

# 2014

## Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“



Projektträger:  
Verein Alter Bahnhof e.V., Attendorn  
Kölner Str.28  
57439 Attendorn  
Tel.: 02722/634496  
Fax: 02722/634497  
Email: [alterbahnhof@RA-Kuschel.eu](mailto:alterbahnhof@RA-Kuschel.eu)  
Internet:  
[www.buergerhaus-alter-bahnhof.de](http://www.buergerhaus-alter-bahnhof.de)

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

---

## Vorwort zur zweiten Bewerbung

7 Monate nach der ersten Bewerbung im Wettbewerb „Westfalen bewegt“ der Westfalen-Initiative legt der Verein Alter Bahnhof Attendorn e.V. seine zweite Bewerbung vor. In diesem Zeitraum hat sich das Projekt inhaltlich wesentlich weiter entwickelt und konkretisiert.

Während 2013 im engeren Sinne eine Projektskizze vorgelegt wurde, liegt nun ein fast ausgearbeitetes Betriebskonzept mit den entsprechenden planerischen Grundlagen vor.

Die folgende Bewerbung ist eine Zusammenfassung vor allem der in den letzten Monaten erarbeiteten Ergebnisse des Planungs- und Entscheidungsprozesses. Während bis 2013 das Projekt durch den Verein Alter Bahnhof Attendorn e.V. entwickelt worden ist, sind seit Dezember 2013 Architekten, Berater für Existenzgründung und weitere Sachverständige hinzugezogen worden. In sechs Expertenwerkstätten mit Schwerpunkt Planung und Betrieb wurde bzw. wird das Projekt so weiter entwickelt, dass für alle Entscheidungsträger ein wirtschaftlich und betrieblich konsensfähiges Konzept vorlegt werden kann. Das gesamte Verfahren wird extern durch die Südwestfalen Agentur bzw. durch das Büro „startklar.projekt.kommunikation“ moderiert. Die Ergebnisse der Expertenwerkstätten und die einzelnen Arbeitsschritte werden in einer Lenkungsgruppe mit Teilnehmern der Stadt Attendorn, des Vereins, des Büros „startklar.projekt.kommunikation“ aus Dortmund und der Südwestfalen Agentur aus Olpe erörtert und der Prozess gesteuert.

Der vorliegende Bericht ist eine Momentaufnahme des Prozesses. Insbesondere der Wirtschaftsplan wird sich durch veränderte Parameter, wie die Höhe der Investitionskosten, abermals ändern. Es werden deshalb nur die wesentlichen Eckdaten des Wirtschaftsplans vorgestellt, der allein mehr als 100 Seiten umfasst.

Mit dieser Bewerbung ist die Entscheidung für das Projekt noch nicht gefallen. Dies ist für September 2014 vorgesehen. Allerdings ist aus Sicht des Vereins die Wahrscheinlichkeit sehr viel größer geworden, dass das Projekt sich verwirklichen lässt..

In dieser Bewerbung werden verschiedene Arbeitspapiere, so z.B. auf „Handouts“ zu den Expertenwerkstätten, verwendet, ohne die Passagen zu zitieren. Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Arbeit in einigen Abschnitten ein „Plagiat“ ist. Ein Dank gilt Daniel Fühner von der Südwestfalen Agentur, der entsprechende Unterlagen für die Expertenwerkstätten erarbeitet hat, die nun Eingang in die Bewerbung finden.

Attendorn, den 26. März 2014

„Verein Alter Bahnhof Attendorn e.V“

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

---

## **Grußwort des 1. Vorsitzenden**

Urbanität und Kleinstadt, wie passt das zusammen?“, mag man sich fragen, wenn in dieser Broschüre von „urbanem Lebensgefühl“ die Rede ist. Schaut man jedoch genauer hin, stellt man schnell fest, dass eine Stadt wie Attendorn mit ihrer starken Automobilzulieferindustrie weniger mit den umliegenden Kleinstädten um qualifizierte Arbeitskräfte konkurriert, als mit Städten wie München, Stuttgart oder Köln.

Arbeitskräfte und ihre Familien kommen nicht nur zum Arbeiten, sondern wollen auch in ihrer Freizeit ein attraktives Angebot vorfinden, um hier ihr Zuhause zu finden bzw. zu behalten. Dies betrifft in gleicher Weise Arbeitskräfte, die von außen angeworben werden (in Attendorn gerne „Buiterlinge“ genannt), wie auch „Einheimische“, deren Familien zum Teil seit Jahrhunderten in und um Attendorn leben. Erst die so genannten weichen Standortfaktoren manchen aus einem bloßen Wohn- und Arbeitsort ein Zuhause.

Freizeiteinrichtungen wie ein Kino oder eine Kleinkunstbühne, aber auch Orte für Treffen, Informationen und Beratung sind in einer Großstadt Selbstverständlichkeit. In Attendorn werden sie bislang schmerzlich vermisst. Der Alte Bahnhof kann und wird einen erheblichen Teil dieser Lücken schließen, natürlich immer heruntergebrochen auf die Maßstäbe und Dimensionen einer kleinen Stadt. In diesem Sinne wird der Alte Bahnhof sich architektonisch und mit seinem inhaltlichen Programm nahtlos als das kulturelle Zentrum in das neue Innenstadtkonzept einfügen, welches seit wenigen Wochen in Attendorn diskutiert wird.

Der Verein Alter Bahnhof sieht sich dabei nicht als Konkurrenz zu den Sportvereinen oder den Traditionsvereinen wie Schützenverein und Karnevalsgesellschaft, sondern möchte gemeinsam mit den Vereinen, der Stadt, der Wirtschaft, dem Kreis Olpe und allen, denen die Zukunft des hiesigen Raums am Herzen liegt, einen Kristallisierungspunkt der Kultur und Begegnung schaffen, der Attendorn ein Stück lebens- und liebenswerter macht.

Martin Kuschel

1. Vorsitzender Alter Bahnhof Attendorn

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

---

## Inhaltsübersicht

Vorwort zur zweiten Bewerbung	- 1 -
Grußwort des 1. Vorsitzenden Martin Kuschel	- 1 -
0. Inhaltsübersicht	- 2 -
1. Rahmenbedingungen für ein „Kulturzentrum“ in Attendorn	- 3 -
2. Ein Haus von Bürgern für Bürger – Zielsetzungen des Projektes	- 3 -
3. Ein kurzer Rückblick – 13 Jahr Idee „Bürgerhaus“	- 6 -
3.1 Die bisherige Trittsteine zur Realisierung	- 8 -
4. Die Akteure im Beteiligungs- und Planungsprozess	- 9 -
4.1 Von der Bürgerinitiative zum Verein „Alter Bahnhof e.V., Attendorn“	- 9 -
4.2 Die Stadt Attendorn als Eigentümer	- 11 -
4.3 Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt	- 11 -
4.4 Südwestfalen Agentur „Regionale 2013“	- 12 -
5. Der Planungs- und Entscheidungsprozess	- 13 -
5.1 Der bisherige Prozess	- 13 -
5.2 Der weitere Planungsprozess	- 15 -
6. Bauliche Fakten	- 16 -
6.1 Der Gebäudebestand	- 16 -
6.2 Von der Machbarkeitsstudie zum Expertenvorschlag	- 17 -
7. Bausteine zur Umsetzung des Projektes	- 23 -
7.1 Baustein: Raum- und Nutzungskonzept	- 24 -
7.2 Baustein: Betriebskonzept	- 27 -
7.3 Baustein: Veranstaltungs- und Vermietungskonzept	- 28 -
7.4 Baustein: Gastronomiebetrieb	- 31 -
7.5 Baustein: Baukosten	- 32 -
7.6 Baustein: Wirtschaftsplan	- 33 -
7.7 Baustein: Finanzierung	- 37 -
7.8 Baustein: Zivilgesellschaftliche Unterstützung und Öffentlichkeitsarbeit	- 38 -
8. Das bisherige Kulturprogramm im Bahnhof	- 42 -
9. Tipps für andere Vorhabenträger	- 43 -

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

---

## 1. Rahmenbedingungen für ein Kulturzentrum in Attendorn

Die Stadt Attendorn ist mit ca. 25.000 Einwohnern einer der stärksten Wirtschaftsstandorte in Südwestfalen. Mit über 13.000 Arbeitsplätzen, davon über 60 v.H. im produzierenden Gewerbe, ist die Stadt ein „Wirtschaftsmagnet“ in der Region. Die gute wirtschaftliche Lage spiegelt sich auch im städtischen Haushalt mit entsprechenden Rücklagen wieder. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, die in Attendorn auch durch die Abnahme der Geburten gekennzeichnet ist, stellt sich die Frage, wie die Stadt gerade für junge Menschen ein „urbanes Lebensgefühl“ entwickeln kann, um zu verhindern, dass die jungen Menschen trotz vorhandener Ausbildungs- und Arbeitsplätze dauerhaft abwandern, bzw. nach dem Studium nicht zurückkehren. An dieser für die zukünftige Entwicklung der Stadt entscheidenden Frage setzt das Projekt Alter Bahnhof Attendorn an. Durch kreative, kulturelle, musikalische und bildungsorientierte Angebote soll die Stadt so ausgerichtet werden, dass ein deutlicher Mehrwert an urbaner Lebensqualität quer für alle Altersgruppen spürbar wird.

Mit der Gründung des Vereins „Alter Bahnhof Attendorn“ hat sich die Bürgerschaft auf den Weg gemacht, für die Stadt und ihre Bewohner ein attraktives Zentrum zu entwickeln. Menschen, die bislang für kulturelle Aktivitäten in benachbarte Großstädte ausgewichen sind, sollen an einem zentralen Ort ihrer Region ein neues und attraktives Angebot vorfinden, das sowohl ortsansässigen wie auch neu hinzugezogenen Bürgern neben vielen anderen guten Standortqualitäten eine hohes Maß der Befriedung ihrer Ansprüche an Kultur, Information, Begegnung und offene Kommunikation bietet.

## 2. Ein Haus von Bürgern für Bürger – die Zielsetzungen des Projektes

Der Leitgedanke des Projektes folgt der Maxime der Selbstbestimmung und Eigenverantwortung. Bereits der „erste Träger“ des Projektes, der „Förderer- und Träger-verein für offene und außerschulische Jugendarbeit in Attendorn e.V.“ verfolgte in den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts das Ziel, eine offene, bis dahin in Attendorn fehlende Jugendarbeit zu initiieren, woraus letztendlich das heutige Jugendzentrum entstand. Ausdruck dieses Engagements ist unter anderem das jährliche Gauklerfest, bei dem sich auch bei der 25igsten Auflage mehr als 300 überwiegend junge Menschen engagieren und rund 20.000 Besucher die Angebote wahrnehmen. Der Verein „Alter Bahnhof e.V. Attendorn“ ist heute die Bündelung der Basisgruppen, insbesondere der kulturschaffenden Bürgerinnen und Bürgern hin zu organisatorischen Strukturen, der nun im Netzwerk der Meinungs- und Entscheidungsträger von Politik, Verwaltungen und Institutionen das Projekt weiterentwickelt.

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

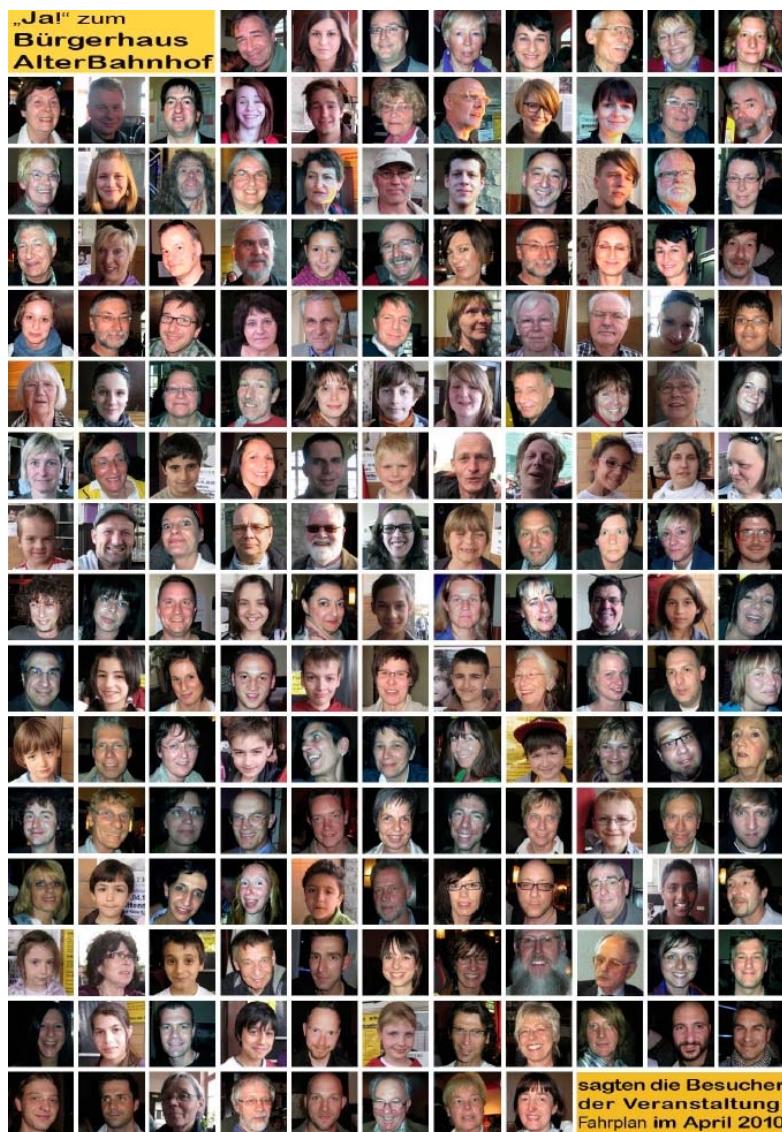
---

Der alte Bahnhof soll ....

- ⚠ eine zentrale Begegnungsstätte für alle Generationen, Nationalitäten, Konfessionen und Weltanschauungen, für Gruppen aus dem Bereich Kultur, Soziales und Bildung werden. In der Stadt fehlt eine zentrale Begegnungsstätte, in der alle Personen und Gruppen ihren Intentionen entsprechend Veranstaltungen durchführen können. Das Projekt soll ein Haus der Willkommenskultur darstellen, d.h. ein Ort, der abseits der traditionellen und meist geschlossenen „Kulturen“ wie Karneval und Schützenfest für Jedermann/-frau zur Verfügung steht. Ein Kulturzentrum, in dem die offene Freundlichkeit gerade für Neubürger, Besucher und Touristen zum Ausdruck gebracht wird.
- ⚠ als Zeitzeuge der industriellen Entwicklung der Stadt, als Gebäude der stadtbildprägenden Baukultur erhalten werden: Das Bahnhofsgebäude stammt aus den 70er Jahren des 19. Jahrhunderts. Vor allem die Kopfgebäude weisen gestalterische Elemente des Historismus und der Gründerzeit auf, die in Attendorn nur noch vereinzelt vorkommen. Der Bahnhof mit seinem bereits abgerissenen Lageschuppen war die Grundvoraussetzung für die industrielle Entwicklung, von der wir heute wirtschaftlich profitieren.
- ⚠ ein Veranstaltungsgebäude für Events werden, für die die Stadthalle zu groß und anderer Veranstaltungsräume zu klein und nicht barrierefrei sind: Das Nutzungskonzept sieht verschiedene multifunktionale nutzbarer Räume vor, darunter ein Veranstaltungssaal mit rund 200 Sitz- und 360 Stehplätzen her. Dieser Veranstaltungsraum soll allen Interessenten zur Durchführung auch nicht kommerzieller Veranstaltungen zur Verfügung stehen (Lesungen, Theater, Konzerte etc.). Kultur soll in der Region erlebbar sein.
- ⚠ als Räumlichkeiten für „non-profit“ Gruppen genutzt werden: Vereinen, aber insbesondere vereinsgebundene Gruppen sollen kleinere Räumlichkeiten stunden-, tages-, oder wochenweise ohne Verzehrzwang gegen eine geringe Vergütung zur Verfügung gestellt werden.
- ⚠ den Haltepunkt Bahnhof Attendorn stärken. Der Bahnhof ist nach wie vor als Haltepunkt der Bahnstrecke Finnentrop-Olpe über die Regionalbahn RB 92 „Biggesee-Express“ in Betrieb. Durch die Instandsetzung des Bahnhofsgebäudes einschließlich der Wiederaufnahme der Gastronomie, soll der Komfort für wartende Fahrgäste durch einen vorübergehenden Aufenthalt verbessert werden. Ergänzende Maßnahmen im Bahnhofsumfeld, wie die Erneuerung des Witterungsschutzes, die Installation von Sitzgelegenheiten und Radabstellanlagen könnten die bereits durchgeföhrten verkehrlichen Baumaßnahmen vor dem Bahnhofsgebäude (Neugestaltung des Kreisverkehrsplatzes, der Bushaltestellen und der Parkmöglichkeiten) sinnvoll ergänzen.

## Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

- △ zur Aufwertung der städtebaulichen Situation führen und ein Initiativprojekt zur Innenstadtgestaltung werden: Die Stadt Attendorn hat 2014 ein ganzheitliches Innenstadtentwicklungskonzept vorgestellt. Für den öffentlichen Raum um das Bahnhofsgebäude ist die Errichtung eines Parkdecks vorgesehen. Auch der Einzelhandel soll forciert entwickelt werden. Das Bürgerhaus Alter Bahnhof wird der kulturelle Kristallisierungspunkt in der westlichen Innenstadt.
- △ als neues Partnerschaftsmodell von Zivilgesellschaft, Institutionen und Kommune entwickelt werden. An diesem Projekt soll beispielhaft eine neue Form der aktiven Kooperation, Kommunikation und Beteiligung der gesellschaftlich relevanten Gruppen erprobt und als zukünftiges Modell des „Attendorner Miteinander“ verankert werden.
- △ soll den Gedanken der Inklusion aktiv umsetzen. Dieser wird sowohl in Bau- wie auch im Nutzungskonzept des Gebäudes konkretisiert. Barrierefreie Arbeitsplätze ermöglichen die Beschäftigung von Personen mit Handicap.



# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

---

## 3. Ein kurzer Rückblick – 13 Jahr Idee „Bürgerhaus“

Der Gedanken zur Gründung eines zentralen Bürgerhauses ist bereits mehr als 13 Jahre alt. Ausgehend vom Attendorner Bürgerforum aus dem Jahr 1999, welches unter dem Motto „Etwas tun für die Stadt, in der wir leben“ das Ziel verfolgte, die Stadt im sozialen und umwelt-politischen Sinn für die Zukunft zu rüsten, wurde bereits damals die Suche nach einem zentralen Treffpunkt avisiert. Ab dem Jahr 2004 befasste sich die lokale Agenda konkret mit dem Projekt „Bürgerhaus“. Mit dem Kauf des Bahnhofes durch die Stadt Attendorn 2005 bot sich eine Möglichkeit zur Umsetzung. Auch das Jugendzentrum verfolgte zur dieser Zeit die Gedanken eines Umzuges in zentraler Lage der Stadt. Im gleichen Jahr wurde die „Initiative Bürgerhaus Alter Bahnhof Attendorn“ unter dem Dach des „Förderer- und Trägervereins für offene und außerschulische Jugendarbeit in Attendorn e.V.“ gegründet. Die Initiative besteht aus einem Netzwerk von engagierten Bürgerinnen und Bürgern, Kommunalpolitikern, Vereinen und Gruppierung wie das Agendaforum, Jugendzentrum, Kulturbüro, Seniorenrat, Kunstverein „KulturA“, Kinderatelier des Kunstvereins Südsauerland e.V. und der Künstlerbund e.V. sowie dem Verein „Alter Bahnhof Attendorn“.

Eine erste politische Unterstützung erfährt die Initiative durch die Zusage der Politik, den Bahnhof durch das Bauamt auf eine Nutzung als Bürgerhaus hin überprüfen zu lassen. In den darauffolgenden Jahren entsteht ein Nutzungskonzept, auf dessen Basis die Kosten ermittelt werden. Die Initiative nutzt diese Zeit zur inhaltlichen und organisatorischen Weiterentwicklung. Die ersten kleineren Arbeiten am Gebäude, wie die Entrümpelung der Schalter- und Diensträume, werden von den Mitgliedern durchgeführt, um auch zwischenzeitlich die Räumlichkeiten für verschiedene Veranstaltungen nutzen zu können. Im Jahr 2009 stellt die Initiative den ersten Bürgerantrag an den Rat der Stadt Attendorn und bittet um Unterstützung des Projektes. Die Verwaltung soll bei der Beantragung von Fördermitteln helfen und die Nutzung der leerstehenden Räumlichkeiten erlauben. Mit großer Mehrheit wird dem Antrag zugestimmt. Im gleichen Jahr werden erste Gespräche mit verschiedenen Verantwortlichen geführt und Besichtigungen vorgenommen. Mit dabei das Management „Initiative ergreifen“ mit dem Büro „startklar.projekt.kommunikation“, die Agentur der „REGIONALE 2013“, Vertreter der Stadt Attendorn und der Initiative selbst. Im Jahr 2010 beginnen die Qualifizierungsprozesse zur Erreichung einer Landesförderung durch Teilnahme am Programm „Initiative ergreifen“ und der REGIONALE 2013.

Im gleichen Jahr werden auch die ersten Rahmenbedingungen durch den Stadtrat beschlossen. Die Stadt Attendorn wird sich an den laufenden Betriebskosten mit einem jährlichen Zuschuss beteiligen. Der Verein muss allerdings ein belastbares Nutzungskonzept und einen tragfähigen Rahmenwirtschaftsplan entwickeln. Dabei sollen die Möglichkeiten zur Reduzierung der Investitionskosten und alternative Finanzierungsmöglichkeiten geprüft werden. Das Projekt

## Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

---

muss mit mindestens 50 v.H. der Investitionskosten gefördert werden. Die Kosten zur Durchführung eines Planungsworkshops werden zur Verfügung gestellt, sofern der Rahmenwirtschaftsplan vorliegt, so der Beschluss des Stadtrates. In 2011 wurde das Projekt mit dem ersten Stern im Zertifizierungsprozess der REGIONALE 2013 ausgezeichnet. Im Mittelpunkt der weiteren Jahre standen vor allem die Gründung des Vereins „Alter Bahnhof e.V., Attendorn“, die Erarbeitung des Rahmenwirtschaftsplanes, die Entwicklung eines Veranstaltungsmanagements und die Öffentlichkeitsarbeit.

Aus der Bürgerinitiative kommt es im Januar 2012 zur Gründung des Vereins „Alter Bahnhof e.V., Attendorn“. Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Attendorn im Frühjahr 2013 zur Durchführung eines Planungsworkshops wird eine weitere Konkretisierung des Projektes angestrebt (vgl. Kap. 7). Neben dem „organisatorischen Geschäft“ rund um die Umnutzung des Gebäudes wurden in den Jahren 2010, 2011 und 2012 vier Kulturwochen, sogenannte „Fahrpläne“, durchgeführt (vgl. Kap.8).



# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

---

## 3.1 Bisherige Trittsteine zur Realisierung des Projektes

Die wesentlichen Entwicklungsschritte zur Umsetzung des Bürgerhauses „Alter Bahnhof“ stellen sich wie folgt dar:

- 1999 - Bildung des Attendorner Bürgerforums. Entwicklung der Idee für Attendorn ein Bürgerhaus als zentrale Begegnungsstätte für alle Generationen, Nationalitäten, Konfessionen und Weltanschauungen zu entwickeln.
- 2001 - Überlegungen zur Nutzung der alten Franziskaner Kirche als Bürgerhaus. Später aufgrund von zu großen baulichen Mängeln verworfen.
- 2002 - Die Bahn schließt die Fahrkartenausgabe. Das Bahnhofsgebäude wird aus Sicht des Bahnbetriebes entbehrlich.
- 2004 - Im Rahmen der lokalen Agenda wird eine Arbeitsgruppe Bürgerhaus - gebildet und das Thema erneut beraten.
- 2005 - Die Hansestadt Attendorn kauft das Bahnhofsgebäude. Ein Teil des ehemaligen Lagerschuppens wird als Imbiss vermietet. Der Gastraum wird nur sporadisch genutzt.
- 2005 - Gründung der „Initiative Bürgerhaus Alter Bahnhof“ ein vereinsungebundener Zusammenschluss verschiedener gesellschaftlicher Gruppen und Personen der Stadt. Die ersten Vorstellungen zum Bürgerhaus werden konkretisiert.
- 2005 - Auf Antrag der Initiative beschließt der Stadtrat die Erstellung einer Machbarkeitsstudie durch das Bauamt der Hansestadt Attendorn.
- 2009 - Die „Initiative Bürgerhaus alter Bahnhof“ entrümpelt die Schalter- und Diensträume und beantragt die Nutzung der leerstehenden Räume. Der Stadtrat erteilt die Zustimmung zur Unter Vermietung der Räumlichkeiten an die Initiative.
- 2009 - Das Projekt wird erstmals der Südwestfalen Agentur und dem Büro „startklar. projekt.kommunikation“ vorgestellt.
- 2010 - Der erste Fahrplan mit Diskussionsveranstaltungen, Ausstellungen, Führungen, Kino und Konzerten findet statt. Es nehmen über 500 Personen daran teil. Es folgen noch zwei weitere Fahrpläne.
- 2010 - Der Stadtrat beschließt die Unterstützung des Projektes. Zu einem späteren Zeitpunkt wird beschlossen, einen Zuschuss von jährlich 20.000 € für die laufenden Betriebskosten zu gewährleisten.
- 2011 - Das Projekt „Alter Bahnhof Attendorn“ wird im Rahmen des Zertifizierungsprojektes der Regionale 2013 mit dem „1. Stern“ ausgezeichnet.

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

---

- 2012 - Aus der Initiative heraus gründet sich der „Verein Alter Bahnhof Attendorn e.V.“
- 2013 - Besuch aus dem Städtebauministerium NRW. Das Ministerium sagt zu, das Projekt zu unterstützen.
- 2013 - Auf Antrag des Vereins beschließt der Stadtrat die Freigabe von Finanzmitteln zur Durchführung eines Planungs
- workshops. Dieser soll vor allem zur Optimierung des Rahmenwirtschaftsplans führen.
- 2013 - Die Lenkungsgruppe Alter Bahnhof erarbeitet ein gemeinsames Konzept zur Durchführung des Planungsworkshops als Expertenwerkstätten „Planung“ und „Betrieb“.
- 2013 – Die erste Expertenwerkstatt mit dem Schwerpunkt Planung wird durchgeführt, eine zweite folgt im März 2014.
- 2013 – Die erste Expertenwerkstatt mit dem Schwerpunkt Betrieb wird durchgeführt, eine zweite folgt im März 2014.

## 4. Die Akteure im Beteiligungs- und Planungsprozess

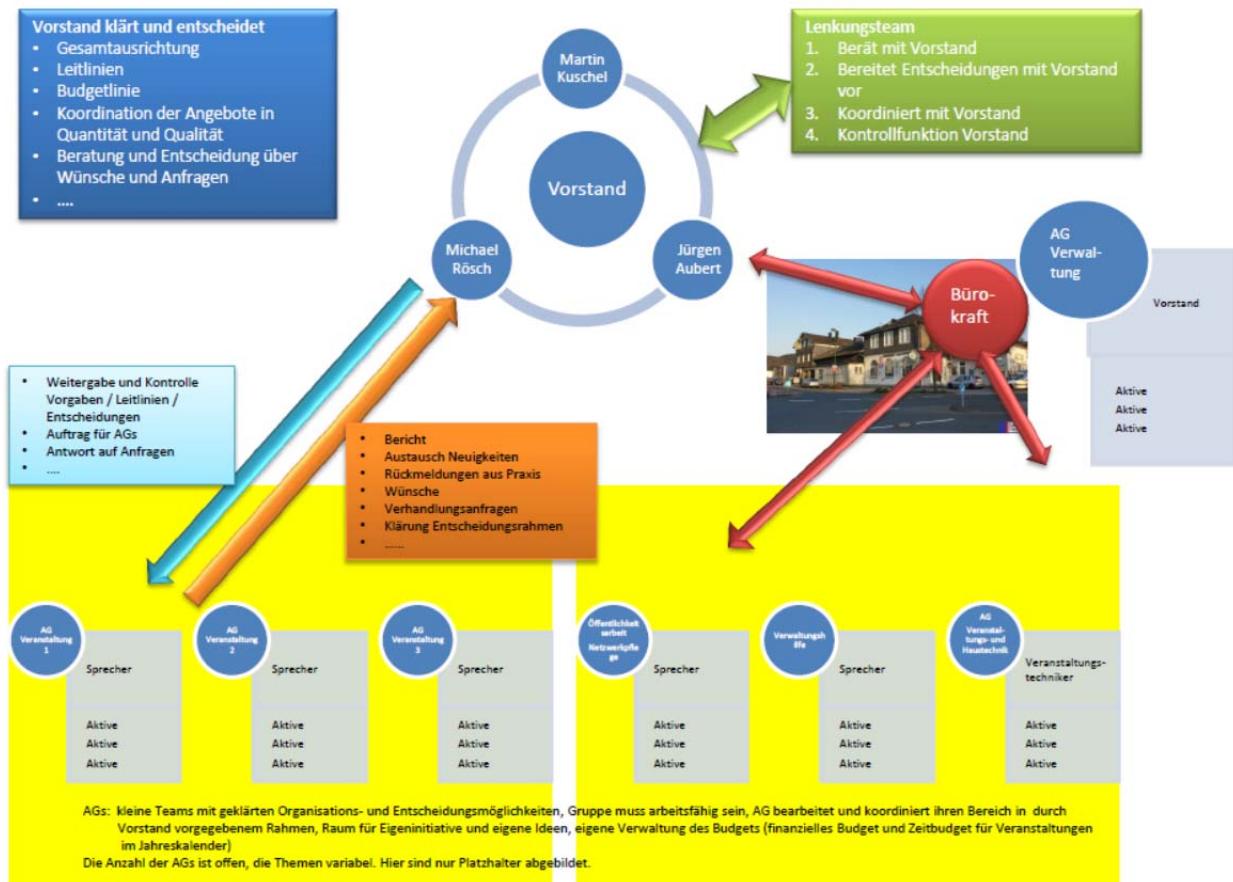
Die Entwicklung des Projektes wird von vier großen Akteuren geprägt. Welche Aufgabe diese im Planungsprozess bisher eingenommen haben und welche sie zukünftig ausfüllen soll nun erläutert werden.

### 4.1 Der Verein „Alter Bahnhof e.V., Attendorn“

Der Verein „Alter Bahnhof e.V. Attendorn“ ist das Ergebnis des bürgerschaftlichen Engagement zur Schaffung eines Bürgerhauses in Attendorn (vgl. Kap. 2). Er hat heute rund 170 zahlende Mitglieder und wird durch einen Vorsitzenden und zwei Stellvertretern präsentiert.

Die vereinsinterne Organisationsstruktur sieht wie folgt aus:

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“



Das Kernteam des Vereins bestehend aus dem Vorstand soll zukünftig um weitere Personen mit Fachkenntnissen in der AG Verwaltung für die Steuerung des Projektes verantwortlich sein. Zu den Aufgaben gehört das Finanz-, Rechnungs- und Personalwesen. Ein Schwerpunkt wird die Umsetzung des Wirtschaftsplans darstellen. Unterstützt wird das Kernteam durch die AG Koordination, welche sich zukünftig um die Koordination von Veranstaltungen sowie die „Ankernutzer“ innerhalb des Gebäudes kümmern wird. Anfragen zur Nutzung der Räumlichkeiten sollen hier bearbeitet und mit einem Veranstaltungstechniker abgesprochen werden. Zunächst soll versucht werden alle Arbeiten ehrenamtlich und nur bei einer geringen Aufwandsentschädigung zu erfüllen. Mittelfristig ist jedoch die Stelle einer Assistentin der Geschäftsführung notwendig. Sobald es die finanzielle Entwicklung zulässt, wird die Geschäftsführung hauptamtlich organisiert.

Die bereits jetzt vorhandene AG Party, Konzerte und Kunst, die bereits jetzt Veranstaltungen durchführt, soll personell und organisatorisch weiter entwickelt werden.

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

---

Zur Abwicklung des wirtschaftlichen Betriebes soll eine gemeinnützige GmbH gegründet werden. Auf der Gesellschafterebene wird der Verein „Alter Bahnhof e.V. Attendorn“ eintreten.

## 4.2 Die Hansestadt Attendorn als Eigentümer

Die Hansestadt Attendorn ist seit dem Jahr 2005 Eigentümer des Gebäudes. Auf Anregung der Initiative Alter Bahnhof hat sie das erste Konzept unter der Zielsetzung Bestandsicherung des Gebäudes entwickelt. Das Projekt Bürgerzentrum war mehrfach Gegenstand politischer Beratungen, die zu nachfolgenden rahmensexplizitenden Beschlüssen führten:

Grundsätzlich begrüßen alle politischen Parteien des Rates der Hansestadt Attendorn das Projekt (2010), weil damit die weichen Standortfaktoren aus Sicht des Gemeinwesens deutlich gestärkt werden. Die Stadt wird sich an den laufenden Betriebskosten mit einem jährlichen Zuschuss beteiligen, dessen Höhe sich an den üblichen Förderhöhen im kulturellen Bereich orientiert und 20.000 Euro beträgt (2013). Alle Beteiligten sind sich ferner im Klaren darüber, dass das Projekt „Bürgerhaus Alter Bahnhof“ nur dann realisiert werden kann, wenn es im Rahmen der Regionale 2013 (oder des Förderprogramms „Initiative ergreifen“ bzw. Städtebauförderung) mit mindestens 50 v.H. der Investitionskosten gefördert wird. Auch soll die Entwicklung des Projektes weiter verfolgt werden, wenn der Prozess der Regionale 2013 Mitte des kommenden Jahres endet (2013).

