

in Kooperation mit:



Umwelt ins Zentrum

Interessenanalyse, Nutzungskonzept, Modell zur Trägerschaft,
Finanzierungsmodell

Konzept-Nr. 403215-K1

03. Dezember 2015

Stadtverwaltung Düsseldorf
Umweltamt, Abt. 19/1

Brinckmannstraße 7
40200 Düsseldorf

WertSicht GmbH
Mensch • Organisation • Umwelt

Aachen
Bendstraße 50-52
52066 Aachen
Fon 0241 541200
Fax 0241 541477

Düsseldorf
Kaiser-Wilhelm-Ring 1
40545 Düsseldorf
Fon 0211 598961-10
Fax 0211 598961-39

info@wertsicht.de
www.wertsicht.de

Inhalt

1	Hintergrund und Ziele.....	4
1.1	Istzustand	4
1.2	Zielformulierung	4
1.3	Aufgabenstellung	4
2	Methodisches Vorgehen und Beteiligungsprozess	5
2.1	Interessenanalyse	5
2.2	Umwelt-Zentrum Düsseldorf (UZD)	6
2.3	Analyse weiterer Umwelt-Zentren bzw. vergleichbarer Einrichtungen.....	6
2.4	Business Model Canvas	6
3	Ergebnisse der Ist-Analyse	9
3.1	Analyse des derzeitigen Betriebs des Umwelt-Zentrums Düsseldorf (UZD)	9
3.2	Analyse von weiteren Umwelt- und Bürgerzentren	15
3.3	Ergebnisse der Interessenanalyse	22
4	Betriebsmodell Umwelt ins Zentrum.....	35
4.1	Nutzungskonzept.....	35
4.2	Modell zur Trägerschaft.....	44
4.3	Finanzierungsmodell	50
5	Zusammenfassung und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.....	64

Anhänge:

Anhang 1: Liste der kontaktierten Umwelt-Organisationen

Anhang 2: Übersicht - Raumbedarf

Abkürzungsverzeichnis

Bj.	Baujahr
BMZ	Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
BNE	Bildung für nachhaltige Entwicklung
e.V.	eingetragener Verein
EnEV	Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden
EU	Europäische Union
gAG	gemeinnützige Aktiengesellschaft
GF	Geschäftsführung
geG	gemeinnützige eingetragene Genossenschaft
gGmbH	gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HUA	Hausgemeinschaft für Umwelt und Arbeit e.V.
KGR	Kostengruppe
LNU	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände NRW
MA	Mitarbeiter
NUA	Natur- und Umweltakademie NRW
ÖPP	Öffentlich-private Partnerschaft
SAGA	Serviceagentur Altbausanierung
SDW	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald ()
SUE	Stiftung Umwelt und Entwicklung NRW
SWD	Stadtwerke Düsseldorf
TVöD VKA	Tarifvertrag öffentlicher Dienst in Kommunen
TV-L	Tarifvertrag für angestellte Lehrer
UZD	Umweltzentrum Düsseldorf (Merowinger Str. 88, Düsseldorf-Bilk)

„Umwelt ins Zentrum“ - ein Umwelthaus für Düsseldorf

1 Hintergrund und Ziele

1.1 Istzustand

Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist Heimat zahlreicher Initiativen, die sich im Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz engagieren. Viele davon sind so gut wie ausschließlich ehrenamtlich tätig, einige (in der Regel Landesverbände) beschäftigen hauptamtliche Kräfte.

Seit 1996 existiert das Umwelt-Zentrum Düsseldorf (Sitz: im Stadtteil Bilk, in einem ehemaligen Betriebsgebäude der Rheinbahn) und dient als Zentrale der Düsseldorfer Umweltverbände sowie einiger Natur-, Tierschutz- und Menschenrechtsgruppierungen.

Bürger und Bürgerinnen, Naturfreunde, Bildungseinrichtungen, Firmen und andere Zielgruppen können das Zentrum als neutrale, fachkundige Informations- und Anlaufstelle sowie Tagungsstätte mit Konferenz- und Schulungsräumen nutzen.

1.2 Zielformulierung

In der Düsseldorfer Innenstadt soll ein neues Umwelthaus entstehen. Die Unterbringung von im Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz engagierten Initiativen und Verbänden unter einem Dach soll deren Zusammenwirken fördern, neue inhaltliche Impulse setzen und das Thema nachhaltige Entwicklung in der Mitte der Stadt verankern.

Neben Beratungs- und Büroräumen sollen für Veranstaltungen, Konferenzen, aber auch für Bildungsangebote in und um das neue Umwelthaus herum, entsprechende Möglichkeiten geschaffen werden.

Bereits die Entstehung der neuen Räumlichkeiten als Neubau oder Gesamtsanierung soll ein beispielhaftes Leuchtturmprojekt für energetisches Sanieren und Bauen werden.

Ein Umwelthaus im Zentrum von Düsseldorf hat nicht zuletzt starken symbolischen Charakter, es bringt den Bürgerinnen und Bürgern Informations-, Bildungs-, Beratungs- und Diskussionsangebote räumlich und damit auch inhaltlich näher.

1.3 Aufgabenstellung

Aufgabenstellung dieses vorliegenden Konzepts war es, im Vorfeld von baulichen Planungen bzw. der konkreten Suche nach einem geeigneten Gebäude (hinsichtlich Größe und Standort) den Bedarf zu erfassen, ein Nutzungskonzept zu erstellen sowie Modelle zur Trägerschaft und zur Finanzierung aufzustellen.

Die Erstellung des Konzeptes erfolgte durch die WertSicht GmbH in Zusammenarbeit mit Kritz Architekten, beide ansässig in Düsseldorf.

2 Methodisches Vorgehen und Beteiligungsprozess

2.1 Interessenanalyse

Entsprechend der Zieldefinierung und Aufgabenstellung wurde bei der Interessenanalyse ein Focus auf Initiativen, Vereine und Verbände mit konkretem Bezug zum Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz mit Sitz in Düsseldorf oder konkretem Bezug zu Düsseldorf gelegt. Dieses umfasst ebenso die derzeitigen Mieter / Nutzer des heutigen Umweltzentrums Düsseldorf.

Im Nachfolgenden wird die Zielgruppe vereinfacht „Umwelt-Organisationen“ genannt.

Eine vom Umweltamt übermittelte Kontaktdatenliste wurde nach eigenen Internetrecherchen sowie Rückmeldungen aus Gesprächen mit Umwelt-Organisationen ergänzt.

Insgesamt wurden 68 Umwelt-Organisationen wie folgt kontaktiert:

- 10 persönliche Einzelgespräche
- E-Mail-Ansprache von 68 Umwelt-Organisationen (inkl. Fragebogen)
- Zusätzliche Telefonate mit 18 Organisationen
- Einladung aller 68 Organisationen zum gemeinsamen Workshop am 14.08.15 (Teilnehmer: 28 Verbände, 35 Teilnehmer, zzgl. Referenten, Moderatoren)

45 Umwelt-Organisationen haben sich zurückgemeldet und brachten sich bei der Interessenanalyse ein, siehe Anhang 1 „Liste der kontaktierten Umwelt-Organisationen“.

Die Rückmeldungen aus den Einzelgesprächen und der E-Mail-Ansprache war die Basis für den gemeinsamen Workshop. Ziele des Workshops waren

- Vernetzung zu fördern
- Synergien zu finden
- Bedürfnisse und Vorstellungen zusammenzutragen

Im Workshop wurde in zwei Phasen gearbeitet:

- In der ersten Phase haben alle Teilnehmer drei Arbeitsstände durchlaufen und so ihre Vorstellungen vorrangig quantitativ mitteilen können. Hier hatte jede teilnehmende Umwelt-Organisation eine Stimme.
- In der zweiten Phase wurden einzelne Themen in einzelnen Arbeitsgruppen qualitativ erarbeitet.

Die gesamte Interessenanalyse fand in der Zeit von Mitte Juni bis Mitte August 2015 statt.

2.2 Umwelt-Zentrum Düsseldorf (UZD)

Das Umweltzentrum Düsseldorf wurde anhand der Erkenntnisse aus Einzelgesprächen mit der Geschäftsführung und den Vorsitzenden des Trägervereins, den Rückmeldungen der derzeitigen Nutzer des UZD, sowie der Veröffentlichungen des UZD, u.a. Internetauftritt und Vereinssatzung, betrachtet.

2.3 Analyse weiterer Umwelt-Zentren bzw. vergleichbarer Einrichtungen

Es wurden eine Vielzahl an Umwelt- und/oder Bürger-Zentren mittels Internet-Recherche und anhand eigener Kenntnisse aus der Verbändearbeit betrachtet und auch die Düsseldorfer Umwelt-Organisationen nach vergleichbaren Zentren befragt.

Um unterschiedliche Erkenntnisse für die Nutzung als Veranstaltungsstätte, als bürgernahes Zentrum, Verbändehaus und über unterschiedliche Träger- und Finanzierungsmodelle zu sammeln, wurde eine Auswahl von fünf Zentren getroffen, die detaillierter aufgenommen wurden:

- Hausgemeinschaft für Umwelt und Arbeit Bielefeld e. V. (ehemals Umwelt-Zentrum Bielefeld e.V.) (persönlicher Termin am 29.07.2015)
- Welthaus Bielefeld e.V. (persönlicher Termin am 29.07.2015)
- Natur- und Umweltakademie in Recklinghausen (persönlicher Termin am 29.07.2015)
- Bauzentrum München (Auswertung öffentlich verfügbarer Angaben)
- Unperfekthaus in Essen (Auswertung öffentlich verfügbarer Angaben)

Bei dem Workshop am 14.08.2015 wurden Beispiele von Umwelt- und Bürgerhäusern benannt und dargestellt.

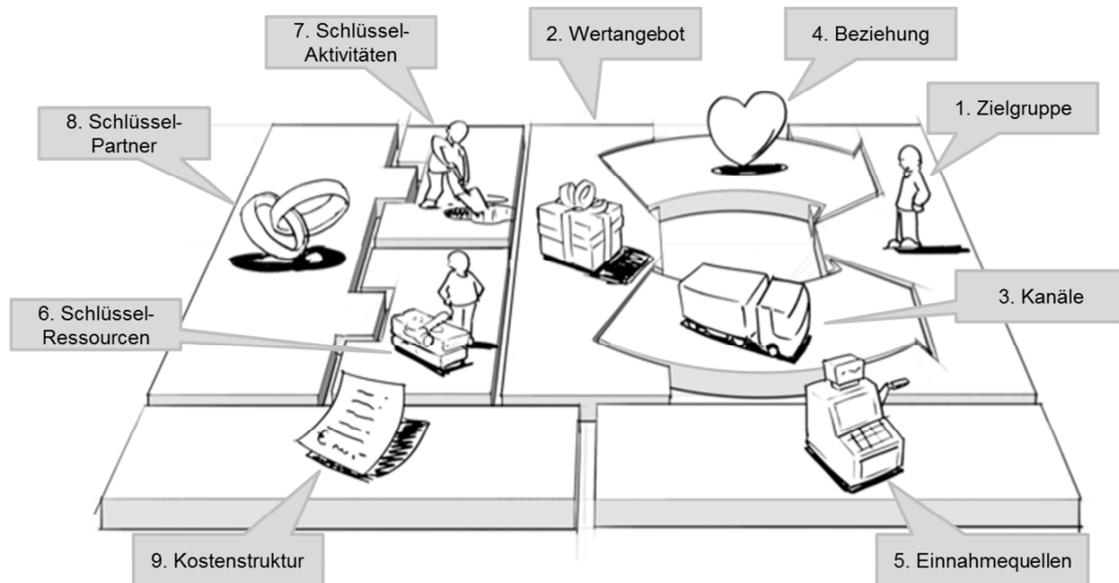
2.4 Business Model Canvas

Zur Systematisierung der Interessenanalyse und der Betrachtung existierender Umwelthäuser wurde das Business Model Canvas herangezogen.

Dieses Modell wird sowohl von Unternehmen eingesetzt als auch bei der Analyse von Non-Profit-Organisationen. Es hat sich als Werkzeug zur Aufstellung von langfristig erfolgreichen Geschäfts- bzw. Betriebsmodellen bewährt.

Das Business Model Canvas setzt neun Bausteine zueinander in Beziehung. Der Zusammenhang der Bausteine wird graphisch dargestellt, auf der rechten Seite der Grafik sind die Bausteine angeordnet, die mit dem Nutzen oder Wert zu tun haben, den eine Organisation schafft (Bausteine 1 – 5). Auf der linken Seite sind die Bausteine angeordnet, die mit einer effizienten Struktur zu tun haben (Bausteine 6 – 9). Siehe Graphik unten.

Business Model Canvas



Quelle: Osterwalder, A.: Business Model Generation, Hinweis: das Modell wurde begrifflich angepasst.

Das Modell wurde in Hinblick auf die Aufstellung eines Betriebsmodells für ein Umwelthaus in Düsseldorf begrifflich angepasst und Fragen zur Konkretisierung den einzelnen Bausteinen zugeordnet, siehe folgende Abbildung.

8. Schlüsselpartner <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wer kann Eigentümer sein? ▪ Partnerschaften mit Dauernutzern? ▪ Kann das Land eine Rolle übernehmen? ▪ Gibt es Sponsoren/ Unterstützer? 	7. Schlüssel-aktivitäten <ul style="list-style-type: none"> ▪ Was ist erforderlich, um das Haus langfristig erfolgreich zu betreiben? ▪ Was sind die Kerntätigkeiten? 	2. Wertangebot <p>Was soll das Haus seinen «Kunden» anbieten?</p> <ul style="list-style-type: none"> > den Verbänden / Initiativen > den BürgerInnen > den gewerblich Tätigen 	4. Beziehungen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wie ist die Beziehung zwischen dem Haus und seinen Nutzern? ▪ Wer ist Träger? Gibt es Mitbestimmung und Eigenverwaltung? ▪ Wie ist die Beziehung zu den BürgerInnen? 	1. Zielgruppe <ul style="list-style-type: none"> ▪ Für wen soll das Umwelthaus entstehen? ▪ Wer soll es mieten und nutzen dürfen?
	6. Schlüssel-ressourcen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wer übernimmt die Leitung des Hauses? ▪ Welches weitere Personal ist erforderlich? ▪ Welchen Raum und welche Lage muss das Haus anbieten? 		3. Kanäle <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wie erfahren die BürgerInnen und Umwelt-Organisationen vom Umwelthaus, seinen Aktivitäten und Angeboten? 	
9. Kostenstruktur <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklungs-/ Gründungskosten? ▪ Bau- / Sanierungskosten? ▪ Betriebskosten? ▪ Variable Kosten? 			5. Einnahmequellen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wie werden die Leistungen des Umwelthauses bezahlt? 	

Abbildung 1: Werkzeug „Betriebsmodell - Umwelthaus“

Aufgrund der Aufgabenstellung und des frühen Entwicklungszeitpunkts wurden in dem vorliegenden Konzept einzelne Bausteine intensiver als andere Bausteine betrachtet.

Eine gesamtheitliche detaillierte Ausarbeitung aller Bausteine ist zur Sicherung eines langfristig erfolgreichen Betriebs des Umwelthauses sehr zu empfehlen. Entsprechende Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise sind im abschließenden Kapitel aufgenommen.

Die Einzelgespräche, Fragebögen und der Workshop wurden so aufbereitet, dass Informationen zu den einzelnen Bausteinen gesammelt werden konnten.

Für das Nutzungs-, Träger und Finanzierungskonzept wurden die Bausteine wie folgt zugeordnet:

- Nutzungskonzept (1. Zielgruppe, 2. Wertangebot, 3. Kanäle, 7. Schlüsselaktivitäten)
- Modell zur Trägerschaft (4. Beziehungen, 6. Schlüsselressourcen und 8. Schlüsselpartner)
- Modell zur Finanzierung (5. Einnahmen und 9. Kosten)

3 Ergebnisse der Ist-Analyse

3.1 Analyse des derzeitigen Betriebs des Umwelt-Zentrums Düsseldorf (UZD)

Als Nachfolgeeinrichtung des Naturschutz-zentrums hat das Umwelt-Zentrum Düsseldorf (UZD) seit 1996 seinen Sitz auf der Merowingerstraße 88 im Stadtteil Bilk.



Als wesentlicher Schwerpunkt des Zentrums galt damals die Unterstützung des Dialogs zwischen Umwelt und Wirtschaft. Ebenso sollten Existenzgründer mit ökologischer Ausrichtung in der Gründungsphase unterstützt werden, sowohl durch geringere Mieten als auch durch fachliche Unterstützung.

