engagementstrategie des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Landesregierung hat diese Strategie gemeinsam mit vielen Akteurinnen und Akteuren entwickelt, um bürgerschaftliches Engagement in NRW zu stärken und zu unterstützen.

Die dritte Auflage des Programmaufrufs Qualifizierung des bürgerschaftlichen Engagements wird im Zeitraum von 2023 bis 2026 mit insgesamt drei aufeinanderfolgenden Programmrunden (2024, 2025, 2026) durchgeführt. Über den Programmaufruf 2024 wurden 21 Projektideen eingereicht, von denen 11 für eine Beratung ausgewählt und letztlich 10 Projektideen durch die Beratungsagentur startklar a+b GmbH professionell beraten wurden. Das im Folgenden beschriebene Projekt „Neue Mitte Dedinghausen“ ist eines davon.



Lageplan des geplanten Quartieres
© Dorf mit Zukunft e.V.

1. Das Projekt

KURZ UND KNAPP IM ÜBERBLICK

In Dedinghausen soll ein ehemaliges Vereinsheim zu einer „Neuen Mitte“, einem Begegnungsort für die Gemeinschaft umgenutzt werden. Eingebettet in den Kontext eines neu entstehenden, gemeinwohlorientierten Gesamtquartieres im Rahmen eines Dorfinnenentwicklungskonzeptes, sollen hier künftig Nachhaltigkeit praktiziert, Solidarität gefördert und Zukunftsfragen diskutiert werden.

Dabei stehen Formate und Inhalte zur Stärkung der Selbstverantwortung und Sozialkompetenz, der Verantwortung für Umwelt und Gesundheit, der Förderung von Solidarität, Toleranz, des Miteinanders und der Offenheit gegenüber Neuem im Vordergrund.
Auf diese Weise möchten die Mitglieder des Vereins „Dorf mit Zukunft e. V.“ die Dorfgemeinschaft stärken und eine zukunftssichere, nachhaltige Entwicklung ihrer Heimat unterstützen.

Infos
Träger: Verein „Dorf mit Zukunft e.V.“
Ludger Schulte-Remmert
l.schulte-remmert@posteo.de
Bettina Marbeck
b.marbeck@gmx.de
https://www.dedinghausen.de/dorf-mit-zukunft/

Anknüpfungspunkte an Themen MUNV aus der Ausschreibung
- Nachhaltige Entwicklung
- Transformation
- Naturschutz
- Umwelt und Gesundheit



Lage der neuen Mitte in Dedinghausen
© TIM-Online

HINTERGRUND

Ausgangssituation und Projektgenese
In dem kleinen Dorf Dedinghausen, einem Ortsteil der Stadt Lippstadt, haben sich einige der 1.900 Einwohnerinnen und Einwohner auf den Weg gemacht, eine Zukunftsperspektive für ihr Dorf zu entwickeln.

Ausgangspunkt des Prozesses war das Dorfinnenentwicklungskonzept 2015: Im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Stadt Lippstadt wurde in Dedinghausen als einem der ersten Dörfer in Nordrhein-Westfalen ein qualifiziertes Dorfentwicklungskonzept in Eigenverantwortung auf den Weg gebracht. Ziel war die Umnutzung des Geländes eines Sportvereins für die Dorfgemeinschaft. Viele Projekte sind hieraus entstanden, wie z. B. ein Dorfgarten und ein Dorfmarkt. In einem Zukunftskongress, der in diesem Rahmen stattfand, diskutierten die Bürgerinnen und Bürger gemeinsam folgende zentrale Fragen: Was brauchst du, um hier in Zukunft gut leben zu können? Was kannst Du einbringen? Wie können wir uns im Dorf gegenseitig unterstützen? Wie schaffen wir wirtschaftlich tragfähige Strukturen für die Nahversorgung im Dorf? Wie gestalten wir unsere Dorfgemeinschaft so, dass Zusammenhalt, Teilhabe und Vielfalt darin leben?

Im Ergebnis wurden folgende Projektbausteine entwickelt: ein Quartierszentrum mit Quartiersplatz und Angeboten der Daseinsvorsorge und Begegnung, zwei inklusive, generationenübergreifende Wohnprojekte, Angebote der Tagespflege und ein Naturerlebniswald, eingebettet in ein Neubaugebiet. Das Quartierszentrum soll das Herzstück werden und ist Gegenstand der Beratung im Rahmen der Qualifizierung des bürgerschaftlichen Engagements.

Motor des Entwicklungsprozesses ist die Dorfgemeinschaft selbst, vertreten durch engagierte Bürgerinnen und Bürger des Vereins „Dorf mit Zukunft e. V.“, der in dem Prozess die Verantwortung übernimmt.

Ziel ist es, zukünftigen Herausforderungen wie dem demografischen Wandel, fehlender Infrastruktur oder sich verändernden sozialen Zusammenhängen durch eigenverantwortliches Handeln zu begegnen.

