Businessplan sozial-integratives Dorfgemeinschaftshaus Bredenbeck

Ortsteilarbeit + Dorfgemeinschaftshaus + Gastronomie

Dorfgemeinschaftsverein Bredenbeck

Stand: 11.09.2017, Christian Mainka

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis 3
Kontakt 3
Zusammenfassung 4
Ausgangslage 5
Ziele des Vorhabens 6
Nutzungskonzept 7
Ortsteilarbeit 8
DGH (Mehrzweckräume) 9
Gastronomie 9
Zielgruppen 11
Nachfrageanalyse 11
Kalkulation und Erlöse für Gastronomie 13
Standort und Objekt 15
Anteilige Kosten der Gastronomie 20
Preispolitik 21
Interessenbekundungsverfahren für die Gastronomie 22
Organisation 24
Vorstand und Arbeitsgruppen 24
Rechtliche Grundlagen 25
Organisation und Mitarbeiter 25
Investitions- und Wirtschaftlichkeitskonzept 26
Kapitalbedarf 26
Ausgaben 28
Einnahmen 28
Finanzierungsübersicht 29
Saldo 29
Rentabilitätsrechnung 30
Kontakt 32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: 13 Geschäftsschließungen in den letzten Jahren. Das zukünftige DGH mit Gastronomie (gelb) liegt im Zentrum von Bredenbeck 6
Abbildung 2: Nutzungskonzept..... 8
Abbildung 3: Einzugsbereich integratives Dorfgemeinschaftshaus Bredenbeck..... 12
Abbildung 4: 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. 15
Abbildung 5: Mensing´scher Prachtbauernhof. Links Scheune, Mitteltrakt mit Ergotherapiepraxis und Pflegedienst, rechts Haupthaus (Wohnhaus). Quelle Ph.-Thiedau. ... 15
Abbildung 6: Späterer Gastraum. Das Tor wird in Glas rekonstruiert..... 17
Abbildung 7: Der linke Teil mit den beiden Fenstern wird zum Restaurant umgebaut. Das große Tor daneben wird der zentrale Haupteingang für das Haus. Das rechte Tor dient als Zugang zum Lager und für Bühnenequipment. 17
Abbildung 8: Vor der Backsteinwand wird links die Küche und rechts die Theke des Restaurants errichtet. Dahinter wird der zentrale Eingangsbereich des Hauses geschaffen. ... 18
Abbildung 9: Zukünftige Raumaufteilung im Erdgeschoss, Mehrzweckhalle mit Gastronomie. 19
Abbildung 10: Obergeschoss mit Ortsteilarbeit, zweiter Mehrzweckraum, Umkleiden sowie Toiletten 20

Kontakt

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

Amtsgericht Hannover VR 202023

E-Mail: info@dorfgemeinschaft-bredenbeck.de
Internet: 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, Bredenbeck mit rund 3.100 Einwohnern, hat sich im September 2013 ein Verein zur Schaffung eines integrativen Dorfgemeinschaftshauses gegründet. Ziel für die über 270 Mitglieder ist die Umnutzung einer im Zentrum leerstehenden denkmalgeschützten Scheune, zu einem neuen Dorfmittelpunkt.

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 mit ihren beiden Mehrzweckräumen als Dorfgemeinschaftshaus nutzen möchten. Sie vertreten mit ihren 1.500 Mitgliedern fas die Hälfte der Einwohnerinnen und Einwohner Bredenbecks.

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

Das Gebäude soll nach modernen Standards umgebaut werden und drei Nutzungen enthalten: Ortsteilarbeit, Dorfgemeinschaftshaus (DGH) und Gastronomie. Die Einrichtung einer Gastronomie ist vorgesehen, da sie ebenfalls eine wichtige niedrigschwellige Kommunikationsfunktion hat und das Leben im Ort aktiviert. Sie soll an einen externen Betreiber vermietet werden.

Das gesamte Projekt hat ein Investitionsvolumen von über 1,3 Millionen Euro und entsteht mit viel ehrenamtlicher Arbeit. Finanziert wird es über Spenden, Fördermittel und Stiftungsgelder sowie über private und öffentliche Kredite. Durch die Vermietung an die Gemeinde Wennigsen und einen Gastronomen können die Fixkosten gedeckt und der Kreditabtrag durch den Verein geleistet werden. Insgesamt bleibt ein jährlicher vierstelliger positiver Saldo für den Dorfgemeinschaftsverein.

Der Dorfgemeinschaftsverein Bredenbeck e.V. hat die historische Scheune im Dezember 2016 gekauft und baut seitdem in Eigenregie um. Die Eröffnung ist für den Herbst 2018 geplant.

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), einer von zwei Supermärkten sowie mehrere inhabergeführte Geschäfte und Dienstleister. Im Frühjahr 2018 werden zusätzlich beide Banken schließen. Heute sind in Bredenbeck weder Kommunikationsorte noch Versammlungsräume vorhanden.

Mit Ankündigung der letzten Gaststättenschließung 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 Dorfgemeinschaftsverein rechtskräftig gegründet werden. Im November 2013 erfolgte die Eintragung ins Vereinsregister. Bis heute ist der Verein auf über 270 Mitgliedern angewachsen. Ebenfalls sind im Dorfgemeinschaftsverein alle 15 Bredenbecker Vereine vertreten und in einem Vereinsbeirat organisiert, die das neu zu schaffende Objekt als DGH nutzen möchten. Sie vertreten mit ihren 1.500 Mitgliedern fast die Hälfte der Einwohnerinnen und Einwohner Bredenbecks.

Eine sozio-demographische Analyse (siehe Anlage) 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 Potenzial 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 kann zukünftig zu einer drastischen sozialen Ausgrenzung führen und das selbstbestimmte Leben auch im höheren Alter damit gefährden. Durch das hohe ehrenamtliche Potenzial können mit Hilfe eines Quartiersmanagements (Begegnungsräume schaffen, Vernetzungsstrukturen aufbauen, Zielgruppen und Angebote zusammenführen) die Selbsthilfekräfte der Ortschaft aktiviert werden.

Eine städtebauliche Analyse, 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 Gewerbetriebe zu stärken. Die Grundversorgung von nur noch einem Supermarkt mit sehr kleiner Verkaufsfläche (400 m²) einer Apotheke sowie zwei Hausärzten ist nur noch eingeschränkt vorhanden. Die zukünftige Entwicklung wird als sehr fragil eingeschätzt und es besteht die Gefahr, dass Bredenbeck sich zu einem reinen Schlafdorf entwickelt.

