

# Businessplan Integratives Dorfgemeinschaftshaus Bredenbeck

---

*Konzept eines integrativen Gemeinschaftshauses  
in einer historischen Scheune:*

*Ortsteilarbeit + Dorfgemeinschaftshaus + Gastronomie*



Stand: 09.08.2016, Christian Mainka

## Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	3
Kontakt .....	3
Zusammenfassung.....	4
Ausgangslage .....	5
Ziele des Vorhabens .....	8
Analyse der Stärken und Schwächen .....	8
Rahmenbedingungen .....	9
Vorgehensweise .....	10
Nutzungskonzept.....	13
Ortsteilarbeit .....	14
DGH (Mehrzweckräume).....	15
Gaststätte .....	15
Zielgruppen.....	15
Nachfrageanalyse .....	15
Standort und Objekt.....	17
Preispolitik.....	24
Marketing .....	25
Organisation .....	26
Vorstand und Arbeitsgruppen.....	26
Rechtliche Grundlagen .....	27
Organisation und Mitarbeiter .....	27
Investitions- und Wirtschaftlichkeitskonzept .....	28
Kapitalbedarf .....	28
Finanzierung .....	28
Einnahmen.....	30
Finanzierungsübersicht .....	30
Saldo .....	31
Rentabilitätsrechnung .....	32
Kontakt .....	33

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verteilung der Infrastrukturen, Bredenbeck 2012, Quelle P. Thiedau.....	6
Abbildung 2: Gebäudeleerstände, Bredenbeck 2012, Quelle P. Thiedau.....	7
Abbildung 3: SWOT-Analyse.....	8
Abbildung 4: Future-Gap-Analyse .....	10
Abbildung 5: Kredithebel.....	11
Abbildung 6: Objektvergleiche .....	12
Abbildung 7: Nutzungskonzept .....	13
Abbildung 8: Einzugsbereich integratives Dorfgemeinschaftshaus Bredenbeck.....	16
Abbildung 9: Das Grundstück .....	17
Abbildung 10: Mensing'scher Prachtbauernhof .....	18
Abbildung 11: Heutige Frontansicht .....	19
Abbildung 12: Heutiger Innenraum zur Straße. ....	20
Abbildung 13: Heutige Hofansicht. ....	20
Abbildung 14: Die gesamte Konstruktion kann zukünftig übernommen werden .....	21
Abbildung 15: Obergeschoss mit Ortsteilarbeit.....	23
Abbildung 16: Zukünftige Raumaufteilung im Erdgeschoss .....	23
Abbildung 17: Neue Außenansichten.....	24

## Kontakt

Dorfgemeinschaftsverein Bredenbeck e.V.  
Am Brink 7  
30974 Wennigsen  
Telefon: +49 5109 / 565061

Amtsgericht Hannover VR 202023

E-Mail: [info@dorfgemeinschaft-bredenbeck.de](mailto:info@dorfgemeinschaft-bredenbeck.de)  
Internet: [www.dorfgemeinschaft-bredenbeck.de](http://www.dorfgemeinschaft-bredenbeck.de)

Vertretungsberechtigter Vorstand: Thomas Behr, Rainer Hahne

Bankverbindungen:  
Volksbank eG Lehrte  
Konto 732 142 200 / BLZ 25193331  
IBAN: DE75 2519 3331 0732 1422 00 / BIC: GENODEF1PAT

Sparkasse Hannover  
Konto 910233667 BLZ 250 501 80  
IBAN: DE69 2505 0180 0910 2336 67 / BIC: SPKHDE2HXXX

## Zusammenfassung

Im zweitgrößten Ortsteil von Wennigsen, mit rund 3.100 Einwohnern, hat sich im September 2013 ein Verein zur Schaffung eines integrativen Dorfgemeinschaftshauses gegründet. Ziel für die über 220 Mitglieder ist die Umnutzung einer im Zentrum leerstehenden denkmalgeschützten Scheune, zu einem neuen Dorfmittelpunkt.

Das Gebäude soll nach modernen Standards umgebaut werden und drei Nutzungen enthalten: Ortsteilarbeit, Dorfgemeinschaftshaus und Gastronomie.

In den vergangenen Jahren hat sich in Bredenbeck ein starker wirtschaftlicher als auch gesellschaftlicher Wandel vollzogen: Neben der Schließung sämtlicher Gaststätten, einiger Handwerksbetriebe und Kaufläden fand auch ein erheblicher demografischer Wandel statt. Eine Wohnquartiersanalyse aus 2012 und eine sozio- demographische Analyse aus 2014 stellten neben einer starken Überalterung auch eine sehr hohe Single- Haushaltsquote von 54% (davon 91% ohne Kinder) und fehlende Kommunikations- und Treffpunkte fest.

Die Ausgangslage aus unzureichender Infrastruktur, sozialer Anonymisierung und räumlicher Trennung der Einwohner führte zur Initiierung dieses Projektes: Ein altersübergreifendes und integrierendes Haus für alle Bürgerinnen und Bürger.

Daher sind im Dorfgemeinschaftsverein alle 15 Bredenbecker Vereine vertreten, die das Haus nutzen möchten. Sie vertreten mit ihren 1.500 Mitgliedern rund 47% der Einwohnerinnen und Einwohner.

Die Gemeinde Wennigsen wird einen Teil der Fläche für eine sozial- integrative Ortsteilarbeit anmieten. Hierin finden die Calenberger Volkshochschule, die Johanniter Unfallhilfe mit einem Quartiersmanagement und weitere kommunale Serviceangebote ihren Platz.

Das Quartiersmanagement führt die verschiedensten Gruppen, Bürger und Angebote zusammen und kümmert sich nicht nur um die Belange der Hausbesucher. Es hat zum Ziel, die Selbsthilfekräfte der Bürger zu fördern, die örtlichen Vernetzungsstrukturen zu stärken, Bedarfe in Kontakt mit den Akteuren vor Ort zu ermitteln, sowie förderliche Projekte zu entwickeln und umzusetzen.

Als dritte Nutzung ist die Einrichtung einer Gastronomie vorgesehen, die ebenfalls eine wichtige Kommunikationsfunktion hat und an einen externen Betreiber verpachtet werden soll.

Das gesamte Projekt hat ein Investitionsvolumen von rund einer Million Euro und entsteht mit viel ehrenamtlicher Arbeit. Finanziert wird es zur Hälfte über Fördermittel und Stiftungsgelder. Zur anderen Hälfte über einen langfristigen Kredit. Durch die Vermietung an externe Betreiber können die Fixkosten gedeckt und der Kreditabtrag geleistet werden. Insgesamt bleibt ein jährlicher vierstelliger positiver Saldo.

## Ausgangslage

Die 3.100 Einwohner starke Ortschaft Bredenbeck ist Teil der Gemeinde Wennigsen (Deister) und liegt ca. 20 km von der Landeshauptstadt Hannover entfernt. Sie verfügt über eine Grundschule, Kindergarten mit Krippe, guten ÖPNV-Verbindungen und dem Deister als ausgewiesenes Naherholungsgebiet. In den letzten fünf Jahren hat im Ort ein downgrading-Prozess in der örtlichen Wirtschaft eingesetzt unter dem sehr die Attraktivität des Standortes gelitten hat. So schlossen neben den restlichen drei verbleibenden Gaststätten (Altersgründe und Feuer) auch das örtliche Reisebüro und einer von zwei Supermärkten. Heute sind Versammlungsräume in entsprechender Größe und Ausstattung nicht mehr vorhanden.

Mit Ankündigung der letzten Kneipenschließung zum Jahresende 2013 entschlossen sich einige Bredenbecker dieser Entwicklung Einhalt zu bieten und selbst aktiv zu werden. Das etwa 12-köpfige Gründungsteam fand sich erstmals im Frühjahr 2013 zusammen und bestand aus erfahrenen Ehrenamtlichen, Geschäftsinhabern, dem Ortsbürgermeister, einer selbstständigen Steuerberaterin sowie einem Vertreter der Gemeindeverwaltung. Nach gut einem halben Jahr Vorbereitung, konnte am 03.09.2013 unter der Anwesenheit von 61 Bredenbeckern der Verein rechtskräftig gegründet werden. Im November 2013 erfolgte die Eintragung ins Vereinsregister. Bis zur Jahreshauptversammlung im März 2015 ist der Verein auf 175 Mitgliedern angewachsen. Ebenfalls sind im Dorfgemeinschaftsverein alle 15 Bredenbecker Vereine vertreten und in einem Vereinsbeirat organisiert, die das neu zu schaffende Objekt nutzen möchten. Sie vertreten mit ihren 1.500 Mitgliedern rund 47% der Einwohner.

Eine sozio-demographische Analyse (siehe Anlage 1) des Studenten Lukas Rethschulte von der Universität Bielefeld aus dem Jahr 2014, stellte in Bredenbeck neben einer starken Überalterung auch eine sehr hohe Single-Haushaltsquote von 54% (davon 91% ohne Kinder) fest. Das Durchschnittsalter beträgt 47,5 Jahre und die größte Altersklasse ist die Gruppe der 50 bis 65-jährigen mit einem Anteil 23,2%. Von diesen Personen sind nur 41% berufstätig, was im Umkehrschluss ein erhebliches ehrenamtliches Potential birgt. Die Überalterung in der Ortschaft ist zukünftig weiter stark ansteigend. Ein weiteres Ergebnis ist, dass es für die Altersgruppen der Familien und Senioren sowie insbesondere die alleinstehenden Einwohner, keine sozialen Treffpunkte, in welcher Form auch immer, gibt. Dies könne zukünftig zu einer drastischen sozialen Ausgrenzung führen und das selbstbestimmte Leben auch im höheren Alter damit gefährden. Durch das hohe ehrenamtliche Potential können mit Hilfe eines Quartiersmanagements (Begegnungsräume schaffen, Vernetzungsstrukturen aufbauen, Zielgruppen und Angebote zusammenführen) die Selbsthilfekräfte der Ortschaft aktiviert werden.

Eine städtebauliche Analyse (siehe Anlage 2), im Rahmen einer Master-Thesis für Stadtplanung in 2012 ausgearbeitet, kam zu folgenden Schlussfolgerungen: die meisten Wohnquartiere, entstanden in den 1950er bis 1980er Jahren, sind stark überaltert, der Nachzug von Familien ist gefährdet, da Treffpunkte fehlen, die gesamte Attraktivität des Ortes leidet darunter, nötige Investitionen bzw. Revitalisierungen von Leerständen bleiben aus. Das Ziel zukünftiger Entscheidungen sollte sein, das Zentrum mit einer Begegnungsstätte aufzuwerten und somit die Frequenz im Zentrum zu erhöhen, um die verbleibenden Gewerbebetriebe zu stärken. Die Grunddaseinsfunktionen von einem Supermarkt, einer

Apotheke und zwei Banken sowie zwei Ärzten sind noch vorhanden, die Lage wird aber als sehr fragil eingeschätzt. So hat z.B. eine Bank bereits angekündigt, bei einer Schließung oder Verlagerung des letzten Supermarktes auch ihre Filiale zu schließen. Insgesamt droht die Gefahr, dass Bredenbeck sich zu einem reinen Schlafdorf zu entwickeln.