Räumlicher Umgriff/ Wirkraum
In erster Linie wird das Vorhaben seine Wirkung im Dorf Dedinghausen entfalten. Es gilt lokal Strukturen der Versorgung, der Begegnung, der Bildung und des Wohnens für die Dorfbewohnerinnen und -bewohner zu schaffen.
Doch es ist auch ein Vorhaben mit Modellcharakter und kann daher eine Vorbildwirkung für gleichartige Projekte haben.



Ein Teil des Vereins im DorfWagen
© Dorf mit Zukunft e.V.



Projektinitiator*innen L. Schulte-Remmert und B. Marbeck bei projektübergreifender Werkstatt

PROJEKTAKTEURE

Verantwortungsteam
Antragsteller der Beratung ist der Verein Dorf mit Zukunft e. V. mit den Hauptansprechpartnern der in der Lebenshilfe aktiven Dipl. Verwaltungswirtin Fr. Marbeck (ehem. FB Soziales Stadt Lippstadt) und dem in der der Heilpflege tätigen Hr. Schulte-Remmert. Eine engagierte Gruppe, zusammengesetzt aus Vereinsmitgliedern und -vorständen, bildet das Verantwortungsteam für den Verlauf der Beratung. Dazu gehören der Herausgeber der Dorfzeitung „Dedinghausen aktuell“, ein Anwalt, eine Ökotrophologin, zwei BWL-Studentinnen, die ihre Masterarbeiten zum Thema „Dorf mit Zukunft“ verfassen, eine Personalerin und ein Wirtschaftsförderer der Stadt Lippstadt. Sie alle engagieren sich mit Herzblut im Verein Dorf mit Zukunft, indem sie ihre persönlichen Kompetenzen dort einbringen und mit ihren Ideen das Konzept für das zukünftige Quartierszentrum maßgeblich prägen.

Projektorganisation und Trägerschaft
Der Verein Dorf mit Zukunft e.V. soll zukünftig die Organisation und den Betrieb des Quartierszentrums übernehmen. Inwieweit der Verein die alleinige Trägerschaft übernimmt oder ob die Partner im Dorfentwicklungsprozess (siehe Kooperationen) ebenfalls in Teilverantwortung genommen werden, bleibt auszuhandeln. In jedem Fall legt die Komplexität des Vorhabens eine weitere Strukturierung und klare Aufgabenverteilung innerhalb des Vereins nahe. Dazu gehören die Erweiterung des Vorstandes und die Einsetzung eines „Finanzers“, die Bildung von Arbeitsgruppen sowie die Einrichtung eines Beirates mit Personen unterschiedlicher Expertise.

Kooperationen
In das in Zusammenarbeit mit der Stadt Lippstadt entstehende Vorhaben sind neben dem Verein folgende weitere Partnerinnen und Partner eingebunden:

- SeWo (Selbstständig Wohnen) GmbH in Kooperation mit Selbstständig Leben mit Assistenz (SLA), Schloss Hamborn
- Genossenschaftliches Mehr-Generationen-Wohnprojekt, Dedinghausen
- Caritasverband (ABW - Ambulant Begleitetes Wohnen) für den Kreis Soest e. V. in Kooperation mit der GWL (Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt)

Neben den Partnerinnen und Partnern des Gesamtprojektes, konnte der Verein Dorf mit Zukunft e. V. im Zuge der Beratung sowohl einen möglichen Sponsor finden als auch einen lokalen Architekten gewinnen, die den Verein in seinem Vorhaben unterstützen.

2. Qualifizierung im Rahmen der QbE

ANLIEGEN DER PROJEKTINITIATIVE

Langfristige Ziele

In Dedinghausen soll eine neue Mitte entstehen. Mit dem Quartierszentrum soll ein alltagsnaher und niedrigschwelliger Treffpunkt in Dedinghausen geschaffen werden, der Daseinsvorsorge, Begegnung und den Austausch von Alltagswissen und Kompetenzen miteinander verbindet.

Langfristig verfolgen die Akteure den Wunsch, eine lebenswerte Heimat zu erhalten, soziale Beziehungen zu stärken und sich mit niedrigschwelligen Angeboten für eine solidarische Gemeinschaft einzusetzen. Neben kostenfreien Nachbarschaftsangeboten sollen insbesondere auch Zukunftsthemen im Vordergrund stehen. Dazu gehören z. B. nachhaltige und zukunftsweisende Ansätze der Nahversorgung, generationenübergreifende inklusive Begegnungs- und Versorgungsangebote (z. B. Life-long-learning) und unterschiedliche Formate zum Thema „Neues denken und erproben". Langfristig bietet das Projekt die Chance, die Transformation im ländlichen Raum zu gestalten und voranzubringen.