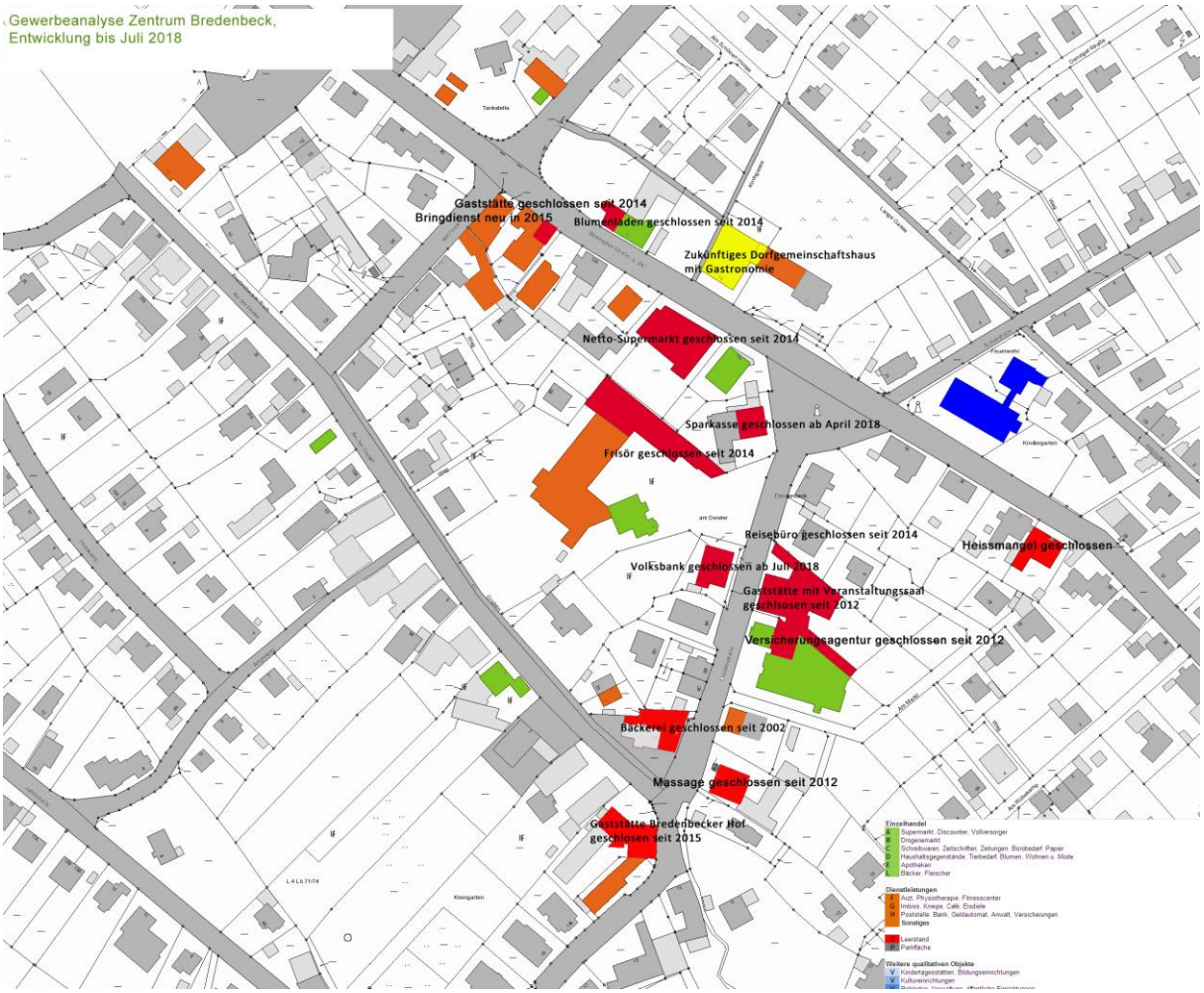


Abbildung 1: 13 Geschäftsschließungen in den letzten Jahren. Das zukünftige DGH mit Gastronomie (gelb) liegt im Zentrum von Bredenbeck

Ziele des Vorhabens

Gemeinsam mit dem Vorstand, dem Beirat und den Vereinsmitgliedern wurden Ziele, Rahmenbedingungen und Lösungen für das Projekt 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 und Vermietung einer Gaststätte 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
- Keine Eigenbewirtschaftung der Gaststätte

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 des 624 m² großen Hauses werden in drei Geschäftsbereiche aufgeteilt, um die finanzielle Abhängigkeit des Trägers (Dorfgemeinschaftsverein Bredenbeck e.V.) von zu wenigen Nutzern bzw. Mietern zu minimieren: Ortsteilarbeit (112 m²), Mehrzweckräume (DGH und Nebenräume 392 m²) und Gaststätte (130 m²). 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.

