

|                  |                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Objekt:</b>   | Kirche St. Joseph, Kurt-Schumacher-Str. 66, 45881 Gelsenkirchen |
| <b>Maßnahme:</b> | Umnutzung der Kirche St. Joseph                                 |
| <b>Leistung:</b> | Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie                            |

## **Wachstum und nachhaltige Erneuerung Gelsenkirchen-Schalke-Nord**

### **B.2A Umnutzung der Kirche St. Joseph – Machbarkeitsstudie**

# **Leistungsverzeichnis/Leistungsbeschreibung**

## **1. Vorbemerkung zum Leistungsverzeichnis**

### **1.1 Allgemeine Angaben**

Die Stadt Gelsenkirchen sucht im Rahmen einer Ausschreibung ein Planungsbüro bzw. eine Arbeitsgemeinschaft, das/die eine Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der Kirche St. Joseph erarbeitet. Bestandteile sind die Entwicklung eines Nutzungskonzepts, die Entwicklung eines Trägerschaftsmodells, die Prüfung von 3 Varianten sowie die Ausarbeitung einer Vorzugsvariante in Anlehnung an die Leistungsphase 2 der HOAI, die Darstellung voraussichtlicher Betriebs- und Folgekosten sowie die begleitende Öffentlichkeitsarbeit, Beteiligung, Abstimmung und Dokumentation.

### **1.2 Stadterneuerung in Gelsenkirchen-Schalke-Nord**

Der Rat der Stadt Gelsenkirchen hat am 09.06.2026 die Neukonzeption des Integrierten Entwicklungskonzepts Schalke-Nord und die zugehörige Gebietskulisse gem. § 171e Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Gebietskulisse umfasst zum einen den Stadtteil Schalke-Nord, in dem eine räumliche Kumulation aus städtebaulichen, funktionalen, infrastrukturellen, sozialräumlichen, immobilienwirtschaftlichen und stadtklimatischen Defiziten vorzufinden ist. Hier werden bis 2036 zahlreiche Projekte umgesetzt, die insbesondere einen Fokus auf die Neugestaltung von Grün- und Freiräumen, Spielplätzen und die Verbesserung von Unterführungs- und Querungssituationen im hochverdichteten Stadtteil legen. Neben dem Kernbereich von Schalke-Nord umfasst die Gebietskulisse zum anderen den Bereich der Kurt-Schumacher-Straße nach Norden bis zur VELTINS-Arena sowie nach Süden bis zum Kreuzungsbereich Kurt-Schumacher-Straße / Grillostraße im Stadtteil Schalke. Durch die Erweiterung nach Norden wurde die Umsetzung des „Blauen Bandes“, einer inszenierenden Beleuchtung ermöglicht, die Schalke, Schalke-Nord und die Heimstätte des FC Schalke 04 verbindet. Mit der Erweiterung nach Süden wird zudem die Berliner Brücke, die oft als Barriere zwischen den benachbarten Stadtteilen wahrgenommen wird, in die Gebietskulisse miteinbezogen. Ihr südliches Ende geht in den Bereich rund um den Grilloplatz und die Kirche St. Joseph auf der gegenüberliegenden Straßenseite über. Durch die Aufnahme von St. Joseph in den Stadterneuerungsprozess wird am Ende der Berliner Brücke ein wichtiger Ankerpunkt geschaffen, der ebenfalls die enge Verbindung der beiden Stadtteile mit dem Fußballverein spiegelt. Es entsteht ein identitätsstiftender Eingang zum Transformationsraum Schalke-Nord und die Möglichkeit, die Berliner Brücke bereits heute ideell zu überspringen.

|                  |                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Objekt:</b>   | Kirche St. Joseph, Kurt-Schumacher-Str. 66, 45881 Gelsenkirchen |
| <b>Maßnahme:</b> | Umnutzung der Kirche St. Joseph                                 |
| <b>Leistung:</b> | Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie                            |