## SITUATION

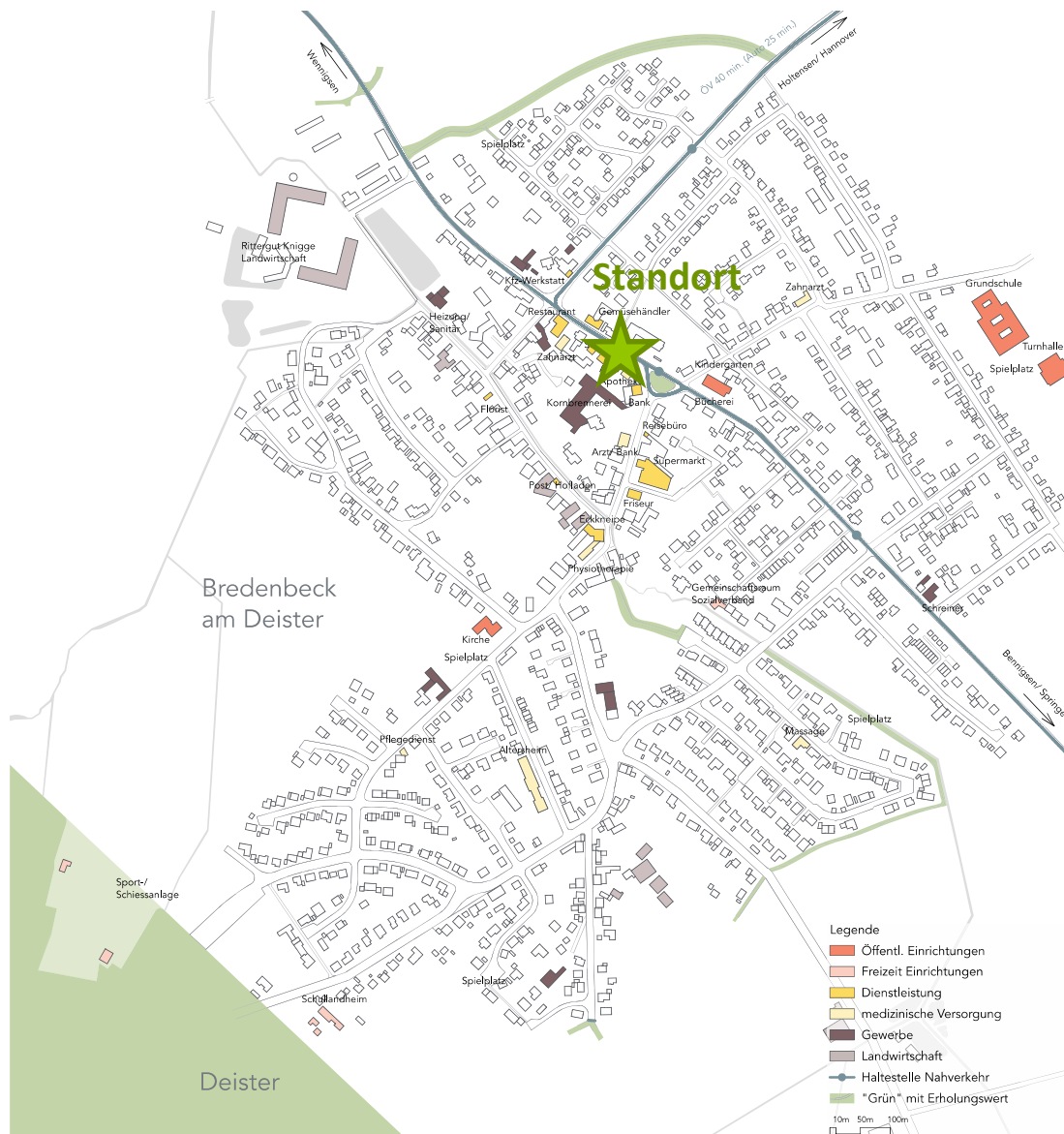


Abbildung 1: Verteilung der Infrastrukturen, Bredenbeck 2012, Quelle P. Thiedau



## SITUATION



Abbildung 2: Gebäudeleerstände, Bredenbeck 2012, Quelle P. Thiedau

## Ziele des Vorhabens

Gemeinsam mit dem Vorstand, dem Beirat und den Vereinsmitgliedern wurden Ziele, Rahmenbedingungen und Lösungen definiert. Diese wurden in den politischen Gremien und in einem Dorfentwicklungsprozess mit großer Bürgerbeteiligung (durchgeführt durch den Ortsrat Bredenbeck) überprüft. Für das Projekt wurde sich über folgende Ziele verständigt:

Gemeinsames Oberziel:

Errichtung und Betrieb eines Dorfgemeinschaftshauses.

Unterziele:

- Stärkung der Dorfgemeinschaft, Aktivierung des Dorflebens
- Errichtung eines DGH's mit den Funktionen: Treffpunkt, Versammlungsstätte, Bürgerzentrum, Mehrgenerationenhaus
- Errichtung einer Gaststätte mit Verpachtung als niedrigschwelliger Treffpunkt
- Alle Altersgruppen sind einzubeziehen, Fokus auf sozio-demographische Zielgruppen
- Realisierung in den nächsten fünf Jahren

Was wollen wir nicht:

- Keine reine Kneipe / Partystätte
- Keine Dominanz einzelner Gruppen
- Keine Abhängigkeit von einzelnen Institutionen, geschäftlich wie auch inhaltlich
- Kein wirtschaftlicher Betrieb der Gaststätte

## Analyse der Stärken und Schwächen

Nach der Zieldefinition wurde im Anschluss eine Stärken- und Schwächenanalyse durchgeführt (SWOT-Analyse).

		Umfeld	
		Chancen	Risiken
Wir	Stärken / endogene Potentiale	Nachfrage ist vorhanden Keine Mitbewerber Hohe Akzeptanz bei der Bevölkerung Erste Aktivitäten zeigen Erfolge Großes Interesse der 15 Vereine Genügend Eigenleistung vorhanden Hoher Vernetzungsgrad Große Kompetenzen im Verein Geschäftsmodell tragfähig	Zeitliche Realisierung Motivation der Mitglieder
	Schwächen	Mitteleinwerbung Geringe Deckungslücke	Finanzierungslücke, Mitgliederverlust wenn Realisierungszeitraum zu lang wird

Abbildung 3: SWOT-Analyse

Insgesamt überwiegen nach der SWOT-Analyse die Chancen und die eigenen Stärken, so dass von einer möglichen Realisierung ausgegangen wurde.



Auf Basis dieser ersten Analyse wurden die formulierten Risiken und Schwächen bei einer sorgfältigen Planung als lösbar bzw. vermeidbar eingestuft. So wurde z. B. aus Gründen der Fördermitteleinwerbung und Kostendeckung der laufenden Betriebskosten, eine Dritte Geschäftssäule neben DGH und Gaststätte mit eingeplant: die Ortsteilarbeit, betrieben durch die Gemeinde Wennigsen (Deister). Das nachfolgende Geschäftsmodell beruht daher auf drei Säulen, um die Risiken für den Verein möglichst gering zu halten. Des Weiteren decken die beiden Mieter (Gaststätte und Gemeinde) die Finanzierungs- und Fixkosten, die so die möglicherweise schwankenden Einnahmen der Mehrzweckräume kompensieren können.

## Rahmenbedingungen

Basierend auf den Analysen der örtlichen Defizite, Wünsche und endogenen Potentiale wurden folgende inhaltliche Nutzungen mit Vereinen bzw. Akteuren abgeleitet:

Gewerblich:

- Gastronomie (externe Verpachtung)

Ortsteilarbeit:

- Ortsteilarbeit betrieben durch die Gemeinde Wennigsen (Deister) mit Angeboten wie Demenzkaffee (reduziertes Seniorenservicebüro), Kinder- und Jugendarbeit, Bürgersprechstunden, integrative Flüchtlingsarbeit
- Quartiersmanagement: Johanniter Unfallhilfe
- Bildungsangebot: VHS Calenberger Land

Mehrzweckräume (DGH):

- Sporthalle / Gymnastikhalle für den Breitensport (kein Ballsport). Nutzer sind hier Sportgemeinschaft Bredenbeck, Eltern-Kind-Initiativen
- Probenraum für zwei Gesangsvereine (Männergesangsverein, A Capella-Chor) und eine BigBand (Second-Star-Band)
- Kinoraum (Dorfkino Bredenbeck)
- Kulturbühne (Kulturverein K hoch 3)
- Raum für Vereinsversammlungen, Feste und Veranstaltungen: Arbeiterwohlfahrt, Bredenbecker Kameradschaft, Feuerwehr, DRK-Ortsverein, Förderverein Grundschule, Handwerkerverein, Heimat u. Kulturverein, Schützengesellschaft, Sozialverband und Weitere

Eine Abfrage unter allen 15 Bredenbecker Vereinen, zu den technischen Anforderungen und Nutzungen an ein zukünftiges DGH, ergab folgende Rahmenbedingungen:

- 300 qm großer Versammlungsraum (Forderung von vier Vereinen)
- Mind. Platz für 200 Personen (Forderung von vier Vereinen)
- Eine lichte Raumhöhe von mind. 4 Metern (Forderung von drei Vereinen)
- Bewirtung (Forderung von drei Vereinen)
- Gute Akustik (Forderung von drei Vereinen)
- Bestuhlung (Forderung von vier Vereinen)
- Abschließbare Abstellräume / Schränke (Forderung von drei Vereinen)
- Barrierefreiheit (Forderung von drei Vereinen)
- Küche (Forderung von einem Verein)

- Holzfußboden (Forderung von einem Verein)
- Umkleideräume (Forderung von einem Verein)

### Vorgehensweise

Nach Festlegung des Geschäftsmodells (drei Säulen) und der Rahmenbedingungen (Vereinsabfrage) wurde das weitere Vorgehen definiert. Dazu wurde die Future-Gap-Analyse als grobe schematische Darstellung des Realisierungsablaufs angewendet. Dazu wurden die Ziele Vollfinanzierung (Y-Achse) und der zeitliche Ablauf (X-Achse) in Bezug gesetzt. Der Verlauf der orangen Kurve markiert die finanziellen Zu- und Abflüsse: Nach einem Anstieg kommt es zum Erstarren bis hin zum Rückgang, welcher langfristig das Scheitern des Projekts aus Gründen von Mitgliederdemotivation, Absprung von Partnern und Preissteigerungen zur Folge hätte. Dem entgegen steht die blaue Linie mit einzelnen Schritten zur Erreichung einer Vollfinanzierung des Projekts (DGH).

