Stadt Dorsten
Der Bürgermeister

Dorsten, 29.08.2017

Drucksache Nr. 221/17

Aktenzeichen
IV

Beschlussvorlage

beratend	**Umwelt- und Planungsausschuss**	Öffentliche Sitzung
beschließend	**Rat der Stadt Dorsten**	Öffentliche Sitzung

Vereinbarung zwischen der Initiative "Zukunft Marienviertel" und der Stadt Dorsten zur Entwicklung der Gerhart-Hauptmann-Schule

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, die Vereinbarung mit der Initiative „Zukunft Marienviertel“ zu schließen. Der Ausschuss ist über die weiteren Ergebnisse der Zusammenarbeit zu informieren.

Sachverhalt:

Die Stadt Dorsten hat die Nutzung der städtischen Gerhart-Hauptmann-Realschule Mitte 2016 beendet. Nunmehr müssen für die Fläche und die Gebäude sowie den Sportplatz neue Nutzungen gefunden werden. Zwischenzeitlich wurde der zur Bismarckstraße orientierte Gebäudeteil inklusive eines Teils der angrenzenden Freiflächen an das Caritas Bildungswerk Ahaus veräußert. Das Bildungswerk hat bereits im Juli 2017 in diesem Gebäudeteil eine Altenpflegeschule eingerichtet und den Betrieb aufgenommen. Für die verbleibenden Schulgebäude und den Sportplatz gibt es erste Ideen zur Nachfolgenutzung, diese sind jedoch noch nicht planungsrechtlich oder vertraglich konkretisiert.

Bürger und Bürgerinnen aus dem Marienviertel haben sich vor circa zwei Jahren in der Initiative „Zukunft Marienviertel“ zusammengefunden. Neben anderen Themen im Quartier ist es Ziel der Initiative, für die Bewohner und Bewohnerinnen dieses Viertels Einflussmöglichkeiten auf die Entwicklung des neu zu erschließenden Geländes der ehemaligen Schule zu sichern. Angestrebt wird eine zukunftsorientierte Entwicklung und Gestaltung des Quartiers, die die Bedürfnisse der heutigen und der zukünftigen Bewohner berücksichtigt und mit dem Ortsteil „Marienviertel“ ein aufeinander abgestimmtes Siedlungsbild erzeugt. Hierzu haben die Initiative „Zukunft Marienviertel“ in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung bereits am 10./11. März 2017 in einer Ideenwerkstatt mit Bewohnern und Bewohnerinnen Rahmenbedingungen zusammengetragen. Die Dokumentation liegt den Fraktionen vor (vgl. Vorlage 125/17).

Von der Entscheidung betroffene/r Stadtteil/e:

☐ Altendorf-Ulfkotte	☐ Altstadt	☐ Holsterhausen	☐ Lembeck
☐ Hardt	☐ Feldmark	☐ Deuten	☐ Wulfen/Barkenberg
☐ Östrich	☐ Hervest	☐ Rhade	☒ **- alle -**

Das Gelände der ehemaligen Schule befindet sich im Eigentum der Stadt Dorsten. Aufgrund der Größe und der bisherigen Nutzung der Fläche ist es erforderlich, dass die Stadt Dorsten für eine neue nicht mehr schulisch orientierte Nutzung Planungsrecht schafft und einen Bebauungsplan aufstellt.

Um der Initiative „Zukunft Marienviertel“ im Weiteren die Möglichkeit einzuräumen, sich im Planungsprozess auch außerhalb der formellen Beteiligungsschritte einbringen zu können und da eine derart intensive Begleitung durch die Bevölkerung – vorgeschaltet vor dem formellen Planungsprozess - neu ist, treffen die Initiative und die Stadt Dorsten dazu eine Vereinbarung. Die Vereinbarung regelt die gemeinsame Erarbeitung städtebaulicher Grundideen und Rahmenbedingungen für die Folgenutzung und den gegenseitige Informationsaustausch.

Weitere Informationen und Erläuterungen können in der Sitzung gegeben werden.

Demographische Auswirkungen
Derzeit keine, durch die Umnutzung des ehemaligen Schulstandortes zu Wohnzwecken können sich ggf. die Verteilung der einzelnen Altersgruppen im Ortsteil verändern.

I.V.