### 1.3 Die Kirche St. Joseph

Nähert man sich der Kirche, so stellt man schnell fest, dass es sich hier nicht um irgendeine beliebige der zahlreichen Kirchen auf dem Gelsenkirchener Stadtgebiet handelt. Ihre Fenster, die Motive aus dem Bergbau und sogar aus dem Fußball aufgreifen, sind überregional bekannt und nicht nur ein beliebtes Foto-Motiv, sondern auch Grundlage verschiedener künstlerischer Gestaltungen. Auch wenn sie nicht denkmalgeschützt ist, besitzt die Kirche allein dadurch einen enormen geschichtlichen Wert für den Stadtteil und die Gesamtstadt. An Spieltagen des FC Schalke 04 öffnet sie ihre Tore als offene Fußballkirche für Gläubige und Neugierige. Als Ankerpunkt der „Mythos-Touren“ ist sie ein Zentrum der Fußball-, Stadtteil- und Stadtgeschichte, über das nicht nur in Zusammenhang mit der EURO 2024 überregional medial berichtet wurde. Mehr als 250.000 Besucherinnen und Besucher sowie Vertreterinnen und Vertreter der nationalen und internationalen Presse waren dadurch bereits zu Gast. An wohl keinem anderen Ort in Gelsenkirchen treffen Vergangenheit und Zukunft, Sakrales und Weltliches, Robustes und Filigranes so zusammen wie in St. Joseph.

Gleichwohl teilt sich St. Joseph das Schicksal mit vielen anderen Kirchen in Gelsenkirchen und darüber hinaus: Ihre Zukunft ist ungewiss. Ihre originäre, kirchliche Nutzung wurde bereits vor Jahren aufgegeben. Zwischennutzungen wie die Ausstellung von Theaterrequisiten oder ein Kunstmarkt haben sie tage- oder wochenweise belebt, sind aber keine dauerhaften Angebote, die in den großen Räumlichkeiten etabliert werden können. Konzeptionelle, innovative Ideen für diesen besonderen Ort wurden immer wieder entwickelt, aber insbesondere auf Grund der hohen Betriebs- und Instandsetzungskosten bisher nicht umgesetzt. Die Coronapandemie und der Ukrainekrieg haben es in den vergangenen Jahren nicht einfacher gemacht, Mitstreiterinnen und Mitstreiter für ein solch ambitioniertes Projekt verbindlich gewinnen zu können. Im Zuge der Transformation der Emscher oder der IGA 2027 wird dieser besondere Ort häufig mitgedacht und als ein Potenzial gesehen, konnte aber letztendlich noch nicht nachhaltig von den vielen positiven Entwicklungen im Umfeld profitieren.

### 1.4 Ziel des Projektes

Mit Hilfe der Städtebauförderung soll nun ein neuer Aufschlag gewagt werden. Dazu ist es notwendig, zunächst eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten, die die professionelle, umfassende Betrachtung der Bausteine Nutzungskonzept, Trägerschaft sowie Planung und Bau ermöglicht. Ein externer Dienstleister soll die engagierten Akteurinnen und Akteure des Stadtteils sowie Vertreterinnen und Vertreter der (lokalen) Unternehmerschaft insbesondere mit der Propsteipfarrei St. Augustinus als Eigentümerin des Gebäudes und der Stiftung Schalker Markt zusammenbringen, die sich bereits in den vergangenen Jahren intensiv um den Erhalt und eine neue Nutzung für St. Joseph gekümmert hat. Gemeinsam mit verschiedenen Partnerinnen und Partnern der Stadtgesellschaft und unter Beteiligung der Öffentlichkeit soll ein fundiertes, gemeinbedarfsorientiertes Nutzungskonzept entwickelt werden, das dauerhaft in den Räumlichkeiten der Kirche umgesetzt werden kann. Neben der Ermittlung der Zielgruppen, Nutzungen und Angebote soll zudem verbindlich vereinbart werden, unter welcher Trägerschaft das Nutzungskonzept umgesetzt werden

|                  |                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Objekt:</b>   | Kirche St. Joseph, Kurt-Schumacher-Str. 66, 45881 Gelsenkirchen |
| <b>Maßnahme:</b> | Umnutzung der Kirche St. Joseph                                 |
| <b>Leistung:</b> | Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie                            |

kann. Denkbar ist hier z.B. die Gründung einer gGmbH, aber auch weitere Modelle sollen ermittelt und gegeneinander abgewogen werden. Die Pfarrerei und die Stiftung sind dabei als Schlüsselakteure eng in die Überlegungen einzubeziehen.