Kurzfristige Beratungsziele (Einstiegsgespräch)

Gemeinsam mit dem Verantwortungskreis des Dorf mit Zukunft e.V. wurden zu Beginn der Projektbegleitung folgende Beratungsbedarfe identifiziert:

1. **Entwicklung eines (Raum-)Nutzungskonzeptes für das Quartierszentrum**
   (Erarbeitung Übersicht Projektbausteine, Verortung der Projektbausteine im Quartierszentrum)

2. **Finanzierung/ Invest**
   (Ermittlung/ Prüfung Baukosten/ Invest) + Übersicht Finanzierungsoptionen

3. **Entwicklung eines Betriebskonzeptes inkl. Jahreswirtschaftsplan**
   (Übersicht aller Betriebszweige inkl. Einnahmen und Ausgaben)

4. **Projektorganisation/ Vereinsstruktur**
   (Projektorganisation, Kommunikation, Kooperationen und Unterstützungen)

5. **Trägerschaft Gebäude und Grundstücke und Vorbereitung Erbbaurechtsvertrag**

Zeitplan

Bis Herbst 2024:
- Erarbeitung Nutzungs- und Betriebskonzept
- Prüfung Kosten und Finanzierung Invest (Baukosten, Zusammensetzung Förderungen und Eigenanteile)
- Erarbeitung Betriebs- und Wirtschaftsplan
- Weiterentwicklung der Vereinsorganisation

Bis Frühjahr 2025:
- Überarbeitung/ Weiterentwicklung Wirtschaftsplan
- Erarbeitung Grundlagen für anstehenden Erbbaurechtsvertrag mit der Stadt Lippstadt



Ehem. Vereinsheim und zukünftiges Quartierszentrum

BERATUNGSBAUSTEINE

Entwicklung eines Nutzungskonzeptes

Das Nutzungskonzept ist essenziell für eine langfristige, nachhaltige und wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Projektes, denn es dient als Grundlage für viele zentrale Bereiche der Projektentwicklung. Es beinhaltet z. B. Informationen zu Zielgruppen, deren Bedarfen und Anforderungen (wer nutzt die Angebote, welche Bedarfe und räumlichen/technischen Anforderungen entstehen dadurch?).

Es dient als Grundlage für die Betriebs- und Wirtschaftsplanung sowie für Gedanken zur Projektfinanzierung (welche Kosten und Einnahmen entstehen, für welche Zwecke und Bereiche müssen Drittmittel akquiriert und eingesetzt werden (Grundlage für Investoren und Fördermittelgeber), ist das Projekt finanziell tragfähig?

Ohne ein durchdachtes Nutzungskonzept besteht die Gefahr, dass das Projekt an den Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer vorbeigeht, finanziell scheitert oder langfristig nicht tragfähig ist. Darüber hinaus erhöht ein tragfähiges Nutzungskonzept die Planungssicherheit und erleichtert die Abstimmung mit Behörden, Partnern und Stakeholdern.

Erarbeitung von Projektbausteinen

Als Grundlage für das Nutzungskonzept und zur Schärfung des Konzeptrahmens wurden die Grundideen des Vereins zum Quartierszentrum zunächst in konkrete Projektbausteine übersetzt.

Alle Projektbausteine adressieren Bedarfe, die aus der Bevölkerung geäußert wurden, u. a. bei Dorfkonferenzen und Umfragen. Die Zielgruppe für alle Formate sind die Bürgerinnen und Bürger von Dedinghausen, sowie interessierte Besucherinnen und Besucher.

Baustein „DorfUni“

- Vision: ein Dorf bildet sich fort unter dem Motto „Miteinander und voneinander lernen“, Ort für lebenslanges Lernen
- Inhalte: Workshops, Kurse, Vorträge, Treffs zum Thema nachhaltige Entwicklung

Baustein „DorfCafé/ -begegnung“

- Vision: ein Dorf trifft sich; Ort für niederschwellige, inklusive, generationsübergreifende Begegnungen; Entgegenwirken Vereinsamung und Isolation
- Inhalte: normaler Cafébetrieb/ offene Treffs, Spezialangebote (z.B. Waffeltag), Vorträge, Kultur (z.B. musikalische Beiträge, Poetry Slam), Lesungen, Spieleabend, Quiz

Baustein „DorfMarkt“

- Vision: ein Dorf kauft ein, „Türöffner“
- Inhalte: Einkaufsmöglichkeit für nachhaltige, saisonale und regionale Produkte (Lebensmittel, Kunsthandwerk, Floristik etc.)