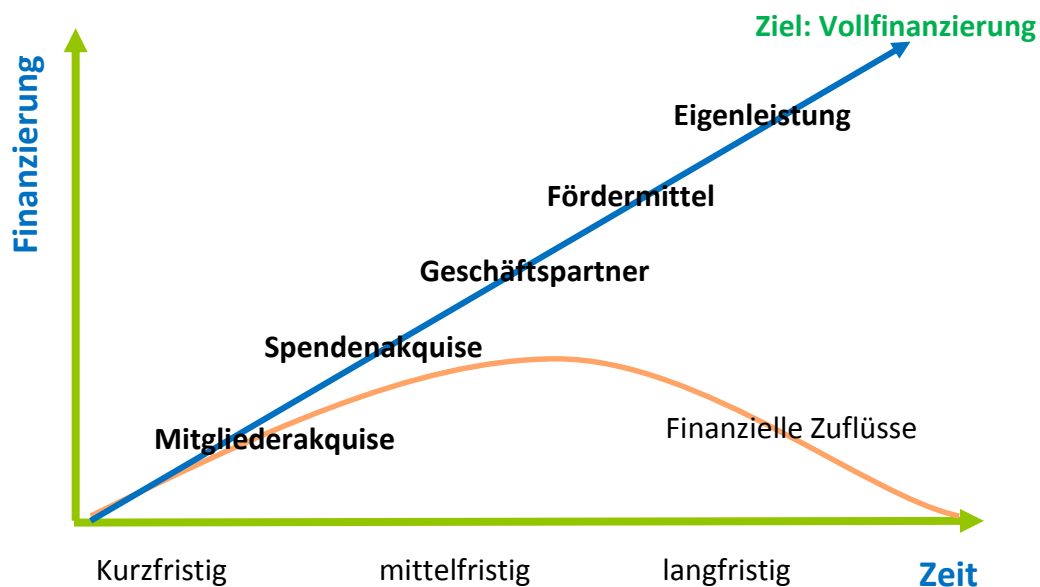


Abbildung 4: Future-Gap-Analyse

Aus diesem Schema wurden folgende drei zeitliche Realisierungsschritte für die weitere Vereinsarbeit abgeleitet und anschließend umgesetzt:

**Kurzfristig** bilden die Maßnahmen Mitglieder- und Spendenakquise die Schwerpunkte der nächsten zwei Jahre. Eine Mitgliederanzahl von 250 Bredenbeckern wird angestrebt. Dies entspricht 8% der Bevölkerung bzw. 9.000 Euro an jährlichen Mitgliedereinnahmen (36 Euro je Person und Jahr). Der aktuelle Mitgliederstand vom Februar 2016 beträgt 210 Personen und 15 Vereine. Die Spenden wurden bei der Durchführung von Veranstaltungen (Oster-, Herbst- und Adventsmarkt auf dem Hof Warnecke, Maifest, Public-Viewing, Konzerte, Kino etc.) erzielt. Bis Ende 2015 wurden rund 35.000 Euro eingenommen und das selbstgesteckte Ziel erreicht.

**Mittelfristig** erfolgte die strategische Einbindung von Geschäftspartnern in das Geschäftsmodell. Dazu wurde mit der Gemeindeverwaltung Wennigsen eine Übereinkunft zur

Anmietung von ca. 100 qm Fläche für die Ortsteilarbeit erzielt. Die Räume dienen der integrativen Ortsteilarbeit und werden der Johanniter Unfallhilfe, der Volkshochschule Calenberger Land und weiteren Trägern zu Verfügung gestellt. Die Gemeinde führt ebenfalls eigene Beratungs- und Betreuungsangebote durch.

Im Herbst 2015 wurde im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens ein Gastronom gesucht. Mit zahlreichen Wirten wurden erste Vorgespräche geführt und im Anschluss die zu erzielende Miete präzisiert. Des Weiteren wurde der Gastraum auf 55 Sitzplätze vergrößert und die Küche neu zugeschnitten. Der Gastronomie stehen in Summe ca. 150 qm zur Verfügung.

**Langfristig** liegt nach genauer Planungsvorbereitung der Baumaßnahmen die finale Beantragung von Fördermitteln im Fokus. Der Gemeinde Wennigsen (Deister) kommt hier als öffentliche Institution und Gebietskörperschaft als auch in ihrer sozialen Verantwortung eine besondere Bedeutung zu. Sie ist Türöffner für sozio-integrative Träger und Projekte, Akquisiteur für Fördermittel und Stiftungsgelder. Als Haushaltssicherungsgemeinde kann sich die Gemeinde nicht finanziell an diesem Projekt beteiligen, unterstützt aber ideell und personell das Vorhaben. So wurde der Wirtschaftsförderer der Gemeindeverwaltung mit der Betreuung des Projekts und der Fördermitteleinwerbung betraut.

Um das Kreditvolumen zu senken wurde ein möglicher Eigenanteil an Bauhelferleistungen von ca. 10% der Gesamtkosten kalkuliert. Dies können Abriss-, Trockenbau- und Malerarbeiten sein. Das verbleibende Defizit wurde mit verschiedenen Kreditinstituten im Rahmen eines Immobiliendarlehens zu aktuellen Konditionen abgeschätzt.

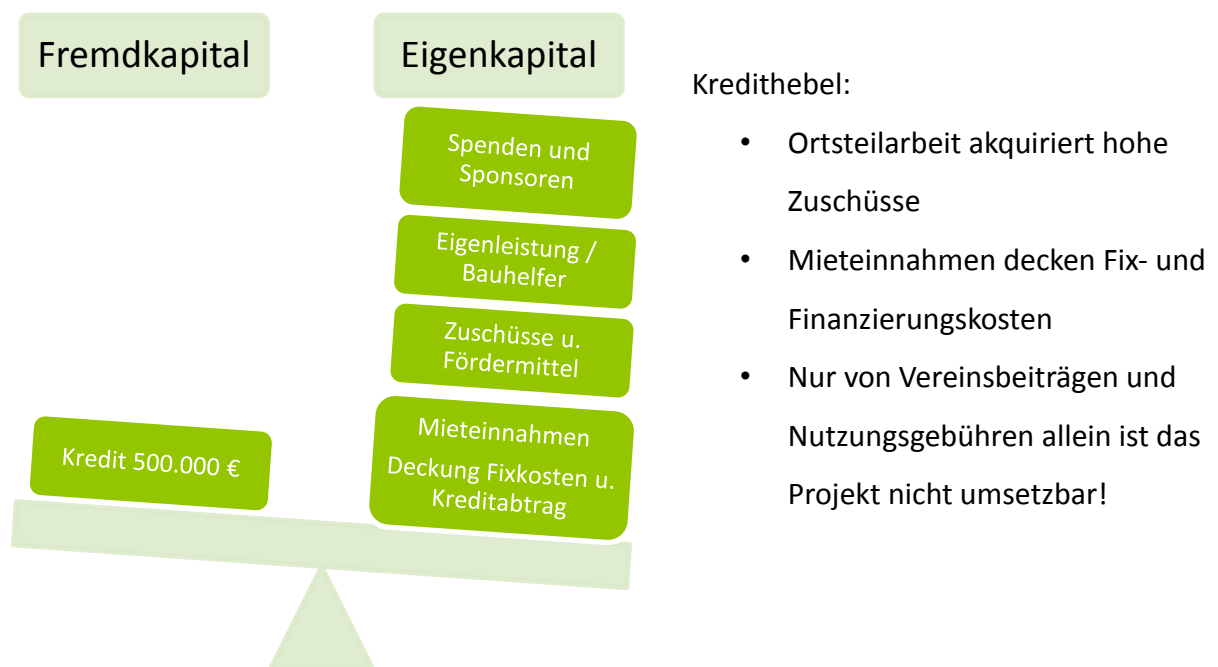


Abbildung 5: Kredithebel

Im Rahmen eines breit angelegten Sondierungsprozesses wurden verschiedene Objekte und Flächen im Ortskern als auch außerhalb der geschlossenen Ortschaft untersucht. Insgesamt wurden vier Gebäude und zwei Flächen nach den Kriterien Umsetzbarkeit des drei Säulenkonzepts, Zentralität, Kosten, Eigentum vs. Pacht oder Miete, Finanzierung und Fördermittel, Genehmigungen, Nachbarschaft und mögliche Konflikte untersucht. Die Objekte wurden in der folgenden Matrix gegenübergestellt:

Objekt	Netto-Supermarkt	Mensing's Scheune Variante a	Bonhoeffer Haus	Neubau
Grundstücksfläche m²	1.000	987	1942	2.000
Objektfläche ca. m²	566	590	525	0
Neubau / Erweiterung m²	0	0	330	600
Lage	Ortskern	Ortskern	Dezentral	Teilw. außerhalb geschl. Ortschaft
Bauleitplanung	MI	WA	WA	keine, WR angrenzend
<b>Pro</b>				
	Lage	Lage	Barrierefrei	Barrierefrei
	Hohe Fördermittel	Hohe Fördermittel	Außenfläche vorhanden	Verein ist Eigentümer
	Kauf d. Grundstücks	ca. 200m² Außenfläche		
	Barrierefrei	Barrierefrei EG		
	17 Parkflächen	Kauf d. Grundstücks		
	Mischgebiet	Parkflächen		
		Ortsbildprägendes Ensemble		
<b>Kontra</b>				
Kostentreiber	Dach anheben	zweigeschossiger Ausbau (Aufzug)	separater Anbau u. Dach anheben	Neubau
	Keine Außengastronomie	Lärmschutz	Lärmschutz	Lärmschutz (WR angrenzend)
	Kein Außengelände		Dach anheben	Bauleitplanung
	Lärmschutz		Wohnung entfällt, daher Anbau	Grün Ausgleichsflächen
			Naturschutz (Buchen)	Kosten für B- und F-Planänderung
			Pachtmodell	
			Konzept abgelehnt seitens Kirche	
<b>Nutzungskonzept</b>				
DGH	ja	ja	ja	ja
Ortsteilarbeit	ja	ja	ja	dezentrale Lage unattraktiv
Gastronomie	ja	ja	Kein Konsens mit Kirchenvorstand	dezentrale Lage unattraktiv
			dezentrale Lage unattraktiv	
<b>Kosten</b>				
Kaufpreis Grundstück	220.000 €	210.000 €		280.000 €
Neubau / Anbau			704.000 €	1.000.000 €
Umbaukosten	830.000 €	878.000 €	250.000 €	
Gesamtkosten	1.050.000 €	1.088.000 €	954.000 €	1.280.000 €
Fördermittel	555.000 €	555.000 €	165.000 €	165.000 €

Abbildung 6: Objektvergleiche

Auf der Mitgliederversammlung am 12.05.2016 wurde sich für die Variante zum Umbau der historischen Scheune ausgesprochen. Der Vorstand wurde anschließend ermächtigt den Grundstückskaufvertrag zu unterzeichnen, Kredite aufzunehmen, Förderanträge zu stellen, Versicherungen abzuschließen und Aufträge an Gewerke zu vergeben.

Mit den Eigentümern sind die Verhandlungen über das Grundstück weitgehend geschlossen, dass bei erfolgreicher Finanzierung und positiver Bewilligung der Fördermittel das Grundstück gekauft wird. Der Bauantrag wird im Sommer 2016 gestellt und der erste Auftrag zur Dachsanierung soll noch im Herbst 2016 erfolgen. Es wird mit einer Bauzeit von ca. eineinhalb Jahren gerechnet, Fertigstellung soll Ende 2017 sein.

## Nutzungskonzept

Die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses soll das verbindende Element des sozialen und kulturellen Lebens im Ortsteil Bredenbeck werden. Das geschäftliche „Produkt“ des Dorfgemeinschaftsvereins liegt in der Bereitstellung von Räumlichkeiten für unterschiedlichste Zielgruppen. Der Verein dient dazu als rechtlicher und wirtschaftlicher Träger eines Hauses in dem sich dessen Nutzer vertraglich und wirtschaftlich binden. Beabsichtigt ist, dass sich die Nutzungsbereiche gegenseitig die Kunden zuführen bzw. gemeinsam kooperieren. Die Konzentration aus Angebot und Nachfrage an einem zentralen Standort sorgt für eine hohe Auslastung und hohe Deckungsbeiträge.

Die Nutzer werden in drei Geschäftsbereiche aufgeteilt, um die finanzielle Abhängigkeit des Trägers (Dorfgemeinschaftsverein Bredenbeck e.V.) von zu wenigen Nutzern bzw. Mietern zu minimieren: Ortsteilarbeit, Mehrzweckräume (DGH) und Gaststätte. Diese wiederum unterteilen sich in verschiedene Nutzergruppen mit einem direkten Vertragsverhältnis zum Dorfgemeinschaftsverein. Diese Nutzergruppen bestehen aus den ortsansässigen Vereinen und Privatpersonen als Nutzer der Mehrzweckräume und die Gemeinde Wennigsen als Mieter für die Ortsteilarbeit. Der Bereich Gaststätte wird an einen Gastronomen verpachtet.