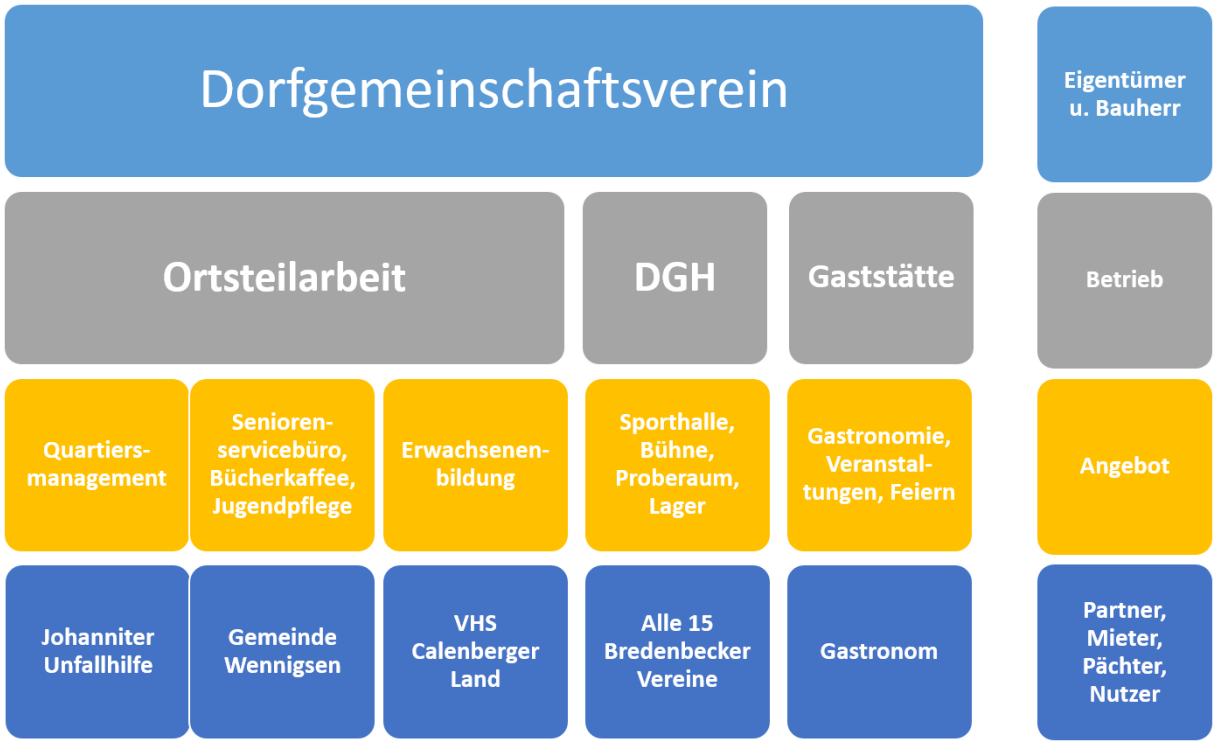


Abbildung 2: Nutzungskonzept

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 und können sich auf ihre originäre Vereinsarbeit konzentrieren. 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, externen Trägern als auch lokalen Initiativen und Vereinen 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 einen 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) hat die Räumlichkeiten mit rd. 112m² bestehend aus einem Büro und zwei unterschiedlich großen Tagungsräumen mit Teeküche angemietet und wird sie ihren Partnern zur Verfügung stellen. Dies wurde vom Gemeinderat Wennigsen im Jahr 2016 mit einem 20-jährigen Mietvertrag beschlossen. Der Mietvertrag wurde bereits vom Bürgermeister und dem Vereinsvorsitzenden unterzeichnet und tritt mit Baufertigstellung, voraussichtlich im Herbst 2018, in Kraft. 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 bereits jetzt 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 traditioneller 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 bei Versammlungen und Veranstaltungen zu bemühen.

Gastronomie

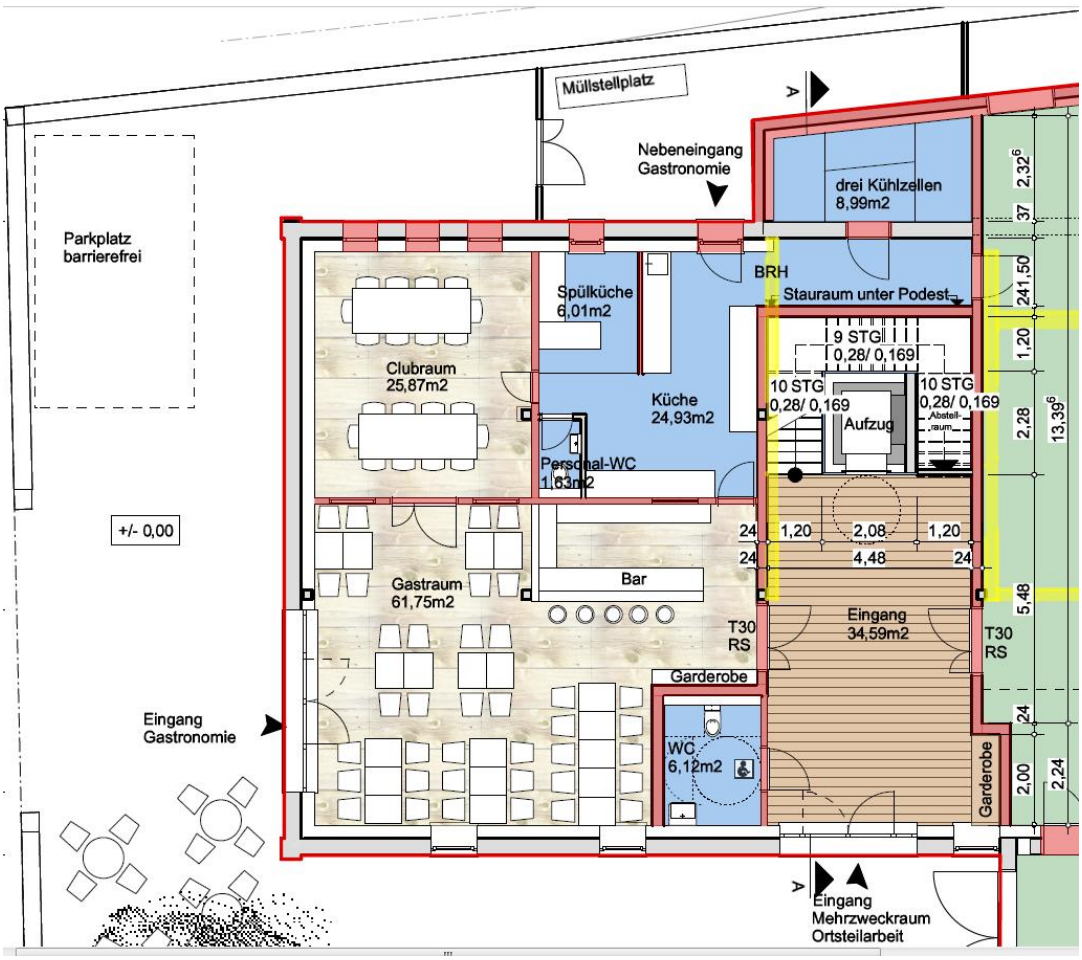
Als zukünftig einziges Restaurant im Ort steht ihr neben dem eigenen Betrieb auch die Bewirtung des Hauses mit seinen Nutzern zu. Nicht nur die Nutzer des DGH´s und der Ortsteilarbeit, auch die Veranstaltungen und privaten Feiern im Hause sind zu versorgen. Explizit hat er das alleinige Recht im gesamten Haus auf Bewirtung mit Getränken. Darüber hinaus kann er für eigene Zwecke die beiden Mehrzweckräume z.B. für Events, Feiern und Versammlungen vom Dorfgemeinschaftsverein für sich anmieten.

Es sind Öffnungszeiten von Montag bis Donnerstag von 12 bis 15 sowie von 18 bis 23 Uhr und freitags bis 24 Uhr geplant. Am Samstag soll durchgehend von 12 bis 1 Uhr nachts geöffnet und sonntags von 10 bis 23 Uhr geöffnet werden.