Baustein „DorfKüche“

- Vision: ein Dorf kocht und backt; inklusiver, generationsübergreifender, barrierefreier Lehr- und Lernort; Heranführen an gesunde Ernährung: Kreislauf „vom Acker (Dorfgarten) auf den Teller (Dorfküche)“, Verarbeitung und Veredelung nachhaltiger Produkte aus Dorfgarten/ SoLaWi ; Versorgung Dorfcafe;
- Inhalte: Kochprojekte. Workshops, Kurse, Vorträge, Treffs, Kooperationen z.B. Schule + Kindergarten

Baustein „DorfBüro“

- Vision: ein Dorf hilft sich; solidarische Unterstützungen und Vermittlung Alltagshilfen (Mensch hilft Mensch); Sprechstunden Ortsvorsteher, Dorfzeitung „Dedinghausen aktuell“; Sitz Quartiersmanager (aktuell keine zentrale Räumlichkeit vorhanden)
- Inhalte: Sprechstunden, Beratungs- und Vermittlungsangebote

Baustein „DorfMensch“ (Gesundheit)

- Vision: ein Dorf hält sich fit und gesund; Kombi gesunde Ernährung + Fitness; körperliche und mentale Fitness; Entspannung + Massage
- Inhalte: Kurse, Bewegungs- und Entspannungsangebote

Die Nutzungsbausteine werden und wurden bereits in der Vergangenheit in unterschiedlichen Formaten in der Praxis umgesetzt.

Dazu zählen z. B.

- 4 Dorfkonferenzen seit 2012
- Frühjahrsdorfmärkte seit 2017
- Dorfbüro Mensch hilft Mensch, jeden Samstag
- Dorfgemeinschaftsgarten seit 2014
- Waldgarten (im Aufbau)
- Dialog- und Ideenworkshop „Dorfmarkt“
- Absichtserklärungen für Neue Mitte (ca. 100 Menschen haben sich mit vielfältigen Aktionen zur Mitarbeit im Quartierszentrum bereiterklärt)
- Schnuppermarkt SoLaWi
- Offener Mittagstisch
- Kurse DorfUniversität (u. a. Workshop Feuer&Flamme, Smartphone-Nachmittag für Seniorinnen und Senioren, Patientenverfügung)



Kräuterspaziergang und Workshop im Rahmen der DorfUni
© Dorf mit Zukunft e. V.



Korbflechten im Recycling-Workshop der DorfUni
© Dorf mit Zukunft e. V.



Vorbereitungen zum offenen Mittagstisch
© Dorf mit Zukunft e. V.



Gemeinsame Pflanzaktion
© Dorf mit Zukunft e. V.



Mensch hilft Mensch-Aktion
© Dorf mit Zukunft e. V.



Dorfgarten-Exkursion
© Dorf mit Zukunft e. V.

Planung und Invest

Für die Umsetzung des Quartierszentrums lagen im Frühjahr zwei Planungsvarianten aus dem Jahr 2021 vor. Die eine umfasst lediglich die Sanierung des bestehenden Vereinsheims, während die zweite neben der Sanierung auch eine Ergänzung um einen eingeschobenen Baukörper vorsieht. Diese Planungen aus dem Jahr 2021 galt es zunächst zu prüfen, vor allem in Bezug auf aktuell anzunehmende Baukosten.

Gestiegene Baukosten und der Einfluss auf die Planung
Für das Thema Planung und Baukosten konnte im Laufe des letzten Jahres ein lokaler Architekt gewonnen werden, der sich ehrenamtlich für die Neue Mitte engagieren möchte. Eine durch ihn erfolgte Prüfung und Schätzung der anzunehmenden Baukosten für die beiden Varianten machte eine deutliche Baukostensteigerung deutlich. Diese werden nun für die Anbauvariante auf 800.000 bis 1 Mio Euro geschätzt. Im Jahr 2021 wurden für diese Planungen noch rund 450.000 Euro angesetzt.

Die aktualisierte Kostenschätzung liegt deutlich über der Summe, die durch Vereinsmittel sowie mögliche Förderungen abgedeckt werden kann. In Folge dessen wurden zwei Wege skizziert:

- a) Umbau vornehmen und das Gesamtvolumen stemmen (hohes Risiko) oder
- b) sukzessives Vorgehen: erst mit dem Bestand umgehen (rd. 600.000 - 700.000 Euro) und bei Bedarf später baulich ergänzen (+ rd. 300.000 Euro).

Die Anbau-Variante mit eingeschobenem Baukörper stellt einen hohen Ressourceneinsatz für einen vergleichsweise geringen Nutzflächengewinn dar. Zudem lässt sich in diesem Fall keine stufenweise Planung realisieren. Eine Alternative wäre ein Anbau in einfacher Kubatur und Bauweise, der auf lange Sicht und für einen konkreten Raumbedarf addiert werden und das bestehende Gebäude ergänzen kann. Hier gilt es die bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten auszuloten (B-Plan-Änderung notwendig, ggf. Dispensfähigkeit).