Der Betrieb des UZD stellt sich im Model Canvas wie folgt dar:

8. Schlüsselpartner <ul style="list-style-type: none"> Eigentümer: Stadt (Immobilienmanagement) Träger: Verein UZD e.V. Mitglieder des UZD (rd. 20 Privatpersonen) Umweltforum (12 Vereine, Verbände) 	7. Schlüsselaktivitäten <ul style="list-style-type: none"> Hausverwaltung: Vermietung, Instandhaltung Planung Umweltforum Grünstift 	2. Wertangebot <p>Raumangebot:</p> <ul style="list-style-type: none"> Seminarraum für 18 Pers. Konferenzraum für 40 Pers. Zubereitungsküche Büro-Räume (8 Arbeitsplätze) (Insges. niedriger Standard) <p>Verwaltung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Empfang/ Vermittlung Postannahme Raumbelegung Unabhängige Adresse Instandhaltung/ Reinigung <p>Austausch Verbände:</p> <ul style="list-style-type: none"> Umwelt-Forum, Grünstift <p>Bürger-Info:</p> <ul style="list-style-type: none"> Telefon. Beratung Grünstift <p>Projektarbeit:</p> <ul style="list-style-type: none"> Rhein. Bauernmärkte Nistkästen 	4. Beziehungen <ul style="list-style-type: none"> Bei Errichtung: Eigenleistung durch Existenzgründer (Malerarbeiten) Mitspracherecht über Mitgliedschaft im Verein 	1. Zielgruppen <p>Mieter/ Nutzer:</p> <ul style="list-style-type: none"> Umwelt-Vereine / -Verbände, Friedensverband, Gewerbetreibende (Stadtmobil, Ökologik), <p>Zu Gründungsbeginn:</p> <ul style="list-style-type: none"> Auch Existenzgründer mit ökologischer Ausrichtung
9. Kostenstruktur <ul style="list-style-type: none"> Nebenkosten und Instandhaltungsarbeiten Gehalt Geschäftsführung UZD (Teilzeitstelle) Miete an die Stadt 8.000 € 		5. Einnahmequellen <ul style="list-style-type: none"> Sponsoring des Inventars durch Düsseldorfer Unternehmen Jährliche Zuschüsse der Stadt 23.000 € Einnahme aus Nutzungspauschalen 30-40 €; Tagesraumvermietung: 120,-€/Tag, Einzelraumvermietung: 10,-€/ m² warm Mitgliederbeiträge, Spenden, Projektmittel (gesondert beantragt) 		

3.1.1 Nutzungskonzept des UZD

Zielgruppe

Die Zielgruppe des UZD sind ökologisch orientierte Verbände, Vereine und ökologisch orientierte Existenzgründer

Derzeitige Mieter/ Nutzer:

- Aktionsgemeinschaft "Tag der Erde" e.V. (Dauermieter)
- animal public e.V. (Dauermieter)
- Biologische Station Haus Bürgel - Stadt Düsseldorf / Kreis Mettmann
- Gesellschaft für bedrohte Völker e.V. Regionalgruppe
- Grünstift Umweltmagazin

- IWÖ - Institut für Wirtschaft und Ökologie e.V. (Dauermieter)
- Landesverband der Wald- und Naturkindergärten
- Ökologik - Energieberatung, Umweltberatung (Dauermieter)
- Stadtmobil CarSharing, Rhein-Ruhr
- Umweltforum Düsseldorf
- Umwelt-Zentrum Düsseldorf e.V.
- Waldkindergarten Düsseldorf e.V. (Dauermieter)

Mieter des UZD zu Gründungsbeginn (Branchen/ Themenfelder):

- ökologisch orientierte Verbände, Vereine
- ökologisch orientierte Existenzgründer, u.a. aus den Bereichen Umweltsicherheit-Verkehrsplanung, Solartechnik, Naturgärten, ökologische Baustoffe, Energie- und Umweltberatung, Personalvermittlung, Biotechnologie

Wertangebot und Schlüsselaktivitäten

Raumangebot:

- Nutzfläche des Hauses: insgesamt ca. 300 m²
- Seminarraum für 18 Personen (parlamentarische Bestuhlung)
- Konferenzraum für 40 Personen (Kinobestuhlung)
- Zubereitungs-Küche
- Büro-Räume, Arbeitsplätze für 8 Vereine/ Betriebe (derzeit alle vermietet)

(insgesamt einfache Ausstattung)

Außengelände/ Anbindung:

- PKW-, Fahrradstellplätze außen
- „mittelmäßige“ ÖPNV-Anbindung, ca. 3 km vom Stadtkern

Allgemeine Organisation/ Verwaltung:

- Empfang / Vermittlung
- Postannahme / Verteilung
- Unabhängige Adresse für Verbände / Vereine ohne Sitz
- Vermietung von Seminar- / Besprechungsräumen, Organisation der Belegung
- Catering auf Anfrage
- Reinigung und Instandhaltungsaufgaben

Förderung der Verbände-Arbeit:

- Ansprechperson für interessierte Verbände / Initiativen
- Derzeitige Leitung des Umwelt-Forums, ein institutionalisierter Austausch mit zur Zeit 12 Verbänden / Vereinen, 3 mal jährliche Treffen

- Herausgabe des Düsseldorfer Umweltmagazins „grünstift“, seit 1989, Auflage 4000 Stk, Erscheinung 3 x jährlich, z.Z. 84. Ausgabe

Bürgerinformation / -Austausch:

- Telefonische und vor Ort Umwelt-Beratung für BürgerInnen
- Vermittlung an Verbände / Initiativen
- Information über „grünstift“ (siehe oben)
- Information über Aktionen / Projekte / Institutionen zum Umwelt- / Naturschutz in der Stadt über Homepage (UZD Blog)

Förderung des Umweltschutzes/ Projektarbeit

- Partner eines CarSharing Unternehmens (stadt-mobil Rhein-Ruhr GmbH) (seit 2010)
- Unterstützung bei der Etablierung von Rheinischen Bauernmärkten in Düsseldorf
- zentrale Sammelstelle für ökologisches Korkrecycling
- Erstellung von Broschüren
- Organisation von Veranstaltungen
- Errichtung einer Bürger-Solarstromanlage gemeinsam mit der Naturstrom AG (2009)

Kanäle

Das UZD hat eine eigene Internetplattform <http://www.umwelt-zentrum.de/>.

Auf das Umwelt-Zentrum verweisen zwei der fünf Dauer-Mieter auf ihrer Homepage.

Auf den Internet-Seiten der Lokalen Agenda wird das Umwelt-Zentrum im Zusammenhang mit eigenen durchgeführten Projekten genannt.

The screenshot shows the homepage of Umwelt-Zentrum Düsseldorf e.V. The header includes the logo and navigation links: UZD, Seminarräume, Projekte, Institutionen im UZD, Grünstift, Umweltsachen für Düsseldorf, Fragen, FAQ, Kontakt, Gästebuch, Disclaimer. A search bar is located on the right. The main content area features a 'Termine im UZD' section with a calendar table and a photo of a sign. Below this is a 'Umwelt-Zentrum Düsseldorf' section with a brief description and a 'FAQ' section. On the right, there is a 'Der UZD Blog' section with several article teasers, each with a 'mehr lesen' button and a comment count.

Datum	Uhrzeit	Thema
06.07.2015	19.00 Uhr	grünstift-Trägerkreistreffen
10.08.2015	9.00 Uhr	Teamtage Waldkindergarten
10.08.2015	19.30 Uhr	grünstift-Trägerkreistreffen
17.08.2015	19.00 Uhr	Umweltforum Düsseldorf Gast: Frau Iris Beitrag zum Thema: "UmweltHaus ins Stadtzentrum"

Quelle: www.umwelt-zentrum.de/, 10.09.2015

3.1.2 Trägerschaft des UZD

Das Umweltzentrum in Düsseldorf wird vom Verein Umweltzentrum Düsseldorf e.V. getragen. Zweck des Vereins ist die Errichtung, Einrichtung, Instandhaltung und Betrieb eines Zentrums als Gesprächs- und Arbeitsplattform für die Förderung des Umwelt- und Naturschutzes.

Organe des Vereins sind die Geschäftsführung (in Teilzeitbeschäftigung), der ehrenamtliche Vorstand, ein Beirat und seine Mitglieder. Unterstützung hat das UZD ebenso aus der

Beschäftigung von Sozialhilfeempfängern, Sozialdienstleistenden und PraktikantInnen erhalten.

Die Mieter und Nutzer des Umwelt-Zentrums haben ein Mitspracherecht über eine Mitgliedschaft im Verein. Die Mieter und Nutzer sind nicht zwingend Mitglied im Verein.

Eigentümer des Gebäudes ist die Stadt Düsseldorf.

Der Verein übernimmt folgende Aufgaben:

- Empfang
- Organisation der Raumbelugung, Vertragsabwicklung
- Empfang, Telefondienst für ansässige Vereine
- Telefonische Bürger-Umweltberatung
- Organisation des Umwelt-Forums
- Durchführung von Umweltprojekten, bspw. Rheinische Bauernmärkte, Korkrecycling
- Herausgeber des Düsseldorfer Umweltmagazins „grünstift“
- Einbeziehung bzw. Aufgaben der Mieter und Nutzer:
- Bei Errichtung: Eigenleistungen durch Existenzgründer, bspw. Malerarbeiten

3.1.3 Finanzierung des UZD

Als Verein muss das Umweltzentrum einen Kassenbericht (Ein- und Ausgabenbilanz) erstellen und vom Schatzmeister prüfen lassen sowie seinen Mitgliedern zur Freigabe vorlegen. Nach Auskünften des UZD e.V. reichen die Einnahmen derzeit nicht, um die Kosten für notwendige Instandhaltungsarbeiten abzudecken.

Einnahmen

- Sponsoring des Inventars durch „große“ Düsseldorfer Unternehmen bei Errichtung
- Jährliche Zuschüsse der Stadt 23.000 €
- Einnahme aus Nutzungspauschalen 30-40 €; Tagesraumvermietung: 120,-€ / Tag, Einzelraumvermietung: 10,-€ / m² warm
- Ursprüngliches Angebot für Existenzgründer: 1. Jahr keine Miete, 2. Jahr ½ Mietkosten, 3. Jahr volle Mietkosten, dann sollten Existenzgründer das Haus verlassen
- Projektfördermittel (gesonderte finanzierte Projekte, Beantragung über UZD e.V.)
- Mitgliederbeiträge, Spenden

Ausgaben

- Miete an die Stadt (8.000 €)
- Nebenkosten und Instandhaltungsarbeiten
- Gehalt Geschäftsführung UZD (Teilzeitstelle)

3.1.4 Bewertung des Betriebs des Umwelt-Zentrum Düsseldorf

Seit fast 20 Jahren existiert das Umweltzentrum Düsseldorf in der Merowingerstr. 88. Der Verein hat einen soliden kontinuierlichen Betrieb des Zentrums ermöglicht. Viele Projekte und Prozesse wurden von hier aus gestartet und erfolgreich umgesetzt.

Zielgruppe

- Die Zielgruppe des Umwelt-Zentrums ist mit „ökologisch orientierten Organisationen“ recht offen umrissen. Es gibt keine direkten Ausgrenzungen. Der Beirat des Vereins hätte im Bedarfsfall eine Mitsprachemöglichkeit bei der Auswahl von Nutzern und Mietern. Mit gewerblichen Mietern / Nutzern und einem Friedensverein geht das UZD in seiner Zielgruppe über die Zielgruppe der Vereine, Verbände und Initiativen zum Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz hinaus.
- Die ursprüngliche Ausrichtung als Dialogzentrum zwischen Wirtschaft und Verbänden war in den letzten Jahren eher von untergeordneter Bedeutung.
- Aktivitäten und attraktive Angebote für Bürgerinnen und Bürger fanden in den letzten Jahren im Umwelt-Zentrum weniger statt. Die breite Öffentlichkeit war bisher auch eher nicht die Zielgruppe des UZD. Auch die Lage des Zentrums, in Bilk ca. 3 km vom Stadtzentrum entfernt, in einem eher verstecktem Bereich auf dem ehemaligen Rheinbahn-Gelände, ist wenig bürgernah.

Wertangebot (Raum, Lage)

- Aufgrund der räumlichen Enge im UZD und der zurzeit nicht absehbaren weiteren Entwicklung des gesamten Geländes ist eine Ansiedelung von weiteren Organisationen nicht möglich.
- Die Anbindung an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr ist für die UZD-Nutzer nicht ganz zufriedenstellend (Reisezeit: in der Regel 20-28 Minuten vom Hauptbahnhof, inkl. 1 x Umsteigen). Insbesondere für Landesverbände, deren Mitglieder und Gäste mit der Bahn über den Hauptbahnhof anreisen, ist die Lage nicht ganz optimal.
- Die Räume haben einen mittlerweile eher einfachen Standard, die technischen Möglichkeiten sind begrenzt. Der Konferenzraum ist mit max. 40 Personen auf eine relativ geringe Teilnehmerzahl begrenzt.

Schlüsselaktivitäten

- Besonders positiv hervorzuheben ist das Düsseldorfer Umweltmagazin „Grünstift“, das vom UZD e.V. 3 mal jährlich herausgegeben wird. Im April erschien die 84. Ausgabe. Im Grünstift wird sowohl über Projekte und Aktivitäten von Umwelt-Organisationen berichtet, in einem ausführlichen und übersichtlichen Terminkalender auf Veranstaltungen hingewiesen als auch politische Abstimmungen und Entscheidungen sowie gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklungen kommentiert.
- Ebenso wird der institutionalisierte Austausch der Umwelt-Organisationen im Umwelt-Forum von vielen Engagierten sehr begrüßt, auch wenn der Austausch zurzeit nicht so stark in Anspruch und genommen wird.

Kanäle

- Öffentlichkeitsarbeit: Das Zentrum ist im Internet und weiteren Medien wenig präsent. Soziale Netzwerke werden derzeit nicht genutzt. Im eigenen Blog auf der Homepage sind derzeit keine Kommentare eingestellt, was vermuten lässt, dass die Homepage wenig frequentiert wird. Auch ist das Umwelt-Zentrum lange nicht allen umwelt-engagierten Bürgern in Düsseldorf bekannt.

Finanzierung

- Die derzeitigen Einnahmen reichen nicht aus, um die Kosten für notwendige Instandhaltungsarbeiten abzudecken.

3.2 Analyse von weiteren Umwelt- und Bürgerzentren

Im Folgenden werden die Betriebskonzepte von zwei weiteren Umwelt- und Bürgerzentren im Canvas Model dargestellt und die Besonderheiten der Zentren beschrieben. Ebenso wurde die Natur- und Umweltakademie (NUA) in Recklinghausen, das Unperfekthaus in Essen und das Bauzentrum München auf Grund bestimmter Angebote und Elemente, die ggf. für das Betriebsmodell für ein Umwelthaus im Zentrum Düsseldorf interessant sein können, untersucht und sind im Folgenden dargestellt.

3.2.1 Hausgemeinschaft für Umwelt und Arbeit Bielefeld e. V. (HUA) (ehemals Umweltzentrum Bielefeld e. V.)

Der Betrieb der Hausgemeinschaft für Umwelt und Arbeit Bielefeld stellt sich im Model Canvas wie folgt dar:

8. Schlüsselpartner <ul style="list-style-type: none"> Stad Bielefeld als Grundstückseigentümer und Betreiber des Quartiersbüro Partnerschaften mit Dauernutzern und Mitgliedern des Trägervereins 	7. Schlüsselaktivitäten <ul style="list-style-type: none"> Hausverwaltung <ul style="list-style-type: none"> Vermietung Instandhaltung FM Öffentlichkeitsarbeit für das Haus durch Umweltzentrum e. V. 6. Schlüsselressourcen <ul style="list-style-type: none"> Haus Personal (3 MA = 1 ¾ Stellen) Kontakte Informationen 	2. Wertangebot <ul style="list-style-type: none"> Raum rd. 1.500 m² <ul style="list-style-type: none"> Wohnungen Büro Co-Working Space Seminarräume Café Free Wifi Treffpunkt im Quartier Terrasse/ Aussenbereich Vernetzung 	4. Beziehungen <ul style="list-style-type: none"> Gemeinsames Interesse Umwelt und Arbeit Mitgliedschaft im Trägerverein gewünscht 3. Kanäle <ul style="list-style-type: none"> Quartiersbüro Homepage Kulturelle Veranstaltungen im Haus Vernetzung im Haus 	1. Zielgruppe <ul style="list-style-type: none"> Initiativen und Vereine im Bereich Umwelt und Arbeit Gewerbliche Organisationen BürgerInnen aus dem Quartier An Umweltschutz interessierte BürgerInnen BürgerInnen (Wohnungen)
9. Kostenstruktur <ul style="list-style-type: none"> Wartungs- und Instandhaltungskosten ca. 100.000,-€ im Jahr Erbpachtzins Personalkosten 		5. Einnahmequellen <ul style="list-style-type: none"> Öffentliche Fördermittel Mieten Geld- und Sachspenden 		

Nutzungskonzept

Das Umweltzentrum ist eine Hausgemeinschaft mit Trägerverein und stellt seit über 30 Jahren Raum zur Verfügung für Vereine, Bürgerinitiativen und engagierte Einzelpersonen, die Ziele des Natur- und Umweltschutzes, der kulturellen Bildung, der Kunst sowie der Gesundheit verfolgen.



Quelle: <http://umweltzentrum-bielefeld.de>

Es umfasst eine Nutzfläche von ca. 1500 m².

Inzwischen ist es zu einer offenen Quartiersversammlungsstätte gewachsen, in der alle Akteure des Quartiers vertreten werden können. Zudem bemüht sich der Trägerverein, Arbeits- und Qualifizierungsmöglichkeiten für Menschen ohne Erwerbstätigkeit zu schaffen.

Das Haus ist ein offenes Zentrum:

- Knotenpunkt für Umweltwissen in alle Richtungen unserer Gesellschaft
- Plattform im umweltpolitischen Spektrum für Aktionen, Kampagnen und Ausstellungen
- Ansprechpartner und Dienstleister in Umweltfragen für Haushalte, Schulen, Gruppen, Unternehmen
- Beratung, Projektbegleitung, Hilfe
- Treffpunkt für das Quartier um den Ostmanturm (in Planung)

Öffentlichkeitsarbeit erfolgt über die eigene Internetseite und die der Stadt, über Quartiersbetreuung, Quartiersfeste und Flyer.

Träger

Der Träger ist die Hausgemeinschaft für Umwelt und Arbeit e.V. Es gibt zurzeit 22 Mieter, die nicht zwangsläufig Vereinsmitglieder sind, das soll aber zukünftig geändert werden. Das Haus ist Eigentum des Vereins. Das Grundstück ist Eigentum der Stadt.

Die HUA ist eine reine Verwaltung mit 3 Hauptamtlichen Mitarbeitern auf 1 $\frac{3}{4}$ Stellen verteilt. Sie vermittelt / vermietet Arbeitsplätze, Büros und Versammlungsräume sowie Wohnfläche.

Die Nutzer sind zu 1/3 Vereine, zu 1/3 Gewerbe und zu 1/3 Wohnungen.

Die Mieter im Umweltzentrum haben einen normalen Mietvertrag. Entscheidungen werden in den Mitgliederversammlungen oder auch Mieterversammlungen getroffen.

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt ausschließlich über die Miete. Für den geplanten Umbau zum Quartierszentrum wurden im Rahmen des Stadtteilentwicklungsprojekts Stadtbau West Fördermittel beantragt und bewilligt.

Das jährliche Budget inkl. Personalkosten, Instandhaltungskosten und Pachtkosten für das Grundstück an die Stadt beträgt ca. 100.000 € / a.

3.2.2 Welthaus Bielefeld e.V.

Der Betrieb des Welthaus Bielefeld stellt sich im Model Canvas wie folgt dar:

8. Schlüsselpartner <ul style="list-style-type: none"> Partner in Entwicklungsländern Dauernutzer und Mitglieder des Trägervereins als Multiplikatoren für eigene Projekte Öffentliche und private Fördermittelgeber Stadt Bielefeld Politik - Ministerien 	7. Schlüsselaktivitäten <ul style="list-style-type: none"> Hausverwaltung Öffentlichkeitsarbeit durch kulturelle Veranstaltungen Akquisition von Fördermitteln Entwicklung von Bildungsmaterialien 6. Schlüsselressourcen <ul style="list-style-type: none"> Haus Personal (18 feste MA) Kontakte Informationen 	2. Wertangebot <ul style="list-style-type: none"> Raum <ul style="list-style-type: none"> Büro Seminarräume Eine Welt-Laden Organisation von Kultur-Veranstaltungen Verkauf von Bildungsmaterialien Entwicklungshilfeprojekte Organisation von kulturellen Begegnungen – Austausch Vernetzung und Unterstützung von regionalen Initiativen 	4. Beziehungen <ul style="list-style-type: none"> Gemeinsames Interesse Eine Welt Mitgliedschaft im Trägerverein gewünscht 3. Kanäle <ul style="list-style-type: none"> Homepage Kulturelle Veranstaltungen als Opener für eigene Projektinhalte Kontakte über Vernetzung 	1. Zielgruppen <ul style="list-style-type: none"> Initiativen und Vereine im Bereich Eine Welt An Eine Welt Themen interessierte BürgerInnen Lehrer – Bildungsministerien Fortbildungseinrichtungen Empfänger von Entwicklungshilfe
9. Kostenstruktur <ul style="list-style-type: none"> Wartungs- und Instandhaltungskosten Personalkosten Materialien - Reisekosten Gesamtetat ca. 2.000.000,-€ im Jahr		5. Einnahmequellen <ul style="list-style-type: none"> Öffentliche Fördermittel Mieten Geld- und Sachspenden 		

Nutzungskonzept

Das Welthaus ist ein Verbändehaus in der Selbstverwaltung und besteht seit ca. 30 Jahren.