Auf rd. 130 m² entstehen für die Gastronomie ein großer Gastraum mit 62 m² und 38 Sitzplätzen an Tischen sowie 5 Sitzplätze an der Theke. Des Weiteren ein separater Clubraum mit 26 m² und 20 Sitzplätzen. Er ist speziell für kleinere Feiern oder Treffen geeignet. Nach Bedarf kann er dem Gastraum zugerechnet werden. Die Küche mit 25 m² verfügt über eine zusätzliche Spülküche (6 m²), Lagermöglichkeiten unter dem Treppenpodest und einen Kühlraum (9 m²) für drei Kühlzellen sowie ein Mitarbeiter-WC (2 m²). Die Küchen- und Lagerräume sind über einen separaten Gang für das Personal hinter dem Treppenhaus direkt mit dem großen Mehrwecksaal verbunden um eine optimale Bewirtung zu gewährleisten und nicht mit dem Publikum im Eingangsbereich zu begegnen.

Das Restaurant verfügt über einen separaten, der Straße zugewandten Eingang sowie einen weiteren Zugang über den seitlichen Haupteingang. Die Nutzer des Hauses (Mehrzweckräume und Ortsteilarbeit) können so ungehindert zum Restaurant gelangen. Die Küche verfügt über einen Nebeneingang im nördlichen Bereich für Warenlieferungen und den zentralen Müllstellplatz.

Für den Außenbereich ist ein kleiner Biergarten mit ca. 20 Sitzplätzen vorgesehen.



Zielgruppen

Die Zielgruppen aller drei Nutzungsbereiche 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 mit 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 Gruppe der Erwachsenen. Die Ortsteilarbeit hat ebenfalls alle Altersschichten im Fokus. Mit ihren Maßnahmen bezieht sie gezielt kulturelle, ethnische, sexuelle und andere Minderheiten mit ein.

Die Gaststätte dient als niedrigschwelliges Angebot für alle Besucher des Hauses und den Einwohnern Bredenbecks. Sie soll die Gäste ins Haus locken und auf die anderen Angebote und Vereinsaktivitäten aufmerksam machen.

Nachfrageanalyse

Die folgende Nachfrageanalyse ermittelt die theoretisch mögliche Auslastung des Hauses und im Speziellen die der Gaststätte.

DGH

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, einiger Sparten und Gruppen in die neuen Räume zu verlagern.

Für die Mehrzweckräume nebst Umkleideräume ist eine tägliche Nutzung inkl. Wochenende von 8 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, wie Entwicklungen der umliegenden Gemeinschaftshäuser zeigen, die bereits teilweise nach einigen Jahren Laufzeit baulich erweitert werden mussten. Um den Deckungsbeitrag zu erhöhen wird eine höchstmögliche Auslastung angestrebt.

Ortsteilarbeit

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 beträchtlichere Rolle in diesem sozialen-integrativen Bereich zu. Gerade hier 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. Demzufolge wird auch in Zukunft ein solches zentrales 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 5 km entfernten Hauptort Wennigsen gibt. Für den Bereich der Ortsteilarbeit kann daher in Summe mit einem Einzugsbereich von rd. 5.100 Einwohnern gerechnet werden.

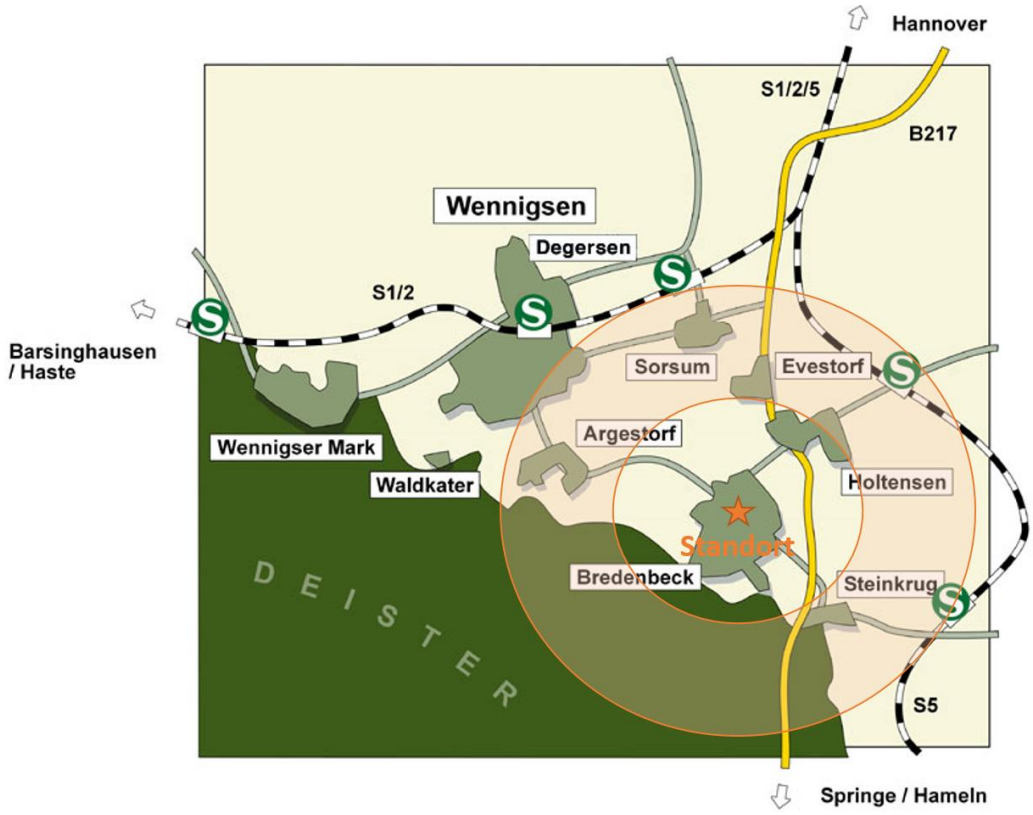


Abbildung 3: Einzugsbereich integratives Dorfgemeinschaftshaus Bredenbeck

Gastronomie

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) überdurchschnittlich gute Werte in der Region an. Eine zukünftige Konkurrenz kann derzeit ausgeschlossen werden, da weder geeignete Baulandflächen noch Bestandsimmobilien in Bredenbeck vorhanden sind. Die drei geschlossenen Gaststätten wurden in andere Nutzungen überführt (Umnutzung zu Wohnraum, Abriss, Erlöschen des Bestandsschutzes) und können nicht mehr eröffnet werden. Die Erfahrung der vergangenen Jahre in Wennigsen hat gezeigt, dass neue Gaststäten nicht eröffnen, sondern lediglich Bestandsobjekte übernommen werden.