Eine mehrstufige Entwicklung
startklar empfiehlt eine Entwicklung in zwei Stufen: Zunächst mit dem Bestand umgehen und schauen, welche Nutzungen bereits hier möglich sind. Was leistet das Gebäude heute schon? Was kann in den Räumen auch nur mit Umbau und Sanierung stattfinden? An einen Anbau sollte erst dann gedacht werden, wenn er wirklich notwendig wird (auf Strecke, also mit der Zeit). Was geht im Bestand nicht, ist aber konzeptionell notwendig? Der Verein zeigt sich offen, Alternativen zum geplanten Anbau in Betracht zu ziehen.

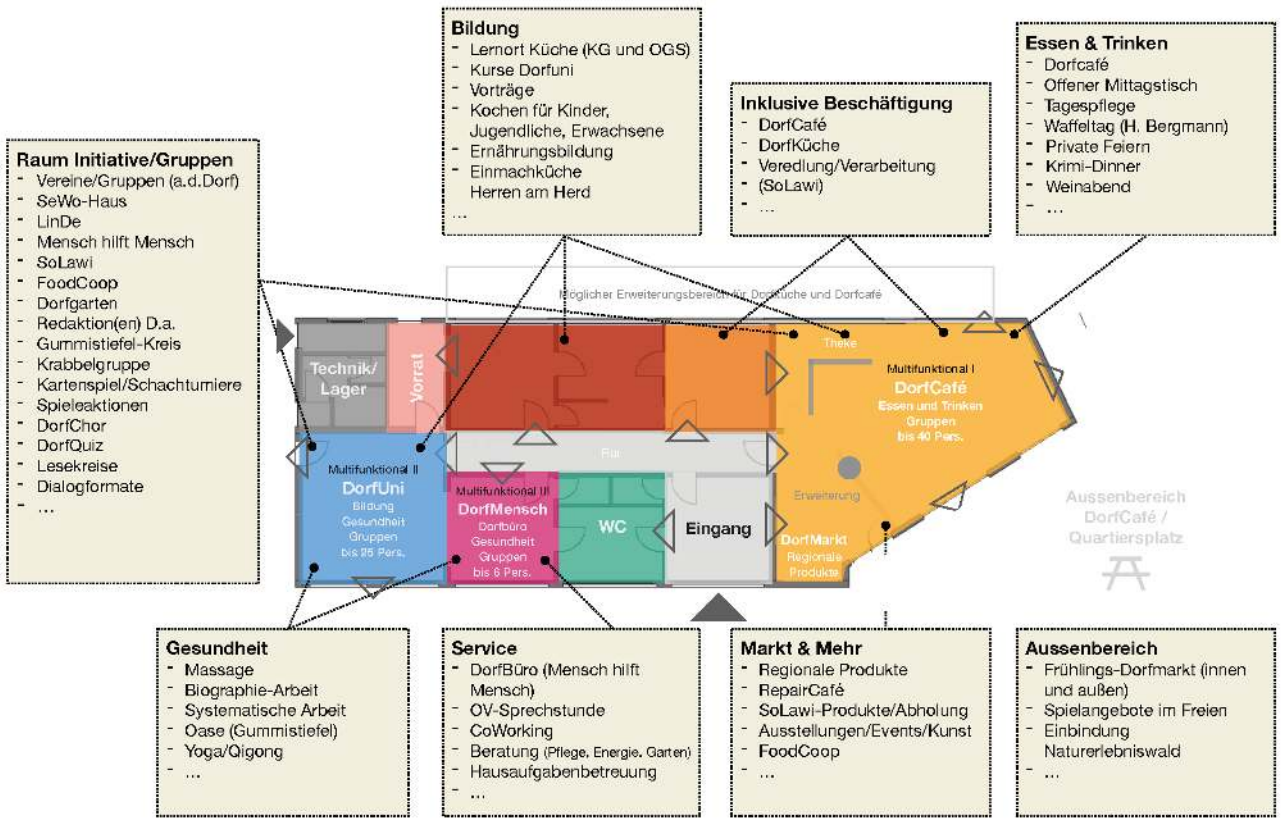
Entwicklung eines Raumprogramms

Ausrichtung und Priorisierung der Nutzungsbausteine
Im weiteren Verlauf der Projektbegleitung galt es, die bereits erarbeiteten Nutzungsbausteine im Gebäude zu verorten und ein Raumprogramm zu entwickeln, das zunächst im sanierten und umgebauten Bestand umgesetzt werden soll. Auf diese Weise sollte sich zeigen, ob alle konzeptionell relevanten Nutzungen auf der Bestandsfläche Platz finden können und welche baulichen und technischen Anforderungen durch sie entstehen. Darüber hinaus sollte in Erfahrung gebracht werden, ob bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Notwendigkeit eines Anbaus erkennbar wird.

Das Raumprogramm
In einem gemeinsamen Workshop mit dem projektbegleitenden Architekten erstellte der Verein ein erstes Raumprogramm (siehe S.11), in dem die geplanten Projekt- und Nutzungsbausteine unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen räumlichen Anforderungen und Bedarfe räumlich übersetzt und in den Grundrissplan übertragen wurden. Dieses wurde in einem folgenden digitalen Projektgespräch mit startklar vertieft und ausgewertet.