Es wird von Initiativen, Vereinen und Bürgern genutzt (Hausgruppen), die sich zum Thema „Eine Welt“ engagieren. Das Welthaus Bielefeld e.V. ist Hauptnutzer mit ca. 18 hauptamtlichen Mitarbeitern, sowie ehrenamtlichen Mitarbeitern und Praktikanten.



Die Schwerpunkte der Arbeit sind:

- Öffentlichkeits- und Bildungsarbeit, wie die Entwicklung von Lernmodulen für Lehrer und ihre Ausbildung in Anlehnung an die Kernlehrpläne (Globales Lernen Schule NRW - Entwicklungsbezogene Bildung)
- kultureller Austausch, Organisation von Kulturveranstaltungen meist in Verbindung mit Bildungsangeboten und Information über die Arbeit des Welthauses oder seiner Partnerorganisationen
- Entwicklungszusammenarbeit wie Auslandsprojekte in Afrika und Südamerika
- Weltwärts Vermittlung und Organisation von Freiwilligen für Entwicklungshilfe vor Ort
- Betreuung Städtepartnerschaft Bielefeld-Esteli, Nicaragua

- Fair-Trade Café, Bibliothek, Mediathek
- Beratung für Gruppen, Initiativen und Vereine
- Vermietung von Büro- und Seminarräumen (30 Pers.)

Die Öffentlichkeitsarbeit nutzt:

- die eigene Homepage und die ihrer Partnerorganisationen sowie den Veranstaltungskalender der Stadt Bielefeld
- es wird ca. 3 x im Jahr eine Informationsschrift herausgegeben
- Schwerpunkt der Öffentlichkeitsarbeit sind Kulturveranstaltungen wie Musik- und Vortragsveranstaltungen und persönliches Engagement der Netzwerkpartner (über soziale Netzwerke)

Träger

Der Träger ist das Welthaus Bielefeld e.V., Haus und Grundstück sind Eigentum des Vereins.

Mitglieder sind ca. 110 Gruppen und Einzelpersonen, meist Nutzer des Hauses.

Die Mieter im Welthaus haben einen normalen Mietvertrag, es gibt kein besonderes Mitbestimmungsrecht. Auch ist keine Mitarbeit zum Betrieb oder Erhalt des Hauses vorgesehen. Die Hausgruppen gehen ihren Tätigkeiten nach und das Welthaus Bielefeld e.V. kümmert sich um die Rahmenbedingungen. Trotzdem findet ein reger Austausch statt und gegenseitige Unterstützung, die Türen stehen offen.

Entscheidungen werden in den Mitgliederversammlungen des Vereins getroffen. Die Vorstandsmitglieder sind Bindeglied für die hauptamtlichen Mitarbeiter und die Hausgruppen. Die Nutzer können Mitglieder im Trägerverein sein.

Finanzierung

Die Einnahmen generieren sich aus

- Fördermittel aus Projektarbeit im In- und Ausland (EU, Land NRW, BMZ, Evangelische Kirche, SUE)
- eine Stiftung, die kleine Beiträge erwirtschaftet
- Spenden und Mieteinnahmen - die Hausgruppen nutzen die Seminarräume kostenlos
- Bildungsarbeit und Publikationen
- Einnahmen aus dem Café und Eine Welt Laden
- Zuschüsse von der Stadt für die Betreuung der Städtepartnerschaft

3.2.3 Natur- und Umweltakademie (NUA) in Recklinghausen

Die Natur- und Umweltakademie ist eine Einrichtung des Landes NRW und arbeitet in einem Kooperationsmodell mit den vier anerkannten Naturschutzverbänden BUND, LNU, NABU, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) zusammen.

Sie betreut außerschulische Bildungseinrichtungen, ist selbst Veranstalter und betreut und verwaltet ein eigenes Akademiehaus in Recklinghausen, was gleichzeitig Büroräume für die NUA-Angestellten bietet.

Das eigene Tagungsgebäude wurde 2005 nach modernen Energie- und Umweltstandards errichtet.



Quelle: <http://www.nua.nrw.de>

Neben den Veranstaltungen aus den Bereichen Natur und Umwelt wird der Tagungsbereich auch von der Stadt Recklinghausen genutzt.

Der Veranstaltungsbereich ist multifunktional eingerichtet, mit vielen Möglichkeiten der Anpassung der Raumgröße, sowie vielfältigen technischen Möglichkeiten:

- 1.000 m² Nettanutzfläche, davon etwa 400 m² Veranstaltungsbereich.
- Konferenzraum von 180 m²

- Seminarraum: 100 m² teilbar auf 42/58 m²
- Große Flächen sind durch mobile Trennwände zu einem großen Veranstaltungsbereich kombinierbar
- Modulare Bühnenelemente, hoher technische Standard in der EDV- und Präsentationstechnik
- Weitere Bereiche, wie Lager, Stuhllager, Techniklager, Zubereitungsküche

3.2.4 Bauzentrum München

Das Bauzentrum München bietet einen umfangreichen und neutralen Bürgerservice rund um das Thema Bauen, Wohnen und Sanieren.

Themenschwerpunkte sind insbesondere energieeffizientes und ökologisches Bauen, barrierefreies Bauen, Baufinanzierung, Fördermöglichkeiten, Gesundheitsschutz, Rechtsberatung.



Quelle: www.muenchen.de/bauzentrum

Das Bauzentrum bietet

- Konferenz- und Seminarräume (2 à 40 m², 90 m², 160 m²)
Über einen öffentlichen Raumbelungsplan können verfügbare Zeiten und Räume jederzeit eingesehen werden.
- Eine Dauerausstellung für Gewerbetreibende und Initiativen, die Produkte oder Dienstleistungen zu den Themen Heizen, Baustoffe, Haustechnik, Türen, Fenster, Dämmstoffe oder Ingenieurleistungen anbieten auf einer Gesamtfläche von rund 960 m²
- Individuelle Führungen
- Kostenfreie und kostenpflichtige Beratungen für Bürger, Eigentümer, Bauherrn, Wohnungseigentümergeinschaften, Architekten, Haustechnikplaner, etc.
- Die Beratungen erfolgen u.a. durch gewerbliche Energie- und Umweltberater, Rechtsanwälte und die Stadtwerke München.

3.2.5 Unperfekthaus in Essen

Nutzungskonzept

Zielgruppe des Hauses sind Einzelpersonen oder Gruppen, die etwas Kreatives und Interessantes im Haus tun und dabei offen für Zuschauer sind.



Jeder Raum kann kostenlos genutzt werden, wenn er für zufällige Zuschauer zugänglich bleibt oder es wird ein ungestörtes, geschlossenes Event gebucht.

Das Unperfekthaus bietet u.a.:

- Arbeitsflächen (mit Bodenmarkierung in Coworking Spaces)
- Ausstellungsflächen (Vermietung quartalsweise)
- Fachräume (Vermietung pro Person, mit / ohne Getränke und / oder Buffet)
- Musikinstrumente (zur freien Nutzung innerhalb der Räume)
- kostenlose Nutzung von öffentlich zugänglichen Kreativräumen
- Technik (meist kostenlos)
- Restaurant, Café (über Eigentümer)

Weitere Raum- / Nutzungsangebote werden über das Unperfekthaus in der direkten Umgebung angeboten, u.a.:

- Unperfekthotel
- WG-Hotel (für Teams, Freunde & Verwandte bis 14 Personen)
- Wohnen im Generationen Kult-Haus (Luxus-Mehrgenerationenhaus in der Essener City)
- Kreuzeskirche (für private und gewerbliche Events)

Trägerkonzept

Inhaber ist eine Privatperson. Die Verwaltung sieht sich als "Anwalt der Besucher" und stellt sicher, dass die Räume auch für Besucher nutzbar bleiben - es ist eine gemischte Nutzung zwischen Kreativen und Besuchern gewollt. Die Raumbellegung erfolgt über die Homepage.

Finanzierung

Finanziert wird das Haus durch private und Firmenevents (Vermietung pro Person), den Gastronomiebetrieb und Eintrittsgelder für Besucher.

3.3 Ergebnisse der Interessenanalyse

3.3.1 Generelle Rückmeldungen

Im Rahmen der Interessenanalyse wurden 68 Umwelt-Organisationen kontaktiert; hiervon gaben 45 (66%) eine Rückmeldung.

Von 45 Umwelt-Organisationen zeigten

- 40 ein Interesse am Umwelthaus (hiervon zeigten 24 konkreten Raumbedarf)
- 3 kein Interesse
- 2 machten keine Angaben

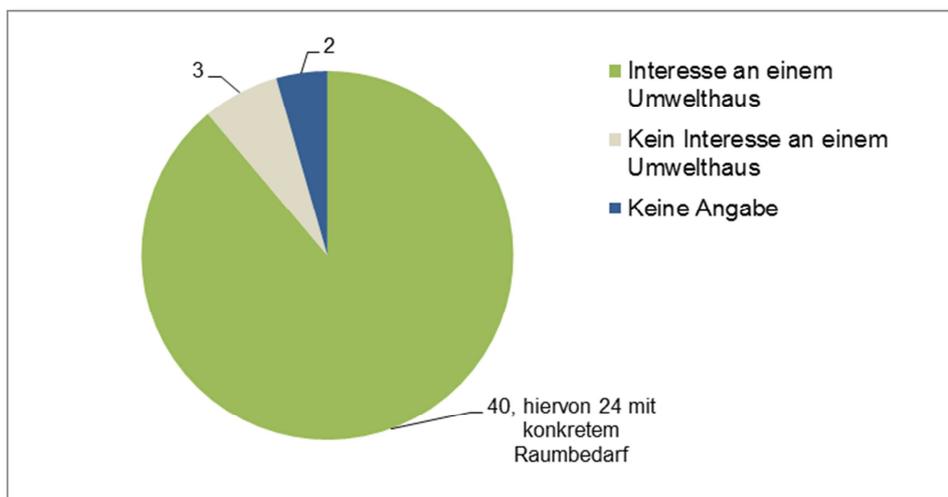


Abbildung 2: Rückgemeldetes Interesse an einem Umwelthaus

Vor dem Hintergrund, dass die Analyse innerhalb von zwei Sommermonaten, also der Haupt-Ferienzeit erfolgte, und insbesondere die ehrenamtlich Tätigen oft zeitlich eingeschränkt sind, kann die Rückmeldequote als sehr hoch eingestuft und mit 40 Interessenten ein großes Interesse der Umwelt-Organisationen an einem Umwelthaus im Zentrum von Düsseldorf festgestellt werden.

Bei den Einzelgesprächen, Abfragen über Fragebögen, Telefonaten und dem gemeinsamen Workshop wurden folgende Themen analysiert:

- Zielgruppe
- Wertangebot
(Raumbedarf, Organisation des Hauses, Unterstützungsleistungen für die Umwelt-Organisationen, Angebote für BürgerInnen)
- Kanäle / Öffentlichkeitsarbeit
- Trägerschaft
- Finanzierung

Die Ergebnisse werden in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt.

Genannte Interessenskonflikte:

- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW versus Sachverständige:
Das Landesbüro koordiniert die Beteiligung der anerkannten Umwelt- und Naturschutzverbände bei Planungsverfahren. Das Landesbüro sieht einen Interessenskonflikt, wenn Umwelt-Sachverständigenbüros, die Planverfahren begleiten oder Gutachten erstellen, an der gleichen Adresse ansässig sind.
- Landesverbände versus Behörden:
Die Landesverbände sehen ihre Unabhängigkeit gefährdet, wenn sie mit behördlichen Institutionen oder Vertretern gemeinsam in einem Umwelthaus ansässig sind.
- Kleinere Initiativen und Vereine versus große Organisationen:
Kleinere Verbände und Vereine haben Bedenken, wenn große Organisationen das Umwelthaus, seine Ausrichtung und Entwicklung zu stark dominieren. Dies könnte über Mitsprachemöglichkeiten von Nutzersegmenten geregelt werden.
- Alles unter einem Dach versus klares Umwelt-Profil:
Eine Ausweitung der Zielgruppe erschwert eine klares Profil des Hauses, was wiederum zur Ansprache potenzieller Nutzer sinnvoll wäre und auch für die öffentliche Wahrnehmung vorteilhaft sein könnte.
- Unabhängige Beraterstellen versus freie gewerbliche Berater:
Die SAGA und die Verbraucherzentrale sehen einen Konflikt in der unabhängigen Beratung, wenn freie gewerbliche Umwelt-/ Energieberater in einem gleichen Haus ansässig sind. Ggf. wäre dies durch eine räumliche Trennung darstellbar.

Ergebnisse des Votings auf die Frage „Für wen soll das Umwelthaus entstehen?“

Hinweis: die Umwelt-Organisationen wurden als bereits gesetzte Zielgruppe nicht im Voting aufgenommen.

	Nennungen	
	absolute Zahl	in Prozent
BürgerInnen	26	100%
Eine-Welt-Verbände	24	92%
Lokale Agenda	22	85%
Soziale und Friedensverbände	19	73%
Tagungsraum für Organisationen von Ministerien	20	77%
Schulen & Kitas	22	85%
Gewerbe mit ökolog. Ausrichtung, Energieeffizienz, Naturschutz	19	73%
Gewerbe mit Nutzen für die Mieter/Nutzer (Kopierservice...)	13	50%
Raum für Künstler	13	50%
SAGA	10	38%
Vereine + Initiativen für Wohnprojekte	10	38%
Initiativen für Flüchtlinge	10	38%
für Initiativen im Entstehen	9	35%
"Bauzentrum München"	8	31%
Stiftungen	8	31%
Büro Vertretung von Ministerien	7	27%
Gewerkschaften	5	19%
Parteien	0	0%

Erläuterungen und qualitative Rückmeldungen:

- Eine gesamtökologische Ausrichtung sowohl der Nutzer, als auch der Nutzungen, ist den befragten Umwelt-Organisationen wichtig.
- Eine Ausweitung auf Eine-Welt- und Friedens / Sozialverbände, wird von den meisten Umwelt-Organisation gewünscht, dieses schließt die Lokale Agenda ein.
- Einige Workshop-Teilnehmer wiesen darauf hin, dass zu enge Vorgaben und Kriterien für die Ansprache und Aufnahme möglicher Nutzer, den Zugang vielen Umwelt-Engagierten zum Umwelthaus erschweren könnte und sich nachteilig für das ganze Haus auswirken könnte.

- Kontrovers wurde diskutiert, welchen Gewerbetreibenden eine Nutzung des Hauses angeboten werden könnte. Besonders wichtig war einigen Teilnehmern, dass die Dienstleistungs- oder Produktangebote einen besonders hohen ökologischen Wert haben sollten. Ebenso ist einigen Teilnehmern wichtig, dass das „Öko-Gewerbe“ auch soziale und gesellschaftliche Ziele verfolgt. Nachhaltigkeitsberichte oder Gemeinwohlabilanzen könnten ein mögliches Kriterium sein.
- Die Nutzung des Hauses durch Ministerien oder deren Einrichtungen stellt keinen Interessenskonflikt dar.
- Insgesamt wird die Einbeziehung von „Öko“-Gewerbe von vielen Umwelt-Organisationen begrüßt. Ggf. ist eine flächenmäßige Einschränkung, bspw. auf 20% der Gesamtfläche sinnvoll.
- Das Haus auch Künstlern anzubieten, wurde u.a. im Zusammenhang mit konkreten ökologisch-ausgerichteten Angeboten von Künstlern an Bürger gesehen, bspw. Workshops zum Upcycling.
- Die SAGA hat nur Interesse an einer Vertretung im Umwelthaus, wenn ergänzend eine Bürgerberatung zum Bauen etabliert wird, bspw. nach dem Modell „Bauzentrum München“, siehe Kap. 3.2.4.

Konkreter Raumbedarf der Umwelt-Organisationen:

Der konkret rückgemeldete Raumbedarf der befragten Umwelt-Organisationen stellt sich wie folgt dar:

Anerkannte Naturschutzverbände NRW (Eigenraum-Bedarf):	1.209 m ²	Büro und Lagerraum
	150 m ²	Besprechungs- / Veranstaltungsraum
Weitere Umwelt-Organisation (Eigen-Raumbedarf):	414 m ²	Büro und Lagerraum
	150 m ²	Veranstaltungsraum
	150 m ²	Werkstatt
	200 m ²	Foyer / Ausstellungsfläche
Umwelt-Organisation mit Bedarf an temporärer und / oder Gemeinschaftsnutzung:	51 m ²	Coworking Spaces, Lager
	150 m ²	Veranstaltungsraum

Eine detaillierte Auflistung der gemeldeten Raumbedarfe befindet sich im Anhang 2.

Vorstellung der Umwelt-Organisationen zu Lage und Außenanlagen:

- Zentrale Lage (Innenstadtnah, Bürgernähe)
Dies ist besonders für die städtischen Verbände/ Initiativen wichtig.
- ÖPNV-Anbindung (näher am Hauptbahnhof, bzw. gute Verbindung)
Dies ist besonders für die Landesverbände wichtig.
- Überdachte Fahrradstellplätze (Reparaturwerkstatt)
- PKW-Stellplätze
- Lademöglichkeit für E-Mobility
- Innenhof mit Aktionsflächen (Fahrradparcours, Biogärten,...)
- Ebenerdige Lagermöglichkeiten
- Barrierefrei
- Schaufensterbereich (Verbraucherzentrale)

Ergebnisse des Votings auf die Frage „Was soll das Umwelthaus anbieten?“

	Nennungen	
	absolute Zahl	in Prozent
Zusätzliche Raumangebote		
Werkstatt/Kreativraum	19	73%
Musik/Kino/Theaterraum	8	31%
Co-Working Spaces	8	31%
Übernachtungsmöglichkeiten	6	23%
Organisation/ Verwaltung des Hauses		
Organisation/Raumbelegung	22	85%
Reinigung/Instandhaltung	21	81%
Gemeinsamer Empfang/Post/Telefon	18	69%
Presse- / Öffentlichkeitsarbeit	12	46%
pädagog. Fachkraft	7	27%
Austausch / Zusammenwirken der Verbände, Vereine, Initiativen		
gemeinsame Homepage/Kalender	20	77%
Grünstift (Magazin)	17	65%
Umweltforum (Austausch/Treffen)	16	62%
themenspezif. Arbeitsgruppen/Projekte	13	50%
Koordinierungsstelle Landesverbände	8	31%
Bürgerinformation/-einbindung		
Begegnungsstätte Cafe für Bürger	22	85%
Info an Bürger zu Verbänden, Initiativen, Vereinen	19	73%
unabhängige Umweltberatung für Bürger	17	65%
Bürgerwahlkabine für Petitionen aller Art	6	23%
Läden für ökolog. Produkte/Fair-Trade		
Läden für ökolog. Produkte/Fair-Trade	18	69%
Regionalmarkt	15	58%
Anlaufstelle für Gründung von Initiativen	2	8%
Fahrradverleih	4	15%
Beete/Biogarten	2	8%

Erläuterungen und qualitative Rückmeldungen:

- Ein allgemein zugänglicher Werk- und Kreativraum wird von den Verbänden / Initiativen zur Vorbereitung von Demos und Aktionen benötigt und könnte ebenso für Schulen und Kitas, bspw. zum Papierschöpfen, Upcycling genutzt werden.