Parallel zum Nutzungskonzept soll des Weiteren in verschiedenen Varianten erarbeitet werden, welche baulichen Veränderungen an der Kirche notwendig und möglich sind, um die im Nutzungskonzept erarbeiteten Angebote zukunftsgerichtet umsetzen zu können. Neben einer reinen Anpassung der baulichen Struktur sollen dabei auch Überlegungen zu den Betriebskosten einfließen, um hier in enger Verzahnung mit dem Trägerschaftsmodell die Realisierbarkeit der Umnutzung der Kirche fundiert bewerten zu können. Hemmnisse, die bisher eine Umsetzung der Projektideen verhindert haben, sollen transparent berücksichtigt und lösungsorientiert bearbeitet werden.

Die Möglichkeit, die Umbaukosten für die Kirche mit ungewöhnlich großer Fläche mit Städtebauförderung (anteilig) zu finanzieren und damit als Träger auch langfristig geringere Betriebs- und Instandsetzungskosten leisten zu müssen, kann sich zu einem wesentlichen Gelingensfaktor des Projekts im Vergleich zu den bisherigen Versuchen entwickeln.

Ziele der Machbarkeitsstudie sind somit zusammengefasst:

- Die Erarbeitung eines Nutzungskonzepts, das gemeinwohlorientierte Angebote in den Vordergrund stellt und damit eine neue Anlaufstelle im Quartier in einem stadtbildprägenden Gebäude von besonderem historischem und emotionalem Wert konzipiert. Hierzu sollen bestehende Angebote in den Quartieren analysiert werden, um eine passgenaue Ergänzung vornehmen zu können. Bestehende Ideen zu innovativen Nutzungen (s. 1.5) sollen dabei in einem ersten Schritt zusammengetragen und im weiteren Verlauf der Studie aufgegriffen, ergänzt und/oder in enger Abstimmung mit den Akteurinnen und Akteuren vor Ort durch neue, umsetzungsfähige Ideen ersetzt werden.
- Die Entwicklung eines belastbaren Trägerschaftsmodells, das nach Abschluss der Studie zeitnah finalisiert und umgesetzt werden kann. Der hier herausgearbeitete Träger soll Empfänger der Weiterleitung der Fördermittel für die Umsetzung der Planungs- und Bauleistungen werden und das Nutzungskonzept nach Abschluss der Bauarbeiten mindestens für die Dauer der Zweckbindung der Förderung von 20 Jahren gemeinwohlorientiert umsetzen. Mitberücksichtigt werden muss die zukünftige, im Prozess zu erarbeitende Eigentümerstruktur des Gebäudes.
- Eine erste Darstellung von 3 Varianten zu baulichen Veränderungen an der Kirche und die Entwicklung einer Vorzugsvariante, die Grundlage für eine zeitnahe Ausschreibung der konkreten Planungs- und Bauleistungen nach Abschluss der Machbarkeitsstudie ist.
- Eine Darstellung der zu erwartenden Betriebs- und Instandhaltungskosten für die entwickelten Varianten, um diese bei der Ausgestaltung des Trägerschaftsmodells und der Entscheidung für eine bauliche Vorzugsvariante berücksichtigen zu können.
- Die Herausarbeitung von Handlungsempfehlungen und nächsten Schritten, die zur erfolgreichen Umsetzung des Projekts erforderlich sind.

|                  |                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Objekt:</b>   | Kirche St. Joseph, Kurt-Schumacher-Str. 66, 45881 Gelsenkirchen |
| <b>Maßnahme:</b> | Umnutzung der Kirche St. Joseph                                 |
| <b>Leistung:</b> | Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie                            |

## **1.5 Erste inhaltliche Impulse**

Inhaltlich wurden im Rahmen der Förderantragstellung als erster Impuls die Themen Sport und Bewegung inkl. eines e-Sport-/Gaming-Ansatzes skizziert. Bereits in der derzeitigen und auch der kommenden Förderphase für Schalke-Nord sind Sport und Bewegung zentrale Themen bei nahezu allen umzusetzenden Projekten. Dieses Thema auch in St. Joseph wiederzufinden, führt die Leitideen aus Schalke-Nord südlich der Berliner Brücke weiter und kann gleichzeitig Scharnier zu den abgeschlossenen Projekten in der ehemaligen Förderkulisse Schalke sein, in der auch zahlreiche Projekte mit diesem Thema umgesetzt wurden. Die Berliner Brücke, die oft als trennend zwischen Schalke und Schalke-Nord wahrgenommen wird, wird inhaltlich durch ein stadtteilübergreifendes Thema „übersprungen“ und lädt dazu ein, sowohl auf der Nord- als auch Südseite die sich ergänzenden Angebote wahrzunehmen.