Die Ursache ist in den hohen Investitionskosten zu finden, da allein für eine Küchen- und Innenausstattung für ein Restaurant mittlerer Größe mit rund 280.000 Euro gerechnet werden kann, zzgl. weiterer Gebäudekosten und Kostentreiber wie Energieeinsparungs- und Brandschutzmaßnahmen. Daher würde in Bredenbeck auch langfristig keine neue Gastronomie errichtet werden. Alleiniger Investitionsanreiz für den Gastronomen bei diesem Objekt ist, dass über die offensive Nutzung der Bereiche Ortsteilarbeit und Mehrzweckräume die Kunden ihm zugeführt werden und der Dorfgemeinschaftsverein das Restaurant mit fest verbauter Küche vermietet.

Dazu hatte der Dorfgemeinschaftsverein im Sommer 2016 ein Interessen-bekundungsverfahren gestartet mit einer Annonce in der Hauszeitschrift des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes (DEHOGA) und Internetwerbung. In diesem Verfahren konnten nur zwei Interessenten gewonnen werden. Der erste Anbieter ist nach sorgfältiger Prüfung und Kostenschätzung ausgestiegen sodass nur noch eine Bredenbecker Bürgerin das

Restaurant betreiben möchte. Beiden Interessenten fiel die Finanzierung der Investitionskosten mit rd. 280.000 Euro schwer, sodass der Dorfgemeinschaftsverein sich entschlossen hat, mit dem Restaurant und seinen fest verbauten Teilen von Küche und Inventar in Vorleistung zu treten. Das Restaurant wird komplett bis auf das bewegliche Inventar (Möbel, Geschirr, EDV, kleinere Geräte und Teile) an den Gastronomen mit einem langfristigen Mietvertrag vermietet.

Neben der Monopolstellung im Ort hat der Gastronom auch das Recht auf Bewirtung des gesamten Hauses, was in höherem Umsatz und besserer Kundenbindung mündet. Die Geschäftsführung des ortsansässigen RuheForst Deister, Deutschlands größtem Waldfriedhof, ist an einer gastronomischen Nutzung sehr interessiert, da bei durchschnittlich 2 Beerdigungen pro Tag (so jüngste Aussagen des Betreibers) , Räumlichkeiten für Trauerfeiern nur im ca. 2km entfernten Steinkrug vorhanden sind. Der barrierefreie Standort direkt an der Landesstraße L 390 mit zahlreichen PKW- und Fahrradparkplätzen und zwei Bushaltestellen garantiert zudem eine gute Erreichbarkeit der Gaststätte.

Auf der nachfolgenden Tabelle ist die mögliche Auslastung für das Restaurant aufgeführt. Durch das integrative Konzept ergibt sich eine stabile Mischung von Nutzern. Die kalkulierte Zahl von 2268 Gästen pro Monat entspricht einer Auslastung von nur 15 % und ist sicher steigerungsfähig.

Kalkulation und Erlöse für Gastronomie

Um den wirtschaftlichen Erfolg eines Gastronomen am Standort zu untersuchen wurde sich eines Analysemodells für Existenzgründer in der Gastronomie bedient. Folgende Grundannahmen wurden getroffen:

- Durchschnittlich 523 Kunden pro Woche, 80% Essen, 100% Trinken
- Öffnungszeiten 70 Std. je Woche
- Umsatz pro Gast 12,52 Euro, Deckungsbeitrag pro Gast 6,26 Euro
- 5 Vollzeitarbeitskräfte

Die Basisdaten (Waren- und Nebenkosten, Personaleinsatz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalbedarf und Finanzierung) wurden mit erfahren Gastronomen eruiert und anschließend die Ergebnisse reflektiert.

Geht man davon aus, dass das Gesamtinvestment (280.000 Euro) durch den Dorfgemeinschaftsverein getragen wird, wird ein Kapitalbedarf für den Gastronomen im ersten Geschäftsjahr von rd. 46.000 Euro benötigt. Auf Grundlage dieser Analyse und Kalkulation ist ein wirtschaftlicher Betrieb der Gastronomie gegeben.

Nutzer sozial-integratives DGH Bredenbeck	Veranstaltungen			Kunden	
Eingeschränkte Bewirtung	**Woche**	**Monat**	**Jahr**	**Kunden**	**Kunden jährlich**
Sportgemeinschaft Bredenbeck (50% Wochenzeit)	5		260	15	3.900
Schützengesellschaft Bredenbeck					
Heimat- und Kulturverein			5	20	100
Dorfkino Bredenbeck Treffen	0	2	17	10	172
Second Star Band	2		104	10	1.040
Arbeiterwohlfahrt Bredenbeck					
DRK-Ortsverein Bredenbeck					
Frauenchor A Cappella					
Handwerkerverein Bredenbeck			6	15	90
Photogruppe Bredenbeck			20	10	200
Theater zwischen den Dörfern					
Ortsrat Bredenbeck	0		4	25	100
K³ Förderverein f. Kunst, Kinder u. Kultur e.V.	0		12	20	240
Musikzug der Freiw. Feuerwehr Bredenb.	0		4	30	130
Private Nutzer	5		260	12	3.130
Gewerbliche Nutzer Mehrzweckräume (DGH)	4		208	20	4.160
Gemeinde Wennigsen Integrative Ortsteilarbeit	5		260	20	5.200
Summen	**22**		**1.160**	**207**	**18.462**
davon Kunden der Gastronomie 50%					**9.231**

Veranstaltungen im großen Saal	Veranstaltungen			Kunden	
Vollständige Bewirtung	**Woche**	**Monat**	**Jahr**	**Kunden**	**Kunden jährlich**
Dorfkino Bredenbeck Veranstaltung			4	100	400
K³ Förderverein f. Kunst, Kinder u. Kultur e.V.			4	100	400
Konzerte			4	100	400
Feiern, Hochzeiten			12	70	400
Theater, Kultur etc.			2	100	840
Sonst. Veranstaltungen			4	100	400
Summen			**22**	**600**	**2.840**
davon Kunden der Gastronomie 100%	**42**	**183**			**2.840**