- Der Wunsch nach einem Musik/Kino/Theaterraum könnte durch einen multifunktionalen Raum berücksichtigt werden.
- Der Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten wird nur von wenigen Teilnehmern gesehen. Viele Umwelt-Organisationen gaben explizit an, dass in Düsseldorf ausreichend Übernachtungsmöglichkeiten in verschiedenen Preissegmenten zur Verfügung stehen. Bei Ausweitung der Zielgruppe auf Eine-Welt/Sozial-/Friedensverbände könnte sich hier ein anderer Bedarf ergeben und könnte dann bei dieser Zielgruppe auch abgefragt werden.
- Bei Umsetzung eines außerschulischen Lernorts für Schulen und Kitas ist es empfehlenswert, wenn eine umweltpädagogische Fachkraft vor Ort als Ansprechperson zur Verfügung steht.

Empfehlung WertSicht: Abfrage bei Schulministerium hinsichtlich Finanzierung und Abstimmung mit BNE-Netzwerk-Koordinator

- Von einigen Landesverbänden wird der Bedarf einer Koordinierungsstelle für Landesverbände gesehen. Die derzeitigen Dachorganisationen der Landesverbände wurden aufgrund konkreter Aufgabenstellungen eingerichtet (LNU für Koordination von Planverfahren und NUA für die außerschulische Bildung). Eine übergeordnete Stelle für allgemeine oder weitergehende Themen existiert zurzeit nicht und könnte ihren Sitz in der Landeshauptstadt Düsseldorf haben.

Empfehlung WertSicht: Bedarf und Aufgabenstellung einer übergeordneten Dachorganisation für Umwelt-Landesverbände konkretisieren und eine mögliche Realisierung mit dem Umweltministerium abstimmen.

- Im Umwelthaus sollte eine übergeordnete Stelle Bürgerinnen und Bürger über die Verbände, Initiativen und Vereine informieren können und bestenfalls auch direkt Bürgerinnen und Bürger unabhängig zu Umweltfragen beraten können.
- Einige Umwelt-Organisationen gaben die Anregung, dass im Umwelthaus eine Bürgerwahlkabine für Petitionen aller Art eingerichtet wird.

Empfehlung WertSicht: Eine Wahlkabine könnte sowohl für Petitionen aller Art als auch mit dem Focus Umwelt / Natur / Klimaschutz realisiert werden. Wir empfehlen diese Idee aufzunehmen, und bei der weiteren Entwicklung insbesondere des Betriebs zu konkretisieren.

- Es wurden konkrete gewerbliche Angebote genannt, die attraktive ökologische Produkte und Leistungen für den Bürger darstellen, wie fair-trade-Läden, Regionalmärkte, etc.

Empfehlung WertSicht: Bei Konkretisierung des Standortes und des Gebäudes ist zu prüfen, welche gewerblichen ökologischen Angebote für Bürgerinnen und Bürger in dem Umwelthaus dargestellt werden können.

- Hinsichtlich der Rechtsform eines Trägers sind die Vereinsform und das Genossenschaftsmodell am häufigsten benannt.

Ergebnisse des Votings auf die Frage „Wie soll das Umwelthaus betrieben werden?“

	Nennungen	
	absolute Zahl	in Prozent
Wer kann Eigentümer des Hauses sein?		
Eigentümer: Land/Stadt	18	69%
Eigentümer: Träger	1	4%
Eigentümergeinschaft	6	23%
egal wer	3	12%
Wer betreibt das Haus?		
übergeordneter Träger	10	38%
Selbstverwaltung	7	27%
Begegnungsstätte	11	42%
Empfang	7	27%
Umweltforum	7	27%
Grünstift	6	23%
Raumbelegung	5	19%
Arbeitsgruppen	5	19%
Reinigung/Instandhaltung	4	15%
pädagog. Fachkraft	4	15%
Koord. Landesverbände	4	15%
Homepage	3	12%
Info über Nutzer	3	12%
neutrale Umweltberatung	1	4%
Wie ist der Verhältnis Vermieter - Mieter?		
Mitspracherecht gewünscht?	16	62%
Präferierte Rechtsform des Trägers		
Rechtsform: Verein	8	31%
Rechtsform: Genossenschaft	7	27%
Rechtsform: gGmbH	3	12%
Rechtsform: Stiftung	2	8%
Professionelle Struktur	7	27%

3.3.5 Finanzierung: „Woran soll sich ein Kostenbeitrag für die Nutzer / die Nutzung orientieren?“

Eine Arbeitsgruppe beschäftigte sich mit der Festlegung von Mietpreisen.

Die Kostendeckung des Betriebs und damit die Unabhängigkeit von externen Geldgebern wurde als oberstes Ziel erkannt. Die finanzielle Leistungsfähigkeit der einzelnen Mieter ist sehr unterschiedlich, deshalb bestand unter den Teilnehmern ein Konsens, dass es ein gestaffeltes Mietmodell geben soll. Kriterien für die unterschiedlichen Mieten sollen in der Nutzergemeinschaft allgemein festgelegt werden. Dabei soll jeder Nutzer eine Stimme haben.

Eine Querfinanzierung über höhere Mieten für gewerbliche Mieter wurde kontrovers diskutiert. Das Finanzierungskonzept sollte nicht abhängig sein von gewerblichen Mietern. Eine Begrenzung des Flächenanteils für gewerbliche Mieter wurde begrüßt.

Eine Querfinanzierung aus Überschüssen eigener Projekte ist nicht möglich. Fördermittel dürfen nur zweckgebunden eingesetzt werden.

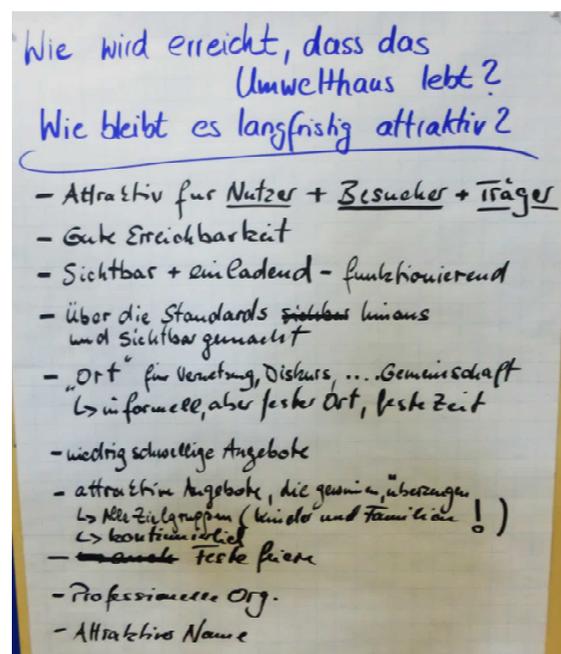
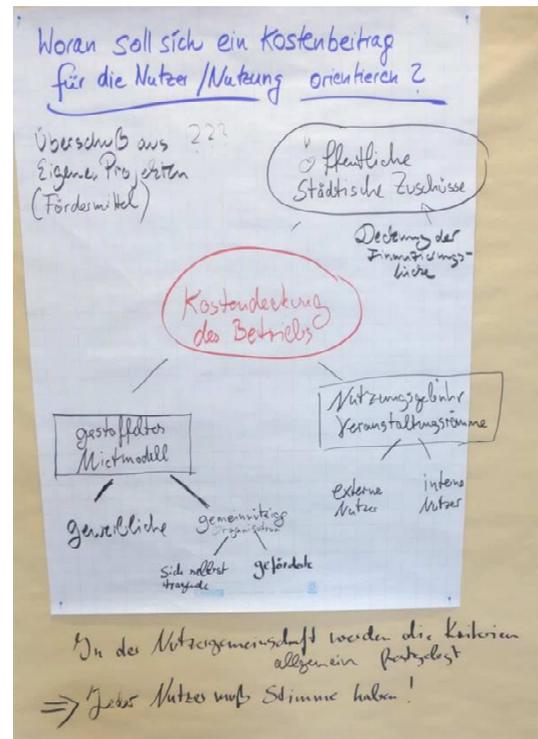
Die Finanzierung des Gebäudes kann von den Nutzern nicht selbst erbracht werden. Die Finanzierungslücke muss über öffentliche städtische Zuschüsse gedeckt werden.

3.3.6 Kanäle / Schlüsselaktivitäten: „Wie wird erreicht, dass das Umwelthaus langfristig lebt?“

Eine Arbeitsgruppe beschäftigte sich mit der Fragestellung der langfristigen Attraktivität des Umwelthauses.

Die Rückmeldungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Attraktive Angebote für alle
- Professionelle Organisation
- Sichtbar und zentral
- Attraktiver Name



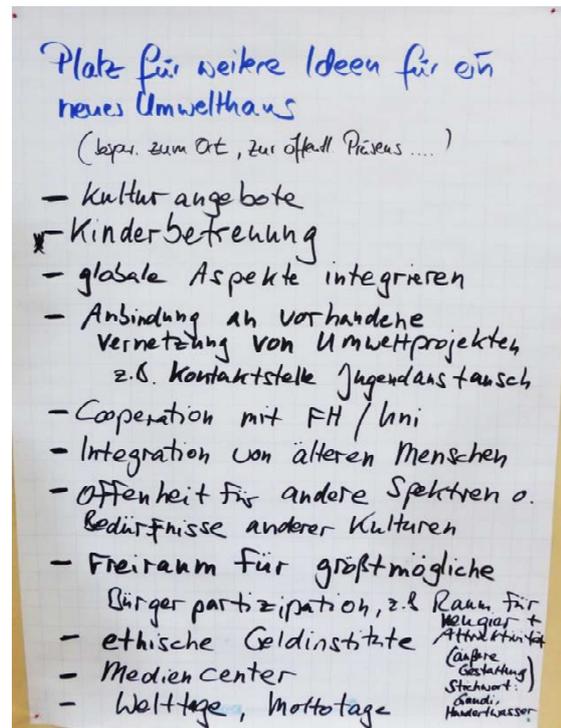
Quelle: Aufnahmen vom gemeinsamen Workshop am 14.08.2015

3.3.7 Weitere Ideen für ein neues Umwelthaus

Sowohl in den Einzelgesprächen als auch im Workshop wurden viele weitere Ideen, die insbesondere den Betrieb und die Aktivitäten des Hauses betreffen, zusammengetragen.

Diese Ideen sollten bei der weiteren Ausgestaltung des Betriebskonzepts berücksichtigt werden.

Die Kreativität der Umwelt-Engagierten sollte genutzt und die gemeinsame Ausarbeitung des Betriebsmodells mit den Umwelt-Organisationen fortgesetzt werden.



Quelle: Aufnahmen vom gemeinsamen Workshop am 14.08.2015

3.3.8 Zeitlichen Vorstellungen

Die zeitlichen Vorstellungen zum Nutzungsbeginn des Umwelthauses reichen von „sofort“ bis zum Jahr 2023. Die meisten Umwelt-Organisationen gaben aber an, dass sie bei einem attraktiven Haus in interessanter Lage auch kurzfristiger den Standort wechseln würden.

Einige Umwelt-Organisationen konnten noch keine Angaben zu einem möglichen Nutzungsbeginn machen.

4 Betriebsmodell Umwelt ins Zentrum

Auf Grundlage der Erkenntnisse der Ist-Analyse – also der Betrachtung des Betriebs des derzeitigen Umweltzentrums, der Betrachtung ähnlicher Häuser in anderen Städten und den Rückmeldungen der Umwelt-Organisationen in der Stadt Düsseldorf - wurde das nachfolgende Betriebsmodell für ein neues Umwelthaus im Zentrum der Stadt aufgestellt.

4.1 Nutzungskonzept

4.1.1 Zielgruppe

Die bereits von der Stadt Düsseldorf genannten Zielgruppen sind die Verbände, Vereine, Initiativen des Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutzes mit Sitz in Düsseldorf oder direktem Bezug zu Düsseldorf. Ebenso wurden in diesem Zusammenhang die Bürgerinnen und Bürger als Zielgruppe genannt. In Einzelgesprächen, Rückmeldungen über Fragebögen sowie im gemeinsamen Workshop wurde darüber hinaus, eine Ausweitung auf weitere Zielgruppen als sinnvoll erachtet, wobei auch Interessenskonflikte bei gemeinsamer Nutzung unterschiedlicher Nutzersegmente deutlich wurden.

Wir sehen zunächst folgende Zielgruppen für den Betrieb des Umwelthauses:

- Landesvereine und -verbände des Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutzes
- Städtische und regionale Verbände, Vereine, Initiativen des Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutzes
- Bürgerinnen und Bürger
- Schulen und Kitas für umwelt-pädagogische Arbeit
- gewerblich tätige Organisationen mit ökologischen Dienstleistungs- oder Produktangeboten
- Institutionen / Organisationen, die Veranstaltungen / Aktionen mit ökologischen Inhalten ausrichten wollen (temporäre Raum- / Flächennutzung)

Erläuterungen und Empfehlungen:

- Eine Ausweitung auf Eine-Welt-, Friedensverbände und die Lokale Agenda wurde von der Mehrheit der Umwelt-Organisationen gewünscht. Aufgrund der Überschneidungen der inhaltlichen Themen vieler sozial-, entwicklungs- und umweltorientierter Organisationen könnte ein gemeinsamer Standort dieser Verbände, Vereine und Initiativen in einem gemeinsamen Haus die Vernetzung untereinander und damit die Arbeit jedes Einzelnen unterstützen.

Vor diesem Hintergrund empfehlen wir eine Bedarfs- und Interessenanalyse auf die Eine-Welt- / Friedensverbände und Lokale Agenda zu erweitern.

- Die Unterbringung der SAGA im Umwelthaus erscheint weniger sinnvoll. So wird von den städtischen Vertretern der SAGA eine Darstellung im Umwelthaus nur in Verbindung mit der Realisierung einer „großen“ Variante, wie bspw. nach dem Vorbild des Bauzentrums München, befürwortet. Die Umsetzung eines Bauzentrums in einem Umwelthaus widerspricht aber den Interessen einiger Umwelt-Organisationen (zu großer Anteil gewerblich Tätiger; nicht unabhängig von der Stadt). Auch wird die SAGA allein, in ihrer Funktion als Beratungseinrichtung der Stadt und der Stadtwerke

Düsseldorf, als nicht ausreichend neutrale Beratungsstelle von einigen Umwelt-Organisationen angesehen.

- Die Ansiedlung von weiteren Gewerbetreibenden mit ökologischen Dienstleistungs- oder Produktangeboten wurde von vielen Umwelt-Organisationen begrüßt. Vereinzelt sind gewerblich Tätige bereits jetzt bei der Bedarfsanalyse aufgenommen, da sie schon heute Nutzer bzw. Mieter des derzeitigen Umweltzentrums sind. Es gibt aber auch zu diesem Nutzersegment Interessenskonflikte, u.a. hinsichtlich Sachverständigenbüros und freien Energie- und Umweltberatern.

Wir empfehlen hier die Ansprache und Auswahl von bestimmtem Gewerbe zu konkretisieren, sobald Gebäude und Standorte in die nähere Auswahl kommen. Die Umwelt-Organisationen sollten bei der Gewerbeauswahl beteiligt werden.

Insgesamt empfehlen wir den Anteil an gewerblich Tätigen flächenmäßig einzugrenzen, damit die Grundidee eines Initiativen- und Verbändehauses mit ökologischer Ausrichtung auf Dauer sichtbar bleibt.

Im laufenden Betrieb könnten neue gewerbliche Mieter über einen Mieterbeirat ausgewählt und dabei existierende Interessenskonflikte auf Dauer berücksichtigt werden.

- Zu starre ökologische Vorgaben an Nutzer und Nutzungen sowohl an ehrenamtlich als auch an beruflich Tätige erscheinen uns für ein offenes Haus eher kontraproduktiv. Wir empfehlen zur Sicherung ökologischer Werte mit Leitlinien und freiwilligen Verhaltensangeboten zu arbeiten und so an die soziale Verantwortung jeder einzelnen Organisation und jedes einzelnen Nutzers zu appellieren. Dies könnte von den Dauer-Nutzern bspw. in einem Mieterbeirat konkretisiert werden.

4.1.2 Wertangebot und Schlüsselaktivitäten

Das Haus soll vielfältige Nutzer und Interessen unter einem Dach vereinen, die sehr unterschiedliche Anforderungen an das Wertangebot des Hauses stellen. Hierbei kristallisieren sich vier Kernangebote heraus, die das Umwelthaus bieten sollte:

1. Raumangebot für Dauermieter und temporäre Nutzungen
2. Unterstützung des Zusammenwirkens der Umwelt-Organisationen
3. Bürgerinformation und –einbindung (Begegnungsstätte)
4. Organisation und Verwaltung des Hauses

Raumbedarf

Der Flächenbedarf ergibt sich aus den zurückgemeldeten Raumbedarfen der angesprochenen Umwelt-Organisationen, möglicher Erweiterungsflächen und dem Flächenbedarf für eine Gastronomie (siehe Anhang 2).

Der ermittelte Flächenbedarf beträgt rund 3.400 m² und entspricht damit ungefähr der Fläche des Umweltamts in der Brinkmannstraße 7, siehe Foto rechts.

Hier sind keine Erweiterungen auf Eine-Welt-Verbände und Friedensverbände oder zusätzliche gewerbliche Flächen einberechnet.



Der erforderliche Raum gliedert sich in die folgenden Nutzungsarten:

- Büro
 - Abschließbare Büroeinheiten
 - Gemeinsam genutzte Büroeinheiten inkl. Kleinere Besprechungsräume
 - Desk-Sharing, Coworking Space
 - Empfang, Hausverwaltung
- Konferenzraum
 - Teilbarer multifunktionaler Raum für Veranstaltungen, Seminare, etc.
 - Kleinere Besprechungsräume, Seminarräume < 20 Personen
- Lager/ Archiv
 - Stuhllager für Konferenzbereich
 - Diverse Archive für Bürobereiche
 - Allgemeines Lager
- Gastronomie
 - Gastraum
 - Küche
 - Lager

- Sonstiges
 - Werkstatt
 - Kreativ- / Aktionsraum
 - Ausstellungsraum
 - Foyer
 - Außenbereich / Garten, Terrasse, etc.)
- Nebenflächen
 - Verkehrsflächen
 - Flächen für technische Gebäudeausrüstung

Eine mögliche räumliche Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen und Nutzersegmente deuten die folgenden Abbildungen an. Die drei Abbildungen könnten beispielsweise drei verschiedene Ebenen in einem Gebäude darstellen. Es sind Teilflächen der Nutzungsarten in Form von Clustern dargestellt. Die Größe der Teilflächen spiegelt sich in der Größe der Kreise und Ellipsen wieder.