Lohse
Technischer Beigeordneter

Vereinbarung

zwischen der

Initiative „Zukunft Marienviertel“

und der

Stadt Dorsten

zur Entwicklung des ehemaligen Schulstandortes der Gerhart-Hauptmann-Realschule

Vorbemerkung

In seiner Sitzung am 19.12.2012 fasste der Rat der Stadt Dorsten den Beschluss, die städtische Gerhart-Hauptmann-Realschule zu schließen. Mit Ende des Schuljahres 2015/16 wurde der Schulbetrieb eingestellt. Zwischenzeitlich wurde der zur Bismarckstraße orientierte Gebäudeteil inklusive eines Teils der angrenzenden Freiflächen an das Caritas Bildungswerk Ahaus veräußert. Das Bildungswerk hat bereits im Juli 2017 in diesem Bereich eine Altenpflegeschule eingerichtet und den Betrieb aufgenommen. Für die verbleibenden Schulgebäude und den Sportplatz gibt es erste Ideen zur Nachfolgenutzung, diese sind jedoch noch nicht planungsrechtlich oder vertraglich konkretisiert.

Bürger und Bürgerinnen aus dem Marienviertel haben sich vor circa zwei Jahren in der Initiative „Zukunft Marienviertel“ zusammengefunden. Neben anderen Themen im Quartier ist es das Ziel der Initiative, für die Bewohner und Bewohnerinnen dieses Viertels Einflussmöglichkeiten auf die Entwicklung des neu zu erschließenden Geländes der ehemaligen Schule zu sichern. Angestrebt wird eine zukunftsorientierte Entwicklung und Gestaltung des Quartiers, die die Bedürfnisse der heutigen und der zukünftigen Bewohner berücksichtigt und mit dem Ortsteil „Marienviertel“ ein aufeinander abgestimmtes Siedlungsbild erzeugt. Durch Studenten sollen unter Berücksichtigung von Indikatoren, die in einer Ideenwerkstatt der Initiative am 10./11. März 2017 mit Bewohnern und Bewohnerinnen entwickelt worden sind, realisierbare städtebauliche Entwürfe erarbeitet werden. Auf diesen Ergebnissen basierend wollen Initiative und Stadt gemeinsam eine konkrete Planungsperspektive erarbeiten.

Das Gelände der ehemaligen Schule befindet sich im Eigentum der Stadt Dorsten. Aufgrund der Größe und der bisherigen Nutzung der Fläche ist es erforderlich, dass die Stadt Dorsten für eine neue nicht mehr schulisch orientierte Nutzung Planungsrecht schafft und auf Basis der Ergebnisse der studentischen Entwürfe einen Bebauungsplan aufstellt.

Die Initiative „Zukunft Marienviertel“, vertreten durch die Sprecherin der Initiative, Frau Maria Hoffrogge, und die Stadt Dorsten, vertreten durch Herrn Bürgermeister Tobias Stockhoff und Herrn Technischer Beigeordneter Holger Lohse, treffen dazu folgende Vereinbarung:

1. Ziel dieser Vereinbarung

Die Stadt Dorsten (im weiteren Stadt) und die Initiative „Zukunft Marienviertel“ (im weiteren Zukunftsinitiative) vereinbaren, die weitere Entwicklung des ehemaligen Schulstandortes miteinander abzustimmen und die grundlegenden Prinzipien und Rahmenbedingungen einer Nachfolgenutzung und somit einer Bebauung gemeinsam zu erarbeiten. Die Ergebnisse sollen als Grundlage für den nachfolgenden politischen Entscheidungsprozess dienen.

2. Bisherige Ergebnisse

Die Zukunftsinitiative hat in den letzten zwei Jahren 2 Ortsteilversammlungen, in denen auch Ratsmitglieder anwesend waren, durchgeführt. Anregungen und Empfehlungen aus diesen Veranstaltungen sind in den Protokollen vom 16.02.2016 und 10.11.2016 zusammengefasst.

In der nachfolgenden von der Initiative und der Stadt gemeinsam organisierten und durchgeführten Ideenwerkstatt „Zukunft Marienviertel“ am 10. und 11. März 2017 in Dorsten wurden die ersten Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Marienviertels erarbeitet. Die Ergebnisse sind in der Dokumentation „Ideenwerkstatt Zukunft Marienviertel, 10./11. März in Dorsten“ dargelegt.

3. Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des ehemaligen Schulstandortes der Gerhart-Hauptmann-Schule

In der Dokumentation zur Ideenwerkstatt wurden zu unterschiedlichen Themen Voraussetzungen, Rahmenbedingungen und relevante Aspekte einer nachhaltigen Entwicklung des Marienviertels zusammengetragen. Diese sollen bei allen folgenden Schritten (Auslobung eines studentischen Wettbewerbes mit den hieraus sich ergebenden Ergebnissen, Erarbeitung eines Bebauungsplans, usw.) berücksichtigt werden. Weiterhin werden der Ausschreibungstext gemeinsam formuliert, der Politik zur Beschlussfassung vorgelegt, das Auswahlverfahren gemeinsam durchgeführt, das Preisgericht paritätisch zwischen Stadt (Verwaltung und Politik) und Zukunftsinitiative besetzt und Entscheidungen gemeinsam herbeigeführt.

Die Zukunftsinitiative wird im laufenden Prozess die Bürger fortlaufend über (Zwischen-) Ergebnisse (z.B. auch über diese Vereinbarung) informieren und Meinungsbilder einholen.

Die Vertragsparteien vereinbaren einen Zeitrahmen, der eine zeitnahe und zügige Projektrealisierung zum Ziel hat (s. Anlage 1).

Die Vorstellungen und Wünsche der Bewohner und Bewohnerinnen des Marienviertels aus der Ideenwerkstatt sind nach einem Diskussionsprozess mit der Stadt in der Anlage 2 in 8 verschiedenen Kategorien zusammengefasst, deren einzelne Indikatoren in die Ausschreibungsunterlagen einfließen werden.

4. Entscheidungsfindung

Die Verwaltung der Stadt Dorsten wird das Projekt (ggf. in Teilabschnitte), das im Rahmen der gesetzlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten konzipiert wird, vorbereiten und in den

politischen Gremien vorstellen. Die Verwaltung wird die Positionen und Auffassungen der Zukunftsinitiative in den Gremien darstellen bzw. dafür eintreten, dass die Zukunftsinitiative dort ihre jeweiligen Vorstellungen im Rahmen der Tagesordnung vorbringen kann.

Die Zukunftsinitiative wird bei Diskussionen, Ortsteilversammlungen u. ä. die Position der Stadt darstellen und ggf. erläutern. Der Stadt wird die Möglichkeit eingeräumt, sich in den entsprechenden Gremien zu erklären.

Beide Partner bilden für die städtebauliche Realisierung eine gemeinsame Arbeitsgruppe, die den gesamten Prozess begleitet und sich dafür regelmäßig trifft, austauscht und das weitere Vorgehen abstimmt.

5. Beteiligung weiterer Institutionen

Um kostengünstig innovative Konzepte für die nachhaltige Entwicklung des Marienviertels erarbeiten zu können, sollen ohne Honorar weitere Fachleute/-institutionen (z.B. Architekten, Hochschulen, StadtBauKultur NRW, andere Planer) einbezogen werden. Sowohl Stadt als auch Initiative bemühen sich, Kontakte zu Sachkundigen und potentiell Interessierten herzustellen.

Zukunftsinitiative und Stadt bemühen sich, für den gesamten Prozess Sponsoren zu finden.

Bei der Planung und Realisierung sollen Elemente des Quartiermanagements berücksichtigt werden.

6. Vertraulichkeit

Die Vertragspartner vereinbaren nach gemeinsamer Abstimmung Vertraulichkeit für besonders sensible Daten.

7. Bindung

Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass diese Vereinbarung eine beiderseitige Vertrauenszusage ist und keine rechtliche Bindung hat. Sie endet, wenn Planung und Realisierung auf dem ehemaligen Schulgelände weitestgehend umgesetzt sind.