Kunden Gastronomie	Veranstaltungen			Kunden	
Vollständige Bewirtung	**Woche**	**Monat**	**Jahr**	**Kunden**	**Kunden jährlich**
Gastraum inkl. Clubzimmer und Bar	1	12	52	245	12.740
Außengastronomie					
Trauerfeiern im Clubzimmer	2	8	96	20	1.920
Feiern im Clubzimmer		2	24	20	480
Summen	**3**	**22**	**172**	**277**	**15.140**

Kunden Gastronomie	Woche	Monat			Kunden jährlich
Summe	**523**	**2.268**			**27.211**

Standort und Objekt

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

Abbildung 4: 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 Haus sind 5 eigene und im öffentlichen Straßenraum 17 weitere Parkplätze vorhanden. In direkter Nachbarschaft befinden sich ein Supermarkt, zwei Bäcker, eine Apotheke, zwei Ärzte, Pflegedienst und Ergotherapiepraxis. Es sind überwiegend Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteilen im Erdgeschoss als direkte Nachbarn vorhanden.

In ca. 50 Metern Entfernung befinden sich zwei Bushaltestellen mit wichtigen Verbindungen nach Wennigsen, Springe und zum Bahnhof Weetzen und weiteren Nachbarorten. Die Buslinien 500, 520, 382, 521 und 522 fahren mehrmals pro Stunde. An den Bushaltestellen sind ausreichend Fahradabstellanlagen vorhanden, das Objekt liegt an wichtigen Radrouten der Region Hannover (Route 2 und Deisterkreisel).

Die Nachbarschaft wurde über das Vorhaben bereits informiert und hat dem zugestimmt.

Abbildung 5: 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 einen „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. Warneckes investierten in die Scheune: mehrere Böden mit hoher Tragkraft wurden eingezogen, um Platz zu schaffen für die Lagerung und Aufbereitung von Getreidesaatgut.

Das Gebäude wurde bis vor einem Jahr zu Lagerzwecken genutzt und ist im Dezember 2016 an den Dorfgemeinschaftsverein verkauft worden.

Abbildung 7: Der linke Teil mit den beiden Fenstern wird zum Restaurant umgebaut. Das große Tor daneben wird der zentrale Haupteingang für das Haus. Das rechte Tor dient als Zugang zum Lager und für Bühnenequipment.

Abbildung 6: Späterer Gastraum. Das Tor wird in Glas rekonstruiert.

Abbildung 8: Vor der Backsteinwand wird links die Küche und rechts die Theke des Restaurants errichtet. Dahinter wird der zentrale Eingangsbereich des Hauses geschaffen.

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). Gemeinschaftlich werden der zentrale Eingangsbereich mit Treppenhaus und Fahrstuhl, die Toiletten und Technik (Heizung, Lüftung, Ver- und Entsorgung) genutzt.

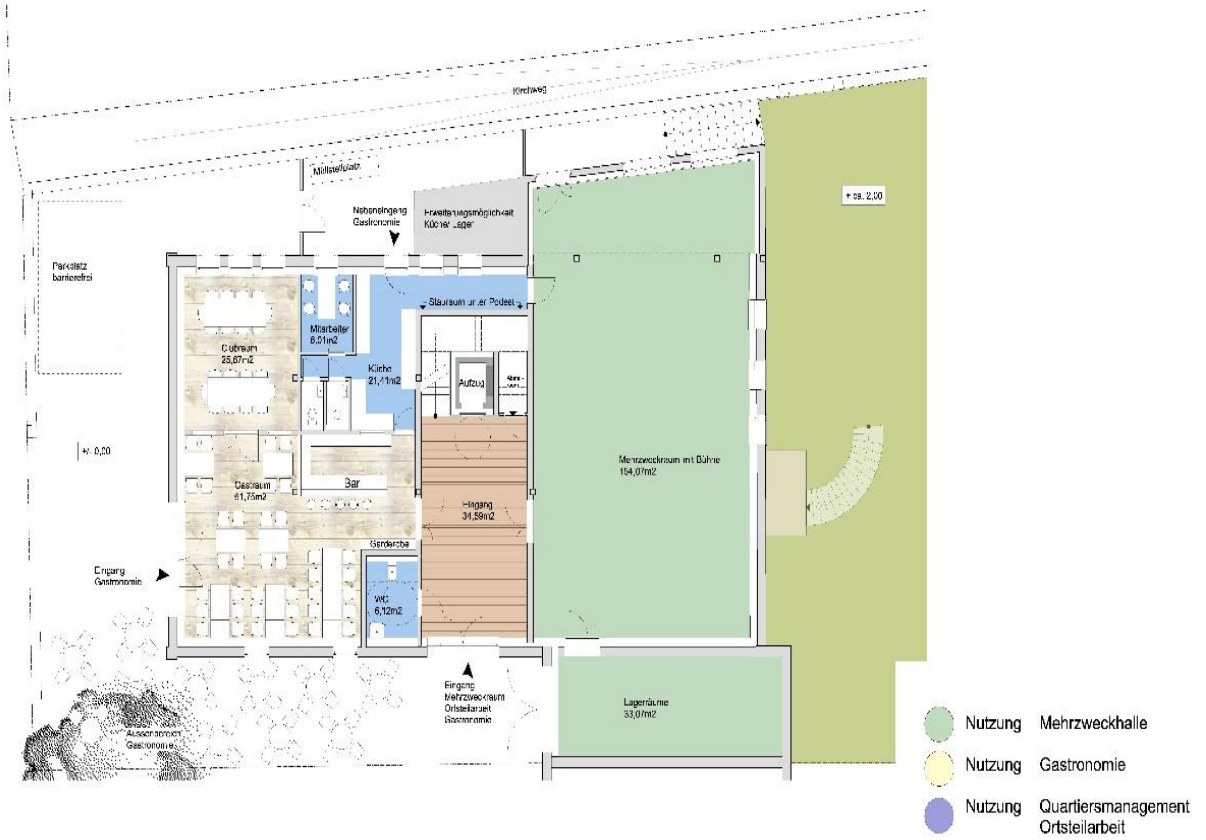


Abbildung 9: Zukünftige Raumaufteilung im Erdgeschoss, Mehrzweckhalle mit Gastronomie.