Zudem handelt es sich um einen Ansatz, der bereits in den vergangenen Jahren immer wieder Thema war und der St. Joseph auf innovative Weise beleben kann. Insbesondere für die Jugendlichen und jungen Erwachsenen der Stadtteile kann hier ein Ort der Integration und des Miteinanders entstehen, der über Sprachbarrieren und soziale Unterschiede hinweg verbindet und Identität stiftet. Die Verbindung der alten, aber so besonderen Architektur mit einem unerwarteten, innovativen Nutzungsansatz, der sowohl analoge als auch digitale Angebote beinhaltet, ist dabei besonders reizvoll. Im Rahmen der Erweiterung des Sonderförderprojekts „Zukunftspartnerschaft Wohnen“ zur „Stadtperspektive“ hat seit Anfang 2026 des Weiteren die Einbindung der (lokalen) Wirtschaft bzw. Unternehmerschaft in die Stadterneuerung an Bedeutung gewonnen. Die Machbarkeitsstudie soll auch hier Anknüpfungspunkte erarbeiten, indem gemeinsam mit den Unternehmerinnen und Unternehmern erarbeitet wird, wie sie sich in die Umnutzung von St. Joseph einbringen können. Dabei sind sowohl eigene Angebote und Nutzungen als auch Beteiligungen an Trägerschaft und Betrieb denkbar. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie ist zu prüfen, ob diese ersten konzeptionellen Ansätze so umzusetzen sind oder ob sich durch die intensiven Gespräche mit den Akteurinnen und Akteuren des Stadtteils, den Dienststellen der städtischen Verwaltung sowie der (lokalen) Unternehmerschaft und mit Blick auf die langfristige, gemeinwohlorientierte Nutzung noch weitere oder auch andere Ideen ergeben.

## **2. Leistungsverzeichnis**

### **2.1 Aufgabenbeschreibung**

Die vom Auftragnehmer zu erbringende Leistung besteht in der Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der Kirche St. Joseph. Für die Erarbeitung der Studie sind 5 Bausteine, die unter 2.2 näher beschrieben werden, zusammenzuführen. Zur besseren Orientierung der zu erbringenden Leistungen wird eine Übersicht der geforderten Inhalte der Machbarkeitsstudie der detaillierten Beschreibung der Bausteine vorangestellt:

- 1. Einführung und Prozessdokumentation (Meilensteine)**
- 2. Zustandsanalyse / Baulich-räumliche Ausgangslage**
- 3. Überblick Angebotsstruktur und Zielgruppen in den Quartieren**
- 4. Überblick Analyse Bestandsgebäude und baulich-räumliche Rahmenbedingungen**

|                  |                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Objekt:</b>   | Kirche St. Joseph, Kurt-Schumacher-Str. 66, 45881 Gelsenkirchen |
| <b>Maßnahme:</b> | Umnutzung der Kirche St. Joseph                                 |
| <b>Leistung:</b> | Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie                            |

- 5. Leitbild / Leitidee Umnutzung St. Joseph**
- 6. Nutzungsprofil(e) der umzunutzenden Kirche**
  - 6.1 Angebotsstruktur
  - 6.2 Raumprogramm
- 7. Erarbeitung und Prüfung von 3 Varianten**
  - 7.1 Skizzenhafte Grundrisse und Schnitte
  - 7.2 Überschlägige Baukosten über Flächen- und Kostenkennwerte (nach BKI)
- 8. Organisationsstruktur**
  - 8.1 Trägermodell(e)
  - 8.2 Eigentümerstruktur
  - 8.3 Abschätzung der Betriebs- und Folgekosten der 3 Varianten
    - 8.3.1 Gebäude
    - 8.3.2 Betrieb
    - 8.3.3 Personal
    - 8.3.4 Sonstige Kosten
  - 8.4 Finanzierung und mögliche Einnahmen
- 9. Empfehlung der Vorzugsvariante**
  - 9.1 Variantenbeschreibung mit Nutzungskonzept und Raumprogramm
  - 9.2 Ausarbeitung Planungsstand in Anlehnung an Leistungsphase 2 der HOAI
  - 9.3 Grundrisse, Schnitte und Ansichten im M 1:200
  - 9.4 Erste Visualisierungen von Schlüsselbereichen
  - 9.5 Kostenschätzung Planungs-, Bau- und Baunebenkosten nach DIN 276 in der zweiten Gliederungsebene
  - 9.6 Konkretisierung Betriebs- und Folgekosten der Vorzugsvariante
  - 9.7 Empfehlung eines Trägermodells für die Vorzugsvariante
- 10. Handlungsempfehlungen, nächste Schritte**

Diese Gliederung ist jedoch nur als Orientierungsrahmen für die Erstellung eines Angebots zu verstehen und muss an den späteren Projektverlauf angepasst werden.