Dorsten, ……

Tobias Stockhoff
Bürgermeister

Maria Hoffrogge
Sprecherin der
Initiative „Zukunft Marienviertel“

Holger Lohse
Technischer Beigeordneter
der Stadt Dorsten

Zeitplan für die Realisierung des GHS-Projekts

11.08.2017	Vorläufige Endfassung des ‚Letter of Intent' - (Stadt + IZM)
11.08.2017	Endfassung der Anlage 2 - (Stadt + IZM)
01.09.2017	Versand der Vorlage an UPA - (Stadt)
07.09.2017	Projektvorstellung für Politik-Vertreter - (IZM)
12.09.2017	Beratung und Beschluss des UPA - (Stadt)
18.-22.09.2017	Endfassung des Ausschreibungspakets – (Stadt + IZM)
25.-29.09.2017	Versand der Ausschreibungspakets an Universitäten/ Fachhochschulen – (Stadt)
06.-13.10.2017	3. Stadtteilgespräch mit Statusbericht u. Überblick Finanzierungsmodelle (IZM)
06.-10.11.2017	Kolloquium mit den Planungsgruppen der Universitäten/Fachhochschulen (Stadt + IZM)
28.02.2018	Abgabetermin für Wettbewerbsangebote - (Stadt)
12.-23.03.2018	Vorprüfung der Angebote (Stadt + IZM)
26.-30.03.2018	Auswertung der Angebote und Gewinnerermittlung (Stadt + IZM) *unmittelbar anschließend:*
??.04.2018	Präsentation der Ergebnisse im UPA – (Stadt + IZM) *unmittelbar anschließend:*
16.-20.04.2018	4. Stadtteilgespräch mit Presse: Präsentation der Ergebnisse und Werbung von Interessenten – (IZM)
Mai 2018	UPA-Beschluss zur Erstellung des Bebauungsplans - (Stadt)
Ab Juni 2018	- Erstellung Bebauungsplan – (Stadt) - Information und Beratung für Interessenten (IZM)

Vorstellungen und Ideen der Bewohner und Bewohnerinnen des Marienviertels zu der Bebauung der freien Flächen der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule

Am 10./11.03.2017 fand – unter Leitung einer externen Beratung und Moderation und unter Teilnahme von Vertreten der Stadt Dorsten - eine Werkstatt statt, in der Bewohner/-innen des Marienviertels ihre Vorstellungen und Ideen für die Entwicklung der zur Verfügung stehenden Fläche einbringen konnten - mit dem Ziel, die Lebensqualität im Viertel nachhaltig nicht nur zu erhalten, sondern auch zu erhöhen. Die erarbeiteten Vorschläge und Ideen sind in einem Bericht zusammengefasst und veröffentlicht worden.

In verschiedenen Gesprächen zwischen der Initiative und der Stadt wurden diese Ideen und Vorschläge relevanten Kategorien zugeordnet. Diese Liste wird Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen (die Reihenfolge der einzelnen Ideen stellt keine Priorisierung dar):

Kategorien:

1. **Übergreifende Aspekte**
2. **Wohnformen**
3. **Öffentliche Räume und Kommunikation**
4. **Infrastruktur**
5. **Wirtschaft u. Versorgung**
6. **Konzepte für Individual- u. öffentlichen Verkehr**
7. **Energetische Konzepte**
8. **Baukultur**

1. Übergreifende Planungsaspekte

	Entwerfen eines „Leuchtturmprojekts" als Impulsgeber mit einer besonderen Architektur auf dem Freigelände – auch für die Stadt Dorsten	
	Eine „Quartiersmitte" schaffen – als zentraler Platz nicht nur für das GHS-Projekt, sondern auch für das Quartier.	
	Es sollte ein einheitlicher Siedlungscharakter mit Ensemblewirkung entstehen, der Raum für Individualität lässt und nicht monoton wirkt	
	Für die Freiraumentwicklung im Umfeld sind die sensible Öffnung des Biotops, die Zugänglichkeit des Wienbachs sowie nach Möglichkeit die Nutzung des Pfarrgeländes zur Entstehung eines mit Spiel- u. Sportmöglichkeiten sowie Sitzbänken u. Aufenthaltsmöglichkeiten ausgestatteten Treffpunkts wichtig	
	Für die Wegeverbindungen und die Verknüpfung mit den angrenzenden Räumen ist die Nord-Süd-Orientierung elementarer Bestandteil der Flächenentwicklung	
	Elemente eines Quartiermanagements sollen berücksichtigt werden	