Veränderungen der Anordnungen und weitere Überschneidungen von Teilflächen ermöglichen eine Variation und Verschiebung der Bedarfsflächen. Bei der weiteren Entwicklung des Vorhabens sollte dies weiter ausgearbeitet und konkretisiert werden.

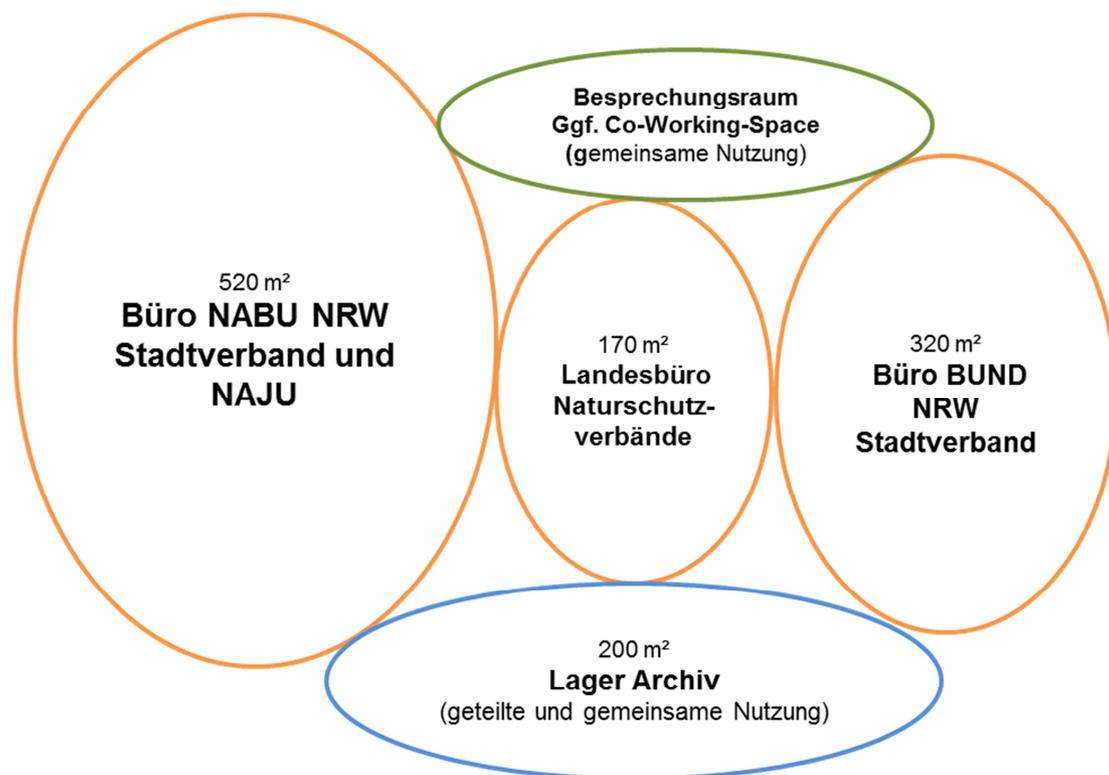


Abb. 3: separate Büroeinheiten mit gemeinschaftlicher Nutzfläche (Bereich1)

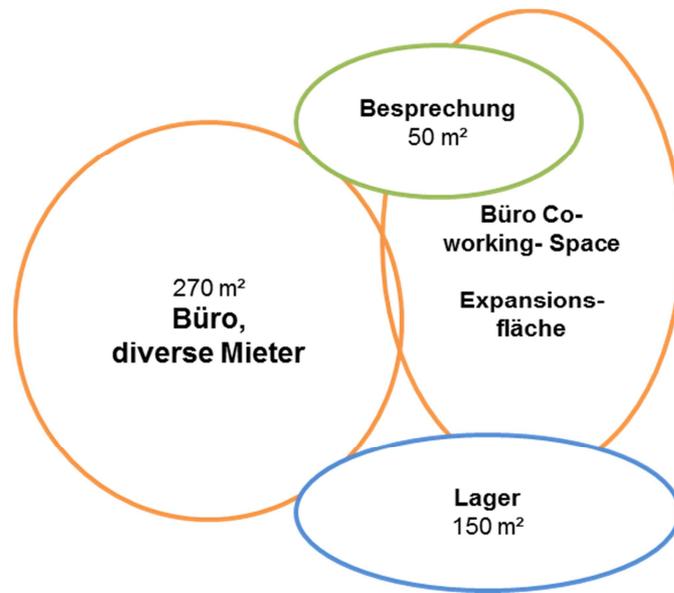


Abb. 4: Büro und Coworking Space in gemeinschaftlicher Nutzungseinheit (Bereich 2)

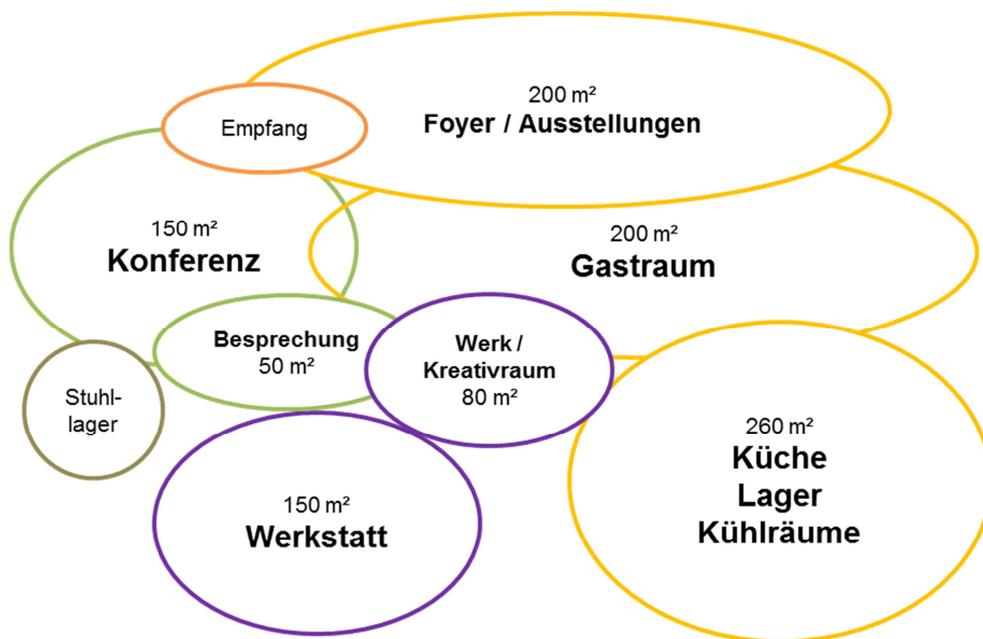


Abb. 5: Gemeinschafts-, Gastronomie- und Werkstattbereich (Bereich 3)

Erläuterungen und Empfehlungen zum Raumangebot:

Bereich 1: Separate Büroeinheiten mit gemeinschaftlicher Nutzfläche

Die größte Fläche macht die Büro- und Lagerfläche der anerkannten Naturschutzverbände aus. Sie benötigen vollständig voneinander trennbare Büroeinheiten. Eine gemeinsame Nutzung von Lager / Archiv, Besprechungsräumen und einem Coworking Space ist denkbar.

Bereich 2: Büro und Coworking Space in gemeinschaftlicher Nutzungseinheit

11 Umwelt-Organisationen zeigten Bedarf an kleineren Büroflächen, die innerhalb einer gemeinschaftlichen Büroeinheit darstellbar wären. Hieran könnten ein weiterer Coworking Space, ein separater Besprechungsraum sowie Erweiterungsflächen angeschlossen werden.

Bereich 3: Gemeinschafts-, Gastronomie- und Werkstattbereich

Es bietet sich an, die weiteren Nutzungsarten (Foyer / Ausstellungsraum, Gastronomie, Besprechungsraum, Werkstatt und Kreativraum) in räumlicher Nähe anzuordnen. Diese Räume werden stärker von Gästen und Besuchern frequentiert und könnten größtenteils auch als gemeinschaftlicher Bereich für alle Nutzer des Umwelthauses dienen.

Ein multifunktionaler Seminarraum könnte auch als Kulturraum genutzt werden. Es ist auch eine Überlappung von Foyer / Ausstellungsfläche, Konferenz und Gastraum denkbar, beispielsweise über mobile Trennwände. Sollte das Gebäude genügend Raum auf einer Ebene bieten, könnte in diesem multifunktionalen Bereich ebenfalls ein Coworking Space integriert werden.

Die Ausstellungsfläche bietet Umwelt-Organisationen die Möglichkeit Bürgerinnen und Bürger sowie Nutzern des Umwelthauses über spezielle Umweltthemen oder Aktionen zu informieren.

Ein allgemein zugänglicher Werk- und Kreativraum könnte sowohl für Schulen und Kitas als auch von den Mietern des Hauses genutzt werden.

Der Gastronomie-Bereich sollte möglichst drei Funktionen erfüllen:

1. Catering für die Dauernutzer und –mieter
2. professionelles Catering für die Nutzer des Konferenzbereiches, insbesondere für halb- und ganztägige Veranstaltungen
3. Begegnungsstätte für Bürgerinnen und Bürger

Diese Anforderungen können nur von einem professionellen Betreiber erfüllt werden.

Unterstützung des Zusammenwirkens der Umwelt-Organisationen

Um einen langfristig erfolgreichen Betrieb des Umwelthauses sicher zu stellen, ist das Zusammenwirken der Umwelt-Organisationen über den gemeinsamen Raum hinaus zu pflegen. Hierzu sollten weitere Schlüsselaktivitäten initiiert bzw. fortgeführt werden:

- Fortsetzung und Ausweitung des **Umweltforums** als Zusammenschluss wichtiger Partner in der Umweltszene der Stadt Düsseldorf (ansässige und nicht ansässige Umwelt-Organisationen)
- Gemeinsame **Öffentlichkeitsarbeit und Information** von Bürgerinnen und Bürgern und auch zur gegenseitigen Information, u.a. über das Umweltmagazin Grünstift
- Darstellung und Austausch über Angebote und Tätigkeiten im gemeinsamen Foyer
- Durchführung von **gemeinsamen Aktionen, gemeinsamen Festen** und kulturellen Veranstaltungen, um das Angebot des Umwelthauses auch nicht ansässigen Umwelt-Organisationen bekannt zu machen
- Ggf. Bildung von **übergreifenden Arbeitsgruppen** und / oder **Projektarbeiten**
- Ggf. Einrichtung einer übergeordnete **Koordinierungsstelle für Landesverbände**

Bürgerinformation und –einbindung (Begegnungsstätte)

Allen Umwelt-Organisationen ist es wichtig, dass das Umwelthaus auch eine Begegnungsstätte für Bürgerinnen und Bürger ist, Bürgerinnen und Bürger über die Tätigkeiten der Vereine und Initiativen informiert und bestenfalls einbezogen werden. Hierbei sollte nicht nur ein Focus auf umwelt-affine Mitbürger gelegt werden, sondern das Haus möglichst allen offen stehen. Mögliche Aktivitäten und Ideen:

- Ein attraktiver Gastronomiebereich mit ökologischen Lebensmittelangeboten sollte möglichst täglich für die allgemeine Öffentlichkeit zugänglich sein.
- Im Umwelthaus sollte eine übergeordnete Stelle Bürgerinnen und Bürger über die Verbände, Initiativen und Vereine informieren können und bestenfalls auch direkt Bürgerinnen und Bürger unabhängig zu Umweltfragen beraten können.
- Über eine Ausstellungsfläche (Foyer) können sich interessierte Bürgerinnen und Bürger über aktuelle Umweltthemen informieren.
- Für Bürgerinnen und Bürger können auch Öko-Produkt- oder Dienstleistungsangebote interessant sein, bspw. durch einen ansässigen Regionalmarkt oder ein „Öko-Reisebüro“. Je nach Lage und Gebäude sollte hier gemeinsam mit den Dauernutzern des Gebäudes über eine Ansiedlung von Öko-Gewerbe entschieden werden.
- Umweltvereine und -verbände könnten gezielt Aktionen für Bürgerinnen und Bürger anbieten. Bspw. Kreativworkshops zum Upcycling, Fahrradkurse für Erwachsene (bei entsprechender Außenfläche), Tauschpartys, Info-Abende, Vegane Kochevents, etc.

- Durch die Einrichtung einer Bürgerwahlkabine, bspw. für Petitionen mit dem Focus Umwelt / Natur / Klimaschutz könnte die politische Einbindung und Einmischung von Bürgerinnen und Bürgern gestärkt werden.
- Durch die Nutzung des Umwelthauses durch Schulen und Kitas im Rahmen von außerschulischen umweltpädagogischen Angeboten wird das Umwelthaus jungen Mitbürgern bekannt gemacht.

Organisation und Verwaltung des Hauses

Zur Koordination der vielfältigen Angebote des Hauses ist Personal erforderlich. Aufgaben der Organisation und Verwaltung des Hauses:

- Der **Empfang** sollte als zentrale Anlaufstelle und **Info-Point** für interne und externe Nutzer ständig besetzt sein.
- Erforderlich ist eine **Hausverwaltung**, die sich um die Instandhaltung, Wartung und Pflege des Gebäudes und der technischen Anlagen kümmert. Die Hausverwaltung fungiert auch als Ansprechpartner für die Dauermieter im Haus und verwaltet die Mietverträge und Finanzen.
- Die **Belegungsplanung und Vermietung** der temporär genutzten Bereiche, wie Konferenzräume, Aktionsräume, temporär genutzte Besprechungs- und Büroräume muss organisiert und durchgeführt werden. Dazu gehört auch die Koordination der Veranstaltungen und des Caterings im Haus.
- **Homepage** und **Intranet des Hauses** müssen technisch und inhaltlich betreut werden.
- Eine ständige **Öffentlichkeitsarbeit** zur Bekanntmachung der Angebote des Umwelthauses ist zu planen und umzusetzen. Dazu kann zum Beispiel auch die Herausgabe des Grünstiftes als Infomagazin der Umweltszene in Düsseldorf gehören.
- Bei Umsetzung eines außerschulischen Lernorts für Schulen und Kitas ist es empfehlenswert, wenn eine **umweltpädagogische Fachkraft** vor Ort als Ansprechperson zur Verfügung steht.
- Von einigen Landesverbänden wird der Bedarf einer **Koordinierungsstelle für Landesverbände** gesehen. Ggf. kann diese Stelle auch über die Verwaltung und Organisation des Hauses abgedeckt werden.

4.1.3 Kanäle

Das Wertangebot des Umwelthauses richtet sich an unterschiedliche Nutzer. Wie werden diese Nutzer über das Angebot informiert?

Wir unterscheiden zwischen internen und externen Nutzern. Interne Nutzer haben ihren Sitz im Umwelthaus und können direkt mit der Organisation / Verwaltung kommunizieren. Das Angebot des Umwelthauses wird über den ständig besetzten Empfang, Flyer, Schaukästen, Schwarze Bretter, Online-Kommunikation über ein hausinternes Intranet und direkte Gespräche vermittelt. Darüber hinaus stehen natürlich auch die Kanäle für die Kommunikation mit externen Nutzern und solchen, die es werden sollen zur Verfügung.

Externe Nutzer sind Gruppen und Personen, die ihren Sitz nicht im Umwelthaus haben. Diese Nutzer können sich im Umwelthaus über das Angebot informieren. Erste Anlaufstelle ist der Empfang. Als Magneten für den Besuch des Hauses dienen die Gastronomie mit Restaurantbetrieb, Mittagstisch, Café und Frühstück, sowie kulturelle Veranstaltungen wie zum Beispiel Ausstellungen, Konzerte, Vorträge und Feste. Ein weiterer Magnet sind die Veranstaltungen und Angebote der Nutzer, die Publikum ins Haus holen.

Außerdem müssen Zielgruppen, die bisher nicht im Umwelthaus waren über gezielte Werbemaßnahmen wie zum Beispiel Prospekte, Flyer, online-Aktionen, Veranstaltungshinweise angesprochen werden. Hierbei können Kooperationspartner, wie zum Beispiel die internen Nutzer mit ihrem Netzwerk unterstützen.

4.2 Modell zur Trägerschaft

4.2.1 Allgemeines

Als Träger wird eine Institution bezeichnet, die Personal und Sachmittel für Dienstleistungen zur Verfügung stellt.

Für den Betrieb des Umwelthauses ist Personal erforderlich. Das Personal organisiert das Angebot des Umwelthauses.

Ein wichtiges Sachmittel, das der Träger des Umwelthauses zur Verfügung stellt, ist die Immobilie selbst. Der Träger sollte die Verfügungsgewalt über die notwendigen Sachmittel haben, da er sonst nicht unabhängig agieren kann. Die Trägerschaft ist eng verbunden mit der Frage nach dem Eigentum.

Die Immobilie stellt einen Vermögenswert dar, der zur Verfügung gestellt wird. Falls die Immobilie nur gegen eine finanzielle Gegenleistung zur Verfügung gestellt wird, ist das Finanzierungsmodell eng mit dem Trägermodell verknüpft. Im Folgenden stellen wir diese Zusammenhänge dar und sprechen eine Empfehlung für die Rechtsform und Aufgabe des Trägers aus.

4.2.2 Unabhängigkeit

Der Träger kann, durch seine Rolle als Vermieter und Organisator der Vernetzung, Einfluss nehmen auf Aktivitäten der Nutzer, bspw. durch Raumbelastungsplanung und Einflussnahme innerhalb der Nutzergemeinschaft. Unter allen Nutzern besteht ein Konsens, dass die Unabhängigkeit von gewerblicher oder öffentlicher Seite ein wichtiges Gut ist. Der Träger soll im Interesse der Nutzer handeln und soll deshalb ebenfalls unabhängig sein.

Bei wichtigen Entscheidungen sollten alle Nutzer Mitspracherecht haben. Es sollte ein Konsens innerhalb der Nutzergemeinschaft hergestellt werden, ohne Einflussnahme von außen. Daraus folgen die folgenden Prinzipien.

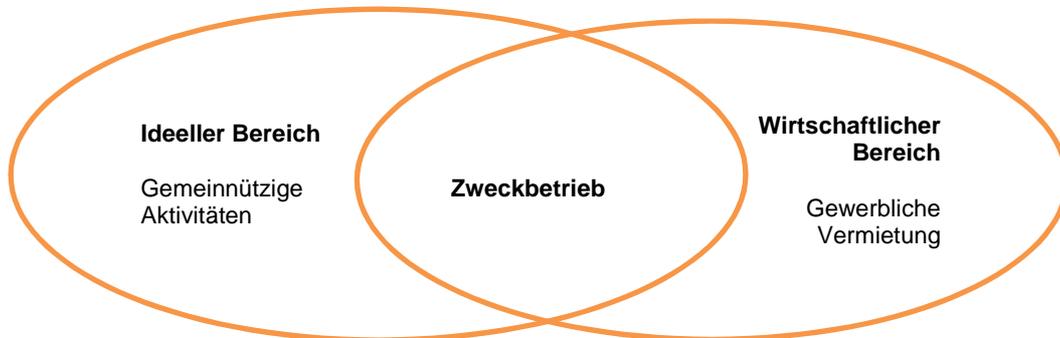
- Die Trägerorganisation soll aus den Reihen der Nutzer gebildet werden.
- Der Träger soll im Betrieb inhaltlich unabhängig von externen Geldgebern sein.