Als Bearbeitungszeit für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie sind 12 Monate vorgesehen. Die Auftragserteilung soll nach Abschluss des Vergabeverfahrens voraussichtlich zum Jahreswechsel 2026/2027 erfolgen und die Bearbeitung im Januar 2027 aufgenommen werden.

## **2.2 Anforderungsprofil für Büros bzw. Arbeitsgemeinschaften**

Aus den unter 2.1 skizzierten Inhalten der Machbarkeitsstudie wird bereits deutlich, dass zur Bearbeitung der Aufgabe ein Büro bzw. eine Arbeitsgemeinschaft gesucht wird, die folgendes Profil mitbringt:

- Kompetenz im Bereich (räumliche) Planung, Projektentwicklung und Erstellung von Machbarkeitsstudien.
- Kenntnisse in der Bearbeitung komplexer Projekte im Kontext der Stadt- und Quartiersentwicklung, die über die Städtebauförderung unterstützt werden.
- Kompetenz im Bereich Betriebswirtschaft, insbesondere im Bereich Betriebs- und Folgekosten und Wirtschaftlichkeit von gemeinwohlorientierten Projekten.

|                  |                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Objekt:</b>   | Kirche St. Joseph, Kurt-Schumacher-Str. 66, 45881 Gelsenkirchen |
| <b>Maßnahme:</b> | Umnutzung der Kirche St. Joseph                                 |
| <b>Leistung:</b> | Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie                            |

- Kenntnisse zur passgenauen Entwicklung von Trägermodellen, Kenntnis von Chancen und Hemmnissen verschiedener Modelle.
- Kompetenz im Bereich Architektur, insbesondere im Bereich der Folgenutzung von Kirchengebäuden und dem Umbau im Bestand.
- Kompetenz und innovative Ideen in der Beteiligung von Akteuren, städtischen Dienststellen, Öffentlichkeit und Politik.
- Kompetenz und innovative Ideen im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit und grafischen Aufbereitung von Inhalten.
- Vielfältige Methodenkompetenz zur Bearbeitung der verschiedenen Bausteine und Durchführung der intensiven Beteiligung.
- Kommunikatives Geschick und gewinnendes Auftreten im Gesamtprozess, um unterschiedlichste Akteure für die Mitwirkung am Projekt zu motivieren.
- Erfahrungen als Auftragnehmer von Kommunen, Sensibilität für verwaltungsinterne Strukturen und Abläufe in komplexen Projekten.

Um auf Basis der erforderlichen Kompetenzen und Kenntnisse eine integrierte Bearbeitung der komplexen Aufgabenstellung sicherzustellen, werden im Rahmen der Eignungsprüfung folgende Qualifikationen im Projektteam erwartet:

- mind. 1 Stadt- oder Raumplaner\*in, Geograph\*in oder Sozialwissenschaftler\*in (oder vergleichbar),
- mind. 1 Architekt\*in (oder vergleichbar),
- mind. 1 Betriebswirt\*in (oder vergleichbar),
- mind. 1 Kommunikations- und PR-Expert\*in (z.B. Berater\*innen, Mediator\*innen, Projektmanager\*innen, Moderator\*innen oder vergleichbar).

Für die erfolgreiche Bearbeitung der Aufgabe wird vorausgesetzt, dass auch bei der Bearbeitung durch eine Arbeitsgemeinschaft eine enge Verzahnung der Bausteine erfolgt. Ergebnisse der unterschiedlichen Bausteine sind fortlaufend untereinander zu kommunizieren und aufeinander abzustimmen. Es sind eine Projektleitung und eine Stellvertretung zu benennen, die die verschiedenen Bausteine verantwortlich untereinander koordinieren (s. Anlage 2). In der zweiten Stufe des Vergabeverfahrens ist darzustellen, wie die verschiedenen Bereiche aufeinander abgestimmt und zu einem Gesamtergebnis zusammengeführt werden.