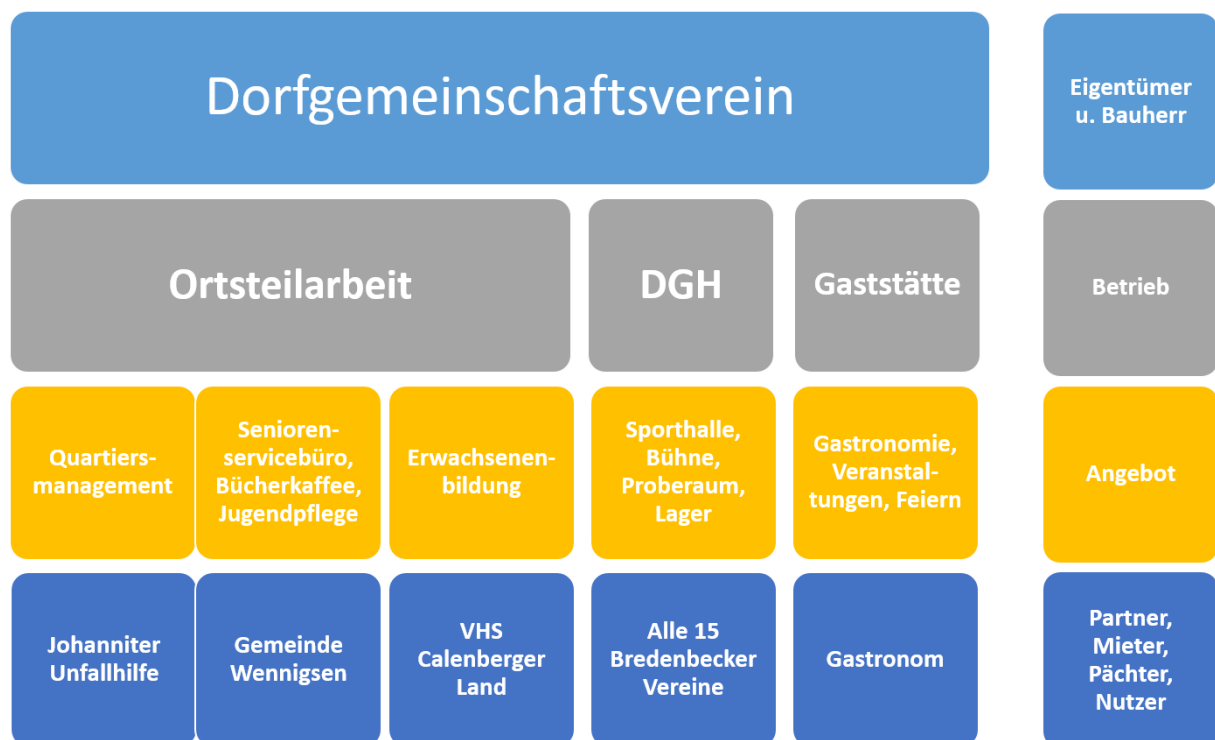


Abbildung 7: Nutzungskonzept

Für einen einzelnen Verein ist ein solches Vorhaben wie Errichtung und Betrieb eines Gemeinschaftshauses aus Gründen der Komplexität und des Investitionsvolumens nicht leistbar. Daher profitieren alle Akteure von der Rolle des Dorfgemeinschaftsvereins als Träger und Organisator des Projekts. Sie werden bei der Errichtung des Hauses, der laufenden Unterhaltung und Quersubventionierung defizitärer Geschäftsbereiche durch den Dorfgemeinschaftsverein entlastet. Nachfolgend werden die drei Nutzungsbereiche beschrieben.

## Ortsteilarbeit

Die sozial-integrative Ortsteilarbeit gliedert sich in Maßnahmen der Gemeinde Wennigsen (Deister) und Angebote externer Träger, die den Abbau von sozialräumlichen Missständen aus den beiden studentischen Arbeiten im Fokus haben. Des Weiteren sollen aber auch aktuelle Themen wie die Integration von Flüchtlingen und Migranten niedrigschwellige und vor Ort nutzbare Angebote beworben werden. Dazu wird das Modell des Quartiersmanagements, das aus Problembezirken von Großstädten entstammt, auf den ländlichen Raum übertragen. Mit dem fördern der endogenen Potentiale (z.B. großes ehrenamtliches Engagement) können die Selbsthilfekräfte des Ortsteiles aktiviert werden die eine selbsttragende Bürgerorganisation als späteres Ziel hat. Dazu wird eine Vernetzungsstelle (Quartiersmanager) installiert, die die ermittelten Zielgruppen mit den Angeboten der Gemeinde, externer Träger als auch lokale Initiativen und Vereine zusammenbringt.

In einem später zu bearbeitenden Prozess werden spezifische Lösungsmodelle und strategische, thematische und methodische Ansätze für das Quartiersmanagement mit dem Ortsrat, Ehrenamtlichen und Vereinen und Verbänden entwickelt. Die Johanniter Unfallhilfe hat sich für dieses Projekt bereit erklärt, mit Hilfe der Deutschen Fernsehlotterie ein Quartiersmanager in einer Teilzeitstelle für zunächst drei Jahre zu finanzieren.

Als weiterer Partner möchte die Calenberger Volkshochschule ein breites Angebot der Erwachsenenbildung anbieten. Mit dem Fokus auf die derzeitige Flüchtlingskrise könnten hier Deutsch- und Integrationskurse angeboten werden.

Die Gemeinde Wennigsen (Deister) wird die Räumlichkeiten bestehend aus einem Büro und zwei unterschiedlich großen Tagungsräumen mit Teeküche anmieten und den Partnern kostenfrei zur Verfügung stellen. Die Nutzung soll Wochentags sowie in Absprache auch am Wochenende erfolgen. Die Gemeinde Wennigsen (Deister) wird auch eigene Angebote der Kinder- und Jugendarbeit bis hin zur Seniorenarbeit schaffen, wie z.B.:

- Flüchtlings- und Migrationsberatung
- Ehrenamtsstützpunkt
- Reduziertes Seniorenservicebüro
- Von Senioren geführtes Bücherkaffee
- Pflegestützpunkt der Region Hannover
- Vorträge und Workshops zu ortsteilbezogenen Themen
- Angebote zur Förderung der Gleichstellung von Frauen und Männern und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf

Auf dem Hof des späteren Standortes befinden sich eine Ergotherapiepraxis als auch ein Pflegedienst. Hier wird eine direkte Zusammenarbeit von allen Akteuren gewünscht, da die Zielgruppen der integrativen Ortsteilarbeit insbesondere bei Älteren und pflegebedürftigen Menschen deutliche Schnittmengen aufweisen. Mit den beiden Wirtschaftspartnern können die Missstände der sozialräumlichen Analyse aufgegriffen und zusammen mit der Gemeinde als auch dem Quartiersmanagement angegangen werden. Dieser selbstverstärkende Prozess stärkt nachhaltig die salutogenen Faktoren der Ortschaft.



## DGH (Mehrzweckräume)

Die 15 ehrenamtlichen Bredenbecker Vereine profitieren von modernen Räumlichkeiten mit Umkleiden, Lager, Bühne und technischem Equipment für Ihre Zwecke (Sport, Veranstaltungen, Übungsabende, Feste, Konzerte, Theater etc.) welche es weder vor Ort noch in den Nachbarorten gibt. Das Quartiersmanagement kann hier eine wichtige koordinierende Funktion einnehmen, aber auch durch gezieltes aktivieren den oftmals festzustellenden Mitgliederschwund tradierter Vereine entgegenwirken indem es Angebot und Nachfrage besser vernetzt. Die Bewirtung durch den Gastronomen ermöglicht den Nutzern die Konzentration auf ihre wesentliche Arbeit ohne sich um das Catering zu bemühen.

## Gaststätte

Als einzige im Ort vorhandene Gaststätte kommt ihr neben der Marktlücke auch eine Bewirtung des Hauses zu. Nicht nur die Nutzer des DGH's und der Ortsteilarbeit, auch die Veranstaltungen und privaten Feiern sind zu versorgen. Dem Gaststättenbetreiber soll für eigene Zwecke die Möglichkeit gegeben werden die Mehrzweckräume zu mieten.

## Zielgruppen

Die Zielgruppen sind über alle Altersgrenzen hinweg die 3.100 Einwohner von Bredenbeck. Es kann sogar im kulturellen Bereich mit einem Zuspruch von benachbarten Ortschaften gerechnet werden, wie eindrucksvoll die Vereine Dorfkino und K hoch 3 bei ihren Veranstaltungen seit Jahren beweisen. Der Sportverein erreicht mit seinen 930 Mitgliedern sämtliche Altersschichten vom Kinderturnen bis hin zum Seniorensport. Die anderen Vereine und Nutzer fokussieren eher die Erwachsenen. Insgesamt decken die 15 Bredenbecker Vereine mit ihren 1.500 Mitgliedern rund 47% der Bevölkerung ab. Die Ortsteilarbeit hat ebenfalls alle Altersschichten im Fokus. Mit Ihren Maßnahmen bezieht sie gezielt kulturelle, ethnische, sexuelle und weitere Minderheiten mit ein. Die Gaststätte dient als niedrigschwelliges Angebot für alle Einwohner Bredenbecks.

## Nachfrageanalyse

Die folgende Nachfrageanalyse ermittelt die theoretisch mögliche Auslastung und gibt eine Abschätzung über die möglichen Einnahmen. Die Bereiche Gaststätte und Ortsteilarbeit werden hier nur eingeschränkt betrachtet, da sie von externen Partnern gemietet werden.

Die 15 Bredenbecker Vereine mit ihren 1.500 Mitgliedern (47% der Einwohner Bredenbecks) möchten die Mehrzweckräume intensiv nutzen. So ist z.B. das Ziel des größten Sportvereins, zahlreiche Sparten und Gruppen in den neuen Raum zu verlagern, um freie Kapazitäten für die Ballsportarten in der Turnhalle der Grundschule zu schaffen. Dies wirkt sich positiv auch auf die Nachbarorte aus, da insb. in den Wintermonaten aufgrund der hohen Nachfrage die Halle oft überfüllt ist.

Für die Mehrzweckräume nebst Umkleideräume ist eine tägliche Nutzung inkl. Wochenende von 8 Uhr bis 22 Uhr vorgesehen. Dies ergibt ein mögliches Stundenkontingent von insgesamt 98 Wochenstunden. Eine Abfrage unter den Vereinen hat eine mögliche Auslastung von 37 Wochenstunden (38%) ergeben. Gewöhnlich steigt die Auslastung nach Eröffnung deutlich an (siehe Entwicklungen der umliegenden Gemeinschaftshäuser, die bereits teilweise nach einigen Jahren Laufzeit baulich erweitern werden mussten). Um den Deckungsbeitrag zu erhöhen wird eine höchstmögliche Auslastung angestrebt.

Die Markt- und Branchenentwicklung für die Bereiche Ortsteilarbeit und DGH als auch die Wettbewerbssituation kann langfristig als stabil gesehen werden, da es weder für das DGH noch die Ortsteilarbeit einen privatwirtschaftlichen Markt oder Wettbewerb gibt. Bei einer immer älter werdenden Gesellschaft und größeren sozialen Aufgaben kommt den Kommunen eine immer größere Rolle zu. Gerade im Sozialbereich ist das Aufgabenspektrum in den letzten Jahren deutlich ausgeweitet worden, ehemals freiwillige Leistungen sind heute kommunale Pflichtaufgaben geworden. Dabei sind die zukünftigen großen Themen Demographischer Wandel, lebenslanges Lernen, Vereinbarkeit von Familie und Beruf erst im Kommen. Daher wird auch in Zukunft ein solches dezentrales und integrierendes Kommunalangebot einen hohen Zuspruch haben. Die Ortsteilarbeit wird einen Einzugsbereich über den Ortsteil Bredenbeck hinaus haben. So profitieren auch die Nachbarorte wie Holtensen, Steinkrug, Evestorf und Argestorf mit zusammen rund 2.000 Einwohner davon, da es ein vergleichbares Angebot nur im entfernten Hauptort Wennigsen gibt. Für den Bereich der Ortsteilarbeit kann daher in Summe mit einem Einzugsbereich von rd. 5.400 Einwohnern gerechnet werden.