Es entstanden im Grundsatz vier zentrale Angebote
1) ein Ort für Begegnung,
2) ein Ort für Vereine, Initiativen und Gruppen,
3) ein Ort für Daseinsvorsorge,
4) ein/ mehrere Ort(e) für Veranstaltungen.

Abgesehen von einzelnen noch zu klärenden Fragestellungen – hauptsächlich zum Projektbaustein DorfKüche – konnten alle gewünschten Nutzungen untergebracht werden, insbesondere durch eine



Raum-Nutzungskonzept der Neuen Mitte Dedinghausen
© Dorf mit Zunkunft e. V. / Marxen Architektur

große räumliche Überlagerung und Multifunktionsflächen. Eine mögliche Flächenerweiterung könnte perspektivisch im nördlichen Bereich des DorfCafés entstehen, wenn sich abzeichnet, dass die bestehende Fläche für zukünftige Formate nicht ausreicht.

Erarbeitung eines Betriebskonzeptes

Aufbauend auf dem Nutzungskonzept und Raumprogramm, wurde schließlich ein erstes Betriebskonzept sowie ein Rahmenwirtschaftsplan für das Quartierszentrum entwickelt. Dies wird insbesondere mit Hinblick auf den anvisierten Erbbaurechtsvertrag benötigt.

Beim Betriebskonzept steht die „WER?“-Frage im Vordergrund: Wer wird die Räume perspektivisch nutzen? Wer verantwortet den Betrieb und wer sind potentielle Partnerinnen und Partner in Planung, Finanzierung und Betrieb?
Daneben dient der Rahmenwirtschaftsplan vor allem als Controlling-Instrument auf Kostenseite, um einzelne Kostenfaktoren zu identifizieren und zu steuern.

Der Rahmenwirtschaftsplan geht von einem betrieblichen Modelljahr aus, in dem das Ziel nach einem 4-jährigen Betrieb beschrieben wird. Er wird in vier zentrale Bereiche eingeteilt:

(1) Betriebsbereiche
Unter die Betriebsbereiche fallen alle Kosten und Erlöse aus dem Betrieb der Projektbausteine. Im Projekt Dedinghausen sind das unter anderem Eigenveranstaltungen, ein geplanter Dorfmarkt und Cafébetrieb, Vermietungen, Erlöse aus Workshops, Events und Kursen, z. B. im Bereich, Bildung für Nachhaltige Entwicklung‘ (Nachhaltigkeit, Recycling, saisonale Ernährung, Natur und Umwelt, Kultur und Gesellschaft, etc.).

(2) Gebäudenebenkosten
Unter die Gebäudenebenkosten fallen alle Grundstücks- und Gebäudenebenkosten, wie Strom, Heizung, Wasser, Abfall, Grundbesitzabgaben, etc.

(3) Kosten Geschäftsstelle
Unter die Kosten der Geschäftsstelle fallen alle Kosten aus dem Projektmanagement, wie
a) Personalkosten (Overheadkosten wie z. B. ein

Projektmanagement, Website-Pflege und Öffentlichkeitsarbeit, Küchenleitung, Honorarkräfte, etc.) und
b) Sachkosten (z. B. IT/ Technik/ Telefon, Büroausstattung, Druckkosten, Resisekosten, Gebühren und Beiträge, Versicherungen, Instandhaltungsrücklagen, etc.).

(4) Allgemeine Einnahmen (ideeller Bereich)
Zu den Allgemeinen Einnahmen zählen alle zusätzlichen Einnahmen, die nicht durch den Betrieb selbst erwirtschaftet werden. So z. B. Vereinsbeiträge, Spenden, Fördermittel (vorsicht: begrenzten Zeitraum und Zweck beachten!), Sponsorings, etc.

Zum Jahresende erarbeitete der Verein gemeinsam mit startklar einen ersten Rahmenwirtschaftsplan für das Projekt. Dies half dabei, die Projektbausteine und das Nutzungsprogramm zu konkretisieren und eine Vorstellung vom betrieblichen Ablauf zu erlangen. Auf Kostenseite konnte ermittelt werden, bei welchen Angeboten Einnahmen möglich sind und wo sie kostenfrei bleiben können (Einordnung der Nutzungen in gemeinwohlorientiert, wirtschaftlich, Mischform). Grundsätzlich muss nicht jeder Geschäftsbereich gewinnbringend sein, die Bilanz sollte jedoch bereichsübergreifend positiv sein.

Um möglichst viele Angebote im Sinne eines niedrigschwelligen Begegnungsortes kostenfrei bereitstellen zu können, benötigt es in einzelnen Bereichen größere „Cash Cows“, in denen sich größere, kalkulierbare Gewinne erzielen lassen und die die Kosten an anderer Stelle ausgleichen. Das könnten z. B. größere Märkte und Feste sein.