4.2.3 Ideelle und wirtschaftliche Sphäre

Die Tätigkeit des Trägers bewegt sich in zwei unterschiedlichen Sphären. Die erste Sphäre ist der ideelle Bereich und umfasst die gemeinnützigen Zwecke der Vernetzung und Förderung der gemeinnützigen Aktivitäten der Nutzer.

Die zweite Sphäre ist der wirtschaftliche Bereich und umfasst vor allem die Erzielung von Gewinnen aus der Vermietung auch an gewerbliche Nutzer. Dazu können die Gastronomie und der Konferenzbereich gehören, aber auch die Erweiterung der Nutzergemeinschaft auf ein gewerbliches Segment.

Der Überschneidungsbereich beider Sphären ist der wirtschaftliche Zweckbetrieb, der für die Ziele des ideellen Bereichs erforderlich ist.



Der wirtschaftliche Bereich ist steuerpflichtig und kann die Gemeinnützigkeit und damit die Steuervorteile des ideellen Bereichs gefährden.

Wenn die Immobilie des Umwelthauses dem Träger für seine Zwecke unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird, dann beschränkt sich die Tätigkeit des Trägers auf den ideellen Bereich und den Zweckbetrieb.

Ist dagegen vom Träger eine Investition für die Immobilie zu erbringen, die sich wirtschaftlich tragen muss, dann agiert der Träger im wirtschaftlichen Bereich.

Die beiden Bereiche oder Sphären sind inhaltlich und steuerrechtlich sehr unterschiedlich. Deshalb schlagen wir vor, auch im Trägermodell eine Trennung vorzunehmen:

Ideelle Sphäre:

Der Betrieb des Umwelthauses wird durch einen gemeinnützigen Träger durchgeführt, der sich aus der Nutzergemeinschaft bildet.

Wirtschaftliche Sphäre:

Die Finanzierung und die Erzielung von Gewinnen aus der Immobilie werden von einer separaten Organisation verantwortet, die sich ebenfalls aus der Nutzergemeinschaft bildet. Die Gewinne dienen ausschließlich dem Zweck die Immobilie zu finanzieren und zu unterhalten sowie die Aktivitäten der Nutzer zu fördern.

Fazit:

Wir schlagen vor, für die Modelle zur Trägerschaft und Finanzierung den Betrieb und die Investition in die Immobilie voneinander zu trennen.

4.2.4 Mögliche Rechtsformen des Trägers

Die möglichen Rechtsformen des Trägers sind im Folgenden aufgelistet. Wir beschränken uns auf gemeinnützige Körperschaften. Ein rein wirtschaftlicher Betrieb des Umwelthauses widerspricht dem Gemeinwohlgedanken der Hauptnutzer und wird in der Finanzierung nicht auf die Fördermittel und Steuervergünstigungen zugreifen können wie ein gemeinnütziger Träger. Außerdem werden viele Vereine und Initiativen keine marktwirtschaftlich kalkulierten Mietpreise in der angestrebten zentralen Lage aufbringen können.

Das Konzept des Unperfekthauses in Essen verlagert die Kosten von den Nutzern auf die Besucher, die Eintrittspreise zahlen müssen. Dieses Konzept ist nicht übertragbar, da es dem Anspruch widerspricht ein offenes Zentrum auch für die Bürger zu sein. Wir schließen damit natürliche Personen und Personengesellschaften als Träger aus.

Ebenfalls ausgeschlossen wird eine gemeinnützige Stiftung. Stiftungen erzielen Gewinne mit Vermögensverwaltung und setzen diese Gewinne für gemeinnützige Zwecke ein. Ein genügend großes Vermögen für die Gründung einer Stiftung könnte direkt für die Investitionskosten verwendet werden. Die Gründung einer Stiftung wäre überflüssig.

Gebräuchliche gemeinnützige Rechtsformen sind:

- **gemeinnützige AG (Aktiengesellschaft)**

Die gemeinnützige AG paart die Vorteile der typischen, auf gewerbliche Aktivität gerichteten Rechtsform der AG mit den Steuervorteilen, die das Gemeinnützigkeitsrecht bietet. Sie ist ein Rechtsgebilde des Übergangs zwischen dem gemeinnützigen und dem gewinnorientiert tätigen Sektor. Vorteil ist die Beteiligung der Aktionäre am Unternehmen, nachteilig ist die Möglichkeit einer Einflussnahme unerwünschter Organisationen durch Aktienerwerb. Diese Rechtsform wird deshalb und aufgrund des hohen organisatorischen Aufwands nicht weiter betrachtet.

- **gemeinnützige GmbH**

Die gGmbH ist geeignet für eine geringe Anzahl von Gesellschaftern. Die Wahl dieser Rechtsform findet sich häufig bei gemeinnützigen Unternehmen, die sich wirtschaftlich betätigen möchten (zum Beispiel Kindergärten). Die gGmbH wird von bestimmten Steuern ganz oder teilweise befreit, sofern ihre Satzung und tatsächliche Geschäftsführung den Anforderungen des Gemeinnützigkeitsrechts entsprechen. Die Gewinne einer gGmbH müssen für den gemeinnützigen Zweck (oder die gemeinnützigen Zwecke) verwendet werden und dürfen grundsätzlich nicht an die Gesellschafter ausgeschüttet werden. Eine Gewinnausschüttung ist ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn die Gesellschafter ihrerseits gemeinnützig sind. Der organisatorische Aufwand ist geringer als bei einer gAG.

- **gemeinnützige eG (eingetragene Genossenschaft)**

Der Zweck der Genossenschaft ist es, die unternehmerische Tätigkeit ihrer Mitglieder, oder deren soziale oder kulturelle Belange durch den gemeinsamen Geschäftsbetrieb zu fördern. Die Genossenschaft gleicht einem Verein, der wirtschaftlich tätig ist und Gewinne erzielen kann. Wesensmerkmale, die den Kern der Genossenschaftsidentität bilden, sind

- das Förderungsprinzip (die Tätigkeiten der Genossenschaftler sollen gefördert werden),
- die Grundsätze der Selbsthilfe, der Selbstverantwortung und der Selbstverwaltung
- und das Identitätsprinzip. Die Miteigentümer/Träger sind zugleich Geschäftspartner (Mieter) und Eigenkapitalgeber.

Die Genossenschaftler haften nur mit Ihrer Einlage.

Die große Transparenz der wirtschaftlichen Tätigkeit wird durch einen hohen organisatorischen Aufwand erkauft. Verschiedene Kontroll- und Aufsichtsgremien sind im Genossenschaftsgesetz verpflichtend vorgeschrieben. Bei der Verwaltung größerer Beträge für eine große Anzahl von Genossenschaftlern ist diese Transparenz aus unserer Sicht zwingend notwendig.

Eine eG kann gemeinnützig sein, und damit steuerrechtliche Vorteile in Anspruch nehmen. Die Gewinne aus nicht zwingend gemeinnütziger Tätigkeit müssen dann einem gemeinnützigen Zweck zugeführt werden. Hier besteht eine Ähnlichkeit zu gemeinnützigen Stiftungen, die Gewinne aus Kapitalanlagen erzielen und diese Gewinne gemeinnützig verwenden.

▪ **e. V. (eingetragener Verein)**

Ein eingetragener Verein verfolgt keinen wirtschaftlichen Zweck. Die Rechtsformen 1. -3. können Gewinne erzielen, die aber ausschließlich zu gemeinnützigen Zwecken verwendet werden dürfen.

4.2.5 Variantenbetrachtung für das Trägermodell

Derzeit steht noch kein Standort oder Gebäude für das Umwelthaus fest. Deswegen sind unterschiedliche Varianten zu betrachten, wie die Fragen der Investition in Bau- oder Umbaukosten und der Erwerb von Grundstück und Gebäude geregelt werden kann.

- 1) Die öffentliche Hand (Stadt und / oder Land) übernimmt alle Kosten und stellt das Gebäude dem Träger zur Verfügung.
 - a) Eigentümer und Vermieter ist die öffentliche Hand, mit allen sich daraus ergebenden Pflichten.
 - b) Die öffentliche Hand übernimmt die Investition in Bau- oder Umbaukosten und erteilt dem Träger ein Nießbrauchsrecht für ein Gebäude. Der Träger muss nur für einen kostendeckenden Betrieb und Instandhaltung des Gebäudes sorgen. Aus den Überschüssen aus laufendem Betrieb kann dem Eigentümer ein Pachtzins gezahlt werden. Das Nießbrauchsrecht trennt Eigentümer und Nutzer voneinander und schützt vor Einflussnahme. **Diese Variante ist für die öffentliche Hand mit hohen Kosten verbunden, falls in das Gebäude investiert werden muss. Für den Träger des Umwelthauses fallen keine Investitionskosten an.**

Bei diesen beiden Varianten beschränken sich die Aufgaben des Trägers auf den ideellen Bereich und auf den Zweckbetrieb des Umwelthauses. Es ist keine separate

Organisation des Trägers für die wirtschaftliche Sphäre (Erwirtschaftung der Investitionskosten) erforderlich.

- 2) Die Investitionskosten für Bau, Umbau werden vom Träger verantwortet.
 - a) Die öffentliche Hand erteilt dem Träger ein Nießbrauchsrecht für ein Gebäude oder ein Erbbaurecht für ein Grundstück. Der Träger erhält so für einen vertraglich vereinbarten Zeitraum von zum Beispiel 30 Jahren volle Handlungsfreiheit für Bau, Umbau oder Sanierung, muss aber Gebäude und Grundstück nicht kaufen. **Diese Variante verteilt die finanziellen Lasten zwischen dem Eigentümer und dem Träger. Der Träger muss seinen Anteil der Investitionskosten finanzieren und agiert in der wirtschaftlichen Sphäre.**
 - b) Gebäude und Grundstück müssen vom Träger gekauft werden. Kosten dafür kommen zu den Investitionskosten unter 2)a) hinzu. **Die finanziellen Lasten liegen voll beim Träger. Der Träger agiert in der wirtschaftlichen Sphäre.**

Bei diesen beiden Varianten erwirtschaftet der Träger mit der Immobilie die Investitionskosten, befindet sich also in der wirtschaftlichen Sphäre. Eine separate Organisations- und Rechtsform ist sinnvoll.

4.2.6 Empfehlung eines Trägermodells und deren Rechtsform

Der Betrieb und die Verwaltung des Umwelthauses dienen nicht wirtschaftlichen Zwecken, sondern der Vernetzung der Nutzer und der Pflege, Instandhaltung und Zuteilung von Raum für die Aktivitäten der Nutzer. **Für diese Aufgaben ist ein eingetragener Verein (e.V.)** die geeignete Rechtsform. Mitglied in diesem Verein können alle Nutzer und darüber hinaus interessierte Bürger sein.

Für den Fall, dass keine eigenen Investitionen der Nutzer oder des Trägers in den Erwerb, Umbau oder Bau der Immobilie erforderlich sind, entfällt die wirtschaftliche Sphäre. Die Trägerschaft kann vollständig über einen eingetragenen Verein übernommen werden.

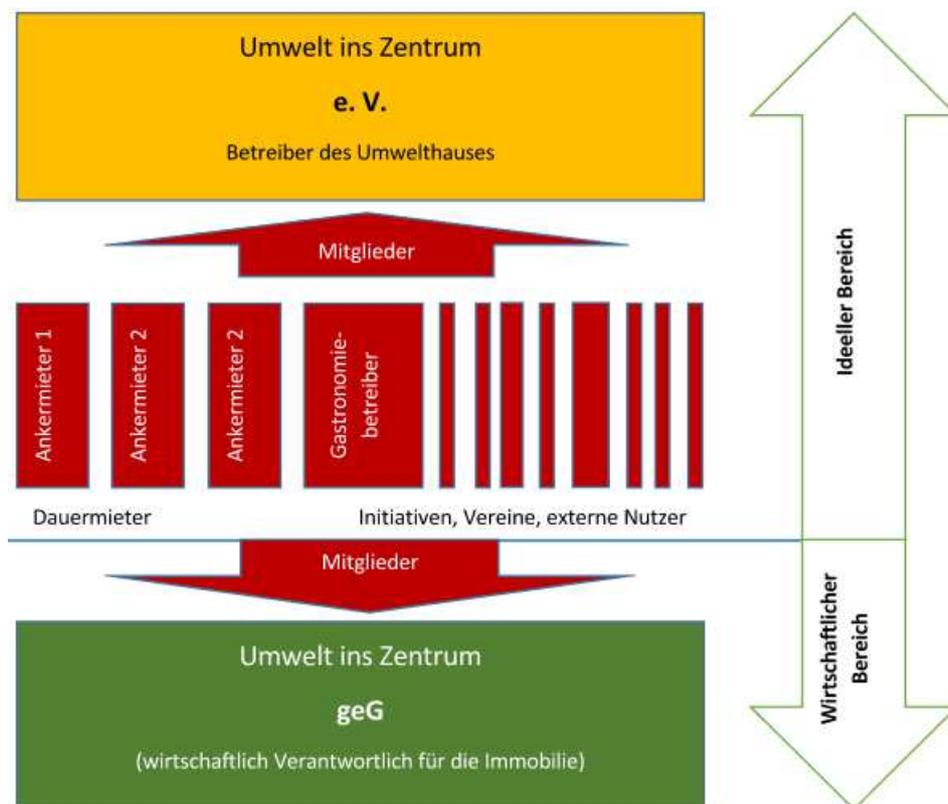
Für den Fall, dass eigene Investitionen erforderlich sind wird die Bildung einer zusätzlichen Trägerorganisation empfohlen. Der Erwerb, Bau oder Umbau des Gebäudes und die Erzielung von Mieteinnahmen ist eine unternehmerische Aufgabe die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten organisiert werden soll. Es wird Eigenkapital benötigt und eventuell anfallende Gewinne werden dem gemeinnützigen Zweck des Umwelthauses zugeführt. Ein Verein ist nicht die geeignete Rechtsform für die Schaffung von Eigenkapital und für wirtschaftliches Handeln.

Im neuen Umwelthaus ist eine Dreifachbeziehung wie in einer eG (eingetragene Genossenschaft) gegeben. Die Nutzer sind zugleich

- Mieter
- ggfls. Eigenkapitalgeber je nach ihren finanziellen Möglichkeiten
- Miteigentümer/Träger.

Die Verwaltung von Investitionsvolumen im Bereich mehrerer Millionen Euro erfordert bei der Vielzahl der Nutzer und der angestrebten Nutzung öffentlicher Fördermittel und Zuschüsse ein Höchstmaß an Transparenz.

Wir empfehlen deshalb eine **gemeinnützige eG** als Rechtsform des Trägers der wirtschaftlichen Sphäre. Genossenschaftler sind alle Nutzer die einen Anteil zum Eigenkapital beitragen. Sie profitieren von vergünstigten Mieten. Darüber hinaus können interessierte Bürger Genossenschaftsanteile erwerben. Sie werden damit Teil des Projektes Umwelt ins Zentrum und können als Anreiz vergünstigte Angebote des neuen Umwelthauses nutzen.



4.3 Finanzierungsmodell

4.3.1 Allgemeines

Wie im Trägermodell wird auch in der Finanzierung unterschieden zwischen dem Erwerb und Bau / Umbau der Immobilie und dem Betrieb des Umwelthauses. Kosten und Einnahmen für den Betrieb können auf der Grundlage der ermittelten Flächen und des angenommenen Personalbedarfs zumindest in der Größenordnung relativ genau abgeschätzt werden.

Die Kosten für die Bereitstellung des Gebäudes können, da noch kein Gebäude feststeht, nicht exakt ermittelt werden. Aus diesem Grund werden kurz zwei Szenarien skizziert:

Das erste Szenario ist der Neubau eines Gebäudes oder eine zu einem Neubau kostenneutrale energetische Sanierung auf einen hohen Standard.

Das zweite Szenario ist der Umbau und die Renovierung eines bestehenden Gebäudes unter der Annahme, dass die Räumlichkeiten nur geringfügig angepasst und die energetische Sanierung auf einen mittleren Standard durchgeführt wird.

Wir untersuchen zuerst die Einnahmen und Kosten aus laufendem Betrieb und danach die Herstellungskosten des Gebäudes für die Szenarien 1 und 2.

4.3.2 Einnahmen im laufendem Betrieb

Wir setzen als Mietzins und Pacht die in der Interessensanalyse abgefragten möglichen Preise an. Es handelt sich für die Dauermieter um marktübliche Preise im unteren Marktsegment. Wir differenzieren nur nach Nutzungstyp, nicht nach Nutzer. Für eine überschlägliche Kalkulation der möglichen Mieteinnahmen setzen wir zusätzlich für die Dauermieter eine Belegungsquote von 90 % an. Für die gemeinschaftlich genutzten Bürobereiche und den Konferenzbereich setzen wir eine Belegungsquote von 25% an. Diese Belegungsquoten sind für gute Lagen sehr gering angesetzt. Wir haben diesen Ansatz gewählt um die Anlaufphase angemessen zu berücksichtigen. Die Mietinteressenten werden ihre laufenden Mietverträge nicht gleichzeitig beenden und in das neue Umwelthaus einziehen können. Nach der Anlaufphase sind Belegungsquoten von 95 % im Dauermietbereich für die angestrebte zentrale Lage realistisch.

Bei der Vermietung von Konferenz-/ Veranstaltungsflächen im Umwelthaus könnte eine Staffelmiete zum Einsatz kommen. Mitglieder der Trägerorganisation können Vergünstigungen in Anspruch nehmen. Als Mittelwert für den Konferenzbereich werden die Preise des Bauzentrums München zum Ansatz gebracht und sind in Tagespauschalen angegeben. Die Pacht für den Gastronomiebereich könnte sich aus Grundpacht von 10,-€ / m² und einem umsatzabhängigen Anteil zusammensetzen. Für diese Kalkulation setzen wir nur die Grundpacht an.