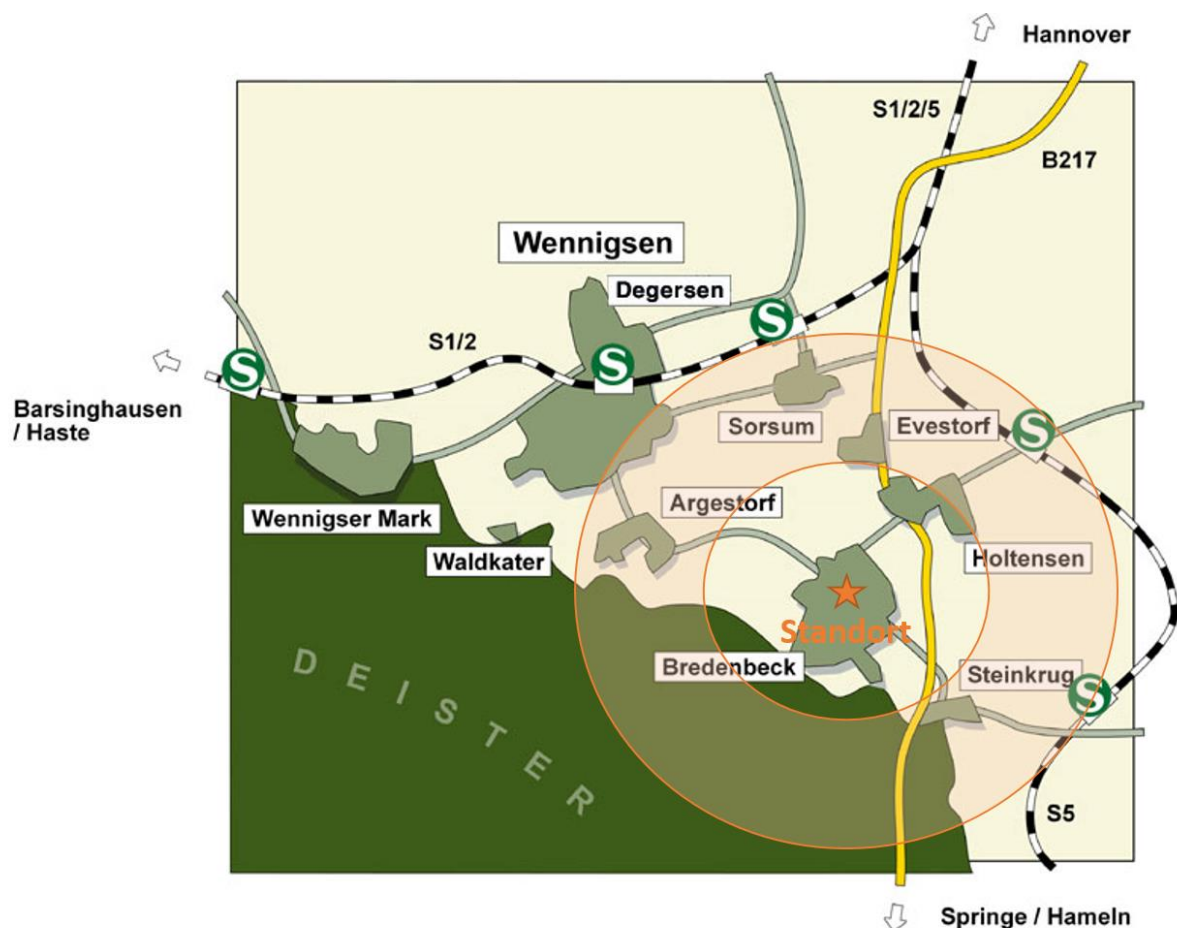


Abbildung 8: Einzugsbereich integratives Dorfgemeinschaftshaus Bredenbeck

Für die Gaststätte bietet Bredenbeck mit seiner hohen Kaufkraft von 107,4% bzw. 22.752 Euro (Stand 2014, siehe [www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de/Standort/Trends-und-Fakten](http://www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de/Standort/Trends-und-Fakten)) überdurchschnittlich gute Werte in der Region an. Eine zukünftige Konkurrenz kann derzeit ausgeschlossen werden, da weder geeignete Flächen noch Immobilien in Bredenbeck vorhanden sind. Die drei geschlossenen Gaststätten wurden in andere Nutzungen überführt (Wohnraum, Abriss) und können nicht mehr eröffnet werden. Die Erfahrung der vergangenen Jahre hat in Wennigsen gezeigt, dass neue Gaststätten nicht eröffnen, es werden lediglich

Bestandsobjekte übernommen. Dies hat mit den hohen Investitionen (allein für eine Innenausstattung kann für ein Restaurant mittlerer Größe mit bis zu 100.000 Euro gerechnet werden), zzgl. Gebäudekosten und weiterer Kosten wie Energieeinsparungs- und Brandschutzmaßnahmen gerechnet werden. Daher würde in Bredenbeck auch langfristig keine neue Gastronomie errichtet werden. Alleiniger Investitionsanreiz bei diesem Objekt sei, dass dem Haus über die offensive Nutzung der Bereiche Ortsteilarbeit und DGH die Kunden zugeführt werden.

Neben der Monopolstellung hat der Gastronom auch das Recht auf Bewirtung des gesamten Hauses, was wiederum in höherem Umsatz und besserer Kundenbindung mündet. Benachbarte Ortsteile, die nur halb so viele Einwohner haben, weisen seit vielen Jahren mit bis zu drei Gaststätten eine wesentlich höhere Versorgungsdichte als Bredenbeck auf. Die Geschäftsführung des RuheForst Deister, Deutschlands größter Waldfriedhof, ist an einer gastronomischen Nutzung sehr interessiert, da mit durchschnittlich 1,5 Beerdigungen pro Tag, Räumlichkeiten für Trauerfeiern nur im entfernten Steinkrug vorhanden sind. Der barrierefreie Standort direkt an der Landesstraße L 390 mit 17 Parkplätzen und zwei Bushaltestellen garantiert zudem eine gute Erreichbarkeit der Gaststätte.

Mit dem Gastronomen wird aufgrund der hohen Investitionskosten des Gastronomen ein langfristiger Mietvertrag geschlossen. Mietausfälle wurden nicht kalkuliert, da der zu schließende gewerbliche Mietvertrag dem Verein besondere Kündigungsrechte bei Zahlungsausfällen berücksichtigt und im Eintrittsfall auch die Kautionsheranziehung werden kann. Aufgrund der guten Nachfrage im Auswahlverfahren kann mit einer schnellen Nachvermietung gerechnet werden.

### **Standort und Objekt**

Die Adresse des Objekts ist die Wennigser Straße 15 in 30974 Wennigsen, Ortsteil Bredenbeck.



*Abbildung 9: Das Grundstück (rote Umrandung) verfügt über einen Hof und im rückwärtigen Bereich über einen Garten mit Streuobstwiese. Es ist ebenerdig und hat eine direkte Zufahrt von der Landesstraße aus.*



## Umfeld

Das Objekt liegt direkt in der Ortsmitte an der viel befahrenen Landesstraße 390. Vor dem Haupteingang sind 17 Parkplätze vorhanden. In direkter Nachbarschaft befinden sich ein Supermarkt, zwei Bäcker, eine Apotheke, Ärzte, Banken und weitere Dienstleister. Es sind überwiegend Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteilen im Erdgeschoss als direkte Nachbarn vorhanden. Die Nachbarschaft wurde über das Vorhaben bereits informiert und positiv aufgenommen. Eine baurechtliche Zustimmung der Nachbarn ist nicht erforderlich da der vorhandene Bebauungsplan eine solche Nutzung als zulässig erklärt. Dies hat auch die Bauaufsicht der Region Hannover bestätigt. In ca. 50 Metern Entfernung befinden sich zwei Bushaltestellen mit wichtigen Verbindungen nach Wennigsen, Springe und zum Bahnhof Holtensen und weiteren Nachbarorten. Die Buslinien 500, 520, 382, 521 und 522 fahren mehrmals pro Stunde. An den Bushaltestellen sind ausreichend Fahrradabstellanlagen vorhanden, das Objekt liegt an wichtigen Radrouten der Region Hannover (Route 2 und Deisterkreisel).

Das Projekt in der Scheune profitiert mit den weiteren Nutzungen auf dem Hof: im Erdgeschoss des Mitteltraktes ist eine Ergotherapiepraxis und im Obergeschoss ein Pflegedienst enthalten. Sie teilen sich gemeinsame Empfangs-, Besprechungs- und Schulungsräume im Parterre. Der Verbundstandort stärkt nachhaltig die Wirtschafts- als auch gemeinnützigen und öffentlichen Partner.



Abbildung 10: Mensing'scher Prachtbauernhof. Links Scheune, Mitteltrakt mit Ergotherapiepraxis und Pflegedienst, rechts Haupthaus (Wohnhaus). Quelle Ph.-Thiedau.

## Zustand des Objektes

In den Jahren 1893 – 1899 am Ortsrand errichtet, ist der sogenannte Mensing'sche Prachtbauernhof heute ins Zentrum der Ortschaft Bredenbeck gerückt. Das Anwesen prägt das Ortsbild mit dem vom königlichen Hofbaumeister Laves gestalteten, davorliegenden Platz. Das gesamte Gebäudeensemble steht heute unter Denkmalschutz und ist identifikationsstiftend für die Gemeinde Wennigsen.

Christian Mensing war einer der erfolgreichsten Unternehmer seiner Zeit in der Region Hannover. Als Kind des Calenberger Landes war er mit den Sandsteinvorkommen im Deister vertraut und gründete um 1870 in Bredenbeck seinen Steinmetzbetrieb. Zwei Morgen Land erwarb er von den Freiherrn Knigge am damaligen Dorfrand von Bredenbeck am Deister für seinen „Prachtbauernhof“.

Nicht nur der Stolz des Unternehmers auf das Erreichte, auch das Selbstbewusstsein der Gründerjahre und der wilhelminischen Epoche kommen in dem imposanten Gebäudeensemble zum Ausdruck. Als einmalig sind die wuchtigen Sandsteineinfassungen der Tore und Fenster zu nennen. Freitreppe, Beletage mit Balkon und der mehr als großzügig angelegte herrschaftliche Garten bezeugen den Erfolg seines Erbauers. Von den Steinbrüchen aus wurden imposante Gebäude in Hannover errichtet wie z.B. die Oper, das neue Rathaus und der Hauptbahnhof. In der Zeit zwischen den Weltkriegen zog Familie Mensing nach Hannover, die Steinbrüche im Deister hatte man aufgegeben und den landwirtschaftlichen Betrieb verkaufte man später an den Landwirt und Kornbrenner Karl – Heinz Warnecke. Warnecke investierte in die Scheune: mehrere Böden mit hoher Tragkraft wurden eingezogen, um Platz zu schaffen für die Lagerung und Aufbereitung von Getreidesaatgut. Das Gebäude wird bis heute zu Lagerzwecken genutzt und steht seit Januar 2016 zum Verkauf. Im Allgemeinen ist es in einem guten Zustand und daher war der Wunsch für eine Revitalisierung groß, zumal ein zukünftiger Leerstand im Zentrum damit beseitigt wäre.