Die geplante Lehrküche wird größere finanzielle Aufwände bedeuten. Es sollte überdacht werden, ob diese rein ehrenamtlich getragen und inwiefern Partnerinnen und Partner einbezogen werden sollten.

Förderungen und Finanzierung

Bei Projekten dieser Größenordnung empfiehlt sich grundsätzlich eine Mischfinanzierung. Diese kann neben öffentlichen Förderungen auch aus Eigenmitteln, Kommunaler Kofinanzierung, Crowdfunding und Spenden, Sponsorings und das Einwerben von Stiftungsgeldern aufgebracht werden. Für die Finanzierung der 600.000 - 700.000 Euro Gesamtkosten in der Bestandsvariante wäre z. B. folgendes Finanzierungsmodell denkbar:

- 240.000 € Förderung aus der Ländlichen Entwicklung
- 160.000 € Stadt/ kommunale Kofinanzierung
- 50.000 € Eigenkapitalersatz durch bauliche Selbsthilfe
- 50.000 € Kleinspendenkampagne (z.B. über 3 J.)
- 200.000€ Großspendenkampagne (z.B. über 3 J.)

Bei einer Mischfinanzierung ist es wichtig, eine Doppelförderung zu vermeiden (öffentliche Mittel aus unterschiedlichen Töpfen für ein und dieselbe Sache). Dazu sollten Bereiche und Zwecke, für die die jeweiligen Mittel eingesetzt werden sollen, genau beschrieben und thematisch, zeitlich und/oder räumlich von einander abgegrenzt werden.

Grundsätzlich empfiehlt es sich, möglichst lokale und regionale Finanzierungsunterstützungen zu nutzen. Erfahrungsgemäß wird Unterstützung gern geleistet, wenn es ein überzeugendes Konzept gibt, das sich am Gemeinwohl orientiert, aus dem Ort entstanden und vom Ort getragen wird.

Projektorganisation und Vereinsstruktur

Der Verein Dorf mit Zukunft e. V. umfasst zu Beratungsbeginn neben den Mitgliedern, vier Personen im Vorstand, drei Beisitzer und einen Aufsichtsrat. Inzwischen konnten weitere Vorstandsmitglieder gewonnen werden.

Der Vorstand übernimmt in diesem Projekt die schlanke operative Ebene, die die jeweiligen Verantwortungsbereiche möglichst im Tandem abdecken soll, insbesondere auch, um die Projektverantwortung im Generationenwechsel zu sichern. Mind. eine Person im Vorstand sollte federführend das „Finanzministerium“ übernehmen (für spezifische Belange kann weitere Expertise hinzugezogen werden). Für die (derzeit) recht vielen baulichen Fragen könnte die Schaffung eins „Bauministeriums“ hilfreich sein.

Anstelle des bisherigen Aufsichtsrates (funktional sehr kompliziert) empfiehlt startklar einen Beirat, welcher zwar eine beratende, jedoch keine Kontroll- und Entscheidungsfunktion innehat. Dieser sollte durch Personen mit entspr. Expertise besetzt werden (z. B. aus örtlicher Politik, Steuerberatung, Recht, etc.).
Die Basis bilden die Vereinsmitglieder, welche in Zukunft in kleineren, effektiven Arbeitsgruppen organisiert werden können. Dies sollte in die Satzung aufgenommen werden (als Referenz im Konfliktfall).

AUSBLICK UND NÄCHSTE SCHRITTE

Weiterentwicklung Wirtschaftsplan

Nach der Beratung zum Wirtschaftsplan im Dezember 2024 hat der Verein diesen kontinuierlich weiterentwickelt. Nach der Erstellung einer Basisvariante und einer „Better Case“-Variante soll nun die Basisvariante weiterverfolgt werden. Zusätzlich sollen jährliche Finanzierungskosten in Form von Zinsen für einen perspektivischen „Kontokorrentkredit“ zur Liquiditätssicherung bei Einnahmeschwankungen in den Wirtschaftsplan aufgenommen werden. Hierzu sollten zu gegebener Zeit Gespräche mit einer „Hausbank“ (z.B. Sparkasse, Volksbank) geführt werden.

Der Wirtschaftsplan sollte dann im Rahmen der Betriebsaufnahme (spätestens nach baulicher Fertigstellung) in Quartals- oder Halbjahresschritten bilanziert und ggf. angepasst werden. Stellschrauben sind:

- Einnahmenüberschüsse aus dem Cafébetrieb
- Kosten für Honorarkräfte und Aufwandsentschädigungen im Ehrenamt
- Förderakquise für Teilprojekte im Betrieb
- Teilverschiebungen von Rückstellungen (v. a. Gebäude)

Trägerschaft Gebäude und Grundstücke

Der Verein führt weiterhin Gespräche mit der Caritas und der SeWo über mögliche Partnerschaften und Unterstützungen im zukünftigen Betrieb. Es ist zu klären, ob der Verein die alleinige Verantwortung und Kostenträgerschaft für das Stadtteilzentrum übernimmt oder ob eine Unterstützung durch weitere Akteure im Dorf denkbar ist.