## 4.3 Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt

„Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt“ ein Förderprogramm des MBWSV des Landes NRW zur Unterstützung bürgerschaftlichen Engagements in der Stadtneuerung. Eine Förderung erhalten städtebauliche Projekte, die durch bürgerschaftliche Gruppen und Vereine initiiert und realisiert werden. In der Regel handelt es sich um die Umnutzung von Stadtbild prägenden bzw. denkmalgeschützten Gebäuden. Das MBWSV hat das Büro „startklar.projekt.kommunikation“ aus Dortmund mit dem landesweiten Management beauftragt um Projekte, wie die Umnutzung des alten Bahnhofs von der Initiative bis zum Förderbescheid zu qualifizieren. Dem Büro fällt dabei eine wesentliche Moderatorenfunktion zwischen den Akteuren zu. Jedes Projekt muss einen Qualifizierungsprozess durchlaufen. Dies geschieht in enger Abstimmung mit dem MBWSV, der Bezirksregierung, der Kommune und dem Verein. Ein von Ministerium einberufener Beirat berät das Ministerium bei der Entscheidung.

Die Kommunen sind Antragsteller für die Fördermittel und dem Land gegenüber verantwortlich für ihre Verwendung. Sie reichen diese an die Projektinitiative weiter. Hinsichtlich der

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

---

Finanzierung des Projektes „Bürgerhaus Alter Bahnhof Attendorn“ ist von folgender Aufteilung der Investitionskosten auszugehen: Land NRW 50 v.H., „Verein Alter Bahnhof Attendorn e.V.“ 10 v.H., Hansestadt Attendorn 40 v.H.. Es gelten die Förderrichtlinien Stadtneuerung NRW.

## **4.4 Südwestfalen Agentur „Die Regionale 2013 „**

Die Regionale ist ein Strukturförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen, das im regelmäßigen Turnus einer ausgewählten Region die Möglichkeit bietet, sich zu präsentieren. Die erst in 2007 gegründete Region Südwestfalen konnte auf Anhieb mit ihrer gemeinsamen Bewerbung überzeugen und ist Ausrichter für das Jahr 2013.

Mit der Regionale 2013 setzen sich alle gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Akteure in Südwestfalen das Ziel, gemeinsam den Herausforderungen der Globalisierung und des demografischen Wandels zu begegnen. Die Stärkung einer der leistungsfähigsten Industrieregionen in NRW, mit ihrer mittelständischen Wirtschaftsstruktur, steht dabei ebenso wie der Erhalt der Naturlandschaft im Fokus.

Diese Ziele können nur erreicht werden, wenn alle Akteure gemeinsam die Zukunft der Region gestalten. Die Regionale 2013 ermöglicht den fünf südwestfälischen Kreisen Ideen, Projekte und Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen, die deutlich voran bringen. Südwestfalen versteht die Regionale aber nicht nur als Strukturprogramm, sie ist gleichermaßen eine Leistungsschau und ein Lernprozess für die noch junge Region.

Mit Hilfe der REGIONALEN Südwestfalen sollen die beschriebenen Herausforderungen in der Region anhand modellhafter Projekte bearbeitet werden. Hiermit setzt Südwestfalen sichtbare Zeichen des Aufbruchs und der Erneuerung.

Alle Maßnahmen im Rahmen der Regionalen Südwestfalen werden durch die Südwestfalen Agentur mit Sitz in Olpe vorbereitet und organisiert. In enger Abstimmung mit dem Regionale Netzwerk werden von hier aus alle Aktivitäten angestoßen und umgesetzt und der Qualifizierungsprozess der Projekte gesteuert.

Im Rahmen der Regionale 2013 ist das Projekt Bürgerzentrum Alter Bahnhof Attendorn im Jahr 2011 durch den Regionale-Ausschuss mit dem ersten Stern ausgezeichnet worden. Damit wird dem Projekt eine herausragende Idee attestiert. Dabei wird besonders das bürgerschaftliche Engagement honoriert, das durch viel persönlichen Einsatz zur Verbesserung der Lebensqualität im städtischen Raum beitragen will.

## 5. Der Planungs- und Entscheidungsprozess

Der Planungs- und Entscheidungsprozess zugunsten des Projektes hat sich in den zurückliegenden Jahren als sehr komplex und diskursiv herausgestellt. Der Einsatz externer Moderatoren und Experten verspricht einen vielversprechenden Lösungsansatz, der nun vorgestellt wird.

### 5.1 Der bisherige Prozess

Seit der Erstellung der ersten Machbarkeitsstudie durch die Stadt Attendorn steht die Frage der Finanzierbarkeit im Mittelpunkt des Projektes. Dies betrifft sowohl die Investitionskosten wie auch die Kosten für die Instandhaltung und dem Betrieb. Aus Sicht der Stadt Attendorn und den beschließenden politischen Gremien wird die Position vertreten, dass die Investitionskosten detailliert ermittelt und „gedeckelt“ werden müssen. Die Verantwortung für den wirtschaftlichen Betrieb des Bürgerzentrums liegt allein in den Händen des Vereins. In den zurückliegenden Jahren hat dieser versucht das Nutzungskonzept des Gebäudes zu optimieren, um damit ein positives Betriebsergebnis erzielen zu können. Parallel zu den verschiedenen architektonischen Entwürfen wurde ein Rahmenwirtschaftsplan entwickelt. Die Zwischenergebnisse des Prozesses wurden in der Öffentlichkeit und Politik kontrovers diskutiert und das Projekt zeitweise in Frage gestellt. Der Verein musste die Erfahrung machen, dass sein bürgerschaftliches Engagement an Grenzen stößt. Der Rat der Stadt Attendorn beschloss deshalb 2012 Planungskosten in Höhe von 50.000 € für die Projektentwicklung zur Verfügung zu stellen.

Zur Klärung der verschiedenen Fragestellungen einigten sich die Projektbeteiligten im Oktober 2013 darauf, eine Abfolge von Expertenwerkstätten mit den beiden Themensträngen „Planung“ und „Betrieb“ durchzuführen. Mit lokalen und externen Experten soll das Projekt in überschaubaren Personenkreisen in seinen Themenbereichen und mit seinen Bausteinen diskutiert und weiter entwickelt werden. Dabei sind für jede Expertenwerkstatt drei Termine vorgesehen. Die Koordination der Expertenwerkstätten erfolgt durch einen Lenkungskreis aus Verein, Stadt, REGIONALE und „Initiative ergreifen“. Es sorgt auch für die Querbezüge und die Abstimmung zwischen diesen beiden Expertensträngen.

Am 02.12.2013 wurde in einer gemeinsamen Auftaktveranstaltung alle Teilnehmer das Bahnhofsgebäude besichtigt und die bisherigen Studien vorgestellt. Es wurden Inhalte für die weiteren Expertenwerkstätten formuliert und ein Zeitplan entwickelt. Dieser sieht vor, dass Mitte 2014 im Rahmen einer gemeinsamen Abschlussveranstaltung aller Teilnehmer eine Empfehlung zur Umsetzung des Projektes an Stadt, Region und Land ausgesprochen wird.

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

---

Im Dezember 2013 und März 2014 fanden die ersten beiden Sitzungen der Expertenwerkstatt Planung statt. Diese hatten die Aufgaben

- ▲ die Funktionalität und Nutzbarkeit des Bürgerzentrums zu optimieren (Flexibilität, gastronomische Nutzung) und
- ▲ eine qualitätsvolle Gestaltung sicher zu stellen. Dies betrifft sowohl die innere Gestaltung als auch die städtebauliche Einbindung („Städtebauliche Adressbildung“),
- ▲ nicht nur von den bereits vorliegenden Konzepten ausgehen, sondern auch noch mal frei über weitere Alternativen nachzudenken, die Kosten für die Investition genauer zu ermitteln, um damit eine Finanzierungssicherheit zu erreichen,
- ▲ und Folgekosten wie Betriebskosten zu ermitteln.

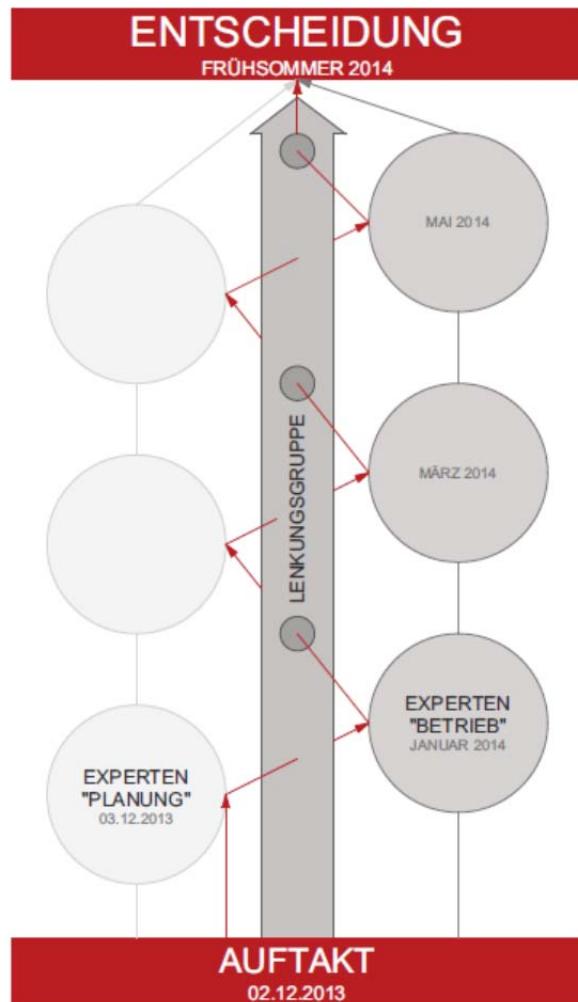
Die Expertenwerkstatt Planung findet unter der Prämisse statt, die Umbaukosten möglichst gering zu halten. Allerdings ist als Ergebnis der ersten beiden Expertenwerkstätten Planung festzuhalten, dass aufgrund eines überarbeiteten Vorentwurfes die bisher angesetzten Baukosten überschritten werden. Andererseits verbessert sich das Betriebsergebnis deutlich. (vgl. Kap. 7.4). Die Expertenwerkstätten sollten deshalb insbesondere für den Verein aufzeigen,

- ▲ welche Möglichkeiten sich für Einsparungen ergeben („Pflicht“ und „Kür“),
- ▲ welche Möglichkeiten für bürgerschaftliches Engagement bestehen („Muskelhypothek“),
- ▲ und Kostenrisiken beim Bauen aufgedeckt bzw. Kostensicherheiten bestätigen.

Schließlich sollen die Planungswerkstätten auch Bilder schaffen, die die Akzeptanz für das Projekt und weitere Unterstützung in Attendorn steigern.

Die ersten beiden Expertenwerkstätten Betrieb fanden zeitversetzt im Januar und März 2014 statt. Hier wurden vor allem die Themenbereiche

- Betriebskonzept mit Organisations- und Personalplan,
- Vermietungs- und Veranstaltungskonzept,
- Gastronomiekonzept,
- Wirtschaftsplan,
- Einbindung der Zivilgesellschaft (Mitglieder, Projekte, Sponsoring) diskutiert.



## 5.2 Der weitere Planungsprozess

Bis zum März 2014 haben insgesamt drei Planungswerkstätten – zwei mit Schwerpunkt Planung, eine mit Schwerpunkt Betrieb, stattgefunden. Drei weitere werden Ende März bzw. Juni 2014 durchgeführt. Bis zum Ende des Planungsprozesses sollte sich abzeichnen, dass eine bauliche Alternative gefunden wird, die sich wirtschaftlich darstellen lässt und von den Projektpartnern der Hansestadt Attendorn und dem Verein Alter Bahnhof Attendorn e.V. gemeinsam umgesetzt werden kann. Die hierzu notwendigen Beschlüsse des Rates der Stadt können aufgrund der Kommunalwahlen und Sitzungstermine erst im September 2014 erfolgen.

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

---

Anschließend soll das Projekt zur Erstberatung im Herbst 2014 im Beirat „Initiative ergreifen“ vorgestellt und ein entsprechender Förderantrag bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt werden. Es wird eine Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm 2015 angestrebt.

Noch nicht abschließend geklärt ist, ob es auch in 2014 noch Sterne für Regionale-Projekte geben wird. Sitzungen des entscheidenden Regionale-Ausschusses wird es voraussichtlich nicht mehr geben. Es ist aber denkbar, dass Sterne in einem Umlaufverfahren vergeben werden könnten. Dann könnte im Sommer 2014 auf der Grundlage der Ergebnisse des Qualifizierungsverfahrens der zweite Stern und im Herbst auf Grundlage des Förderantrags ein dritter Stern beantragt werden.

Die Sterne wären im Rahmen der Außendarstellung des Projektes und bei der Priorisierung der Förderung sehr hilfreich. Primär relevant für die Qualifizierung und Förderung des Projektes ist jedoch das Verfahren des Programms „Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt“.

## 6. Bauliche Fakten

Aufbauend auf der vorhandenen Bausubstanz ist das Projekt Bürgerhaus in einem jahrelangen Planungsprozess entwickelt worden. Die Entwicklung hin zum weitestgehend im Konsens der Experten entwickelten Entwurfes soll nun dargestellt werden.

### 6.1 Der Gebäudebestand

Der Bahnhof Attendorn ist ein schlicht gehaltener Zweckbau aus der Kaiserzeit, der von der „Bergisch-Märkische-Eisenbahn“ im Jahr 1875 an der Bahnstrecke von Finnentrop bis Olpe bzw. später Rothermühle errichtet worden ist. Nachdem die Fahrkartenausgabe der Bahn im Jahr 2002 geschlossen hat und das Gebäude somit betrieblich obsolet wurde, hat die Hansestadt Attendorn den Bahnhof im Jahr 2005 käuflich erworben.

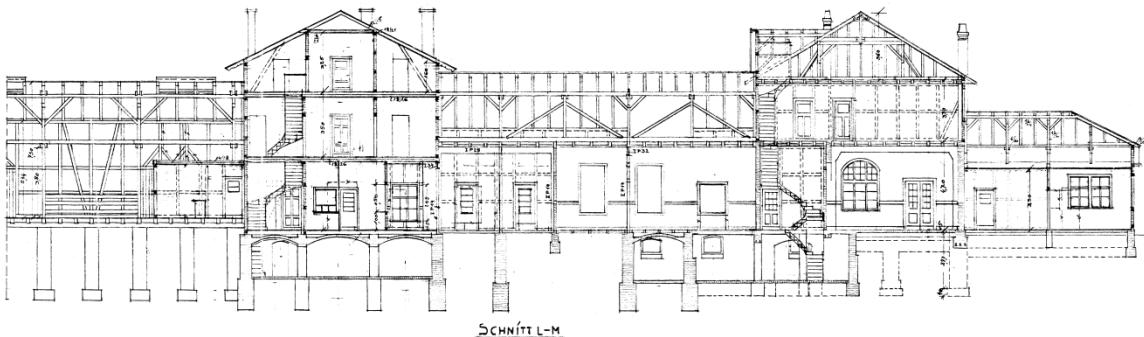
Das vorhandene Bahnhofsgebäude ist in seiner jetzigen Ansicht im Wesentlichen durch Baumaßnahmen aus dem Jahr 1935 geprägt. Es besteht aus zwei Hauptgebäuden mit Anbauten, die sukzessive bis 1955 errichtet worden sind. Das östliche Hauptgebäude war das ursprüngliche Empfangsgebäude an dem beidseitig Lagerschuppen angebaut worden sind. Der östliche Lagerschuppen ist nach einem Brand abgebrochen worden. Das ursprüngliche Empfangsgebäude wurde in Fachwerkbauweise mit einer Wandstärke von 15 cm errichtet. Der Gebäudeteil ist dreigeschossig mit einem leicht geneigten giebelständigen Satteldach. Die äußere Fassade verfügt über eine Schieferverblendung. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sind (wahrscheinlich) die ursprünglichen Fenster im neoklassizistischen Baustil erhalten.

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

Das westliche Hauptgebäude ist 1935 in massiver Bauweise mit 36 cm Mauerstärke errichtet worden. Im Erdgeschoss befindet sich die auch heute noch vorhandene Bahnhofsgaststätte, die aber nicht regelmäßig in Benutzung ist. Im Obergeschoss befindet sich eine ehemalige Wohnung für Eisenbahner. Der Anbau, in dem sich heute ein Imbiss befindet, wurde in den 1950er Jahren angebaut.

Beide Hauptgebäude sind durch einen ehemaligen Lagerschuppen miteinander baulich verbunden. Er wurde später als Saal zur Ergänzung zur Bahnhofsgaststätte und als Wartesaal ausgebaut und mit einem Anbau für Sanitäreinrichtungen erweitert. Gleisseitig befindet sich im Süden noch das Stellwerk. Der gesamte Bahnhof ist teilweise unterkellert. Hier befinden sich die Heizungsanlage sowie Wasser- und Elektroanschlüsse.