Abbildung 11: Heutige Frontansicht





Abbildung 13: Heutige Hofansicht.



Abbildung 12: Heutiger Innenraum zur Straße.





Abbildung 14: Die gesamte Konstruktion kann zukünftig übernommen werden, das haben eine statische Berechnung und ein baubiologischer Nachweis ergeben.

## **Umbaumaßnahmen**

Die drei Nutzungen Ortsteilarbeit (lila), DGH (grün) und Gaststätte (gelb) werden im Innenbereich baulich voneinander getrennt, damit eine gleichzeitige Nutzung möglich ist (siehe Anlage 5). Gemeinschaftlich werden der zentrale Eingangsbereich mit Treppenhaus und Fahrstuhl, die Toiletten und Technik (Heizung, Lüftung, Ver- und Entsorgung) genutzt.

Im Erdgeschoss findet die Gastronomie im straßenzugewandten Bereich mit einem separaten Eingang auf rund 120 qm platz. Von hier aus sind die Außenplätze für den Gastronomen und die Entsorgungsflächen im rückwärtigen Bereich leicht zu erreichen. Innenraum ist mit 63 Sitzplätzen überplant, außen könnten ca. 30 bis 40 weitere Sitzplätze geschaffen werden. Für private Angelegenheiten ist ein sogenannter Clubraum vorgesehen. Da Konzept wurde bereits von mehreren Gastronomen als sehr gut umsetzbar bestätigt. Die Innen- und Kücheneinrichtung wird nicht vom Verein gestellt, sondern vom Gastronomen selbst vorgenommen.

Die Mehrzweckhalle mit rd. 154 qm kann über den Eingang betreten werden. Hier befindet sich auch ein großzügiges Lager (33 qm) für die Vereine sowie ein separater Zugang für den Gastronomen um bei Veranstaltungen eine Bewirtung zu ermöglichen.

Das Obergeschoß beherbergt sowohl die Ortsteilarbeit als auch einen zweiten Mehrzweckraum. In der Vergangenheit war es bei anderen Dorfgemeinschaftshäusern aufgrund der großen Nachfrage zu Überbelegungen der Mehrzweckräume gekommen, daher hat man bei diesem Konzept gleich von vornherein zwei separate Räume eingeplant. Das Obergeschoß ist erreichbar durch ein zentrales Treppenhaus mit Fahrstuhl. Dem Flur sind Umkleideräume für die Nutzer der Mehrzweckräume angeschlossen. Von hier aus ist über eine Tür der dahinterliegende Garten mit bereits vorhandener Streuobstwiese erreichbar. Hier werden Angebote für Kinder geschaffen und er dient zusätzlich als zweiter Flucht- und Rettungsweg.

Den Umbau hat ein erfahrenes Team aus Bredenbecker Architekten, Bauingenieuren und Handwerksmeistern geplant und kalkuliert. Auf Basis einer Kostenschätzung nach DIN 276 sind Umbaukosten i.H.v. brutto 878.000 Euro ermittelt und durch separate Angebotsvergleiche bestätigt worden (siehe Anlage 3). Der durch Bauhelfer leistbare Eigenanteil wird auf 101.000 Euro geschätzt. Insb. bei Abbrucharbeiten als auch beim Trockenbau und Malerarbeiten kann auf Freiwillige aus dem Ort zurückgegriffen werden. Der Handwerkerverein Bredenbeck sowie weitere Ehrenamtliche und lokale Handwerksunternehmen haben ihre aktive Unterstützung zugesagt. Weitere Gewerke müssen aufgrund ihrer Komplexität an Fachfirmen vergeben werden.

Der Umbau wird nach Maßgabe der neuesten energetischen und brandschutztechnischen Anforderungen gebaut.



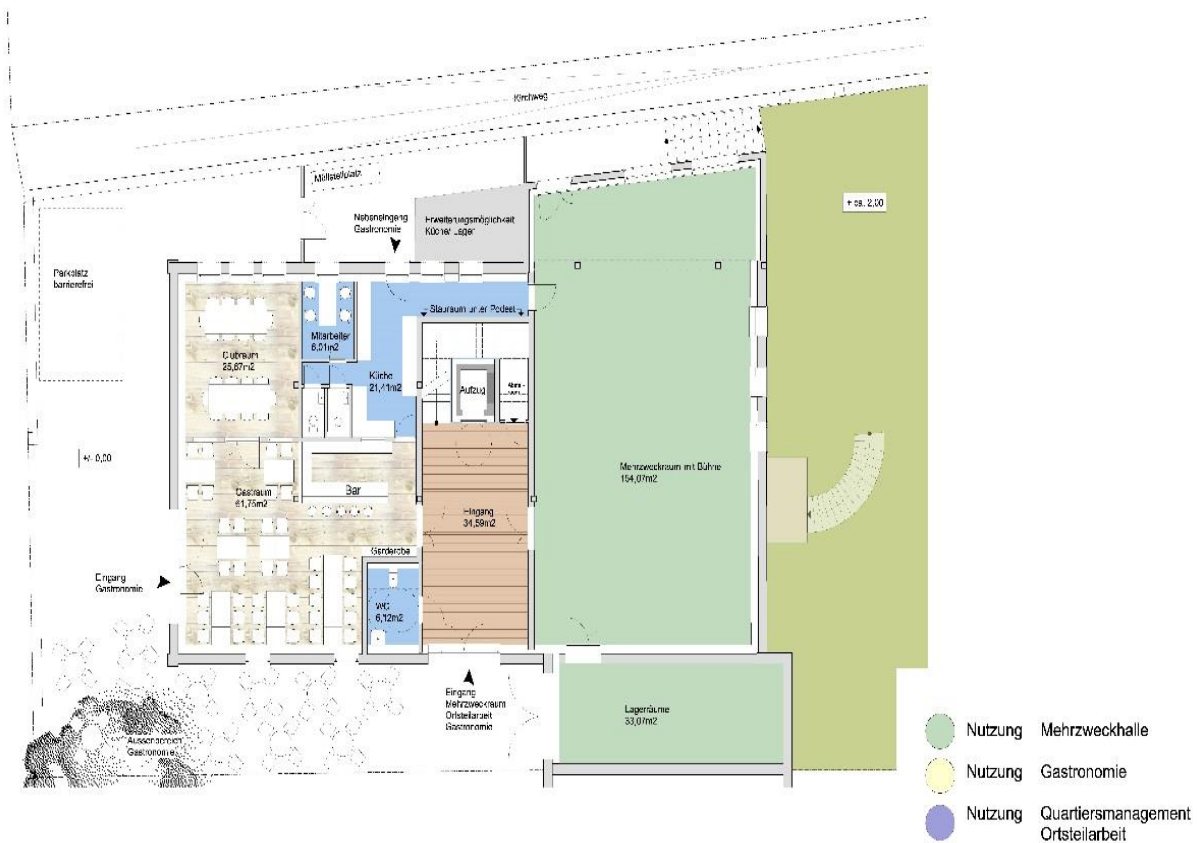


Abbildung 16: Zukünftige Raumaufteilung im Erdgeschoss, Mehrzweckhalle mit Gastronomie.

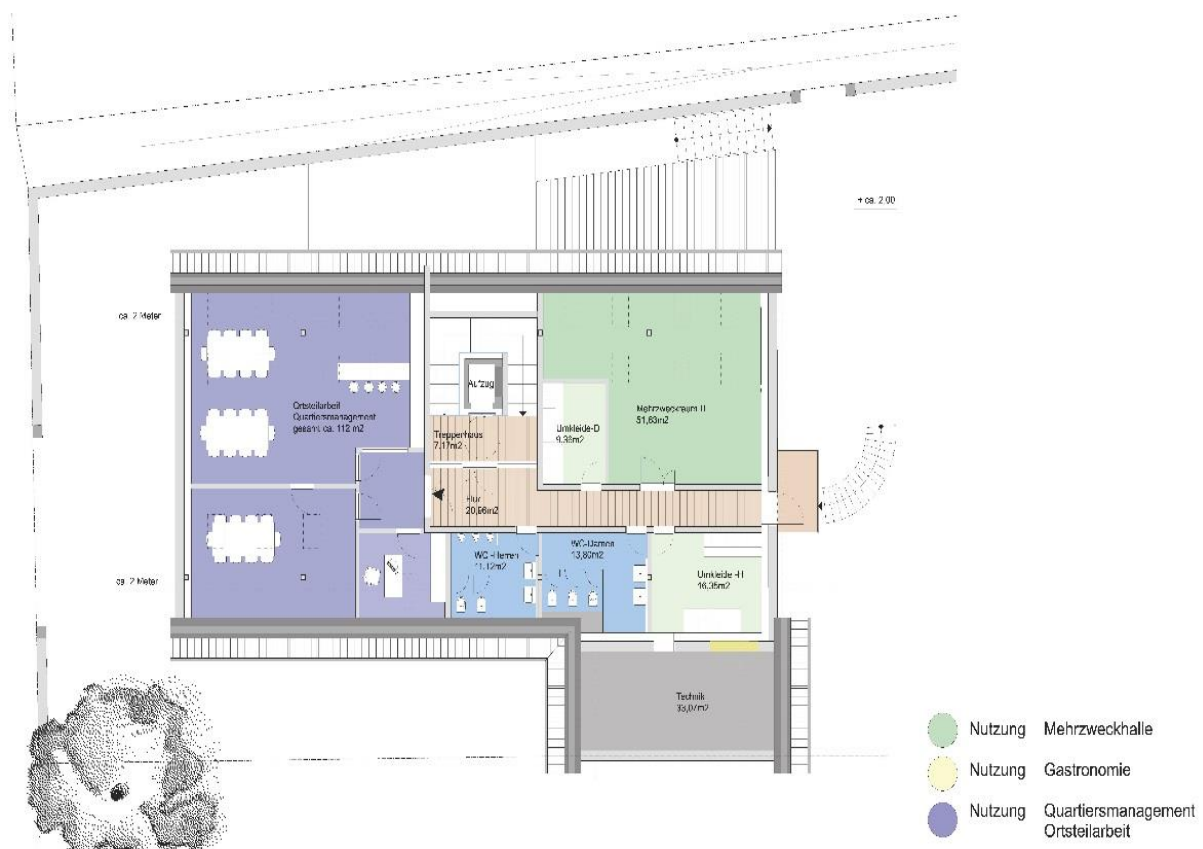


Abbildung 15: Obergeschoss mit Ortsteilarbeit, zweiter Mehrzweckraum, Umkleiden sowie Toiletten