2. Wohnformen

	Eines der Hauptziele ist das Integrative Mehrgenerationen-Wohnen-Projekt	
	Alternative Wohnmöglichkeiten für junge Menschen sollen entwickelt werden (Studenten, Azubis, WGs)	
	Ein öffentlich geförderter Wohnungsbau ist angemessen zu berücksichtigen	
	Die Kombination ‚Wohnen und Arbeiten' ist einzuplanen. Für eine planungsrechtliche Zulässigkeit sind konkrete Vorschläge auszuarbeiten	
	Eine Realisierung unterschiedlicher Wohnformen mit hoher Flexibilität der Wohnkonzepte ist anzustreben.	
	Wohnraum für junge Familien, Singles, WGs, betreutes Wohnen, barrierefrei – vor allen Dingen bezahlbar	
	Vielfältige Haustypen für unterschiedliche Altersgruppen und verschiedene Haushaltstypen sind jeweils mit flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten einzuplanen	
	Bebauung ist für ca. 75 Wohneinheiten auszulegen	

3. Öffentliche Räume und Kommunikation

	Öffentlicher Raum als Begegnungsort und für Kommunikation ist zu berücksichtigen	
	Der ehemalige Schulhof unter den alten Eichen ist in die Freiraum-Planung und –Gestaltung unter den Gesichtspunkten ‚Begegnung und Kommunikation' einzubeziehen	
	Spiel-, Sport- u. Bewegungsangebote sind für alle Generationen einzuplanen	
	Bestehende Grünstrukturen erhalten und mit bestehenden Landschaftsräumen verknüpfen (u. a. Biotop, Wienbach)	
	Etablierung von weiteren Freizeit- u. Kulturangeboten	
	Errichtung eines Gemeinschaftsgartens am Biotop	
	Berücksichtigung und Einbinden des Pfarrgeländes südl. des Schulgeländes	
	Zugang zum Wienbach ist erwünscht	
	Öffentlicher Raum soll als Generationen übergreifender Freiraum fungieren	
	Wunsch der Kinder: Wildblumenwiese	

4. Infrastruktur

	Die Haupterschließung des Areals soll von der Bismarckstr. her erfolgen.	
	Fuß-, Rad-, Auto- und öffentl. Nahverkehr sind zu ergänzen/ vervollständigen und in ein Gesamtverkehrsplan/-konzept für das Marienviertel einzugliedern	
	Stärkere Einbindung der vorhandenen Infrastrukturangebote in die Entwicklungsfläche vorsehen	
	Integration des neuen Wegenetzes in die vorhandene Struktur; dabei die Zugänglichkeit u. Sicherheit (beleuchtet u. barrierefrei) für Fußgänger und Radfahrer verbessern	
	Auf dem Schulgelände soll eine zentrale Wegeverbindung in nord-südlicher Richtung verlaufen („Nord-Süd-Achse"); die Wegeverbindungen zu den angrenzenden Quartieren sind für den Fuß- und Rad-Verkehr auszubauen und zu qualifizieren	
	Aufbau eines Vernetzungssystems im Marienviertel beginnen (s. Artikel in Süddt. Zeitung vom 15./16.07.2017 Nr. 161 unter ‚Sonntags Essay': „Die Vermessung der Stadt") als Ausgangsbasis für die Erweiterung auf andere Dorsten-Stadtteile.	

5. Wirtschaft / Versorgung

	s. Kategorie 7	

6. Konzepte für Individual- u. öffentlichen Verkehr

	Innovative und kreative Konzepte für das Thema Auto (zentrale/ dezentrale Garagen, Parken, Zuwegung, autofreie Zonen/ Trennung von Autoverkehr und Fuß-/Radwegen/Plätzen prüfen))	
	Car-Sharing als Ersatz für Eigenhaltung und E-Ladestationen für zukunftsweisende Autotypen vorsehen	
	Besondere Parkplätze für Car-Sharing und E-Ladestationen	

7. Energetische Konzepte

	Einhaltung gesetzlicher Vorgaben (z. B. Brandschutz, Wärmedämmung)	
	Entwicklung innovativer Technologien für Heizungssysteme und Energieversorgung (z.B. Brennstoffzellen); gegenseitige Versorgung; virtuelle Kraftwerke	
	Aufbau eines Vernetzungssystems im Marienviertel beginnen als Ausgangsbasis für die Erweiterung auf andere Dorsten-Stadtteile	

8. Baukultur

	Die Bebauungsdichte, die Baukörper und Bauformen sollen einen gemeinsamen Charakter mit dem Umfeld bilden	
	Kreative und ästhetisch ansprechende Gestaltungselemente wie verschiedenartige Baumaterialien und wechselnde Fassadengestaltung (mit z. B. Integration von Energiegewinnung) sollten berücksichtigt werden	