Bestandsplan: Schnitt durch das Gebäude

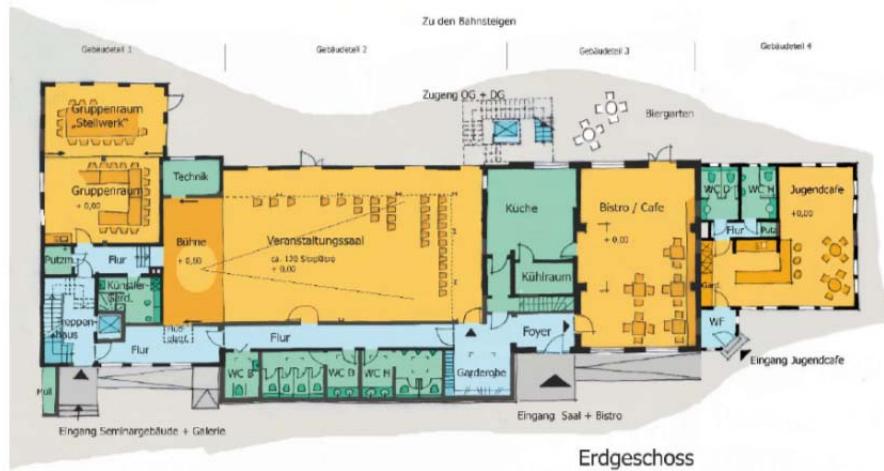


## 6.2 Von der Machbarkeitsstudie zum Expertenvorschlag

Zur Umnutzung des Bahnhofgebäudes hat die Stadt Attendorn im Jahr 2006 bauliche Varianten auf der Grundlage die ersten Vorstellungen der Initiative entwickelt. Im Zuge der weiteren konkreteren Ausformulierung des Raumprogramms und des Veranstaltungsprofils hat die Initiative im Jahr 2011 eine weitere Machbarkeitsstudie erstellt, die sich im Wesentlichen an der ersten Varianten anlehnt, aber die innere und äußere Erschließung und die Funktionsbereiche optimiert, auch hinsichtlich der barrierefreien Nutzung nach DIN 18040-1. Die äußere Kubatur mit den stadtbildprägenden Gebäudeteilen rechts und links bleibt weitgehend erhalten. Das ehemalige Stellwerk bleibt bestehen. Der mittlere Teil, wo sich früher die Wartehalle und der Fahrscheinverkauf befanden, wird komplett entkernt. Hier soll ein attraktiver bis zur First hin und zur Bahnseite hin offener Veranstaltungssaal errichtet werden. Auf der Stadtseite wird ein neuer markanter Sanitärtrakt vorgelagert.

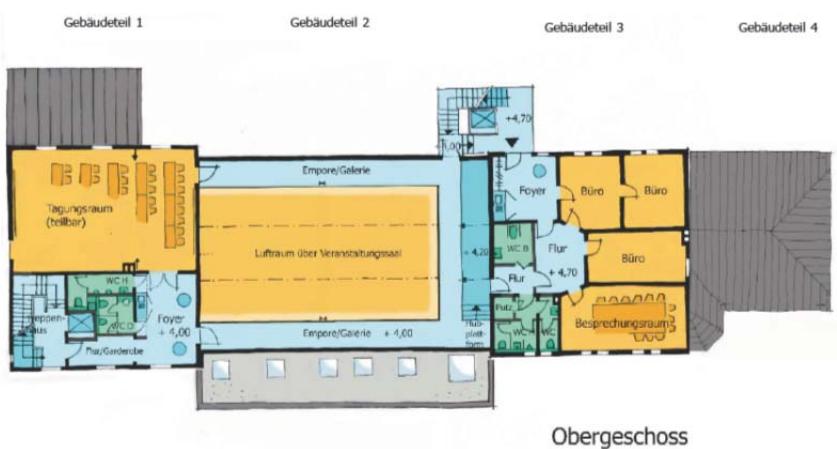
# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

Abbildung Machbarkeitsstudie

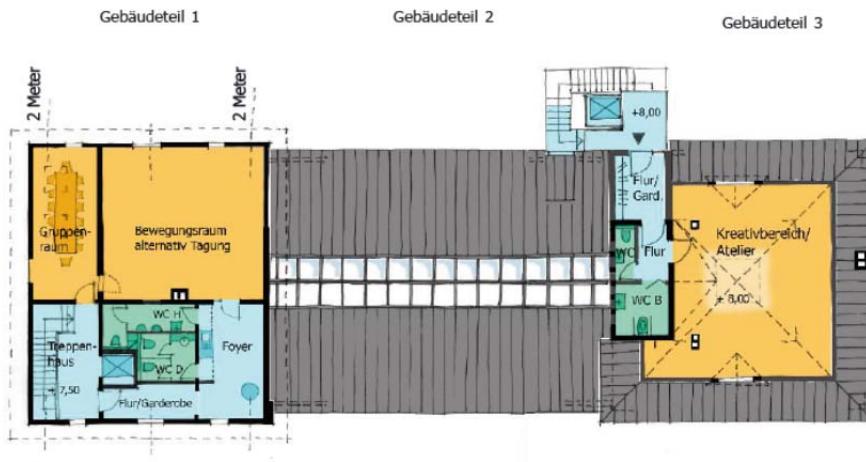


„Alter Bahnhof“ Attendorn, Entwurf Gabriele Tump, Joachim Kubny Stand: 03/2011

- unmaßstäblich -



# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“



Dachgeschoss



Ansicht Nord



Ansicht Süd

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

---

Im Rahmen der ersten beiden Expertenwerkstätten Planung wurde das bisherige Konzept im Wesentlichen verworfen, da sich unter der Prämisse des weitest gehenden Erhalts des Gebäudes das erforderliche Raum- und Nutzungskonzept nicht verwirklichen ließ. Auch die gesetzlichen Anforderungen aus den Brandschutzbestimmungen und der Versammlungsstättenverordnung, der Forderung nach Barrierefreiheit sowie die statischen und schallschutzechnischen Erfordernisse ließen sich in der bisherigen Machbarkeitsstudie nicht verwirklichen.

Der Vorentwurf der Experten sieht vor

- ⚠ den Mitteltrakt mit Wartesaal und Abfertigungshalle zu entfernen und statt dessen einen zweigeschossigen Baukörper zwischen die beiden erhaltenen Baukörper „einzuschieben“,
- ⚠ im Obergeschoss den Veranstaltungssaal mit Bühne zu platzieren,
- ⚠ im Erdgeschoss die notwendigen Nebenanlagen wie Garderobe, Aufzug, Foyer, Treppenanlage einzubauen,
- ⚠ im Erdgeschoss einen kleineren multifunktionalen Veranstaltungsraum für Verein und Gastronomie zu errichten,
- ⚠ die Toilettenanlagen im Kellergeschoss neu zu installieren und
- ⚠ das marode vorhandene Stellwerk und den als Imbiss genutzten Pavillon abzureißen.

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

Abb.: Vorentwurf nach der zweiten Expertenwerkstatt Planung (März 2014)

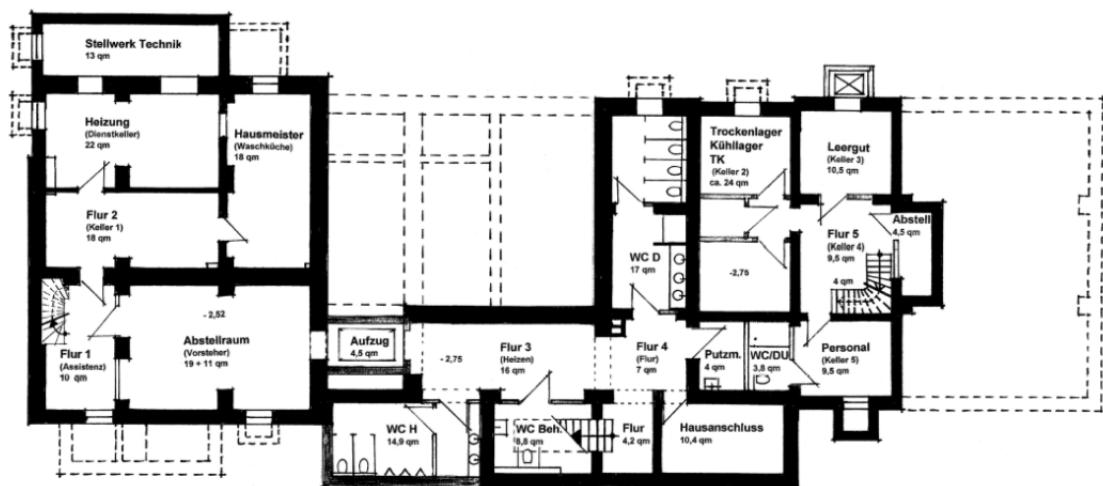


**ANSICHT NORDEN**

Maßstab 1:100

**GRUNDRISS KELLERGESCHOSS**

Maßstab 1:100



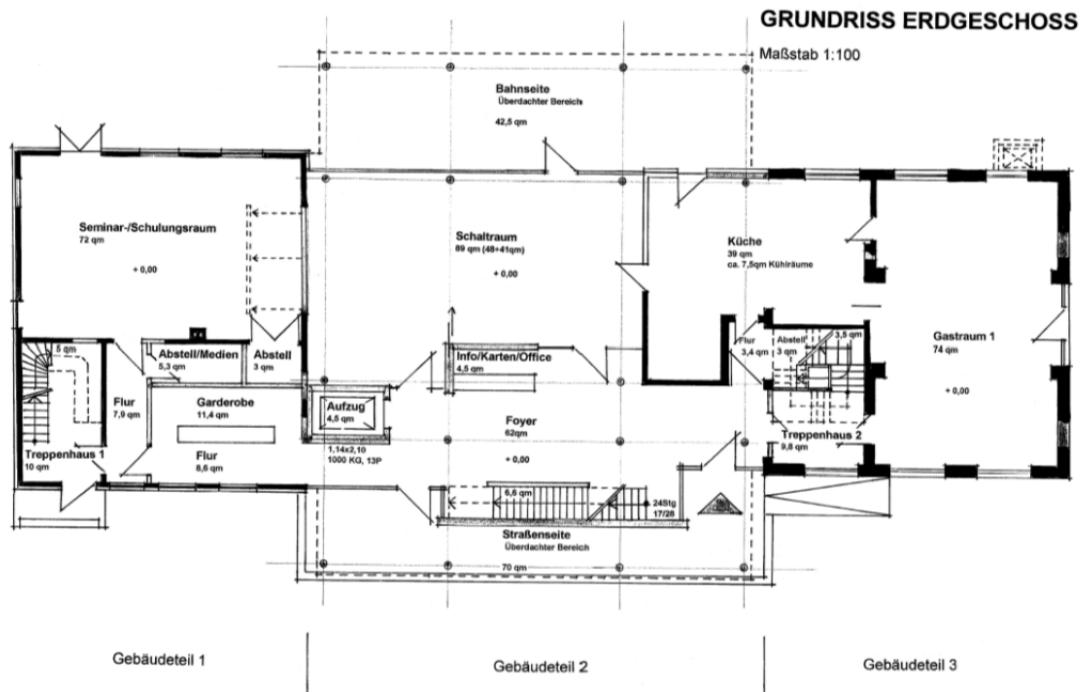
Gebäu deteil 1

Gebäu deteil 2

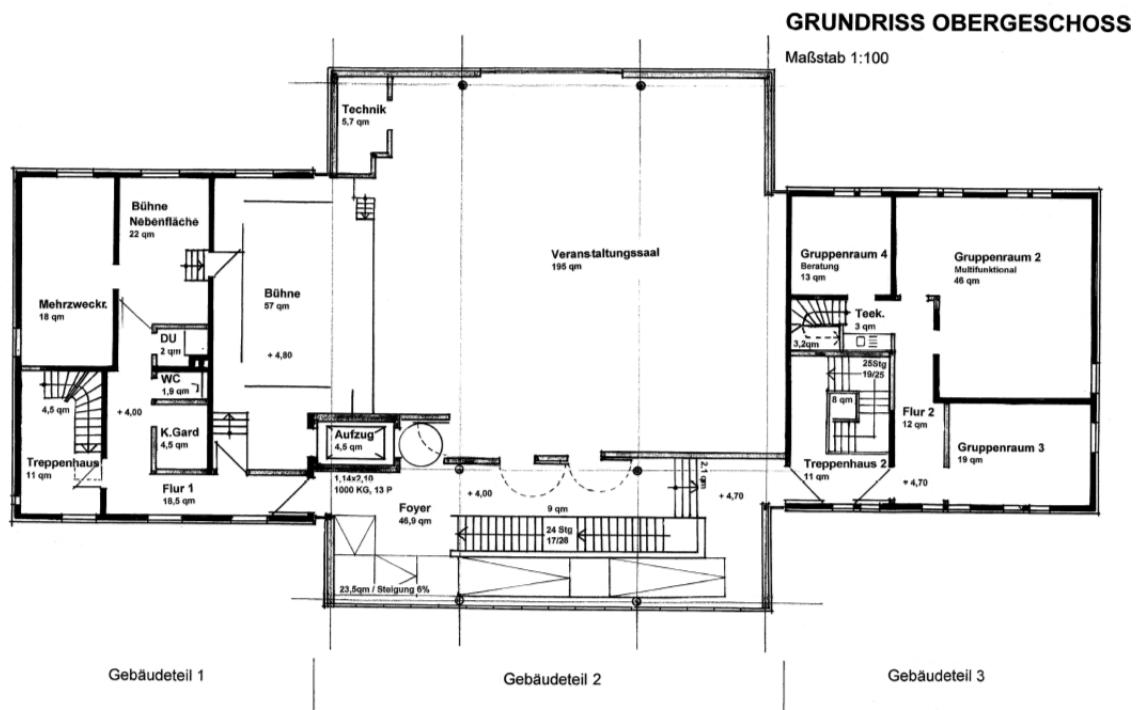
Gebäu deteil 3

Zeichnerische Umsetzung der Expertenwerkstatt II, Arbeitsgruppe Planung Hansestadt Attendorn  
bearbeitet im Auftrag der Hansestadt Attendorn von Architektin Gabriele Tump Stand 16.03.2014

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“



Zeichnerische Umsetzung der Expertenwerkstatt II, Arbeitsgruppe Planung Hansestadt Attendorn  
bearbeitet im Auftrag der Hansestadt Attendorn von Architektin Gabriele Tump Stand 16.03.2014



Zeichnerische Umsetzung der Expertenwerkstatt II, Arbeitsgruppe Planung Hansestadt Attendorn  
bearbeitet im Auftrag der Hansestadt Attendorn von Architektin Gabriele Tump Stand 16.03.2014

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

---

Auf der Grundlage dieses Entwurfes ergeben sich folgende Nutzflächen:

## Z U S A M M E N F A S S U N G G E S C H O S S E - G R U N D F L Ä C H E N

Flächenart	Nutzungsgruppe/Flächen	An- teil	Fläche in qm				Flächen ges	v.H.
			G1	G2	G3	G4		
	NF Nutzflächen insgesamt		331	377	226	0	935	65%
	NF 1 Gasträume, Personalraum	84			84			9%
	NF 2 Büroarbeit	58	53	5				6%
	NF 3 Küche Gastronomie / Hausmeister	57	18	19	20			6%
	NF 4 Lagern Gastronomie	47		8	39			5%
	NF 5 Bildung, Unterricht, Kultur (Gruppenräume)	521	147	297	78			56%
	NF 7 Sonstige Nutzungen	168	113	49	6	0		18%
	TF Technische Funktionsflächen insgesamt		28	15	66	0	109	8%
	VF Verkehrserschließung/-sicherung insgesamt		132	209	62	0	402	28%
=	NGF (a) Netto-Grundflächen insgesamt		490	602	354	0	1.446	100%
+	KGF (a) Konstruktionsflächen insgesamt		72	123	104	0	299	
=	BGF (a) Brutto-Grundflächen		562	724	458	0	1.744	121%
+	BGF (b) Brutto-Grundflächen insgesamt		0	112	0	0	112	
+	BGF (c) Brutto-Grundflächen insgesamt		5	0	15	0	20	
<b>BGF (a+b+c) Brutto-Grundflächen insgesamt</b>			<b>567</b>	<b>837</b>	<b>473</b>	<b>0</b>	<b>1.877</b>	<b>130%</b>

Stand: 19.03.2014

## 7. Bausteine zur Umsetzung des Projektes

Auf der Basis des Vorentwurfes werden nachfolgend werden nun zunächst die konkreten Nutzungsmöglichkeiten des neuen Bürgerhauses dargestellt. Die Erlöse aus dem Veranstaltungs- und Vermietungskonzept sowie der Wirtschaftsbetrieb Gastronomie beeinflusst maßgeblich den Wirtschaftsplan des Projektes. Die entscheidenden Parameter werden nachfolgend erläutert.

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

---

## 7.1 Baustein: Raum- und Nutzungskonzept

Innerhalb des Gebäudes sind vier Nutzungseinheiten vorgesehen:

- ▲ Gruppen- und Seminarräume mit Schwerpunkt Bildung und Unterricht,
- ▲ Büros für Verwaltung Verein und gGmbH,
- ▲ Zwei Veranstaltungssäle einschließlich Nebenräume wie Garderobe, Toiletten und Foyer,
- ▲ Räume für Gastronomie einschließlich Küche, Außengastronomie und Nebenräume.