### **2.3 Leistungsumfang / zu erbringende Leistungen**

Für alle Bausteine gilt, dass alle Abstimmungsgespräche, Akteursgespräche, Interviews, Beteiligungsveranstaltungen etc. durch den Auftragnehmer zu protokollieren bzw. dokumentieren sind. Die Protokolle bzw. Dokumentationen sind dem Auftraggeber zeitnah nach dem Durchführungstermin in geeigneter Weise zu übergeben.

Die Beschreibung der Bausteine stellt einen Erwartungshorizont seitens des Auftraggebers dar. Das genaue methodische Vorgehen, geeignete Beteiligungsformate, Turnus und Form der Abstimmungen zwischen Auftraggeber/Projektteam und Auftragnehmer und auch die Anzahl und Ausgestaltung der notwendigen Akteursgespräche (Einzelgespräche, thematisch oder räumlich geclusterte Gruppen, etc.) sind durch den Auftragnehmer dem Auftraggeber vorzuschlagen und mit ihm

|                  |                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Objekt:</b>   | Kirche St. Joseph, Kurt-Schumacher-Str. 66, 45881 Gelsenkirchen |
| <b>Maßnahme:</b> | Umnutzung der Kirche St. Joseph                                 |
| <b>Leistung:</b> | Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie                            |

abzustimmen. Es muss ein ressourceneffizientes und stringentes Vorgehen zur Bearbeitung der Machbarkeitsstudie erkennbar sein.

### **Baustein 1: Erarbeitung eines Nutzungskonzepts**

- Durchführung von Akteursgesprächen zur Ermittlung vorhandener und fehlender Angebote im Stadtteil Schalke-Nord sowie ergänzend im Stadtteil Schalke. Sammlung von Nutzungsideen. Darstellung zentraler Zielgruppen. Einzubeziehende sind insbesondere die Expertise der lokalen Akteurinnen und Akteure, der relevanten städtischen Dienststellen sowie der (lokalen) Unternehmerschaft.
- Ermittlung und Einbeziehung der Bedarfe und Ideen von Bürgerschaft, Politik und sonstigen Interessierten durch geeignete Beteiligungsformate.
- Darstellung der Angebotsstruktur in den Stadtteilen. Darstellung fehlender Angebote sowie der Nutzungsideen für St. Joseph, die in den Akteursgesprächen und Beteiligungsveranstaltungen entwickelt wurden.
- Intensivgespräche zum Nutzungskonzept mit Akteurinnen und Akteuren, die sich im Rahmen der ersten Akteursgespräche als mögliche Schlüsselakteure herauskristallisiert haben und Verantwortung in der Ausgestaltung der Nutzungsprofile übernehmen können und wollen.
- Identifizierung von möglichen gewerblichen Angeboten/Nutzungen, die dem gemeinwohlorientierten Charakter des Projekts zuträglich sind, aber zur Attraktivität und Finanzierung des Gebäudes und seiner Angebote beitragen können. Die hierfür geltenden Rahmenbedingungen der Städtebauförderung sind zu beachten.
- Entwicklung eines Leitbilds bzw. Leitthemas, das die zukünftige Ausrichtung des umzunutzenden Kirchengebäudes prägnant zusammenfasst und den Transformationsprozess von Beginn an positiv bewirkt.
- Darstellung des zentralen Nutzungsprofils, das die vorgesehenen Angebote in ca. 3-5 inhaltliche Säulen gliedert. Darstellung der Schlüsselakteure, die die inhaltliche Federführung für die jeweilige Säule im weiteren Prozess übernehmen können.
- Herausarbeitung einer möglichen Organisationsstruktur für Anbieter.
- Darstellung übergeordneter Personalbedarfe zur Berücksichtigung in Baustein 2 und 3 (z.B. Empfang, Schließdienst, Management Raumbelieferung, etc.).
- Erarbeitung eines ersten Raumprogramms zur Umsetzung der Angebote in Verbindung mit Baustein 3.