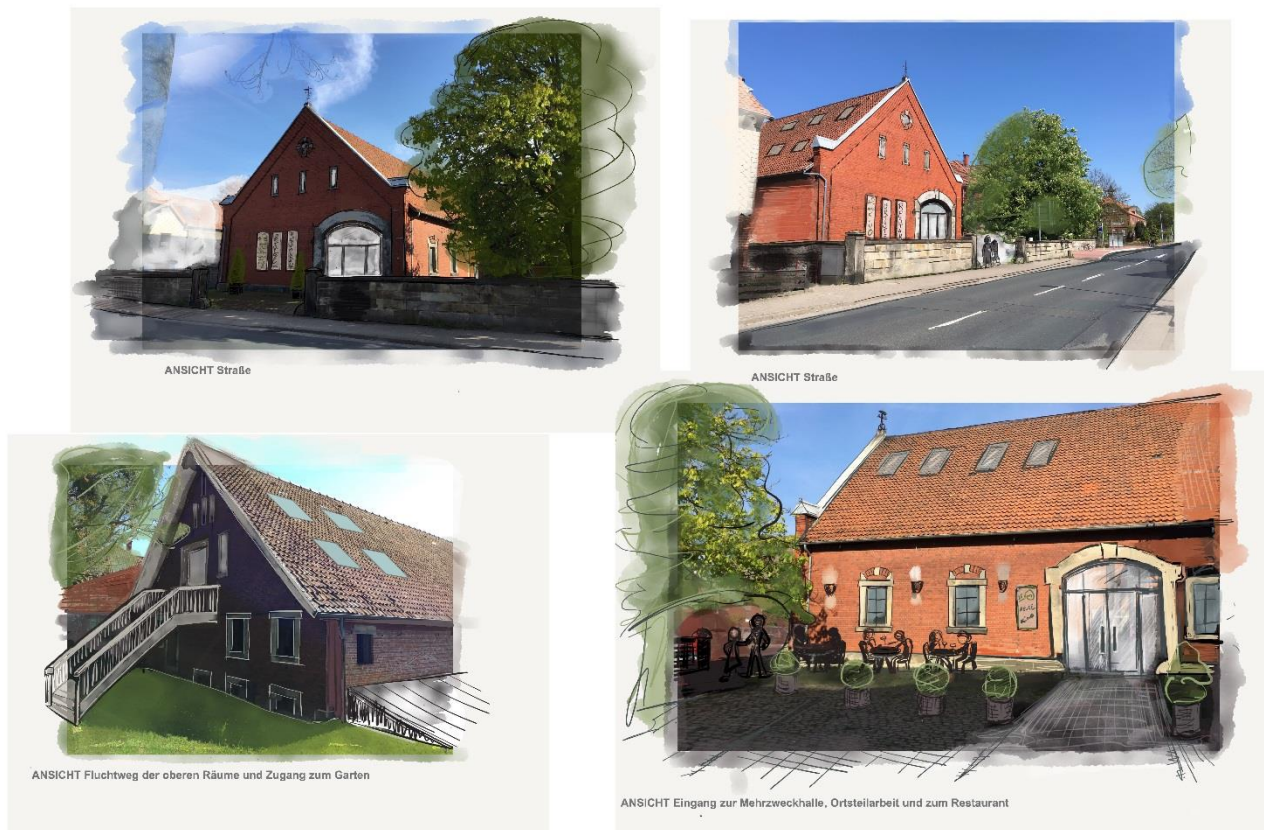


Abbildung 17: Neue Außenansichten

## Preispolitik

Die drei Nutzungsbereiche werden in der Vermietung unterschiedlich betrachtet, da eine gemeinsame Bemessungsgrundlage nur schwer rechenbar wäre bzw. nicht den gewohnten Gegebenheiten entspräche.

Bei der Gaststätte ist von einer monatlichen Pacht von ortsüblichen 8 Euro/m<sup>2</sup> ohne Nebenkosten, Innenausstattung und Küche zu rechnen. Die Einnahmen belaufen sich bei ca. 119,96 qm auf 960 Euro monatlich bzw. 11.524 Euro jährlich. Verschiedene Gastronomen haben den Preis von 8 bis 10 Euro/m<sup>2</sup> als angemessen bestätigt. Evtl. kann durch die Außenplätze und das Ambiente ein durchaus höherer Preis erzielt werden.

Die Ortsteilarbeit wird inkl. Ausstattung für 8 Euro pro Monat und Quadratmeter an die Gemeinde Wennigsen (Deister) für 20 Jahre vermietet. Die Innenausstattung ist mit diversen Fördermitteln bezuschussbar und für die Gemeinde sind investive Kosten im Bereich freiwilliger Leistungen bei heutiger Haushaltslage nur schwer darstellbar. Die Gemeinde stellt die Räumlichkeiten unentgeltlich der VHS Calenberger Land sowie der Johanniter Unfallhilfe für das Quartiersmanagement zur Verfügung. Bei ca. 112 Quadratmetern wären das monatliche Einnahmen von 896 Euro bzw. 10.752 Euro im Jahr.

Bei den Vereinen wird aus Gründen der Praktikabilität ein stundenbasiertes Verrechnungsmodell für das DGH gewählt. Dies ist bei Dorfgemeinschaftshäusern üblich, da

Vereine teilweise unregelmäßig bzw. mit unterschiedlichen Stundenanteilen das Objekt nutzen. Es wird mit ortsüblichen 8 Euro je Nutzungsstunde für Vereinsmitglieder, für externe mit 10 Euro je Stunde, 15 Euro für die Gemeinde Wennigsen sowie 25 Euro für gewerbliche Nutzer kalkuliert. Die Nutzung der Lager- und Umkleideräume ist hierbei enthalten. Bei einer wöchentlichen Nutzung von 37 Stunden bzw. 1.950 Stunden im Jahr entfallen theoretisch pro Monat 1.950 Euro bzw. 23.400 Euro im Jahr. Hinzu kommen 3 Euro je Nutzungsstunde als Nebenkostenpauschale.

In Summe ergeben sich für alle drei Nutzungsbereiche jährliche Einnahmen von 42.208 Euro.

## Marketing

Um die laufenden Erträge aus Mitgliedseinnahmen zu erhöhen engagiert sich der Verein auf unterschiedlichen Kommunikationskanälen. Eine moderne Internetseite ([www.dorfgemeinschaft-bredenbeck.de](http://www.dorfgemeinschaft-bredenbeck.de)) ist eingerichtet und wird regelmäßig aktualisiert. Sie wird auch von anderen Vereinen aktiv genutzt, da z.B. ein Terminkalender für alle Vereine und Aktivitäten der gesamten Ortschaft vorhanden ist. Parallel ist im Internet eine facebook-Seite installiert, die von rund 215 Personen abonniert wurde und eine Reichweite von bis zu 2.000 Lesern hat.

Mehrmals pro Jahr werden Flyer an alle Haushalte im Ort verteilt. Dieser informiert über laufende Aktivitäten, Entwicklungen und Termine.

Rund vier Mal im Jahr finden auf dem Hof der Kornbrennerei Warnecke Märkte statt sowie weitere Feste und Veranstaltungen im Ort: Open Air Kino, K hoch 3 Konzerte. Dabei ist immer der Verein mit einem eigenen Stand vertreten. Parallel organisiert der Dorfgemeinschaftsverein auch eigene Veranstaltungen wie das Maibaumfest, die Senioren-Weihnachtsfeier etc.

Für die Öffentlichkeitsarbeit werden des Weiteren regelmäßig Pressemitteilungen geschrieben. Seit Gründung des Vereins kam es zu über 40 Berichterstattungen in den lokalen Medien.

## Organisation

### Vorstand und Arbeitsgruppen

Der Vorstand des heutigen Dorfgemeinschaftshauses besteht aus engagierten Bredenbeckern Bürgern. Sie sind gut vernetzt zu anderen Vereinen und Organisationen und verfügen über langjährige Erfahrung ehrenamtliche Arbeit in verschiedensten Strukturen. Hauptberuflich sind sie Geschäftsführer in unterschiedlichen Branchen sowie Mitarbeiter als auch Führungspersonen im öffentlichen als auch privatem Sektor.

#### **Vorstandsmitglieder:**

- 1. Vorsitzender: Dipl. Ing. Thomas Behr, Inhaber Behr Haustechnik
- 2. Vorsitzender: Rainer Hahne, Referent, Niedersächsische Staatskanzlei
- Schatzmeister: Diplom Betriebswirt Klaus Koberstein-Schwarz, Geschäftsführer Savecomp Megascan GmbH
- Beisitzer: Dr.-Ing. Lothar Fuchs, Geschäftsführer Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH
- Beisitzer: Bernd Keitel, Regionsbrandmeister a.D.
- Schriftführer: Dipl. Ing. Jan Pauly, Eon
- Beisitzerin: Britta Schwarze, selbstständige Steuerberaterin

Fachlich wird das Vorhaben durch die Gemeinde Wennigsen (Deister) mit der Stabsstelle des Bürgermeisters begleitet. Auch wenn die Gemeinde eine Finanzierung, auch nicht anteilig, leisten darf, so wird das Vorhaben durch die Gemeinde bei der Konzeptionierung und Umsetzung aktiv unterstützt.

Innerhalb des Vereins sind drei Arbeitsgruppen organisiert: Bauen, Finanzen und Events.

#### **Arbeitsgruppe Bauen:**

- Dr.-Ing. Lothar Fuchs, Geschäftsführer Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH
- Gesine Westermann, Innenarchitektin
- Holger Dorl, Architekt
- Reinhard Wiens, Architekt
- Jürgen Dumschat, Bauingenieur
- Sascha Westermann, Tischlermeister
- Ulrich Staats, Elektromeister
- Ulrich Budde, Heizungs- und Sanitärmeisterbetrieb

#### **Arbeitsgruppe Finanzen:**

- Diplom Betriebswirt Klaus Koberstein-Schwarz, Geschäftsführer Savecomp Megascan GmbH
- Dr.-Ing. Lothar Fuchs, Geschäftsführer Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH
- Wilhelm Meyer
- Erich Schasse, Abteilungsleiter für Immobilien einer Landesbank, im Ruhestand



- Dipl. Ing. Thomas Behr, Inhaber Behr Haustechnik
- Christian Mainka MBA, Gemeindeverwaltung Wennigsen (Deister)

Die Arbeitsgruppe Events besteht aus 15 bis 20 engagierten Vereinsmitgliedern, die für die Durchführung von Veranstaltungen sorgt und den Verein bei Märkten, Ausstellungen und Aktionen werbewirksam vertritt.

### **Rechtliche Grundlagen**

Das Projekt soll in der Rechtsform eines eingetragenen Vereins umgesetzt werden. Der Verein hat sich dazu im September 2013 gegründet, die Gemeinnützigkeit wurde einige Wochen später vom zuständigen Finanzamt Hannover Land I anerkannt, der Verein ist beim Amtsgericht Hannover als Dorfgemeinschaftsverein Bredenbeck e.V. eingetragen. Wesentliche Inhalte der Satzung wurden vom benachbarten Dorfgemeinschaftsverein Holtensen im Hinblick auf die zukünftige Ausrichtung übernommen. Diese haben bereits vor ca. 13 Jahren in ähnlichem Rahmen ein Dorfgemeinschaftshaus gebaut, welches bis heute sehr gut ausgelastet und fast schuldenfrei ist. Ein reger Erfahrungsaustausch zwischen den Vereinen findet statt. Die Mitglieder des Vereinsvorstandes haften bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Mitglieder können weder rechtlich noch finanziell haftbar gemacht werden bzw. zur Baukostenbeteiligung herangezogen werden.

### **Organisation und Mitarbeiter**

Die Organisation und Führung des Dorfgemeinschaftshauses erfolgt ehrenamtlich und aus dem Vereinsvorstand heraus. Die Einstellung eines Geschäftsführers oder anderer Mitarbeiter ist nicht vorgesehen.

Die Mieter (Gemeinde und Gaststätte) fungieren als eigenständige Vertragspartner (Mieter) zu denen es keine arbeitsrechtlichen Beziehungen oder Verpflichtungen gibt.

Mit dem Projekt wird eine Halbtagsstelle im Rahmen des Quartiersmanagements in Trägerschaft der Johanniter Unfallhilfe geschaffen. Weitere Arbeitsplätze können durch die Gemeinde Wennigsen und die Volkshochschule Calenberger Land entstehen, eine genaue Ausgestaltung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt absehbar. Für die Reinigung des Hauses wird mit zwei 450,- Euro-Kräften kalkuliert. Die Gaststätte wird voraussichtlich mindestens fünf neue Vollzeitarbeitsplätze schaffen zzgl. Teilzeitstellen für Wochenendarbeit der bei Veranstaltungen.