Die Räume werden barrierefrei durch breite Flure und Rampen sowie einen Aufzug erschlossen. Welche Nutzungsmöglichkeiten bestehen und welche Nutzungen zeitgleich in den Räumen stattfinden können, zeigt nachfolgende Matrix.

Insgesamt stehen 5 Veranstaltungsräume sowie kleinräumige Schulungs- und Seminarräume zur Verfügung.

Abb. Zusammenfassung Raumkonzept

Veranstaltungsraum	Größe	Tagung/	Kino/	Bankett	Empfang	Lesung/
		Schulung	Theater			
großer Saal / OG	195 qm	50 - 170	215	120 - 170	390	210
kleiner Saal / EG	90 qm	70	65	50 - 60	160	70
Gruppenraum 2	46 qm	28	40	-	70	40
Foyer / EG	62 qm	-	-	-	100	-
Foyer / OG	47 qm	-	-	-	80	-
Schulungs-/Seminarraum	72 qm	40	-	-	-	-

Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

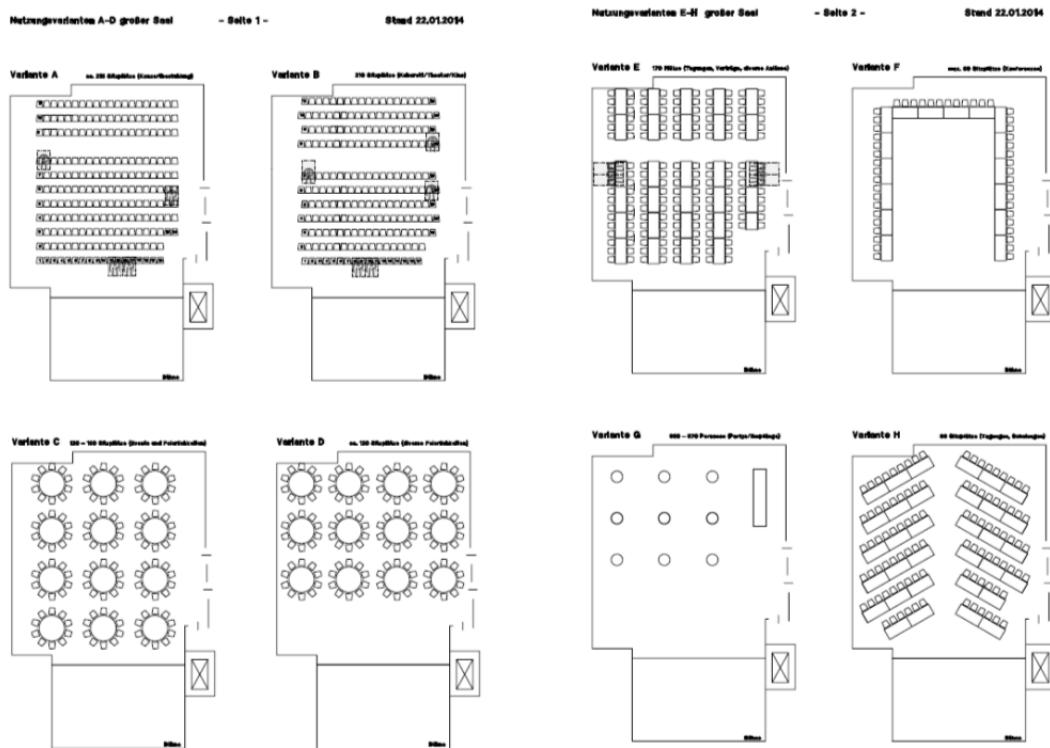
Nutzungsmatrix / Zuordnung Anforderungen + Tätigkeiten zu Nutzungsbereiche und Räume



10

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

Die Räumlichkeiten lassen verschiedenen Nutzungsvarianten je nach Veranstaltungswunsch zu. Hierzu kann die Bestuhlung flexible verändert werden. Dies zeigen beispielhaft die Nutzungsvarianten für den großen Saal.



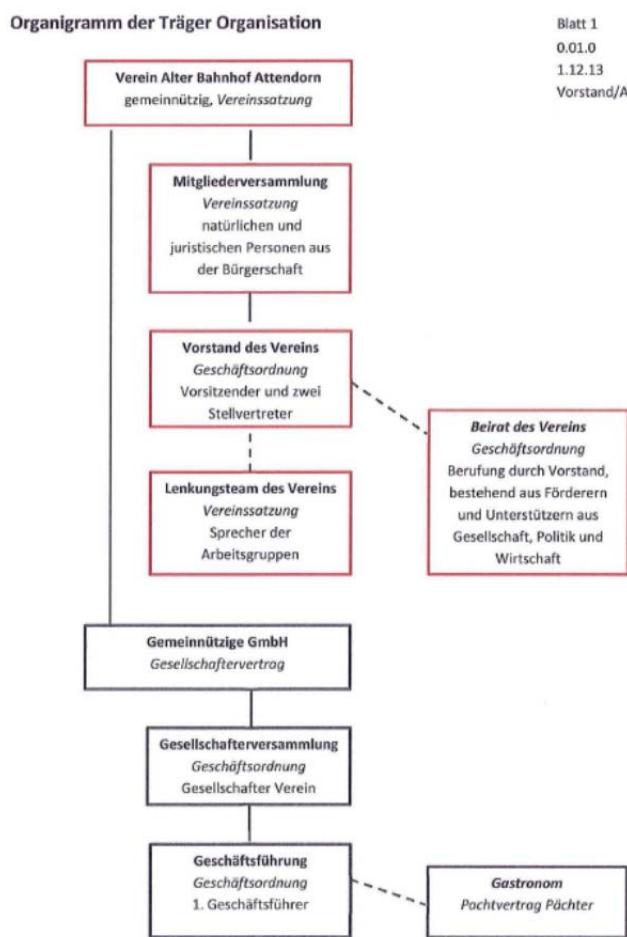
Die technische Ausstattung der Räume ist so ausgelegt, dass diese flexible für verschiedene Veranstaltungen genutzt werden können. Neben festinstallierten Elementen sind transportierbare multimediale Elemente vorgesehen im

- ⚠ großen Veranstaltungssaal: Feste Bühne mit Licht- und Beschallungstechnik, Mischpult,
- ⚠ im Veranstaltungssaal EG: leichte Erhöhung im hinteren Bereich als Bühne und kleine konzerttaugliche Audioanlage (z.B. HK Audio Performer, kleines Mischpult, kleine Lichttechnik, Beamer),
- ⚠ in den Seminarräumen: Beamer und Komplettanschlüsse für Multimedia.

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

## 7.2 Baustein: Betriebskonzept

Für den laufenden Betrieb des Projektes ist eine Doppelorganisation bestehend aus dem „Verein Alter Bahnhof Attendorn e.V.“ und einer noch zu gründenden Betriebs-gmbH vorgesehen. Für Verein und GmbH wird die Gemeinnützigkeit im Sinne der Abgabenordnung angestrebt. Die vereinsinterne Organisationsstruktur sieht wie folgt aus:



Durch die doppelte Organisationsstruktur soll gewährleistet werden, dass innerhalb der gGmbH eine schlanke und effiziente Organisationsstruktur aufgebaut wird, unter der die Leitung des Wirtschaftsbetriebes geführt werden kann, während der ideelle Teil innerhalb der Vereins verbleibt. Als Gesellschafter der gGmbH ist der Verein vorgesehen, allerdings sind weitere Gesellschafter wie die Stadt Attendorn ausdrücklich erwünscht. Es ist kurzfristig die Bestellung eines Geschäftsführers vorgesehen. Ein Vorteil durch diese Struktur ergibt sich vor allem aus Gründen der Haftung, die bei der gGmbH auf das Stammkapital begrenzt ist, während der Verein mit seinem gesamten Vermögen haftet.

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

## 7.3 Baustein: Veranstaltungs- und Vermietungskonzept

Das Veranstaltungs- und Vermietungskonzept ist ein zentraler Baustein innerhalb des Bürgerhauses. Zum einen gilt es den Kulturschaffenden in der Region verschiedene kosten-günstige Räumlichkeiten für verschiedenste Veranstaltungen anbieten zu können. Andererseits muss das Konzept berücksichtigen, dass der Verein/gGmbH ausreichend Möglichkeiten bietet selbst wirtschaftlich tätig zu werden. Und auch der Gastronom muss zeitweise auf die Veranstaltungssäle zurückgreifen können, um größerer lukrative Veranstaltungen anbieten zu können.

Aufbauend auf dem Raumprogramm auf der Basis des Vorentwurfes wurde ein modellhaftes Veranstaltungs- und Vermietungskonzept für das Jahr 2019 entwickelt. Das Konzept beruht auf schon jetzt bestehenden Anfragen der verschiedenen Vereine, auf Ideen des Vereins zur Durchführung eigenen Veranstaltungen und realistischen Programmwünschen von Bürgerinnen und Bürgern, die im Lauf der Jahre an den Verein herangetragen worden sind. So fehlt es insbesondere an einem Kino und Diskothek für Jugendliche und Räumlichkeiten zur Durchführung von Stufen- und Abifeten.

Fahrplan IV		
Di. 12.02.2013	Do. 28.02.2013	Fr. 08.03.2013
13:00 Uhr	19:30 Uhr	19:30 Uhr
Clubbing „Karneval - Sun Set“  Esther Silex	Buch-Haltestelle Musik & Lesen  Reiner Hänsch & ZOFF	Konzert Indie Rock  The Fog Joggers
Mit von der Partie sind die beiden „Deepfiller-DJs“ Herb LF und Claus W., sowie Fabian Hütte, der „Mr. Is-real“ DJ Nir Mizrahi und „die feminine Interpretation von elektronischer Musik“ Esther Silex.  Fünf leidenschaftliche elektronische Künstler begleiten uns mit ihren Musik-Sets weit über den Sonnenuntergang hinaus in die bizarre Nacht.	Reiner Hänsch ist Sänger, Komponist und Texter der Rockband ZOFF. Sein Song „Sauerland“ ist seit fast 30 Jahren ein Klassiker und aus der Region überhaupt nicht mehr wegzudenken. Aber richtig echt ist dieser Kult-Hit nur, wenn Hänsch ihn selber singt – mit seiner Band ZOFF. Dazu präsentiert er sein Buch über seine Jugend im Sauerland „das schöne, schreckliche Leben zwischen Misthaufen, Mädchens, Gitarrenverstärkern und Bierflaschen“. In „Rotzverdamm“ so der Titel des Buches, nimmt er uns mit auf eine irre Tour.	The Fog Joggers sind: ein großer Sound, ein starkes Bandgefüge, selbstbewusstes Understatement, eine Stimme, die man nicht mehr vergisst. Die Single „Waiting In The Wings“ wurde im Bitburger Spot verwendet.  <b>A Silent Moment</b> Die 3-köpfige Rockband aus Meinerzhagen präsentiert ihr erstes Album „One Day“.  <b>Burry the Killjoy</b> Die 5 Jungs aus Attendorn rocken den Bahnhof mit energiegeladenem Gitarrensound und rotzigem Gesang.
Mo. 15.04.2013	Lioba Albus & Lutz Debus Buch-Haltestelle Lesung	
Lioba Albus und Lutz Debus lesen aus ihrem Erstlingswerk: „In der Ruhr liegt die Kraft“ - Mia & John – eine vielschichtige Liebesgeschichte. Mia Mittelkötter hat ihn endlich gefunden: DEN Traummann! Eigentlich geht es um die Verlegung der Bundesstadt und warum nicht an die Kuh? Mia weiß da bestens Bescheid und stellt sich gerne als Beraterin zur Verfügung, aber warum interessieren sich plötzlich der Vatikan und die amerikanische Regierung für dieses Thema? Mia verliebt sich auf jeden Fall hemmungslos und erkennt: Die moderne Frau braucht zwei Männer, einen zum Leben und einen zum Erleben! Eine schräge, witzige, herrliche, überraschende und bewegende Polit-Liebes-Ruhrgebiet-Sauerland-Satire, typisch Lioba eben.		
	Veranstaltungsort: Alter Bahnhof Am Zollstock 19 · 57439 Attendorn Vorverkauf: <a href="http://www.tickets.attendorn.de">www.tickets.attendorn.de</a>	
	 Buchhandlung Isabell Hoffmann	

Unter Berücksichtigung der einschlägigen Förderrichtlinien zur Stadtneuerung wurden auch für den Gastronom Möglichkeiten zur Durchführung von Eigenveranstaltungen in einem begrenzten Umfang eingeplant. So kann dieser den großen Veranstaltungssaal an 4 Tagen im Monat am Wochenende gegen eine entsprechende Pacht nutzen. Auch für die übrigen

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

Räumlichkeiten besteht ein enges Reglements. Die Veranstaltungsräume stehen aber in erster Linie den gemeinnützigen Organisationen zur Verfügung und sind nicht als Gastronomieräume in der Regelvermietung gedacht (vgl. Kap. XY Gastronomiekonzept).

Die Raumbelegung ist wie folgt angedacht:

**Beispielhafter monatlicher Raumbelegungsplan Bahnhof 2019**

bei der Kalkulation werden wegen Ferien und Feiertagen 10 Monate kalkuliert; bei Seminaren ist ein zusätzlicher Ausfall von ca. 25 % einkalkuliert

Räume	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag
EG Schalterhalle Seminarraum OG							
Saal Mehrzweckraum Bewegungsraum Gruppenraum Beratungsraum	AK-SG Joga Sprachl.	Seminar Frauensport freie Gruppe KinoAG e.V.	Chor Spanisch Englisch Vereinsfeier Tai Chi Pilates Aerobic	Seminarkurs Seminar Deutschkurs Beratung	Chor Tanz Seminar Seminar Vorst.v.	Begegnung Schülerfeier Seminar Seminar	Jazz Brunch Dinner Party Kinderkunst Hörspiele 2
Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag	
EG Schalterhalle Seminarraum OG	Fortbildung Verb	Fortbildung Verb	Fortbildung Verb	Frauenfrühstück Seminar Deutschkurs	Seminar	Schülerfeier	Tatortview
Saal Mehrzweckraum Bewegungsraum Gruppenraum Beratungsraum DG	AK-SG Joga VdK Beratung	Kino Frauensport Spanisch	Seminarkurs Englisch Pilates PC 59er Vorst.v.	Chor Englisch Pilates Beratung	Chor Tanz Seminar Seminar	Gastro-Feier Selbsthilfe	Kinderkunst
Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag	
EG Schalterhalle Seminarraum OG	Seminar Mitgliederv.	Chor Spanisch Englisch Betriebsleiter	Seminarkurs Deutschkurs Beratung	Begegnung Deutschkurs Vorst.v.	Vereinsvers.	Catering	Senioren
Saal Mehrzweckraum Bewegungsraum Gruppenraum Beratungsraum DG	AK-SG Joga Sprachl.	Seminarkurs Frauensport Chor	Betriebsleiter Tai Chi Pilates Baro	Party Bhl Chor Vorst.v.	Gastro-Feier	Konzert Bhl	Kinderkunst Kinderfeuer
Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag	
EG Schalterhalle Seminarraum OG	Seminar Seminarkurs	Chor Spanisch Englisch Tagung	Seminarkurs Deutschkurs Vorst.v.	Begegnung Deutschkurs Beratung	Gastro-Feier	Konzert Bhl	Senioren Kinderkunst Kinderfeuer
Saal Mehrzweckraum Bewegungsraum Gruppenraum Beratungsraum DG	AK-SG Joga Begegnung	Frauensport VdK AG e.V. Vorst.v.	Tai Chi Pilates Baro Tagung Vorst.v.	Chor Tanz Seminar Bereitung			



# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

Das Veranstaltungskonzept sieht beispielhaft für das Jahr 2019 wie folgt aus:

# 2019

Januar	Februar	März	April	Mai	Juni
Fr 01	Mo 01 5	Mo 01	Do 01	Sa 01 Gleis 3 - Party	Di 01
Sa 02	Di 02	Di 02	Fr 02 Karfreitag	Sa 02	Mi 02 Migration Begegn.
So 03	Mi 03 Vortrag/Diskussion	Mi 03 Vereinsversamml.	Sa 03 Gleis 3 - Party	Mo 03 18	Do 03
Mo 04 1	Do 04	Do 04	So 04 Ostermontag	Di 04 Vortrag/Diskussion	Fr 04 Konzert - e.V.
Di 05	Fr 05 Vereinsversamml.	Fr 05 Gastro-Feier	Mo 05 14	Mi 05	Sa 05 Gastro-Feier
Mi 06	Sa 06 Gleis 3 - Party	Sa 06 Gleis 3 - Party	Di 06 Betriebsfeier	Do 06	So 06 Ausflug
Do 07	So 07	So 07	Mi 07	Fr 07 Migration Begegn.	Mo 07 23
Fr 08	Mo 08 6	Mo 08 Tagung 10	Do 08	Sa 08 Gastro-Feier	Di 08 Kino
Sa 09 Gleis 3 - Party	Di 09 Kino	Di 09 Kino	Fr 09	So 09	Mi 09
So 10	Mo 10	Mo 10	Sa 10	Mo 10 19	Do 10
Mo 11 2	Do 11 Karneval W. ⭐	Do 11 Migration Begegn.	So 11 JuZ Kindertheater	Di 11 Kino	Fr 11 Vereinsversamml.
Di 12 Kino	Fr 12	Fr 12	Mo 12 15	Mi 12 Stufenfeie	Sa 12 Gastro-Feier
Mi 13	Sa 13 Karnevalsparty	Sa 13 Betriebsfeier	Di 13 Kino	Do 13 Privatfeier Chr. Himmelf.	So 13
Do 14 Comedy e.V.	So 14	So 14	Mi 14 Schulfest	Fr 14 Stufenfeie	Mo 14 24
Fr 15 Party	Mo 15 Karnevalsball W. 7	Mo 15 11	Do 15 Konzert KB	Sa 15 Gastro-Feier	Di 15
Sa 16 Gastro-Feier	Di 16 Senioren Begegn. ⚡	Di 16 Seniorentanz	Fr 16 Party	So 16	Mi 16 Stufenfeie
So 17	Mo 17	Mo 17 Infoveranst.	Sa 17 Gastro-Feier	Mo 17 20	Do 17
Mo 18 3	Do 18	Do 18 Comedy e.V.	So 18	Di 18 Seniorentanz	Fr 18 Migration Begegn.
Di 19 Seniorentanz	Fr 19 JuZ Proberaumfestival	Fr 19 Party	Mo 19 16	Mi 19 Vereinsversamml.	Sa 19 Gastro-Feier
Mi 20 Betriebsfeier	Sa 20 Vereinsversamml.	Sa 20 Gastro-Feier	Di 20 Senioren Begegnung	Do 20	So 20 Brunch-Wirt
Do 21	So 21 Familienfest	So 21	Mi 21 Konzert e.v.	Fr 21 JuZ HipHop Jam	Mo 21 25
Fr 22 Konzert e.v.	Mo 22 8	Mo 22 12	Do 22	Sa 22 Privatfeier	Di 22 Kino
Sa 23 Gastro-Feier	Di 23 Kino	Di 23 Kino	Fr 23	So 23 Infoveranst.	Mi 23
So 24 Familienfest	Mi 24	Mi 24	Sa 24 Gastro-Feier	Mo 24 21	Do 24
Mo 25 4	Do 25	Do 25 Konzert - e.V.	So 25 JuZ Mädchentag	Di 25 Kino	Fr 25 Stufenfeie
Di 26 Kino	Fr 26 Konzerte e.v.	Fr 26 Gastro-Feier	Mo 26 17	Mi 26	Sa 26 Gastro-Feier
Mi 27 Tagung	Sa 27 Tanz Begegnung	Sa 27 Betriebsfeier	Di 27 Kino	Do 27	So 27 Familienfest
Do 28 Kabarett - KulturA	So 28	So 28	Mi 28	Fr 28 Konzert - KulturA	Mo 28 26
Fr 29 Vereinsversamml.	Mo 29 13	Mo 29 Vereinsversamml.	Sa 29 Markt	Di 29 Senioren Begegnung	
Sa 30 Gastro-Feier	Di 30	Fr 30 Gastro-Feier	So 30 Markt	Mi 30	
So 31 Kindertheater JuZ			Mo 31	Mo 31 22	

rot Ankernutzer ⚡ = bewegliche Ferientage

rot Ankernutzer

grün Vermietung Gastro

schwarz Bahnhof e.V.

blau Vermietung Gruppen, Vereine

# 2019

Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Do 01	Sa 01	Mi 01	Fr 01 Gastro-Feier	Mo 01 Weihnachten	Mi 01
Fr 02 W-P. Schützennight	Mo 02 KAS Workshop 31	Do 02 Comedy e.V.	Sa 02 Gleis 3 - Party	Di 02 Kino 44	Do 02
Sa 03 Gastro-Feier	Di 03 KAS Workshop	Fr 03 Konzert Kultura	So 03 Nationalfeiertag	Mi 03 Tagung	Fr 03 Betriebsfeier
So 04	Mi 04 KAS Workshop	Sa 04 Gleis 3 - Party	Mo 04 40	Do 04	Sa 04 Gleis 3 - Party
Mo 05 27	Do 05 KAS Workshop	So 05	Di 05 Kino	Fr 05 Konzert - e.V.	So 05
Di 06 Kino	Fr 06 KAS Workshop	Mo 06 36	Mi 06	Sa 06 Gleis 3 - Party	Mo 06 49
Mi 07	Sa 07 KAS Feier	Di 07 Kino	Do 07 Comedy e.V.	So 07	Di 07 Kino
Do 08	So 08	Mi 08 Infoveranst.	Fr 08 Konzert - e.V.	Mo 08 45	Mi 08 Betriebsfeier
Fr 09 Schulfest	Mo 09 KAS Workshop 32	Do 09 Infoveranst.	Sa 09 Gastro-Feier	Di 09	Do 09 Vereinsversamml.
Sa 10 Gastro-Feier	Di 10 KAS Workshop	Fr 10 Konzert - e.V.	So 10	Mi 10 Privatfeier	Fr 10 Migration Begegn.
So 11	Mi 11 KAS Workshop	Sa 11 Gastro-Feier	Mo 11 KAS Workshop 41	Do 11	Sa 11 Vereinsversamml.
Mo 12 28	Do 12 KAS Workshop	So 12 Familienfest	Di 12 KAS Workshop	Fr 12 JuZ Jugenddisco	So 12
Di 13	Fr 13 KAS Workshop	Mo 13 Tagung 37	Mi 13 KAS Workshop	Sa 13 Gastro-Feier	Mo 13 50
Mi 14 Stufenfeie	Sa 14 KAS Abschluß	Di 14	Do 14 KAS Workshop	So 14 Familienfest	Di 14
Do 15	So 15	Mi 15	Fr 15 KAS Workshop	Mo 15 46	Mi 15
Fr 16 Gauklerfest Gala	Mo 16 33	Do 16	Sa 16 KAS Abschluß	Di 16 Kino	Do 16
Sa 17 Party	Di 17	Fr 17 Party	So 17	Mi 17 Tagung	Fr 17 Betriebsfeier
So 18	Mi 18 Ausflug	Sa 18 Gastro-Feier	Mo 18 42	Do 18 Infoveranst.	Sa 18 Gastro-Feier
Mo 19 29	Do 19	So 19	Di 19 Kino	Fr 19 Konzert - KB	So 19
Di 20	Fr 20 Ausflug	Mo 20 38	Mi 20	Sa 20 Party	Mo 20 51
Mi 21	Sa 21 Privatfeier	Di 21 Kino	Do 21	So 21	Di 21
Do 22	So 22	Mi 22 KB - L. Albus	Fr 22 Migration Begegn.	Mo 22 47	Mi 22 Betriebsfeier
Fr 23 Ausflug	Mo 23 34	Do 23 KB - L. Albus	Sa 23 Party	Di 23 Senioren Begegnung	Do 23 Party
Sa 24 Ausflug	Di 24 Seniorentanz	Fr 24 Gastro-Feier	So 24	Mi 24 Vereinsversamml.	Fr 24
So 25	Mi 25	Sa 25 Vereinsversamml.	Mo 25 43	Do 25	Sa 25 Weihnachten
Mo 26 30	Do 26	So 26	Di 26 Seniorentanz	Fr 26 Konzert e.v.	So 26
Di 27 Senioren Begegnung	Fr 27 Feier Stadtfei. W.	Mo 27 39	Mi 27 Vorrang/Diskussion	Sa 27 Betriebsfeier	Mo 27 52
Mi 28	Sa 28	Di 28 Senioren Begegnung	Do 28	So 28 JuZ Familienf.-KMZ	Di 28 Seniorentanz
Do 29	So 29 Familienfest	Mi 29 Markt	Fr 29 Stufenfeie	Mo 29 48	Mi 29 Privatefeier
Fr 30	Mo 30 35	Do 30 Markt	Sa 30 Tanz Begegnung	Di 30 Vereinsversamml.	Do 30
Sa 31	Di 31		So 31		Fr 31

5 = bewegliche Ferientage

16 rot Ankernutzer

grün Vermietung Gastro

schwarz Bahnhof e.V.

blau Vermietung Gruppen, Vereine

Aufbauend auf den Veranstaltungsplan wurde eine Kalkulation der Nutzungsentgelte für die Räumlichkeiten und das Mobiliar erstellt. Die Ergebnisse werden in der Erlös- und Kostenplanung berücksichtigt.

## 7. 4 Baustein: Gastronomiebetrieb

Die Gastronomie im Bürgerzentrum stellt eine wichtige Ergänzung zur gemeinnützigen Nutzung der Räumlichkeiten dar. Kultur und „Genuss“ bilden eine Symbiose, die den Besuch von Kultur- und Musikveranstaltungen erst zum Erlebnis macht. Allerdings setzen die Förderbestimmungen zur Stadterneuerung einer wirtschaftlichen Nutzung innerhalb einer Gemeinbedarfseinrichtung, um eine solche handelt es sich bei der Gastronomie, in vielerlei Hinsicht grenzen. So darf der wirtschaftliche Teil nur max. 20 v.H. der Grundfläche umfassen. Miet- und Pachtzahlungen aus der gewerblichen Nutzung reduzieren zudem die Bemessungsgrundlage für den Zuschuss und führen zu höheren Eigenanteilen. Andererseits stellt die Verpachtung der Gastronomie eine wesentliche Einnahme der gGmbH dar. Durch die Pacht des Gastronoms werden defizitäre Veranstaltungen finanziert.

Auf der Grundlage des Vorentwurfes (vgl. Kap 6.2) steht dem Gastronom eine Grundfläche von rd. 220 qm bestehend aus der Bahnhofsgaststätte, Küche und Sozial- und Lagerräumen, zzgl. der Außengastronomie und zeitweise Nutzung der Veranstaltungssäle zur Verfügung. Das Restaurant bietet insgesamt 32 Plätze, in der Außengastronomie werden rund 20 Plätze zur Verfügung stehen. Als Betriebsform ist ein Bistro Restaurant vorgesehen. Das Gastrokonzept ist darauf ausgelegt ganztägig Angebote für die verschiedenen Gäste vorzuhalten. Als potentielle Gäste kommen vor allem die Nutzer der verschiedenen Räumlichkeiten, Gäste der Veranstaltungen, Fahrgäste, Touristen, Laufkunden und Mitarbeiter von benachbarten Firmen in Betracht.

Das Konzept basiert auf folgenden Bausteinen:

- ⚠ Bistro Restaurant: Als ganzjähriges und ganztägiges Angebot von morgens bis abends.
- ⚠ Veranstaltungsgastronomie: Bewirtung von Besuchern in Absprache mit den Veranstaltern. Infrage kommen Pausengetränke, Pausen-Imbiss, Getränke zur Selbstbedienung u.a.m..
- ⚠ Erlebnis-Gastronomie: Hier kann der Gastronom seine unternehmerischen Aktivitäten durch eigene Konzepte umsetzen.
- ⚠ Event-Gastronomie: Hierunter fällt vor allem die gastronomische Begleitung von Event/Präsentationsveranstaltungen der hiesigen Unternehmen.
- ⚠ Außengastronomie: An der Südseite des Gebäudes steht die Möglichkeit zur Installation der Außengastronomie. Hier kann das gastronomische Angebot der Regelgastronomie verzehrt werden.

Während der Planungsphase stand uns ein hiesiger Gastronom beratend zur Verfügung. Die Teilnahme eines Existenzgründers und Wirtschaftsberaters während der Expertenwerkstätten Betrieb zeigt die Bedeutung dieses Bausteins, der ausführlich im Anhang dargestellt wird. Die Pacht des Gastronoms ist eine bedeutende Erlösquelle für den Wirtschaftsbetrieb des Bürgerhauses.

## 7.5 Baustein: Baukosten

Die Initiative hat für ihre bauliche Machbarkeitsstudie von 2011 eine erste Kostenschätzung auf der Grundlage von statistischen Vergleichswerten mit ähnlichen Gebäudeutzungen erstellt. Die reinen Umbaukosten (incl. Abbrucharbeiten) des Bahnhofes beliefen sich demnach auf rd. 2,3 Mio € brutto. Hinzu kommen Kosten (rd. 614.000 €) für die Außenanlage, Kosten für die Ausstattung wie Möblierung, Küchenausstattung, Bühnen-/Videotechnik und die Baunebenkosten.

Aufgrund des neuen überarbeiteten Entwurfes stellen sich die vorläufigen Gesamtkosten (DIN 276 Teile 1 und Teil 3) wie folgt dar:

Kostengruppen		
100	Grundstück	0,- €
200	Herrichtung und Erschließung	0,- €
300	Bauwerk- und Baukonstruktion	1.845.282,- €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	598.000,- €
500	Außenanlagen	62.133,- €
600	Ausstattung	106.000,- €
700	Baunebenkosten (25 % aus KG 300+400+500)	610.822,- €
	Gesamtkosten (brutto)	3.160,710,- €

Die Kostengruppe 300 basiert auf einer Kostenschätzung auf der Grundlage von BKI Kennzahlen von Vergleichsobjekten. Unberücksichtigt bleibt das Einsparpotential aufgrund von Eigenleistungen. Damit werden die bisher in Ansatz berücksichtigten Kosten übertroffen.

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

---

Die Experten der Werkstatt Planung sehen im nächsten Arbeitsschritt ihrer Hauptaufgabe darin, die Gesamtkosten deutlich zu reduzieren, damit das Projekt finanziert werden kann. Die Angaben zu den Gesamtkosten liegen Anfang April 2014 vor. Sie müssen deutlich unter 3 Mio. Euro betragen, damit das Projekt eine Chance hat eine Förderung des Landes NRW zu erhalten und die beschussfassenden Gremien der Hansestadt Attendorn zustimmen können. Die Teilnehmer der Expertenwerkstatt Planung sehen jedoch eine realistische Möglichkeit die Kosten auf eine akzeptable Höhe zu reduzieren.

## 7.6 Baustein: Wirtschaftsplan

Im Wirtschaftsplan wird die Bewirtschaftungsgrundlage des Projektes dargestellt. Er besteht aus einem Erfolgsplan als Gewinn- und Verlustrechnung und Finanzplan mit Darstellung der Investition und des Kapitalbedarfes. Der Wirtschaftsplan ist aufgrund der vielen Änderungen während des Planungsprozesses in einer stetigen Konkretisierung, gibt also den Sachstand nach den ersten Expertenwerkstätten wieder. Es werden nur die wesentlichen Kennzahlen dargestellt, da der Wirtschaftsplan sehr umfangreich ist.

Da der Wirtschaftsplan sowohl für den Verein wie auch zur gGmbH erarbeitet werden muss und zwischen den beiden „Wirtschaftseinheiten“ finanzielle Abhängigkeiten bestehen, umfasst der Wirtschaftsplan zwei Buchführungen. Deshalb setzt das Lesen des Wirtschaftsplänes eine gewisse wirtschaftliche Kenntnis voraus.

Das Betriebskonzept ist so angelegt, dass der Verein das Unternehmen finanziell behutsam aufbaut, um die wirtschaftlichen Risiken zu minimieren. Der Wirtschaftsplan umfasst deshalb die ersten fünf Jahre. Im fünften Jahr wird der angestrebte Endzustand abgebildet.

Wegen der Unabwägbarkeiten auf der Erlös- und Kostenplanung zu Beginn des Projektes soll der Betrieb zunächst überwiegend von ehrenamtlich Tätigen bewirkt werden und zunächst nur eine hauptamtlichen Person eingestellt werden. Der Vorstand des Vereins soll die geschäftliche Entwicklung beobachten, um sich bei positivem Verlauf zugunsten hauptamtlich Tätiger schrittweise zurückzuziehen. Für die Ehrenamtlichen bedeutet dies zu Beginn der Umsetzung einen sehr hohen Arbeitsaufwand, der allerdings im Team erfüllt werden kann.

Bei der Planung wurde größtmögliche Vorsicht angewandt. Alle Aufwands- und Ertragspositionen wurden im unteren Bereich kalkuliert. Eine Lockerung der so entstandenen Vorgaben kann nur durch eine positive Geschäftsentwicklung bewirkt werden.

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

Die Erfolgsrechnung enthält auch eine Pacht an die Stadt Attendorn in Höhe der Abschreibung des von ihr eingesetzten Kapitals. Ferner sind Instandsetzungskosten an die Stadt zu entrichten.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplans wurde Gesamtkosten in Höhe von 3 Mio € angesetzt. Dieser Betrag scheint vielen der Experten als zu hoch. Die Kosten für das gesamte Objekt liegen Anfang April 2014 vor.