### **Baustein 2: Entwicklung von möglichen Trägermodellen**

- Darstellung denkbarer Trägermodelle für den gemeinwohlorientierten Betrieb der umgenutzten Kirche auf Basis eigener Bearbeitungen vergleichbarer Projekte oder durch Recherche von Best-Practice-Beispielen.
- Herausarbeitung der Vor- und Nachteile sowie Chancen und Risiken verschiedener Trägermodelle. Intensive Berücksichtigung der Förderbedingungen, der Absicherung der Zweckbindung von 20 Jahren und möglicher, zukünftiger Eigentümerstrukturen.
- Intensivgespräche zur Mitwirkung an unterschiedlichen Trägermodellen mit zuvor identifizierten Schlüsselakteuren.

|                  |                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Objekt:</b>   | Kirche St. Joseph, Kurt-Schumacher-Str. 66, 45881 Gelsenkirchen |
| <b>Maßnahme:</b> | Umnutzung der Kirche St. Joseph                                 |
| <b>Leistung:</b> | Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie                            |

- Entwicklung eines Trägermodells, das unter Beachtung der Ergebnisse der Intensivgespräche sowie der Bausteine 1 und 3 für das konkrete Projekt empfohlen werden kann. Ggf. Darstellung von Alternativen.
- Darstellung von Folgekosten des Trägermodells sowie möglicher Finanzierungen. Berücksichtigung der voraussichtlichen Betriebs- und Folgekosten aus Baustein 3.
- Herausarbeitung einer möglichen Organisationsstruktur für Trägerschaft und Betrieb.

### **Baustein 3: Vorbereitung der Planungs- und Bauleistungen anhand von 3 Varianten, Darstellung der voraussichtlichen Betriebs- und Folgekosten**

- Räumlich-bauliche Analyse des Bestandsgebäudes, Ergänzung und Anpassung der digitalen Bestandspläne, Aufzeigen von grundsätzlichen, absehbaren Handlungsbedarfen am Objekt.
- Skizzenhafte Erarbeitung von Grundrissen und Schnitten für drei Varianten im Maßstab 1 : 200 unter Berücksichtigung des in Baustein 1 erarbeiteten Nutzungs- und Raumprogramms. Ermittlung der Anforderungen des Planungs- und Baurechts, des Brandschutzes, der Barrierefreiheit sowie ggf. weiterer Anforderungen, die sich durch das Nutzungskonzept ergeben.
- Erste Differenzierungen von Raumtypen und öffentlichen, halböffentlichen und sensiblen Bereichen auf Basis des Raumprogramms aus Baustein 1. Es ist zu belegen, dass gewerbliche (kostendeckende) Nutzungen nicht mehr als 20 % der Gesamtfläche einnehmen.
- Erste Einschätzungen der voraussichtlichen Betriebs- und Folgekosten für alle drei Varianten unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit.
- Empfehlung für eine Vorzugsvariante unter Berücksichtigung der Bausteine 1 und 2. Ausarbeitung der Planunterlagen in Anlehnung an Leistungsphase 2 der HOAI, DIN 276 in der zweiten Gliederungsebene.
- Erarbeitung erster Visualisierungen von Schlüsselbereichen für die Vorzugsvariante sowie ggf. weiterer Varianten oder einzelner Elemente, insofern dies für die Entscheidung für eine Vorzugsvariante notwendig ist.

### **Baustein 4: Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit**

*Hinweis: Dieser Baustein umfasst neben der Öffentlichkeitsarbeit nur die übergeordnete öffentlichkeitswirksame Beteiligung für das Gesamtprojekt. Auch in Baustein 1 und 2 sind Gespräche/Workshops mit Akteuren, Stadtverwaltung, Unternehmerschaft und Intensivgespräche/-workshops mit Schlüsselakteuren gemäß der Beschreibung der Bausteine zu planen und dort einzupreisen, um die Leistung im geforderten Umfang erbringen zu können.*

- Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung von geeigneten Beteiligungsformaten zum Gesamtprojekt in Abstimmung mit dem Auftraggeber (z.B. öffentlichkeitswirksame Auftaktveranstaltung zur Gewinnung von Teilnehmenden für die Mitwirkung an Baustein 1, Aktion am Tag der Städtebauförderung, etc.).
- Spezifische Aktionen zur Einbeziehung schwer erreichbarer Zielgruppen, die

|                  |                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Objekt:</b>   | Kirche St. Joseph, Kurt-Schumacher-Str. 66, 45881 Gelsenkirchen |
| <b>Maßnahme:</b> | Umnutzung der Kirche St. Joseph                                 |
| <b>Leistung:</b> | Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie                            |

aber wichtige Nutzergruppen sein können (z.B. Ansprache von Jugendlichen aus der rumänischen oder bulgarischen Community).