## Investitions- und Wirtschaftlichkeitskonzept

Die nachfolgenden Berechnungen basieren auf den Beschreibungen und Analysen der vorangegangenen Kapitel. Dem Anhang kann das genaue Zahlenwerk (siehe Anlage 4) entnommen werden.

### Kapitalbedarf

#### Kauf des Grundstücks

Das Grundstück mit der vorhandenen ehemaligen Scheune in der Wennigser Straße 15 soll zum Kaufpreis von 210.000 Euro von der Familie Warnecke erworben werden. Das ca. 987 qm große Flurstück hat einen derzeitigen Bodenrichtwert von 145 Euro pro Quadratmeter. Die Grunderwerbsnebenkosten liegen bei ca. 7% (14.700 Euro).

#### Investitionskosten

Mit der Arbeitsgruppe Bauen wurde eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellt (siehe Anlage 3). Demnach belaufen sich die Umbaukosten inkl. einfacher Innenausstattung (ohne Einrichtung und Ausstattung Gaststätte) auf ca. 878.000 Euro. Die Kosten wurden konservativ gerechnet um mögliche Preissteigerungen und kleinere Umplanungen, die Bestandsobjekte mit sich bringen können, zu berücksichtigen. Die Honorare für die Planung, Bauantragsstellung und Untersuchungen wurden nicht einkalkuliert, da sie ehrenamtlich erfolgen. Lediglich für die Ausschreibungen und Baubegleitung wurde ein pauschaler Ansatz von 20.000 Euro kalkuliert.

#### Vorsteuerabzug Gaststätte

Für den Bereich der Gaststätte wird ein Vorsteuerabzug von den anteiligen Baukosten (120 m<sup>2</sup> entsprechen 18% der Gesamtfläche = 168.708 Euro) von 19% abgezogen. Dies entspricht 32.054 Euro und wurde mit der vereinsbetreuenden Steuerberaterin Frau Britta Schwarze besprochen.

In Summe wird ein Kapitalbedarf von 1.102.700 Euro benötigt.

### Finanzierung

#### Eigenleistungen

Pauschal wurden Eigenleistungen der Vereinsmitglieder und weiterer Kräfte mit 10% der Gesamtsumme angesetzt. Dies entspricht einem Wert von 101.000 Euro. Insbesondere bei Abbrucharbeiten als auch beim Trockenbau und Malerarbeiten möchten Ehrenamtliche hier tätig werden.

#### Fördermittel

Mit Hilfe der Gemeinde Wennigsen (Deister) wurde ein Fördermittelkonzept erstellt. Mit den Institutionen wurden erst nach Rücksprache und Prüfung einer Förderung mögliche Zuschüsse einkalkuliert. Es wurden Vereinsspenden mit 50.000 Euro und 10.000 Euro an Sachspenden angesetzt, da beabsichtigt ist eine umfangreiche Kampagne vor Beginn der Umbauarbeiten zu

starten. Bisher verfügt der Verein über Eigenkapital i.H.v. von 50.000 Euro. Es werden zurzeit weitere Gespräche über Fördermittel und Stiftungsgelder geführt und daher wurden beide Ansätze pauschal mit jeweils 20.000 Euro getroffen.

#### Fördermittelübersicht:

- ZILE-Richtlinie, Maßnahme Basisdienstleistungen (ILE-Region Calenberger Land):
  - Umbaumaßnahmen (ohne Gaststätte, ohne Kostengruppen 500 und 600)  
35% Förderung des Anteils von Ortsteilarbeit und DGH, plus Förderung Grunderwerb und Eigenleistung: Zuschuss von 253.787 Euro. Der Antrag wurde am 22.06.2016 bewilligt.
- Bundeslandwirtschaftsministerium Modell- und Demonstrationsvorhaben: Zuschuss von 97.707 Euro. Der Teilnahmewettbewerb wurde erfolgreich absolviert, eine Bewilligung wird für Juli 2016 erwartet.
- Klosterkammer Hannover, Teeküche: 15.000 Euro. Der Antrag wurde bereits bewilligt.
- Avacon Gehrden: 5.000 Euro
- Vereinsvermögen 50.000 Euro

In Summe erwartet der Verein Zuwendungen über 514.787 Euro und hat Optionen auf ca. weitere 50.000 Euro.

#### Kredit

Die verbleibenden 548.083 Euro werden durch die Aufnahme eines Bankdarlehens erbracht. Hier wurden Angebote der Kreditinstitute Sparkasse Hannover und Landwirtschaftliche Rentenbank im Winter 2015 / 2016 eingeholt, die einen Zinssatz zwischen 1,5 und 3,04% bei Tilgungsraten von 1 bis 2% ergaben. Es wurde nachfolgend mit einem Zinssatz von 2,85% und einer Tilgung von 3,0% kalkuliert (Angebot Sparkasse Hannover), da absehbar ist, dass sich die langfristigen Kredite nach den jüngsten EZB-Entscheidungen auch weiterhin niedrig halten werden. Die Zinsbindungsfrist beträgt 20 Jahre. Es bleibt eine Restschuld nach Ablauf der Zinsbindungsfrist von bis zu 433.624 Euro, was bei einer jährlichen Zahlungsrate im Maximum von 29.770 Euro, inkl. 2,0% Tilgung und einer maximalen Gesamtlaufzeit von 35,7 Jahren entspricht.

Die Zahlungsraten (Zinsen und Tilgung) belaufen sich auf maximal jährlich 29.770 Euro.

## Nebenkosten

Für die Gemeinschaftsflächen (Empfang, Sanitärräume und Technik) wird eine Flächenumlage, bei jährlich kalkulierten Gesamtnebenkosten von 27.132Euro, erhoben:

Nutzungen	Fläche	Anteil	Nebenkosten
Ortsteilarbeit	110m <sup>2</sup>	18%	4.033 Euro
DGH	394,68 m <sup>2</sup>	63%	19.097 Euro
Gaststätte	120,04 m <sup>2</sup>	19%	4.001 Euro
Summen	624,72 m <sup>2</sup>	100%	27.132 Euro

Die Nebenkosten beinhalten die folgenden Positionen:

- Die Bodenreinigung für die Gemeinschaftsflächen, Grund- und Sonderreinigungen
- Abfall-, Abwasser- und Niederschlagswassergebühren
- Energieverbräuche Wärme und Strom
- Erhaltungsaufwand, Versicherungen, Grundsteuern und sonstige Betriebskosten

Die Energieverbräuche der einzelnen Nutzungsbereiche (Ortsteilarbeit, DGH, Gaststätte) werden mit Zählern erfasst und separat abgerechnet. Sie wurden von erfahrenen Versorgungstechnikern nach der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung prognostiziert. Die anderen Kosten wurden bei Vergleichsobjekten bzw. durch die geltenden Bestimmungen ermittelt.

Die Nebenkosten werden als pauschale für die Nutzer der Mehrzweckräume mit 3 Euro je Nutzungsstunde umgelegt. Die Einnahmen dadurch betragen jährlich 4.018 Euro.

Für den Dorfgemeinschaftsverein ergeben sich jährliche Gesamtausgaben i.H.v. 48.867 Euro (29.770 Euro Zahlungsrate und 19.097 Euro Nebenkosten, ohne Abzug der Nebenkostenpauschale).

## Einnahmen

### Mitgliedsbeiträge und Vereinsspenden

Der Verein hat derzeit 220 Mitglieder. Dies entspricht bei einem jährlichen Beitrag von 36 Euro pro Person und Jahreseinnahmen von 8.064 Euro. Für Vereinsspenden wird mit dem Durchschnitt der vergangenen drei Jahre i.H.v. 5.000 Euro gerechnet.

### Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung

Die jährlichen Einnahmen aus der Vermietung der beiden Flächen Ortsteilarbeit und Gastronomie betragen 20.835 Euro. Für die Nutzung des DGH's (Mehrzweckräume) wird mit Einnahmen von 7.500 Euro kalkuliert.

Die jährlichen Gesamteinnahmen belaufen sich auf 55.272 Euro.

## Finanzierungsübersicht

### Grundstückswerte

Grundstückgröße in m <sup>2</sup>	987
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	145
Kaufpreis Grundstück inkl. Gebäude	<b>210.000 €</b>
Grunderwerbsnebenkosten 7%	14.700 €

### Saldo

Umbaukosten	878.000 €
Gesamtkosten	1.102.700 €
Zuschüsse	522.494 €
Vorsteuerabzug Gaststätte	32.123 €
Defizit	<b>548.083 €</b>

### Kredit

Wert des Objektes	1.102.700 €
Darlehensbetrag	548.083 €
Zinssatz	2,85%
Tilgung	3,0%
Sollzinsbindungsfrist in Jahren	20

### Ergebnis der Finanzierung

Darlehensrate jährlich	29.770 €
Gesamtlaufzeit [a]	35,7
Restschuld	182.117 €

### Ausgaben jährlich

Finanzierungskosten	29.770 €
Nebenkosten	19.097 €
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>44.867 €</b>

### Einnahmen jährlich

Vermietung, Verpachtung (Gaststätte, Gemeinde)	22.276 €
Nutzung DGH (Vereine/Fiern)	15.915 €
Nebenkostenpauschale f. Mehrzweckräume	4.018 €
Spenden, Zuschüsse	5.000 €
Mitgliedsbeiträge	8.064 €
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>55.272 €</b>

<b>Saldo jährlich</b>	<b>6.405 €</b>
-----------------------	----------------

### Saldo

Den jährlichen Gesamtausgaben von 48.867 Euro stehen Einnahmen von 55.272 Euro gegenüber. Dies entspricht einem jährlichen positiven Saldo von 6.405 Euro.

## **Rentabilitätsrechnung**

Eine Rentabilitätsberechnung wie sie üblicherweise in Businessplänen im Drei-Jahresumfang erfolgt, kann hier nicht erfolgen, da weder Produkte noch Dienstleistungen im klassischen Sinne verkauft werden. Des Weiteren hat der gemeinnützige Verein auch keine Gewinnerzielungsabsicht, sondern fungiert lediglich als Bauherr und Regiebetrieb. Als feste Größen stehen die jährlichen Ausgaben, abgesehen von Preissteigerungen bei den Nebenkosten, die aber als durchlaufender Posten weitergegeben werden, fest.

Aufgrund langfristiger Verträge (Gemeinde Wennigsen (Deister) 20 Jahre, Gaststätte mind. 5 Jahre) wird die Seite der fest kalkulierbaren Einnahmen langfristig stabil bleiben. Lediglich Mitgliedsbeiträge und Spenden für den Verein können schwanken. Die Nutzungsbeiträge für das DGH (Mehrzweckräume) die mit jährlich 23.400 Euro angesetzt wurden, werden aller Erfahrung nach steigen, dies konnten andere Betreiber von Gemeinschaftshäusern nachweisen. Ein Ausfall des Gastronomen könnte durch die Einnahmen aus den Mehrzweckräumen kompensiert werden.



## **Kontakt**

Dorfgemeinschaftsverein Bredenbeck e.V.  
Am Brink 7  
30974 Wennigsen  
Telefon: +49 5109 / 565061

Vorsitzender: Thomas Behr

E-Mail: [info@dorfgemeinschaft-bredenbeck.de](mailto:info@dorfgemeinschaft-bredenbeck.de)  
Internet: [www.dorfgemeinschaft-bredenbeck.de](http://www.dorfgemeinschaft-bredenbeck.de)