Alter Bahnhof		5 Jahresplan					0.6 28.2.14 AG Finanzen					Blatt 1		
vorläufige Erfolgsrechnung	Blatt	1. Jahr gGmbH.	2. Jahr gGmbH	3. Jahr gGmbH	4. Jahr gGmbH	5. Jahr gGmbH	1. Jahr e.V.	2.Jahr e.V.	3. Jahr e.V.	4.Jahr e. V.	5.Jahr e.V.	1.-5. Jahr gGmbH	1.-5. Jahr e.V.	1.-5. Jahr Gesamt
<u>Personal</u>	2	48.000	48.000	68.400	125.000	128.750	-	-	-	-	-	418.150	-	418.150
<u>Sachkosten</u>	3											-	-	-
Gebäude	3	26.660	26.660	31.880	32.060	38.900						156.160	-	156.160
Verwaltung	3	14.040	14.040	18.720	18.720	16.220	5.000	5.000	8.000	10.000	13.980	81.740	41.980	123.720
Veranstaltungen	3	19.865	26.145	31.785	52.760	52.760	8.000	8.000	9.000	9.500	10.370	183.315	44.870	228.185
Wirtsch.Pr./Reinig	3	4.800	4.800	20.280	20.280	20.280						70.440	-	70.440
<b>Summe Sachkost.</b>		<b>65.365</b>	<b>71.645</b>	<b>102.665</b>	<b>123.820</b>	<b>128.160</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>17.000</b>	<b>19.500</b>	<b>24.350</b>	<b>491.655</b>	<b>86.850</b>	<b>578.505</b>
<u>sonst. Aufw.</u>												-	-	-
Pacht	4						42.000	42.000	42.000	42.000	42.000		210.000	210.000
Afa	4	82.266	69.024	58.484	49.635	39.273	637	637	639	956	1.277	298.682	4.146	302.828
Darlehenszinsen	4	2.730	2.730	2.730	2.580	2.190	8.540	8.540	8.540	7.480	7.330	12.960	40.430	53.390
<b>Summe s. Aufw.</b>		<b>84.996</b>	<b>71.754</b>	<b>61.214</b>	<b>52.215</b>	<b>41.463</b>	<b>51.177</b>	<b>51.177</b>	<b>51.179</b>	<b>50.436</b>	<b>50.607</b>	<b>311.642</b>	<b>254.576</b>	<b>566.218</b>
<u>int. Verrechnung</u>	4											-	-	-
<u>Erlöse</u>												-	-	-
Mitglieder	5						7.200	7.200	14.400	28.800	30.600		88.200	88.200
Veranstaltungen	5	41.400	48.170	59.170	70.580	73.200	3.000	3.000	4.000	5.000	6.520	292.520	21.520	314.040
Vermietungen	5	108.479	128.995	148.378	167.302	171.161						724.315	-	724.315
sonst. Einnahmen	5	4.050	4.300	6.100	10.800	20.900	900	900	1.250	3.500	4.300	41.850	10.850	52.700
Projektpartner	5						1.900	1.940	4.073	7.000	14.080	-	28.993	28.993
<b>Summe Erlöse</b>		<b>153.929</b>	<b>177.165</b>	<b>213.648</b>	<b>248.682</b>	<b>265.261</b>	<b>13.000</b>	<b>13.040</b>	<b>23.723</b>	<b>44.300</b>	<b>55.500</b>	<b>1.058.685</b>	<b>149.563</b>	<b>1.208.248</b>
<u>Sonst. Erlöse</u>												-	-	-
Pacht/Nebenk.Gast	5	40.800	40.800	40.800	40.800	40.800						204.000	-	204.000
Projekte	5						2.100	2.100	4.273	8.000	16.050		32.523	32.523
Zuschuss Stadt	5						20.000	20.000	20.000	20.000	20.000		100.000	100.000
<b>Su.sonst.Einn.</b>		<b>40.800</b>	<b>40.800</b>	<b>40.800</b>	<b>40.800</b>	<b>40.800</b>	<b>22.100</b>	<b>22.100</b>	<b>24.273</b>	<b>28.000</b>	<b>36.050</b>	<b>204.000</b>	<b>132.523</b>	<b>336.523</b>
<u>int. Verrechnung</u>	5	-	-	-	-	-						-	-	-

Alter Bahnhof		5 Jahresplan					0.6 28.2.14 AG Finanzen					Blatt 2		
vorläufige Erfolgsrechnung	Blatt	1. Jahr gGmbH.	2. Jahr gGmbH	3. Jahr gGmbH	4. Jahr gGmbH	5. Jahr gGmbH	1. Jahr e.V.	2.Jahr e.V.	3. Jahr e.V.	4.Jahr e. V.	5.Jahr e.V.	1.-5. Jahr gGmbH	1.-5. Jahr e.V.	1.-5. Jahr Gesamt
<u>Deckung</u>												-	-	-
Erlöse		153.929	177.165	213.648	248.682	265.261	13.000	13.040	23.723	44.300	55.500	1.058.685	149.563	1.208.248
Sonst. Erlöse		40.800	40.800	40.800	40.800	40.800	22.100	22.100	24.273	28.000	36.050	204.000	132.523	336.523
int. Verrechnung		-	-	-	-	-						-	-	-
Personal	-	48.000	-	68.400	-	125.000	-	128.750	-	13.000	-	13.000	-	418.150
Sachkosten	-	65.365	-	71.645	-	102.665	-	123.820	-	128.160	-	491.655	-	578.505
sonst. Aufw. AFA	-	84.996	-	71.754	-	61.214	-	52.215	-	41.463	-	51.177	-	254.576
int. Verrechnung	-	3.632	-	26.566	-	22.169	-	11.553	-	7.688	-	29.077	-	41.238
Ergebnis A	-											-	59.340	-
Umbuchung												-	41.238	41.238
Ergebnis B												-	18.102	-
Anschub- Finanzierung												32.709		32.709
Ergebnis C	0	0	0	0	0	0	-	-	2.471	1.986	-	9.189	24.281	0
													14.607	14.607

#### Erläuterungen:

Der vorliegende 5-Jahresplan versteht sich als vorläufige Erfolgsrechnung. Es wurden stets untere Planwerte angesetzt.

Ergebnis A: Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.  
 Umbuchung: Interne Verrechnung der Unterdeckung des e.V. als Träger mit der gGmbH.  
 Ergebnis B: Basis zur Ermittlung der Anschub- Finanzierung.  
 Ergebnis C: endgültiges Ergebnis

Pacht: Die Pacht für das Gebäude ist noch Gegenstand weiterführender Gespräche mit der Stadt als Eigentümer des Gebäudes.

gGmbH Gründung: Die Gründungskosten und Kapitaleinlage wurden bei der vorläufigen Erfolgsrechnung nicht geplant. Die Mittelbeschaffung soll mit Hilfe von Förderern erfolgen.

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

Im Investitionsplan wird die Grundausstattung des Bahnhofes bilanziert, die der Verein für den Betrieb aufwenden muss. Es handelt sich um nicht förderfähige Kosten des Vereins, insbesondere für bewegliche Güter, wie Küchenausstattung, Inventar für den Gastraum und Büros und technische Medien. Die Preise wurden anhand vorliegender erster Angebote ermittelt.

Projekt		Bürgerhaus Alter Bahnhof	0.90.1
Hauptgruppe:		Investitionsplan	0.6
Gruppe:		Einrichtungen	28.02.2014
		Zusammenfassung	AG Finanz
Standort	Bereich	Summen	
		Möbel/ Einrichtungen	
Erdgeschoss	G1	5.1 Seminarraum	11.502
	G1	5.6 "Wartesaal"	8.700
	G1	9.1 Foyer	5.000
Obergesch.	G1	5.7 Mehrzweckraum	651
	G1	7.2 Künstler- Gard.	500
	G1	9.1 Foyer	2.000
	G2	5.7 Saal	36.765
	G3	5.6. Gruppenraum 2	4.665
	G3	5.6. Gruppenraum 3	2.598
Dachgesch.	G1	2.1 Büro Ltg.	2.720
	G1	2.1 Besprechung	2.634
	G1	2.1 Büro Sachbearb.	3.137
	G1	2.1 Büro Hauwirtschaft	1.595
	G1	7.3 Archiv	750
	G1	7.3 Archiv	2.420
	G1	9.1 Teeküche	558
Erdgeschoss	G2	<b>Techn. Aussattung</b>	
		Beamer, Stationär	Wartesaal
			5.050
Obergesch.	G1	Bühnentechnik	Bühne
	G2	Beamer, Stationär	Saal
	G3	Teeküchen	600
	G3	Vorführgeräte	Gr. Raum 2
Dachgesch.	G1	Bürogeräte	Verwaltung
Kellerg.	G1	Werkstatt	5.459
	G1	Reinigung	6.276
Allgemein		Fensterbehang	513
		Beleuchtung	1300
		WC- ausstattung	1.953
		<b>Plansumme</b>	<b>315.132</b>

Der Liquiditätsplan/Rücklagen gibt Auskunft darüber, ob der Betrieb laufend in der Lage ist, seinen Verpflichtungen nachzukommen. Aufgrund der weiter entwickelten Planung ist es

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

möglich einen geringen Überschuss zu erzielen. Dies ist als Indiz für ein nachhaltiges Fundament des im Aufbau befindlichen Betriebes zu sehen.

Alter Bahnhof Attendorn e.V.		0.21.2		Blatt 1 0.6.5		
Liquiditätsplan/ Rücklagen		gGmbH/ e.V.		28.02.2014 At		
Bezeichnungen	Periode	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4.Jahr	5.Jahr
<b>Ausgaben</b>						
Personalkosten						
Kreditoren	Lieferanten	50.500	50.500	75.880	81.060	89.380
	Veranstaltg.	27.865	31.145	40.785	62.260	63.130
Kap.Dienst	Betr.Mittel Gastromomie GRündungInv	6.470 2.730 1.070	6.470 2.730 1.070	6.470 2.580 1.010	6.470 2.190 860	
Steuern	Umsatz sonstige	8.400	9.100	13.400	13.800	14.500
Pacht		42.000	42.000	42.000	42.000	42.000
Rückstellung	Darl.Tilgung					
<b>Summen</b>	<b>Ausgaben</b>	187.035	147.015	250.735	333.980	347.280
<b>Einnahmen</b>						
Mitgliedsbeiträge						
Veranstaltungen		7.200	7.200	14.400	28.800	30.600
	Veranstaltg.	44.400	51.170	63.170	75.580	79.726
	Projekte	4.000	4.040	8.348	15.000	30.130
	Werbung	4.950	5.200	7.350	11.300	25.200
Vermietungen	Räume Gastronomie	108.479 40.810	128.095 40.810	148.378 40.810	167.302 40.810	171.161 40.810
Kap.Dienst	Zinserträge					
Zuschüsse	periodisch regelmäßig	25.539 20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
<b>Summen</b>	<b>Einnahmen</b>	255.378	257.415	302.454	358.792	397.627

Der Finanzierungsplan ist das Pflichtheft des Vorstandes. Es zeigt deutlich, dass mangels eigener Kapitaldecke des Unternehmens auch auf eine Fremdfinanzierung zurückgegriffen werden muss. Kredite sollen über günstige KfW Mittel bedient werden. Hierzu ist eine Bürgschaft notwendig. Bereits mittelfristig sollen die Kredite zurückgezahlt werden.

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

---

<b>Projekt</b>	<b>Alter Bahnhof Attendorn</b>	<b>0.21.3</b>
<b>Hauptgruppe</b>	<b>Finanzierung</b>	<b>0.6.5</b>
28.02.2014 AG Finanzen		
	<b>Finanzierungplan</b>	
<b>Bedarf</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Finanzierg.</b> <b>Planwert</b>
Kapital	Gründungskapital	25.000
	Startkapital, Verlust 1. Jahr	30.500
	ant. Sanierungskosten	300.000
	Zinsaufwand f. 5 Jahre	10.140
Sanierungskosten	Gebäude	3.000.000
Gastronomie	Einrichtung Küche	226.000
	Einrichtung Restaurant	31.000
	Grundausstattung	10.600
	Lager, Sozialräume	5.200
	Zinsaufwand f. 5 Jahre	12.960
Landesmittel	50 % Sanierungskosten	1.500.000
Stadt Attendorn	40% Sanierungskosten	1.200.000
Alter Bahnhof e.V.	10 % Sanierungskosten	300.000
Alter Bahnhof e.V.	aus betr. Überschüssen	100.000
ERP Darlehen	50 % d. Kapitalbedarfs d. Trägers	150.000
ERP Darlehen 068	Gründerkredit f. Küche	77.940
ERP Darlehen 062	Regional-Förderprogramm	90.900
Spenden	hiesiger Unternehmen	100.000
aufz. Firmen	Firmenleistungen	100.000
Lieferanten	Investitionshilfen	32.560
<b>Summen</b>		<b>3.651.400</b> <b>3.651.400</b>

## 7.7 Baustein: Finanzierung des Projektes

Die Finanzierung des Objektes beruht auf drei Säulen. Über das Programm zur Förderung des bürgerschaftlichen Engagements in der Stadtterneuerung „Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt“ sollen Finanzmittel entsprechend den Förderrichtlinien zur Stadtterneuerung 2008 beantragt werden. Demnach können städtebauliche Einzelvorhaben mit erheblicher städtebaulicher Bedeutung gefördert werden. Die beratende Agentur sieht eine grundsätzliche Förderfähigkeit als gegeben. Die Fördersumme beträgt 50 v.H. der förderfähigen Kosten und wird als Zuschuss gewährt.

Die zweite Säule besteht aus dem Eigenanteil des Trägers, der mit 10 % der Baukosten geplant wird. Zusätzlich muss der Verein einen Betrag für die nicht förderfähigen Kosten wie z.B. die Küchenausstattung aufbringen. Dieser Betrag soll durch Selbsthilfe, Sach-, Geldspenden und Sponsoring aufgebracht werden. Ein wesentlicher Teil der Eigenleistungen soll durch Selbsthilfe der Vereinsmitglieder erbracht werden.

Unter der Bedingung, dass 50 % der Baukosten durch das Land NRW gefördert werden, hat der Stadtrat die Beteiligung der Stadt Attendorn in Aussicht gestellt, sofern die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes nachgewiesen werden kann.

## 7.8 Baustein: Zivilgesellschaftliche Unterstützung und Öffentlichkeitsarbeit

Der Verein „Alter Bahnhof, Attendorn e.V.“ ist eine gemeinnützige Organisation, die primär keine wirtschaftliche Gewinnerzielung anstrebt. Er ist deshalb neben seinen Mitgliedsbeiträgen maßgeblich von freiwilligen Leistungen wie Geld- und Sachspenden und Dienstleistungen abhängig. Die hierzu notwendige Mittelbeschaffung setzt ein fundiertes Konzept voraus. Es gilt Aufmerksamkeit für das Projekt „Alter Bahnhof“ zu schaffen, neue Kontakte zu Unternehmen, Stiftungen, staatlichen Stellen und Privatpersonen herzustellen, eine Zusammenarbeit mit diesem aufzubauen, Geld- und Sachmittel zu akquirieren und eine dauerhafte Bindung zu den Unterstützern des Projektes sicher zu stellen.

Um die Akzeptanz des Projektes zu erkunden, wurde im Jahr 2012 eine Unterschriftenaktion in der Fußgängerzone durchgeführt. In relativ kurzer Zeit konnten dabei über 900 Unterschriften gesammelt werden, so dass eine große zivilgesellschaftliche Unterstützung in Attendorn vorhanden ist.

Auch die Kultur schaffenden Vereine der Stadt Attendorn und spätere Nutzer des Gebäudes unterstützen das Projekt. In einem ersten „Letter of Intent“ haben sich bereits 2012/2013 nachfolgende Vereine ihre Unterstützung ausgesprochen und ihre Bereitschaft erklärt im neuen Bürgerhaus kulturelle Veranstaltungen durchzuführen:

- ▲ Kulturbüro e.V. Attendorn
- ▲ Kunstverein Attendorn e.V. KulturA
- ▲ Kunstverein Südsauerland e.V.
- ▲ Jugendzentrum Attendorn
- ▲ Kinderatelier des Kunstvereins Südsauerland e.V.
- ▲ Künstlerbund Südsauerland e.V.
- ▲ Seniorenrat der Stadt Attendorn

Neben diesen Kunst- und Kultur schaffenden Vereinen haben sich auch die großen bürgerlichen Gesellschaften wie die Karnevalsgesellschaft und der Sauerländische Gebirgsverein, Sektion Attendorn und bedeutende heimische Künstler wie Lioba Albus positiv zum Projekt positioniert.

Auch die Unternehmen der Stadt Attendorn stehen zum Projekt. Seit Anfang 2013 liegen schriftliche Zusagen der Wirtschaft sowohl über Spenden, wie auch einmalige Sachspenden und Geldspenden für die Investition in einer Gesamthöhe von 153.000 € vor. Experten sehen

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

---

allerdings gerade für die Investition ein größeres Potential, da einige Firmen unmittelbar Bauprodukte herstellen und noch nicht einbezogen worden sind.

Darüber hinaus liegen auch hinsichtlich des Sponsorings bereits heute Zusagen der Attendorner Wirtschaft über einen jährliche Beträge in Höhe von insgesamt rund 11.000 € für die ersten Jahre vor. Allerdings ist noch nicht geklärt, welche konkreten Leistungen die Sponsoren durch den Verein erwarten.