Die möglichen Einnahmen aus dem laufenden Betrieb gliedern sich in die folgenden Bereiche:

Mieteinnahmen

Mieteinnahmen durch Dauermieter

Büro 1.279 m ²	x Kaltmiete 7,50 €/m ² pro Monat	x 12 Monate	= 115.110,-€ pro Jahr
Archiv / Lager 360 m ²	x Kaltmiete 3,50 €/m ² pro Monat	x 12 Monate	= 15.120,-€ pro Jahr
Gastronomie 460 m ²	x Pacht 10,00 €/m ² pro Monat	x 12 Monate	= 55.200,-€ pro Jahr
Werkstatt 150 m ²	x Miete 3,50 €/m ² pro Monat	x 12 Monate	= 6.300,-€ pro Jahr
			191.730,-€ pro Jahr

Summe x Belegungsfaktor 90%= **172.557,-€ pro Jahr**

Mieteinnahmen durch temporäre Mieter

Büro 95 m ²	x Kaltmiete 7,50 €/m ² pro Monat	x 12 Monate	= 8.550,-€ pro Jahr
Konferenzbereich 150 m ²	x Grundmiete ganztags 500,-€/Tag	x 365 Tage	= 182.500,-€ pro Jahr
Foyer, Aktionsraum 280 m ²	x Pauschale 0,50 €/m ² pro Tag	x 365 Tage	= 51.100,-€ pro Jahr
			242.150,-€ pro Jahr

Summe x Belegungsfaktor 25%= **60.538,-€ pro Jahr**

Einnahmen für Dienstleistungsangebote

Welche Dienstleistungen vom Träger mit dem vorhandenen Personal sinnvollerweise erbracht werden können, muss mit den Nutzern gemeinsam festgelegt werden. Dies könnten zum Beispiel sein:

- Telefondienst, Postadresse für Initiativen und Aktionsgruppen.
- Wifi, IT-Infrastruktur, Intranet

Die Einnahmen sind schwer zu beziffern, wenn das Angebot noch nicht festliegt. Für diese Kalkulation gehen wir aus von jährlichen Einnahmen in Höhe von **10.000,-€ pro Jahr**.

Projektarbeit des Trägers

Für eine Projektarbeit ist zusätzliches Personal erforderlich, das in den Betriebskosten nicht berücksichtigt ist. Einnahmen aus der Projektarbeit decken diese Kosten und können nur in geringem Umfang für eine Querfinanzierung des laufenden Betriebs herangezogen werden. Aus diesem Grund berücksichtigen wir auf der Einnahmen- und Kostenseite keine Projektarbeit des Trägers.

Spenden, Sponsoring, Zinseinnahmen, Fördermittel, Zuschüsse

Unter diese Überschrift fallen alle Arten von Einnahmen, die nicht selbst erwirtschaftet werden. Sie können genutzt werden, um eine Finanzierungslücke zu decken und werden vorerst nicht bewertet.

Zusammenfassung

Aus den oben genannten Quellen ergeben sich im Betrieb erwartete Einnahmen in Höhe von

Mieteinnahmen Dauermieter	172.557,-€ pro Jahr
Mieteinnahmen temporäre Mieter	60.538,-€ pro Jahr
Einnahmen aus Dienstleistungen	10.000,-€ pro Jahr
Einnahmen aus Projektarbeit des Trägers	0,-€ pro Jahr
Spenden, Sponsoring, Zinseinnahmen, Fördermittel, Zuschüsse	0,-€ pro Jahr
Summe Einnahmen	243.095,-€ pro Jahr

4.3.3 Kostenstruktur laufender Betrieb

Die laufenden Kosten für den Betrieb setzen sich wie folgt zusammen:

Personalkosten

Ansatz für den Personalbedarf: 4 Mitarbeiter auf 2 ½ Stellen verteilt

Kostenansatz: Monatliche Bruttogehälter gemäß Entgelttabelle 2015 des Tarifvertrags für den öffentlichen Dienst in Kommunen (TVöD VKA). Für die Pädagogische Fachkraft wählen wir die Entgelttabelle für angestellte Lehrer TV-L 2015a als Ansatz. In den Werten der Entgelttabellen enthalten sind Jahressonderzahlungen.

Leitung, Gehaltsklasse E 10 Stufe 4, ½ Stelle	½ x 3.712,- € brutto
Verwaltungskraft – Veranstaltungsmanagement , E 9 Stufe 3, volle Stelle	2.999,- € brutto
Empfang und pädagogische Fachkraft, E 10 Stufe 3, ½ Stelle	½ x 3.406,- € brutto
Hausmeister, E 4 Stufe 4, ½ Stelle	½ x 2.479,- € brutto
Summe Personalkosten gerundet	7.798,-€ brutto pro Monat
zzgl. Arbeitgeberanteil von 23 %	1.793,-€ brutto pro Monat
Summe Personalkosten brutto brutto	9.591,-€ brutto pro Monat
x 12 Monate	115.097,-€ brutto pro Jahr

Umlegbare Nutzungskosten

Ansatz für die Umlage auf Mietnebenkosten: 3,- €/m² im Monat
abgedeckte Kostenaufwendungen: Wartung technischer Anlagen, Reinigung,
Ver- und Entsorgung, Versicherungen, Gebühren etc.

nicht vermietete Bereiche Flächenansatz von 50 m² für Empfang, Büro des Trägers, Hausverwaltung 3,- €/m² x 50 m² x 12 Monate
= **1.800,- € pro Jahr**

vermietete Bereiche Kosten werden über die Nebenkostenabrechnung an die Mieter weitergegeben und hier nicht aufgeführt

Wartungs- und Instandsetzungskosten

Wartungs- und Instandsetzungskosten für das Gebäude und die technische Gebäudeausrüstung, die nicht auf die Mietnebenkosten umlegbar sind.

Normative Instandsetzung (Reparaturen und Ersatz aufgrund Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen) 6.822 € brutto pro Jahr
Kostenansatz 2,- €/m² brutto pro Jahr

Rückstellungen für große Instandsetzungsmaßnahmen über einen Betrachtungszeitraum von 25 Jahren, Ersatz nach Ablauf der Nutzungsdauer der einzelnen Bauteile. 44.343 € brutto pro Jahr
Kostenansatz 13,- €/m² brutto pro Jahr

Summe Wartungs- und Instandsetzungskosten **51.165,-€ brutto pro Jahr**

Die oben genannten Kosten sind flächennormierte Kennwerte aus dem Facility Management und werden zum Beispiel vom BLB NRW für den Betrieb seiner Gebäude angesetzt. Sie gelten für Neubauten des Bautyps „allgemeine Verwaltungsgebäude mit normaler technischer Ausstattung“. Für einen unsanierten Altbau können die Kosten erheblich höher liegen. Ein nach vollständiger Entkernung energetisch sanierter Altbau dürfte wie ein Neubau zu betrachten sein. Als Ansatz für die Erstellung eines Finanzierungsmodells sind die Zahlen realistisch gewählt. Wartungs- und Instandsetzungskosten für Außenanlagen sind nicht berücksichtigt. Die Pflege der Außenanlagen ist eine auf die Mietnebenkosten umlegbare Maßnahme und wird deshalb ebenfalls nicht berücksichtigt.

Zusammenfassung

Die Summe der Kostenstellen ergibt Betriebskosten für das Umwelthaus in Höhe von

Personalkosten	115.097,- € brutto pro Jahr
Umlegbare Nutzungskosten	1.800,- € brutto pro Jahr
Wartungs- und Instandsetzungskosten	51.165,- € brutto pro Jahr
Summe Ausgaben	168.062,- € brutto pro Jahr

4.3.4 Bilanz laufender Betrieb

In der folgenden Tabelle sind die Einnahme- und Ausgabeseite des laufenden Betriebs zusammengefasst:

	Einnahmen/ Jahr	Ausgaben/ Jahr	
Mieten Dauermieter	172.557,- €		
Nebenkosten	X,- €	X,- €	
Mieteinnahmen temporäre Mieter	60.538,- €		
Einnahmen aus Dienstleistungen	10.000,-€		
		115.097,- €	Personalkosten
		1.800,- €	Nebenkosten Eigennutzung
		6.822,- €	Normative Instandsetzung
		<u>44.343,- €</u>	Rücklage für große Instandsetzungsmaßnahmen
Summen	<u>243.095,- €</u>	<u>168.062,- €</u>	
Überschuss aus laufendem Betrieb pro Jahr		75.033,- €	

4.3.5 Kostenstruktur Herstellungskosten Gebäude

Die nachfolgenden Investitionskosten sind ohne Kenntnis eines bestimmten Gebäudes und eines definierten Standortes auf Grundlage von Annahmen ermittelt worden. Insbesondere Grundstückskosten und Preise von Bestandsimmobilien sind großen Schwankungen unterlegen. Die Zahlen können deshalb nur als Grundlage einer Grundsatzentscheidung dienen. Ein genauer Investitionsplan kann nur für ein definiertes Gebäude an einem definierten Standort aufgestellt werden.

Szenario 1: Neubau oder Umbau und energetische Sanierung auf hohem Standard (EnEV 2014 +)

Im Szenario 1 wird von einem Neubau oder Umbau ausgegangen, bei dem die gesetzlichen Forderungen der EnEV übertroffen werden und ein ökologisches und energetisches Leuchtturmprojekt realisiert werden kann. Die energetische Sanierung wird hierbei als kostenneutral zu einem Neubau betrachtet.

Wir gehen davon aus, dass es sich um ein erschlossenes Grundstück in mittlerer bis guter Lage handelt. Als Grundstücksgröße setzen wir 800 m² an. Das Maß der baulichen Nutzung ist GRZ = 0,8 und GFZ = 5. Damit ist ein Gebäude mit 3.400 m² Nettogröße realisierbar. Für die Ermittlung des Grundstückspreises beziehen wir uns auf den Grundstücksmarktbericht Düsseldorf 2015, verfasst vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf. Für Büro- und Geschäftshäuser in mittleren bis guten Lagen (in den Stadtteilen Innenstadt, Derendorf, Unterbilk) werden 2.500,-€/m² bis 4.400,-€/m² angegeben. Wir setzen als Richtwert 3.500,-€/m² an.

Es ergibt sich ein Grundstückswert von:

$$800 \text{ m}^2 \times 3.500,- \text{ €/m}^2 = 2.800.000,- \text{ €}.$$

Die Kostenansätze für den Neubau beziehen sich auf ein Verwaltungsgebäude mit normaler technischer Ausstattung. Im neuen Umwelthaus werden verschiedene Nutzungsarten mit sehr unterschiedlichen Ausstattungsstandards entstehen. Der Konferenz- und Gastronomiebereich wird eine höhere technische Ausstattung erfordern, der Werkstattbereich und die umfangreichen Archiv- und Lagerräume eine deutlich geringere technische Ausstattung. Deshalb halten wir es für gerechtfertigt zur Vereinfachung einen mittleren Ausstattungsgrad für das gesamte Gebäude anzusetzen.

In der folgenden Tabelle sind die Herstellungskosten des Neubaus auf der Grundlage von Erfahrungswerten geschätzt worden.

Neubau - Herstellungskosten Kostengruppen KGR nach DIN 276		Menge	Einh.	E.P. netto Schätzung €	Gesamtbetrag netto €
100	Grundstück insgesamt	800,00	m ²	3.500,00	2.800.000,00
200	Herrichten und Erschließen insgesamt			zuvor enthalten	0,00
300	Bauwerk - Baukonstruktion insgesamt	3.411	m ²	1.200,00	4.093.200,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen insgesamt	20	%	von KGR 300	818.640,00
500	Außenanlagen insgesamt	inklusive Parkplätze		pauschal	500.000,00
600	Ausstattung insgesamt	Möblierung und Ausstattung Konferenz und Restaurant, Gastronomieküche		pauschal	150.000,00
700	Baunebenkosten insgesamt	20,00	%	von KGR 300- 500	1.082.368,00

Gesamtkosten netto	9.444.208,00
zzgl. 19 % MwSt.	1.794.399,52
Gesamtkosten brutto	11.238.607,52

In den Herstellungskosten sind unter KGR 700 die Baunebenkosten für Planung, Projektsteuerung und Bauleitung enthalten. Zur Vereinfachung sind die Grundstückskosten in die Nettosumme der Herstellungskosten eingerechnet. Dafür sind die Nebenkosten des Grundstückserwerbs nicht separat berücksichtigt und in der ausgewiesenen MwSt enthalten. Ein gemeinnütziger Träger kann nach dem Umsatzsteuergesetz (UStG) unter bestimmten Umständen in Teilbereichen seiner Tätigkeit von der Umsatzsteuer befreit werden oder einen verringerten Satz ansetzen. Der Einfachheit halber haben wir den vollen Satz von 19% angesetzt.

Für den Grundstückserwerb und Neubau oder den Umbau und die energetische Sanierung auf einen hohen Standard ergeben sich Brutto Investitionskosten von ca. 11.250.000,- €, das sind bezogen auf 3.411 m² Bruttogrundfläche: 3.295,-€/m².

Bei der Kostenbetrachtung von Flächenerweiterungen kann dieser flächenbezogene Kostenkennwert verwendet werden.

Szenario 2: Umbau/Energetische Sanierung eines bestehenden Gebäudes auf einen mittleren Standard (gesetzlicher Standard, EnEV 2014)

Es ist keine Kernsanierung, also keine vollständige Entkernung erforderlich. Für die Kostenschätzung haben wir eine vollständige Renovierung mit neuen Bodenbelägen, Innenputz, Anstrich, neue Raumaufteilung mit nichttragenden Wänden und teilweise neuen Fenstern gerechnet. Für die technische Gebäudeausrüstung haben wir neue Beleuchtung, Verkabelung, elektrische Feininstallation, in Teilbereichen eine Lüftungsanlage und neue Sanitäranlagen vorgesehen. Die Heizungsanlage und die Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden nur angepasst und weitgehend übernommen. In den Baunebenkosten ist mit einem Umbauzuschlag von 20 % gerechnet worden.

Als Kaufpreis für eine geeignete Immobilie setzen wir für eine sanierungsbedürftige Immobilie 1.000,- €/m² an:

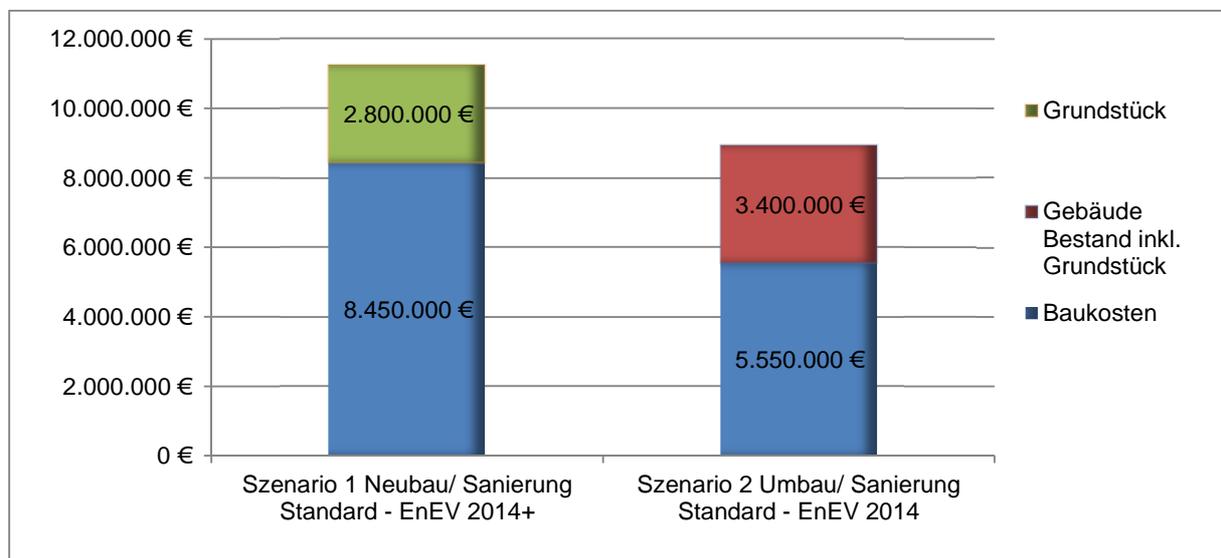
Sanierung/ Umbau - Herstellungskosten Kostengruppen KGR nach DIN 276					
100	Bestandsgebäude inkl. Grundstück insgesamt	3.400	m ²	1.000,00	3.400.000,00
200	Herrichten und Erschließen insgesamt			nicht enthalten	0,00
300	Bauwerk - Baukonstruktion insgesamt	3.411	m ²	700,00	2.387.700,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen insgesamt	3.411	m ²	200,00	682.200,00
500	Außenanlagen insgesamt			pauschal	100.000,00
600	Ausstattung insgesamt			Möblierung und Ausstattung Konferenz und Restaurant, Gastronomieküche pauschal	150.000,00
700	Baunebenkosten insgesamt	25,00	%	von KGR 300-500	792.475,00

Gesamtkosten netto	7.512.375,00
zzgl. 19 % MwSt.	1.427.351,25
Gesamtkosten brutto	8.939.726,25

Es ergeben sich Netto- Investitionskosten von ca. 7.500.000,- € inkl. Kauf eines geeigneten Bestandsgebäudes. Die Brutto-Investitionskosten betragen ca. 8.950.000,- €.

Der flächenbezogene Brutto-Kostenkennwert auf 3.400 m² Bruttogrundfläche bezogen ist 2.625,- €/m².

Finanzierungsbedarf nach Szenarien



4.3.6 Möglichkeiten der Finanzierung

Die Finanzierung der Investitionssumme von ca. 8,95 Mio. € bis 11,25 Mio. € kann auf verschiedene Arten erfolgen:

Kreditfinanzierung aus dem Überschuss laufender Betrieb

Ein Annuitätendarlehen wird mit einer festen Annuität abbezahlt. Der Zinssatz ist für die Zinsbindungsfrist fest vereinbart. Bei einer Zinsbindung von 20 Jahren und Laufzeit des Darlehens von 30 Jahren und einem angenommenen Zinssatz von 3,5% beträgt der Annuitätenfaktor ca. 0,055. Das bedeutet bei einer Annuität von 5,5% der anfänglichen Darlehenssumme ist das Darlehen nach 30 Jahren vollständig zurückgezahlt. Sinkt der Zinssatz auf 2,5%, weil zum Beispiel KfW-Kredite in Anspruch genommen werden, ergibt sich ein Annuitätenfaktor von ca. 0,045.

Förderung durch die Stadt Düsseldorf

Die Stadt Düsseldorf kann über Zuschüsse oder kommunale Förderprogramme die Planung und Realisierung unterstützen.

Förderungsmöglichkeiten

Die Förderlandschaft ist vielfältig und bedarf einer gesonderten Untersuchung, die über den Rahmen dieser Studie hinausgeht.

Als möglicher Förderer könnte Stiftung aus Düsseldorf auftreten, deren Zweck es ist, das Gemeinwesen der Stadt und Region Düsseldorf zu stärken, gemeinsame bürgerschaftliche Verantwortung zu fördern und Kräfte der Innovation zu mobilisieren.

Ebenso fördert die Stiftung für Umwelt und Entwicklung NRW auch Bau- und Umbaumaßnahmen mit Zuschüssen, Bürgschaften oder Darlehen. Voraussetzung ist die Gemeinnützigkeit des Projektträgers. Ein Eigenanteil von 20% der Fördersumme ist in der Regel erforderlich. Die Förderungen sind an bestimmte Vorgaben gekoppelt. Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

Für energetische Sanierungen von Bestandsgebäuden gibt es im Rahmen der KfW-Förderkredite auch Tilgungszuschüsse.