Vorbereitung Erbbaurechtsvertrag

Im Frühjahr 2025 wurden die Gespräche mit allen potenziellen Grundstückspartnerinnen und -partnern sowie der Stadt Lippstadt fortgeführt und der aktuelle Stand des Nutzungskonzeptes, Trägerschaft und Betrieb, Wirtschaftlichkeit und angestrebte Finanzierung sowie Fragen bezüglich der Erbbaurechtsübernahme thematisiert. Einen Entwurf für einen Erbbaurechtsvertrag seitens der Stadt wird nach weiteren Abstimmungen und einer Konkretisierung des Finanzierungskonzeptes in Aussicht gestellt.

Ebenfalls für das Jahr 2025 geplant ist ein bilateraler Austausch im Hinblick auf die Tragfähigkeit für Konzept und Wirtschaftlichkeit zwischen dem Verein und startklar. Danach sollte ein Verhandlungstermin mit der Stadt zum Erbbaurechtsvertrag vereinbart werden, welcher bei Bedarf durch startklar begleitet werden kann.

3. Fazit und Lerneffekte

Quartierszentrum als Basisstation für Zukunftsfragen im Dorf

Das komplexe und ambitionierte Projekt „Neue Mitte Dedinghausen“, in dessen Mittelpunkt ein Quartierszentrum steht, greift nicht nur zahlreiche Aspekte der Gestaltung des Zusammenlebens wie Begegnung und Teilhabe, Inklusion, lebenslanges Lernen und die Bekämpfung von Vereinsamung auf. Es kann auch als Basisstation für Themen aus den Bereichen Nachhaltigkeit, Transformation und Umweltbildung verstanden werden. Im kleinen, dörflich geprägten Ortsteil Dedinghausen gelegen, bietet es das Potenzial, eine nachhaltige Entwicklung im ländlichen Raum in vielen Bereichen des täglichen Lebens umzusetzen und voranzutreiben. Es motiviert zum Umdenken und zum Verlassen eingefahrener Wege und zeichnet sich durch einen hohen sozialen und nachhaltigen Anspruch aus. In diesem Sinne kann es als Vorbild für zukünftige, ähnlich ambitionierte Projekte dienen.

Schritt für Schritt denken und umsetzen – Gesamtverantwortung vs. Teilverantwortung

Bei diesem umfassenden Projekt hat sich insbesondere ein schrittweises Vorgehen mit aufeinanderfolgenden Entwicklungsphasen bewährt. Dies gilt sowohl für die Planung und Umsetzung des Nutzungskonzepts, das zunächst im Bestand realisiert werden soll, als auch für weitere Aspekte.

Besonders in den Bereichen Trägerschaft und Betrieb war der Impuls, über Projektpartnerschaften nachzudenken, äußerst wertvoll. Ein Vorhaben dieser Größenordnung ausschließlich ehrenamtlich zu stemmen, wäre eine enorme Herausforderung. An dieser Stelle lohnt sich eine kritische Reflexion: Müssen wir die Verantwortung für das gesamte Projekt übernehmen, oder können einzelne Betriebsbereiche gezielt an Partnerinnen und Partner übertragen werden?

Gute Projekte nicht fallen lassen – langfristige Unterstützung sichern

Das Projekt hat das Potenzial, ein entscheidender Impuls für die Entwicklung Dedinghausens zu sein und als Modell für zukünftige Vorhaben zu dienen. Aufgrund seiner Komplexität erfordert es jedoch eine längerfristige Projektbegleitung. Eine fortgesetzte Unterstützung durch z. B. eine Beratungsagentur sowie die Stadt Lippstadt als kommunale Partnerin wäre daher sinnvoll und förderlich für den Projekterfolg.

startklar empfiehlt zusätzliche Strukturierungs- und „Lotsen“-Termine, um das ambitionierte Vorhaben gezielt zu stärken und seinen sozialen sowie ökologischen Mehrwert nachhaltig zu sichern. Besonders groß angelegte Projekte mit mittel- bis langfristigem Anspruch benötigen in der Regel eine mehrjährige Projektentwicklungsphasen. Eine kontinuierliche Begleitung würde die Erfolgschancen einer nachhaltigen Projektrealisierung erheblich erhöhen und damit langfristig die zukünftige Stärkung der Ortsgesellschaft sowie die Zusammenhalt in Dedinghausen positiv mit unterstützen.

Weiterführende Links

- https://www.dedinghausen.de/dorf-mit-zukunft/projekte/neue_mitte/
- https://www.instagram.com/dorf.mit.zukunft/