Wie bereits erläutert, ist der Umsetzung des Projektes maßgeblich von freiwilligen Dienstleistungen, Geld- und Sachspenden, Mitteln aus Stiftungen und öffentlichen Mitteln des Landes und der Stadt Attendorn abhängig. Um die Finanzierung des Projektes zu sichern, ist ein detailliertes architektonisches und betriebliches Konzept notwendig, welches in den zweiten Expertenwerkstätten „Planung“ und „Betrieb“ erarbeitet wird, damit die damit zusammenhängenden und immer wieder auftretenden Fragen der Zivilgesellschaft nach den Investitions- und Betriebskosten und nach dem Nutzungskonzept des Projektes konkret beantwortet werden können. Zunächst werden folgende Etappenziele angestrebt:

- ▲ den Bekanntheitsgrad des Vereins und seiner Ziele durch Öffentlichkeitsarbeit erhöhen (kurzfristig)
- ▲ Mitglieder für den Verein Alter Bahnhof gewinnen (kurzfristig)
- ▲ das Eigenkapital für die gemeinnützige gGmbH akquirieren (mittelfristig)
- ▲ ein Konzept für Sach- und Geldspenden zur baulichen Umsetzung entwickeln (kurzfristig)
- ▲ Fördermittel aus Stiftungen (NRW Stiftung, Westfalenstiftung) und sonstigen fördern Organisationen beantragen (kurzfristig)
- ▲ die finanzielle Unterstützung von Kulturveranstaltungen sicher stellen (langfristig)

Um die oben genannten Ziele zu erreichen, sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

Handlungsfeld	Maßnahme	1. Quartal	2. Quartal 2014	3. Quartal 2014	4. Quartal 2014
Adressenverwaltung	Adressenverwaltung aus Unter-schriftenliste, Facebook und Mitgliedschaften aufbauen	XXXXXX			
Öffentlichkeitsarbeit	Berichterstattung über aktuelle Entwicklung des Projektes in Print, Homepage, Facebook vornehmen; Markstand; Aktionen im Bahnhof mit Projektinfos	XXXXX (nach den zweiten Workshops in Abstimmung mit der Stadt Attendorn)			

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

---

Mitglieder werben	Telefonanrufe aus Unterstützerliste durchführen	XXXXXXXXXX es wird ein eigenes Konzept erstellt			
	Marktplatzstand errichten	XXXXXXXXXX			
	Werbung bei Veranstaltungen im Bahnhof durchführen	XXXXXXXXXX laufend			
Selbst erwirtschaftete Mittel	„Waren“ verkaufen		XXXXXXXXXX		
Sachspenden	Persönliche Ansprache von Unternehmen durchführen		XXXXXXXXXX (nach den zweiten Workshops)		
Geldspenden	Persönliche Ansprache von Unternehmen durchführen		XXXXXXXXXX (nach den zweiten Workshops)		
Sponsoring	Konzept erarbeiten				XXXXXXXXXXXX
Institutionelle Förderung	Antrag auf öffentliche Mittel des Landes NRW vorbereiten			XXXXXXXXXX (in Zusammenarbeit mit der Stadt Attendorn)	
	Antrag auf finanzielle Unterstützung an Stadt Attendorn stellen			XXXXXXXXXX	
Stiftungsgelder beantragen	Antrag an NRW Stiftung stellen				XXXXXXXXXX
	Antrag an Westfalen Stiftung stellen		XXXXXXX		

Der Erfolg des Projektes beruht im Wesentlichen auf einen „offenen“ für Jedermann/-frau zugänglichen Planungs- und Entscheidungsprozess. Aus der ersten Initiative „pro Bahnhof“ als lockerer Verbund verschiedener Personen und Vereinen ist heute ein institutioneller Verein gewachsen, der insbesondere bei Durchführung von Veranstaltungen durch das Kulturbüro e.V. unterstützt wird.

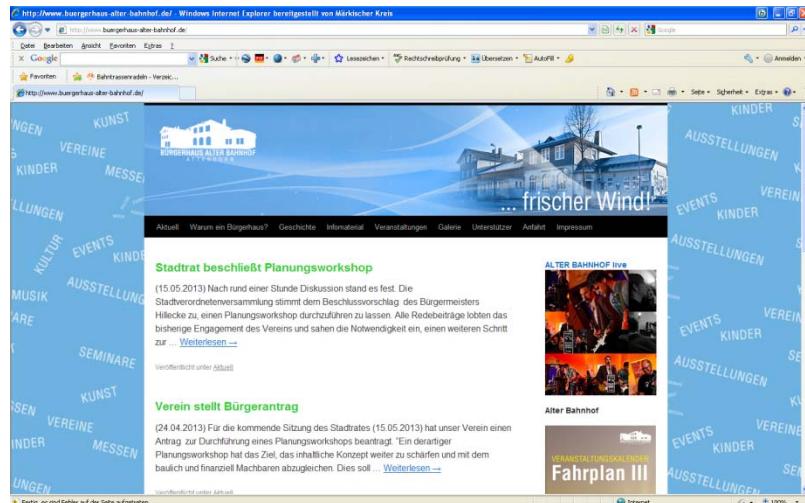
Damit die Wünsche der Bürger durch alle Bevölkerungs- und Altersschichten hindurch berücksichtigt und die Entscheidungen des Vereins transparent dargestellt werden, bedarf es einer stetigen Ansprechbarkeit.

Der Verein informiert und fragt die Öffentlichkeit:

- ▲ über den direkten Kontakt mit Vereinen, den späteren Ankernutzern, Institutionen oder Interessierten über „Runde Tische“, Stände auf Veranstaltungen wie Stadtfesten, themenbezogene Zusammenkünfte,
- ▲ über einen E-Mail Verteiler, auf die sich Interessierte Personen eintragen lassen können. Hierüber wird auch das „Kursbuch 442“ als Newsletter verschickt. Neuigkeiten rund um das Projekt werden in loser Folge aufgelegt,
- ▲ über die Homepage [www.buergerhaus-alter-bahnhof.de](http://www.buergerhaus-alter-bahnhof.de) als zentrale Plattform der Öffentlichkeitsarbeit. Hier werden Neuigkeiten verkündet, Veranstaltungen angekündigt, Infos zum Projekt dargelegt und mit Bildern und Videos hinterlegt.

# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

⚠ über das Netzwerk Facebook der offenen Gruppe „Alter Bahnhof Attendorn“ werden ebenfalls News publiziert, aber vor allem über das Projekt diskutiert. Die Gruppe hat mehr als 500 Mitglieder.



## Beitrittserklärung

**Ja**, ich erkläre meinen Beitritt zum Verein Alter Bahnhof e.V., Attendorn

Einzelmitgliedschaft  
Mitgliedsbeitrag z.Zt. 3,00€ pro Monat

Familienmitgliedschaft  
(Eltern und minderjährige Kinder)  
Mitgliedsbeitrag z.Zt. 5,00€ pro Monat

Ermäßiger Mitgliedsbeitrag  
(Schüler/-in, Student/-in oder Mensch mit Behinderung ab 50% Schwerbehinderten),  
Mitgliedsbeitrag z.Zt. 1,50€ pro Monat

## Ihre Daten

Name/Vorname \_\_\_\_\_  
Straße, HausNr. \_\_\_\_\_  
PLZ, Ort \_\_\_\_\_  
E-mail \_\_\_\_\_  
Unterschrift \_\_\_\_\_  
Attendorn, den \_\_\_\_\_

**Einzugsermächtigung:**  
Ich ermächtige den Verein Alter Bahnhof e.V., Attendorn, die Mitgliedsbeiträge von meinem unten bezeichneten Konto einzuziehen.

Kontoinhaber /-in \_\_\_\_\_  
Kontonummer \_\_\_\_\_  
Bankleitzahl \_\_\_\_\_  
Bank \_\_\_\_\_  
IBAN \_\_\_\_\_  
BIC \_\_\_\_\_  
Unterschrift \_\_\_\_\_  
Attendorn, den \_\_\_\_\_

## Mitmachen!

Jeder kann sich einbringen:

- Mitgestalten von Veranstaltungen und des Jahresprogramms
- Mitplanen und organisieren eigener Angebote von Fortbildungen und Workshops
- Mithelfen bei der Organisation von Veranstaltungen
- Mitarbeiten jeglicher Art beim Umbau und der Gestaltung des Gebäudes
- Miteinander noch vieles mehr...!

## Jede Hilfe ist willkommen!



### Ansprechpartner:

Verein Alter Bahnhof e.V., Attendorn  
Kölner Str. 28  
57439 Attendorn  
Tel.: 02722 / 63 449 6  
Fax: 02722 / 63 449 7  
Email: alterbahnhof@RA-Kuschel.eu  
Internet: www.buergerhaus-alter-bahnhof.de  
Martin Kuschel *Vorsitzender*  
Jürgen Aubert *stellv. Vorsitzender*  
Michael Rösch *stellv. Vorsitzender*  
Gestaltung: friedenhagen.net  
Druck: FREY Print&Media GmbH.



# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“



Er ist ein...

„Ort der Begegnung aller Generationen, Nationalitäten und Weltanschauungen  
„Ort für Kultur, Tradition, Kunst, Musik, Soziales, Bildung und Freizeitgestaltung  
„Ort mit barrierefreien Gruppen-, Seminar- und Tagungsräumen, Atelier und einem multifunktionalen Veranstaltungssaal mit ca. 200 Sitzplätzen  
„Ort für alle Mitbürger, Besucher und Touristen  
„Ort für Veranstaltungen, Konzerte, Theater, Kabarett, Comedy, Lesungen, Ausstellungen, Vorträge, Diskussionen, Kino, Kinderprogramm, Seniorenevents, Party und für Familien- und Vereinsfeiern...  
„Ort der Verknüpfung von Bahn und Bus für Fahrgäste und Touristen

Er ist ein offener Treff für Alle im attraktiven Ambiente des Bistro/Restaurants!



Unterstützen auch Sie die Verwirklichung des Kulturzentrums Alter Bahnhof Attendorn durch aktive Mithilfe oder eine Mitgliedschaft!



Werden Sie Mitglied!

## Der Alte Bahnhof Attendorn

- das stadtprägende Gebäude am zentral gelegenen Ort - Zeuge der industriellen Entwicklung unserer Stadt - neues kulturelles Zentrum für Attendorn und die Region Südwestfalen.



Er bietet den Bürgern, Gruppen und Vereinen vielfältige Gelegenheiten, sich dort zu treffen, zu feiern und an den unterschiedlichen kulturellen Ereignissen teilzuhaben.



Bürgerinnen & Bürger schaffen gemeinsam etwas Einzigartiges!

→ Ihr ehrenamtliches Engagement ist gefragt!

## 8. Das bisherige Kulturprogramm im Bahnhof

Aufgrund des baulichen Zustandes sind Teile des Bahnhofgebäudes für öffentliche Veranstaltungen gesperrt. Lediglich die ehemalige Bahnhofsgaststätte mit rund 120 Stehplätzen kann in Abstimmung mit dem derzeitigen Pächters des Bahnhofes genutzt werden. Trotz dieser beschränkten Nutzungsmöglichkeiten wurden und werden laufend Veranstaltungen, auch von kooperierenden Vereinen, durchgeführt.

Im April 2010 wurde der erste „Fahrplan“ präsentiert, der im Wesentlichen das Ziele hatte das Bahnhofgebäude selbst und die Projektidee den Bürgerinnen und Bürgern nahe zu bringen. Vorträge zu vergleichbaren Projekten, eine Ausstellung von der Kulturpreisträgerin des Kreises Olpe Marlies Backhaus und eine Konzert rundeten das Programm ab, zu dem mehr als 500 Gäste kamen.

Mittlerweile sind drei weitere „Fahrpläne“ veranstaltet worden. Neben der Durchführung der „Fahrpläne“ werden immer wieder einzelne Veranstaltungen durchgeführt, nicht zuletzt auch für Musikrichtungen, die sonst keine Räumlichkeiten finden.

**Fahrplan II**

Initiative Bürgerhaus  
Alter Bahnhof Attendorn

Fr. 17.09.2010	Sa. 18.09.2010	So. 19.09.2010
20.00 Uhr Einlass Konzert „Gedia Blues Band“ (Blues/Rock aus Polen) (KULTUR A - Kunstverein Attendorn e.V.)	20.00 Uhr Nachtrexpress Schalterhalle: Herb LF (Farside Records) Cassique (Supafleed.net)	15.30 Uhr Kinderfilm von Detlev Buck aus dem Jahre 2007. Für alle Altersgruppen. <a href="http://www.lm-jaz.de">www.lm-jaz.de</a>
<b>Do. 16.09.2010</b>		<b>Di. 21.09.2010</b>
18.00 Uhr Führung durch das historische Gebäude Wachsende Ausstellung (von Marlies Backhaus) in der Schalterhalle: <b>FÖRTRAITS</b> Gesichter unserer Stadt – Attendorner sagen JA zum Bürgerhaus	20.00 Uhr Neuer deutscher Film für Freunde des anspruchsvollen Kinos (ab 16 Jahren) (siehe Aushang am Bahnhof)	20.00 Uhr Kabarett „Lieba Albus“ Lieba Albus präsentierte ihr neues Programm „Entschuldigung scheitern für Fortgeschrittenen“ <a href="http://www.kulturbuero.attendorn.de">www.kulturbuero.attendorn.de</a>

**16.09.2010 - 21.09.2010**

**Initiative Bürgerhaus Alter Bahnhof Attendorn**  
Ehemalige Schalterhalle im Bahnhof, Am Zollstock in Attendorn  
[www.buergerhaus-alter-bahnhof.de](http://www.buergerhaus-alter-bahnhof.de)

© Initiative Bürgerhaus 2010

## 9. Tipps für andere Vorhabenträger

Aus dem bisher mehrjährigen Planungs- und Entscheidungsprozess des „Verein Alter Bahnhof Attendorn“ lassen sich für andere ähnliche Projekte folgende Erfahrungen zusammenfassen:

- ⚠ Alle Akteure – Land, Stadt, Verein und Förderer, müssen vom Erfolg des Projektes überzeugt sein. Als gemeinsames Ziel sollte die Umsetzung des Projektes angestrebt werden.
- ⚠ Eine Initiative/Verein sollte ein „Gesicht“ haben. Je bekannter die Person und je größer die jeweilige Reputation, desto erfolgversprechender.
- ⚠ Eine Initiative/Verein braucht Experten. Im engsten Arbeitskreis sind im Verein „Alter Bahnhof e.V.“ ein Architekt, ein Stadtplaner, ein Kaufman, ein Rechtsanwalt, ein Pädagoge und Einzelhändler vertreten. Und das Wissen reicht häufig nicht aus.
- ⚠ Sie können nicht alles Wissen. Bemühen Sie sich auf der Bürgerschaft externe Fachleute zu gewinnen.

## Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

---

- ⚠️ Versuchen Sie Ihr Konzept – hier die z.B. die Bausteine Betrieb, Veranstaltungen, Wirtschaftsplan etc. möglich einfach und nachvollziehbar aufzubauen. In weiteren Prozess können Sie immer noch Veränderungen vornehmen.
  - ⚠️ Versuchen Sie einen möglichst mitgliederstarken Verein aufzubauen. Je größer der Verein/Initiative, desto gewichtiger ist dieser bei anstehenden Entscheidungen.
  - ⚠️ Beziehen Sie die Bürgerschaft mit ein. Hier zum Beispiel durch Teilnahme an den Expertenwerkstätten oder in einem Beirat.
  - ⚠️ Schalten Sei externe Moderatoren ein. In schwierigen Fragestellungen oder kontroversen Diskussionen – vielleicht weil ein Akteur das Projekt doch nicht richtig umsetzen will – kann ein begleitender Prozess von Außen zielführend sein.
  - ⚠️ Behutsame Öffentlichkeitsarbeit! Ein Projekt wie ein Bürgerhaus braucht die Öffentlichkeit. Ohne sie gibt es keine Zustimmung zum Projekt. Aber geben Sie nur „gefilterte“ Ergebnisse an die Öffentlichkeit, auch wenn die Vereinsmitglieder sich mehr Informationen wünschen. Zwischenergebnisse müssen sonst ständig kommentiert werden.
  - ⚠️ Lassen Sie sich nicht vor den politischen Karren spannen. Im Entscheidungsprozess wird es immer zur Gruppenbildung kommen. In einem Bürgerhaus müssen jedoch alle Menschen einen Platz finden. Später auch diejenigen, die das Projekt nicht gewollt haben.
- 
- ⚠️ Sollten Sie Mittel aus der Städtebauförderung „Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt“ in Anspruch nehmen, dann haben Sie einen arbeitsintensiven Prozess vor sich. Externes Coaching bedeutet hier, Hausarbeiten machen.
  - ⚠️ Suchen Sie Befürworter des Projektes. Das untere Logo ist durch das „Woll-Magazin“ kreiert worden.



# Bürgerzentrum „Alter Bahnhof Attendorn“

---