Im Erdgeschoss findet die Gastronomie im straßenzugewandten Bereich mit einem separaten Eingang auf rund 130 m² platz. Von hier aus sind die Außenplätze für den Gastronomen und die Entsorgungsflächen im rückwärtigen Bereich leicht zu erreichen. Der Innenraum ist mit 63 Sitzplätzen überplant, außen könnten 20 weitere Sitzplätze im Biergarten geschaffen werden. Für private Angelegenheiten ist ein sogenannter Clubraum vorgesehen. Das Restaurantkonzept wurde in Zusammenarbeit mit erfahrenen Gastronomen erstellt und ist auf geringen Personaleinsatz und optimale Arbeitsabläufe zugeschnitten.

Der Mehrzweckraum mit rd. 154 m² kann über den Haupteingang betreten werden. Er verfügt außerdem über ein großzügiges Lager (33 m²) für die Vereine sowie einen separaten Zugang für den Gastronomen, um bei Veranstaltungen eine Bewirtung zu ermöglichen. Der Mehrzweckraum bietet Platz für bis zu 199 Besuchern.

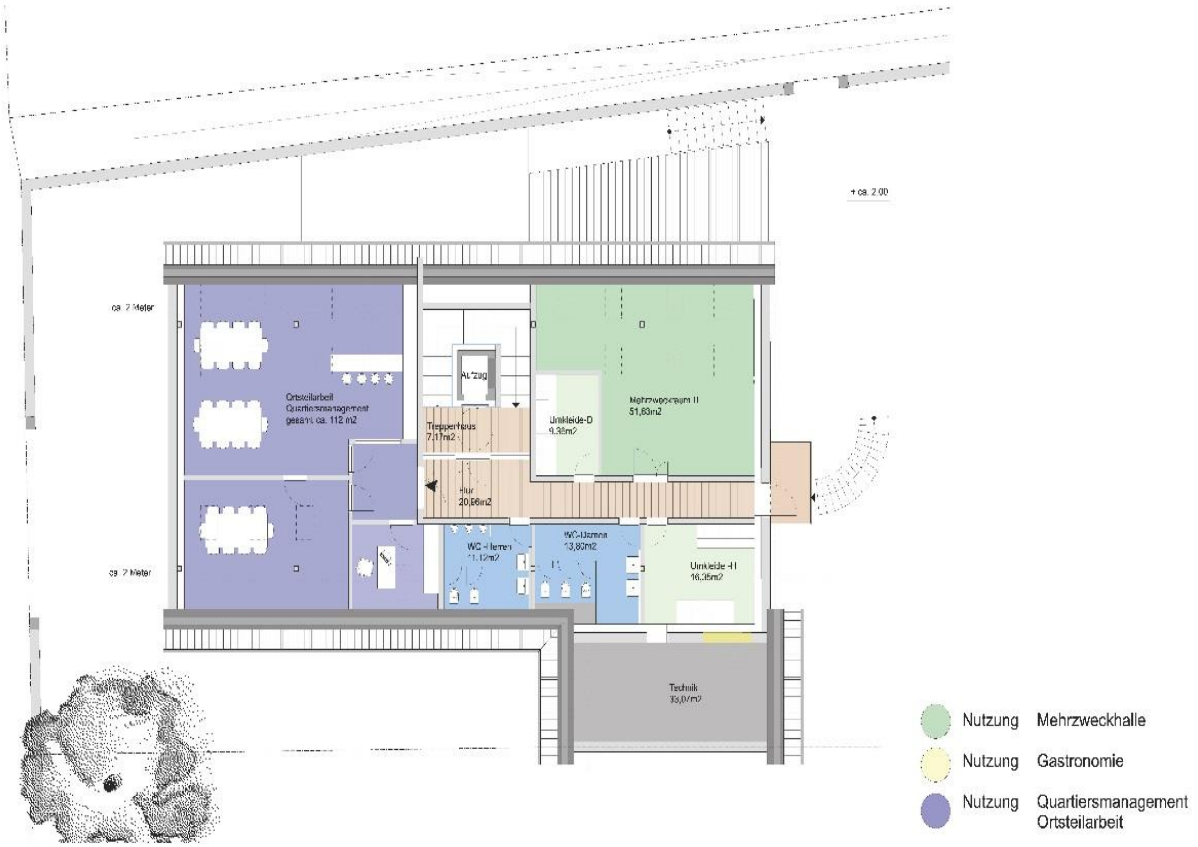


Abbildung 10: Obergeschoss mit Ortsteilarbeit, zweiter Mehrzweckraum, Umkleiden sowie Toiletten

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 auch 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 700.000 Euro ermittelt worden. Der durch Bauhelfer leistbare Eigenanteil wird auf 101.000 Euro geschätzt. Insbesondere 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. In Abstimmung mit dem örtlichen Denkmalschutz wird der Umbau nach Maßgabe aktueller energetischer und brandschutztechnischer Anforderungen durchgeführt.

Anteilige Kosten der Gastronomie

Die Baukosten für das Restaurant werden mit 280.000 Euro kalkuliert (siehe Anhang). Auch hier ist ein Bauhelferanteil durch Ehrenamtliche von 10 % einkalkuliert. In Abstimmung mit

erfahrenen Gastronomen hat der Verein eine Inventarliste mit Preisen erstellt die für eine Erstausstattung ausreicht. Die Kosten belaufen sich auf rund 30.000 Euro (siehe Anlage 3).

Da sich im Laufe des Interessenbekundungsverfahrens beim Dorfgemeinschaftsverein die Erkenntnis durchgesetzt hat, dass Gastronomen das hohe Investment weder durch Eigen- noch durch Fremdkapital aufbringen können, hat sich der Verein entschlossen die Kosten ebenfalls zu übernehmen. Würde der Verein diese Kosten nicht übernehmen, könnte kein Gastronom gefunden werden und das Finanzierungskonzept des Vereins würde durch die fehlenden Mieteinnahmen unwirtschaftlich. Die Umsetzung des Gesamtprojektes wäre damit unmöglich.

Der Verein ist zwingend auf einen Gastronomen angewiesen und wird daher mit einer Basisausstattung von Küche und Gastraum mit teilweise gebrauchtem Inventar in Vorleistung gehen. Der Verein beantragt hierfür separate Fördermittel über die ZILE-Richtlinie (Basisdienstleistungen) beantragen.

Preispolitik

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

Bei der Gaststätte ist mit einer monatlichen Pacht von ortsüblichen 8,50 Euro/m², zzgl. Nebenkosten, zu rechnen. Die Miete beinhaltet die festen Einbauten der Küche (Technik, Mobiliar) und des Inventars im Gastraum (Technik und Theke). Die Mieteinnahmen belaufen sich bei 130 m² auf 1.214 Euro monatlich bzw. 14.570 Euro jährlich. Verschiedene Gastronomen haben den Preis von 8 bis 10 Euro/m² für das Konzept als angemessen bestätigt.