Spenden

Die Akquisition von Spendengeldern aus der Wirtschaft und aus der Bürgerschaft kann einen kleinen Anteil zur Finanzierung beitragen. Voraussetzung ist auch hier die Gemeinnützigkeit des Empfängers der Spende. Das Welthaus Bielefeld beispielsweise akquiriert Spenden in Höhe von 20% der jährlichen Einnahmen. Das sind in absoluten Zahlen über 400.000,-€ im Jahr, die allerdings vor allem für Projektarbeit akquiriert wird.

Der Erfolg bei der Akquisition von Spenden hängt ganz wesentlich vom Leuchtturmcharakter des neuen Umwelthauses und der Kreativität bei der Akquisition ab. Je attraktiver und wichtiger das Vorhaben „Umwelt ins Zentrum“ für das Gemeinwohl in der Stadt Düsseldorf ist, desto höher wird die Bereitschaft sein zu spenden.

Beitrag des Trägers

Die vollständige Finanzierung des Umwelthauses über die Umwelt-Organisationen ist nicht darstellbar, ggf. kann aber ein Teil des notwendigen Kapitals auch vom Träger selbst

aufgebracht werden. Welche Möglichkeit hier bestehen, muss mit den Nutzern diskutiert werden. Auch ist denkbar, dass die Nutzer selbst Spenden für das neue Umwelthaus akquirieren. Diese Möglichkeit ist auch abhängig vom gewählten Trägermodell. Ist der Träger als gemeinnützige Genossenschaft organisiert, könnten zum Beispiel Genossenschaftsanteile verkauft werden. Ein Beispiel einer Genossenschaft, die erhebliche Summen an Eigenkapital aufbringt, ist die taz in Berlin. Genossenschaftler könnten auch sozial- und ökologisch-engagierte Bürger sein.

Öffentlich-Private Partnerschaft (ÖPP)

Eine weitere Variante stellt die vollständige oder Teilfinanzierung des Vorhabens im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft dar. Die Stadt und / oder das Land arbeiten hierbei im Rahmen eines ÖPP- Vertrages mit einer privaten Projektgesellschaft zusammen. Die private Projektgesellschaft kann die im Trägermodell genannte Genossenschaft sein. Falls die Nutzer des neuen Umwelthauses eine solche Organisation nicht aufbauen können oder wollen, kann das auch eine externe Projektgesellschaft sein, die zum Beispiel von einer Baufirma gegründet wird.

Es gibt verschiedene ÖPP-Modelle, allen gemeinsam ist ein sehr hoher Organisationsaufwand. Wir betrachten das Erwerbermodell und das Mietmodell.

Sie können im Rahmen einer Forfaitierung mit Einredeverzicht finanziert werden. Die private Projektgesellschaft vereinbart mit der Stadt regelmäßige Zahlungen über zum Beispiel 30 Jahre in Höhe der Investitionskosten, zuzüglich eines Zuschlags für Wagnis und Gewinn und verkauft diese Forderungen an die finanzierende Bank. Diese Form der Finanzierung ermöglicht eine 100 % Finanzierung zu kommunalkreditähnlichen Konditionen.

Im Erwerbermodell geht die Immobilie nach einer vereinbarten Laufzeit in den Besitz der Stadt über. Die Zahlungen der Stadt haben investiven Charakter.

Im Mietmodell bleibt die private Projektgesellschaft im Besitz der Immobilie. Die Zahlungen der Stadt haben konsumptiven Charakter.

4.3.7 Modelle zur Deckung des Finanzierungsbedarfs

Variante 1: Reines Mietmodell

Die Stadt mietet ein Haus zu marktüblichen Mieten und vermietet das Haus an den Träger der Umwelt-Organisationen.

Jahresmiete (12,60 €/m ² /Monat, 2.843 vermietbare Fläche m ²)	429.862,- € pro Jahr
zzgl. Personalkosten (siehe Kap. 4.3.3)	115.097,- € pro Jahr
zzgl. umlegbarer Nutzungskosten (siehe Kap. 4.3.3)	1.800,- € pro Jahr
zzgl. Wartungs- und Instandsetzungskosten	0,- € pro Jahr
abzgl. Einnahmen laufender Betrieb (siehe Kap. 4.3.2)	-243.095,- € pro Jahr
Kosten für die Stadt, gerundet	305.000,-€ pro Jahr

Wartungs- und Instandsetzungskosten werden vom Eigentümer getragen.

Die angenommene Miete bezieht sich auf derzeitige Mieten in der Innenstadt für Gebäude mittleren Standards. Wir gehen bei unserem Ansatz für den Mietzins davon aus, dass das Gebäude vor dem Jahr 2000 errichtet wurde und einen dem Baujahr entsprechenden energetischen Standard erfüllt.

Ein größtmäßig-passendes Gebäude zur Miete zu finden, das den Kriterien eines ökologischen und energetischen Leuchtturmprojektes in der Innenstadt entspricht, wird als eher unrealistisch eingestuft.

Variante 2: Öffentlich-Private Partnerschaft - Erwerbmodell

Bei dem ÖPP- Erwerbmodell über 30 Jahre ohne Berücksichtigung von Förderungen ergeben sich die folgenden Kosten:

	Szenario 1 Neubau/ Umbau Sanierung Standard – EnEV 2014+ (Invest 11,25 Mio. €)	Szenario 2 Umbau / Sanierung Standard – EnEV 2014 (Invest 8,95 Mio. €)
Jährliche Tilgung und Zinsen, Annuitätenfaktor 0,055 (Finanzierungskosten des ÖPP-Partners für Planung u. Bau)	620.000,- € pro Jahr	492.250,- € pro Jahr
zzgl. Zuschlag von 10% für Wagnis und Gewinn des ÖPP-Partners	62.000,- € pro Jahr	49.225,- € pro Jahr
zzgl. Personalkosten (siehe Kap. 4.3.3)	115.097,- € pro Jahr	115.097,- € pro Jahr
zzgl. umlegbarer Nutzungskosten (siehe Kap. 4.3.3)	1.800,- € pro Jahr	1.800,- € pro Jahr
zzgl. Rücklagen für Wartung/ Instandsetzung (siehe Kap. 4.3.3)	51.165,- € pro Jahr	51.165,- € pro Jahr
abzgl. Einnahmen aus laufendem Betrieb (siehe Kap. 4.3.4)	-243.095,- € pro Jahr	-243.095,- € pro Jahr
Jährliche Kosten für die Stadt gerundet	605.000,- € pro Jahr	465.000,- € pro Jahr

Bei dieser Variante ist die Realisierung eines ökologischen und energetischen Leuchtturmprojektes darstellbar (Szenario 1). Die Kosten werden bei dieser Variante komplett durch die Stadt getragen, das Haus geht nach der Vertrags-Laufzeit in den Besitz der Stadt über. Das Projektrisiko für Planung und Bau trägt der ÖPP-Partner, das Mietausfallrisiko im Betrieb trägt die Stadt.

Variante 3: Öffentlich-Private Partnerschaft - Mietmodell

Bei dem ÖPP- Mietmodell werden die Kosten für die Stadt bei gleichem Ausbaustandard unterhalb der Kosten Variante 2 liegen, weil der ÖPP-Partner nach Vertragsende weiterhin Eigentümer der Immobilie ist. Wir gehen davon aus, das nach 30 Jahren 60% der Baukosten KGR 300, 400 und 500 abgeschrieben sind und der Restbuchwert der Immobilie 40% dieser Kosten gemäß Szenario 1 und Szenario 2 beträgt. Dieser Restwert mindert die von der Stadt zu tragenden Kosten. Um eine Größenordnung der jährlichen Minderbelastung zu ermitteln, rechnen wir mit einem Abzinsungsfaktor von 0,055.

Kostengruppen DIN 276	Szenario 1	Szenario 2
300	4.093.200,- €	2.387.700,- €
400	818.640,- €	682.200,- €
500	500.000,- €	100.000,- €
Summe Baukosten	5.411.840,- €	3.169.900,- €
Restbuchwert nach 30 Jahren 40%	2.164.736,- €	1.267.960,- €
Minderung der jährlichen Kosten der Stadt (Abzinsungsfaktor 0,055)	119.060,- € pro Jahr	69.738,- € pro Jahr

	Szenario 1 Neubau/ Umbau Sanierung Standard – EnEV 2014+ (Invest 11,25 Mio. €)	Szenario 2 Umbau / Sanierung Standard – EnEV 2014 (Invest 8,95 Mio. €)
Jährliche Tilgung und Zinsen, Annuitätenfaktor 0,055 (Finanzierungskosten des ÖPP-Partners für Planung u. Bau)	620.000,- € pro Jahr	492.250,- € pro Jahr
zzgl. Zuschlag von 10% für Wagnis und Gewinn des ÖPP-Partners	62.000,- € pro Jahr	49.225,- € pro Jahr
abzgl. Minderungsbelastung	-119.060,- € pro Jahr	-69.738,- € pro Jahr
Zwischensumme	562.940,- € pro Jahr	471.737,- € pro Jahr
zzgl. Personalkosten (siehe Kap. 4.3.3)	115.097,- € pro Jahr	115.097,- € pro Jahr
zzgl. umlegbarer Nutzungskosten (siehe Kap. 4.3.3)	1.800,- € pro Jahr	1.800,- € pro Jahr
zzgl. Rücklagen für Wartung/ Instandsetzung (siehe Kap. 4.3.3)	51.165,- € pro Jahr	51.165,- € pro Jahr
abzgl. Einnahmen aus laufendem Betrieb (siehe Kap. 4.3.4)	-243.095,- € pro Jahr	-243.095,- € pro Jahr
Jährliche Kosten für die Stadt, gerundet	488.000,- € pro Jahr	395.000,- € pro Jahr

Die private Projektgesellschaft übernimmt Planung, Bau, Instandhaltung/ Wartung und Finanzierung des Projektes und erhält dafür einen Mietvertrag mit der Stadt über zum Beispiel 30 Jahre. Die Stadt untervermietet an die Umweltorganisationen und trägt das Mietausfallrisiko.

Je nach Gebäudestandard und vertraglichen Vereinbarungen mit Projektpartnern ist die Ausgestaltung des Gebäudes bis hin zu einem ökologischen und energetischen Leuchtturmprojekts möglich.

Variante 4: Die Stadt Düsseldorf baut und finanziert selbst

Es besteht auch die Möglichkeit, dass die Stadt selbst baut und das Projektrisiko komplett übernimmt. In diesem Fall entfällt der Deckungsbeitrag für Wagnis und Gewinn des ÖPP-Partners. Der Zinssatz für die kommunale Kreditfinanzierung wird mit 2,5% und der Annuitätenfaktor mit 0,045 angesetzt. Um eine Größenordnung der jährlichen Belastung zu ermitteln vernachlässigen wir über die Laufzeit von 30 Jahren Inflation und Mietsteigerungen. Es ergeben sich damit unter Verwendung der Zahlen für Variante 2 die folgenden jährlichen Kosten:

	Szenario 1 Neubau/ Umbau Sanierung Standard – EnEV 2014+ (Invest 11,25 Mio. €)	Szenario 2 Umbau / Sanierung Standard – EnEV 2014 (Invest 8,95 Mio. €)
Jährliche Tilgung und Zinsen, Annuitätenfaktor 0,045 (Finanzierungskosten des ÖPP-Partners für Planung u. Bau)	506.000,- € pro Jahr	402.750,- € pro Jahr
zzgl. Personalkosten (siehe Kap. 4.3.3)	115.097,- € pro Jahr	115.097,- € pro Jahr
zzgl. umlegbarer Nutzungskosten (siehe Kap. 4.3.3)	1.800,- € pro Jahr	1.800,- € pro Jahr
zzgl. Rücklagen für Wartung/ Instandsetzung (siehe Kap. 4.3.3)	51.165,- € pro Jahr	51.165,- € pro Jahr
abzgl. Einnahmen aus laufendem Betrieb (siehe Kap. 4.3.4)	-243.095,- € pro Jahr	-243.095,- € pro Jahr
Jährliche Kosten für die Stadt gerundet	430.000,- € pro Jahr	330.000,- € pro Jahr

4.3.8 Vergleich der Finanzierungsvarianten

Die folgende Tabelle zeigt die jährlichen Kosten der betrachteten Finanzierungsvarianten auf 30 Jahre gerechnet:

Variante	Jährliche Kosten	Energetischer Standard		
		Bj. Gebäude vor 2000, Standard < EnEV	EnEV 2014	EnEV 2014 +
Variante 1 „Reines Mietmodell“	305.000,- €	X		
Variante 2 „ÖPP-Erwerbermodell“				
Szenario 1	605.000,- €			X
Szenario 2	465.000,- €		X	
Variante 3 „ÖPP-Mietmodell“				
Szenario 1	488.000,- €			X
Szenario 2	395.000,- €		X	
Variante 4 „Stadt baut + finanziert“				
Szenario 1	430.000,- €			X
Szenario 2	330.000,- €		X	

Zur Realisierung eines energetischen und ökologischen Leuchtturmprojektes sind jährliche Zuschüsse von 430.000,- € bis 605.000,- € erforderlich.

Die verschiedenen Möglichkeiten der Finanzierung (Förderkredite, Tilgungszuschüsse der KfW-Bank, Beiträge der Nutzer, Spenden, Zuschüsse des Landes) sind bei der Weiterentwicklung des Vorhabens zu eruieren und können die erforderlichen Zuschüsse der Stadt verringern.

5 Zusammenfassung und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Die Stadt Düsseldorf möchte die Gründung eines neuen Umwelthauses im Zentrum der Stadt unterstützen. Die Unterbringung von im Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz engagierten Initiativen und Verbänden unter einem Dach soll deren Zusammenwirken fördern, neue inhaltliche Impulse setzen und das Thema nachhaltige Entwicklung in der Mitte der Stadt verankern.

Mittels Ist-Analyse wurde bei den ansässigen Umwelt-Organisationen u.a. der Bedarf an einem gemeinsamen Raum ermittelt, vergleichbare Umweltzentren in anderen Städten sowie das existierende Umweltzentrum in Bilk betrachtet. Auf dieser Basis wurde ein Nutzerkonzept sowie ein Finanzierungs- und Trägermodell erarbeitet.

Bei der Ist-Analyse wurde das große Interesse der Umwelt-Organisationen an einem Umwelthaus im Zentrum der Stadt deutlich. Dieses spiegelt sich auch in dem ermittelten Flächenbedarf von insgesamt 3.400 m² wieder. In dieser Phase wurde auch erkennbar, dass von vielen Organisationen eine Erweiterung der Nutzergruppe des Umwelthauses auf Eine-Welt und Friedensverbände, u.a. auch auf die Lokale Agenda erwünscht wird. Ebenso wurden die Umsetzung eines außerschulischen Lernorts im Umwelthaus und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit ökologischen Dienstleistungs- und Produktangebot begrüßt.

Seminar- und Veranstaltungsfläche im neuen Umwelthaus wird von vielen Umwelt-Organisationen nachgefragt. Diese Räume sollten Platz für bis zu 130 Teilnehmer bieten. Die Abfrage ergab eine sehr hohe Auslastung. Diese Bereiche können bei guter Auslastung auch als Einnahmequelle interessant sein. Ein Catering für die größeren Veranstaltungen könnte vom Gastronomiebetrieb im Haus angeboten werden.

Die ermittelten Kern-Angebote des Hauses sind:

- Raumangebot für Dauermieter und temporäre Nutzungen
- Unterstützung des Zusammenwirkens der Umwelt-Organisationen
- Bürgerinformation und –einbindung (Begegnungsstätte)
- Organisation und Verwaltung des Hauses

Für den Betrieb und die Verwaltung des Umwelthauses sollte ein Verein gegründet werden, der sich aus den Reihen der Nutzergemeinschaft bildet. Der Personalstamm des Trägervereins muss hauptamtlich tätig sein. Unterstützende Tätigkeiten durch Ehrenamtler und aus den Reihen der Nutzergemeinschaft sind erwünscht.

Die Einnahmen aus dem laufenden Betrieb können nur einen kleinen Beitrag zur Deckung der Miet- bzw. Investitionskosten darstellen. Somit ist die Finanzierung des Vorhabens durch die Umwelt-Organisationen allein über eine Kreditfinanzierung nicht machbar. Wir gehen deswegen davon aus, dass das Vorhaben nur mit einer starken finanziellen Unterstützung durch die Stadt realisierbar ist.

Die ermittelten benötigten Zuschüsse belaufen sich auf 305.000 € bis 605.000 € jährlich.

In dem vorliegenden Konzept wurden verschiedene Finanzierungsvarianten aufgestellt, die bei der Weiterentwicklung des Vorhabens zu konkretisieren sind.

Wir empfehlen den Entwicklungsprozess wie folgt fortzusetzen:

Phase 1

- Durchführung eines Workshop mit den Umwelt-Organisationen zur Vorstellung dieses Konzept-Entwurfs
- Ausweitung der Interessenanalyse auf Eine-Welt- und Friedensverbände und die Lokale Agenda
- Bildung eines Beirats aus den Reihen der möglichen Nutzer zur Konkretisierung und weiteren Ausarbeitung (ein Träger ist zu finden, Finanzierung ist abzustimmen....)
- Abstimmungsgespräche mit Umweltministerium zur finanziellen Unterstützung eines Verbändehauses, u.a. für zahlreiche Landesverbände und ggf. einer Koordinierungsstelle für Landesverbände
- Abfrage beim Schulministerium hinsichtlich der finanziellen Unterstützung eines außerschulischen Lernorts und einer umweltpädagogischen Fachkraft
- Suche möglicher Standorte durch die Stadt und Prüfung der Eignung durch den Beirat. Aufstellen eines Planungskonzeptes und Abschätzung des erforderlichen Budgets
- Abstimmung der Finanzierungsmöglichkeiten zwischen der Stadt und dem Beirat

Phase 2

- Gründung der Trägerorganisation, Planung der Baumaßnahmen und Aufstellung eines Finanzierungsplans

Phase 3

- Realisierung des Projektes

In der Phase 1 wird der Grundstein für eine erfolgreiche Realisierung gelegt. Das Projekt „Umwelt ins Zentrum“ soll die Vielfalt der Nutzer und der Stadt Düsseldorf widerspiegeln, um tatsächlich ins Zentrum rücken zu können.

Die Bildung eines Beirats und damit die Bündelung der Interessen der Umweltorganisationen ist Voraussetzung für den weiteren Prozess. Mit dem Beirat wird ein Ansprechpartner für die Stadt und eine Gremium zur Bildung der Trägerorganisation geschaffen.

Aufgestellt:

Düsseldorf, den 3. Dezember 2015

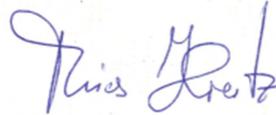


Katja Hummert

WertSicht GmbH

Kaiser-Wilhelm-Ring 1
40545 Düsseldorf

Fon 0211 59 89 61-10
Fax 0211 59 89 61-39



Thies Kreitz

henning kreitz
generalplanungsgesellschaft mbh

Kaiser-Wilhelm-Ring 1
40545 Düsseldorf

Fon 0211 55 96 3 - 0
Fax 0211 55 96 3 - 20