- Präsentation von Zwischen- und Gesamtergebnissen für Öffentlichkeit, Politik und Verwaltung in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber.
- Regelmäßige Initiierung von Aktionen zur Öffentlichkeitsarbeit für das Projekt durch Zulieferung geeigneter Beiträge zum Projektfortschritt und Meilensteinen in Text, Bild und Ton (z.B. aus den Akteursgesprächen und Beteiligungsveranstaltungen).

Zusammenfassend steht bei der Bearbeitung von Baustein 4 im Vordergrund, den Prozess von Beginn an öffentlichkeitswirksam und transparent zu gestalten, um Mitstreiterinnen und Mitstreiter für den Prozess zu gewinnen und eine hohe Identifikation mit dem Projekt zu fördern.

### **Baustein 5: Abstimmung und Abschluss der Machbarkeitsstudie**

- Fortlaufende Wahrnehmung von Abstimmungsterminen mit dem Projektteam des Auftraggebers, ggf. weiteren Dienststellen der Stadt Gelsenkirchen, der Eigentümerin des Kirchengebäudes, der Stiftung Schalker Markt und weiteren, im Prozess zu identifizierenden Schlüsselakteuren.
- Zusammenstellung zentraler Handlungsempfehlungen und/oder nächster Schritte, die für die erfolgreiche Umsetzung des Projekts empfohlen werden.
- Zusammenführung aller Ergebnisse der einzelnen Bausteine in einer abschließenden Machbarkeitsstudie, die als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Projekts dient und dem Fördergeber zum Entscheid über die weitere Förderung des Projekts vorgelegt werden kann.

### **3. Weitere Rahmenbedingungen**

Es werden folgende Unterlagen und Pläne zur Verfügung gestellt:

- Grundriss Kirche St. Joseph (Anlage 5)
- Städtebauliche Einbindung (Anlage 6 und 7)
- Fotos (Anlage 8)
- Auszug Kennwerte Wertermittlung (Anlage 9)
- Integriertes Entwicklungskonzept Schalke-Nord (Anlage 10)

Nach Auftragsvergabe und dem Abschließen einer Datenschutzvereinbarung werden weitere Informationen, Konzepte und Geodaten aus der Geodateninfrastruktur der Stadt Gelsenkirchen (GDI) sowie von der Kirchengemeinde und der Stiftung Schalker Markt zur Verfügung gestellt. Diese umfassen u.a. ein aktuelles, digitales Aufmaß der Kirche sowie eine Wertermittlung aus dem Jahr 2022. Die bereits vorab zur Verfügung gestellten Daten dürfen nur projekt- bzw. auftragsbezogen verwendet und ohne Zustimmung der Stadt Gelsenkirchen nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die erarbeiteten Inhalte (Texte, Fotos, Karten, Abbildungen, Tabellen) sind zur Weiterverarbeitung vom Auftragnehmer digital aufzubereiten und als offene Dateiformate zu übergeben (MS-Word-Datei, MS-Excel-Datei, MS-PowerPoint-Datei, Bilddateiformate als JPG- oder PNG-Datei, DXF-Datei).

|                  |                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Objekt:</b>   | Kirche St. Joseph, Kurt-Schumacher-Str. 66, 45881 Gelsenkirchen |
| <b>Maßnahme:</b> | Umnutzung der Kirche St. Joseph                                 |
| <b>Leistung:</b> | Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie                            |

Die abschließende Studie ist in Form von vier gebundenen Dokumenten, elektronisch als PDF-Dokument sowie in offener PowerPoint-Datei zu erstellen.

Der Auftragnehmer räumt dem Auftraggeber das ausschließliche, örtlich und zeitlich unbeschränkte Nutzungsrecht aller Inhalte ein.

Das Corporate Design der Stadt Gelsenkirchen ist bei allen Dokumenten zu berücksichtigen. In Gelsenkirchen gilt, dass Texte geschlechterneutral zu verfassen sind. Auf eine einfache Sprache zur besseren Verständlichkeit für alle Bevölkerungsgruppen soll geachtet werden.

#### **4. Hinweis**

Die Vergaben der konkreten Planungsleistungen nach HOAI sowie der späteren Bauleistungen erfolgen, in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie, zu einem späteren Zeitpunkt und sind nicht Gegenstand dieser Ausschreibung.