Die Ortsteilarbeit wird inkl. Ausstattung für 8 Euro pro Monat und Quadratmeter an die Gemeinde Wennigsen (Deister) für 20 Jahre vermietet. Für 112 Quadratmetern entfällt eine jährliche Miete von 10.752 Euro.

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 Jahresnutzung von 1.950 Stunden mit einer Auslastungsquote von 25% rechnet der Verein mit Einnahmen von 31.404 Euro. Hinzu kommen 3 Euro je Nutzungsstunde als Nebenkostenpauschale (11.741 Euro im Jahr).

In Summe ergeben sich für alle drei Nutzungsbereiche jährliche Einnahmen für den Dorfgemeinschaftsverein von 68.467 Euro.

Interessenbekundungsverfahren für die Gastronomie

Kriterienkatalog
Für die Suche nach einem Gastronomen wurde folgender Kriterienkatalog erarbeitet:

Umbau der Scheune zur Gastronomie:

- Feinplanung für Raumaufteilung und Anschlüsse in der Küche erfolgt in Abstimmung mit dem Gastronomen
- Anschlüsse (Strom, Wasser usw.) werden gemeinsam geplant
- Ausstattung durch und auf Kosten des Gastronomen
- Öffnungszeiten möglichst ab 11.30 Uhr
- Gutbürgerliche / moderne Küche, keine Sterne-Küche
- Kein reiner Restaurantbetrieb, es muss auch möglich sein, sich „auf ein Bier“ zu treffen

Außenanlagen:

- An der Seite des Gebäudes (zum Hof) ist eine Außenbewirtschaftung möglich, Betrieb im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, Rücksicht auf die Nachbarn
- Eine neue Pflasterung des Außenbereichs ist noch nicht vorgesehen. Es kann etwas holprig sein
- Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, Außenwerbung wird dadurch eingeschränkt

Nutzung der Veranstaltungsräume:

- Für die beiden Veranstaltungsräume wird zu Jahresbeginn die vorrangige Nutzung durch die Bredenbecker Vereine für öffentliche oder vereinsinterne Veranstaltungen festgelegt
- Darüber hinaus können die Räume über den Gastronomen oder den DGV gegen Entgelt für private Veranstaltungen angemietet werden
- Bei öffentlichen Veranstaltungen der Vereine oder privaten Veranstaltungen sind die Getränke über dem Gastronomen abzunehmen, es wird eine moderate Preisgestaltung vorausgesetzt
- Catering kann in Eigenregie der Veranstalter organisiert werden, muss nicht durch den Gastronomen erfolgen
- Es wird erwartet, dass der Gastronom eigene Veranstaltungen anbietet
- Die Höhe der Miete für die Veranstaltungsräume wird noch festgelegt

Vertragsgestaltung u.a. Laufzeit mind. 10 Jahre zu einem Pachtpries von 8,50 Euro / m².

Verfahrensverlauf
Aus diesen Kriterien wurde ein Exposé erstellt das für die spätere Suche benutzt wurde (siehe Anhang).

Am 03.06.2016 wurden mehrere Annoncen zur Suche nach einem Gastronom auf der Internetseite des Vereins (www.dorfgemeinschaft-bredenbeck.de, rd. 5.000 Besucher pro Monat), auf der dazugehörigen facebook-Seite (1.779 Zugriffe auf die Annonce) sowie bei ebay-Kleinanzeigen mit identischem Inhalt (siehe Anhang) veröffentlicht.

Des Weiteren wurde eine Annonce in der Hauszeitschrift des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes e. V. Niedersachsen (DEHOGA, Auflage 7.000 Stück) geschaltet.

Auf die Annoncen meldeten sich sechs Interessenten (siehe Anhang). Nach diversen Absagen blieben Frau Mihatsch sowie die Lebenshilfe Springe übrig.

Im weiteren Verlauf wurden beide Interessenten aufgefordert bis zum 14.10.2016 ein schriftliches Konzept einzureichen (siehe Anhang).

Nach Auswertung der Konzepte wurde im Rahmen einer Vorstandssitzung am sich für die Lebenshilfe Springe als zukünftiger Gastronom entschieden.

Auf der Jahreshauptversammlung am 26.01.2017 ist der Beschluss für die Lebenshilfe Springe den Mitgliedern vorgestellt worden. Am 20.02.2017 wurde eine Absichtserklärung (Letter of intent, siehe Anhang) zwischen dem Dorfgemeinschaftsverein und der Lebenshilfe Springe über die zukünftige Zusammenarbeit unterzeichnet.

Die Vereinbarung wurde am 27.04.2017 durch den Geschäftsführer der Lebenshilfe Springe gekündigt (siehe Anhang). Daraufhin ist der Vorstand wieder mit Frau Mihatsch in Kontakt getreten und sie hat ihr weiteres Interesse am Projekt bekräftigt.

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
- Beisitzer: Dr.-Ing. Lothar Fuchs, Geschäftsführer Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH
- Beisitzer: Bernd Keitel, Regionsbrandmeister a.D.
- Schriftführer: Dipl. Ing. Jan Pauly, PreussenElektra GmbH
- Beisitzerin: Britta Schwarze, selbstständige Steuerberaterin

Fachlich wird das Vorhaben durch die Gemeinde Wennigsen (Deister) von 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
- Henning 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
- 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 wird 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 des Dorfgemeinschaftsvereins heraus. Die Einstellung eines Geschäftsführers oder anderer Mitarbeiter ist nicht vorgesehen.

Die Mieter (Gemeinde und Gastronom) fungieren als eigenständige Vertragspartner mit privatrechtlichen Verträgen, 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 werden durch die Gemeinde Wennigsen und die Volkshochschule Calenberger Land entstehen. Deren Personalbedarf ist erst zu einem späteren Zeitpunkt absehbar, da die inhaltlichen Konzepte der integrativen Ortsteilarbeit derzeit bis Jahresende 2017 ausgearbeitet werden. Für die Reinigung des Hauses wird mit zwei 450 Euro-Kräften kalkuliert.

Gastronomie

Für die Gaststätte wird mit mindestens fünf neuen Vollzeitarbeitsplätzen kalkuliert. Hinzu kommen Teilzeitstellen für Wochenendarbeit und Urlaubsvertretung, des Weiteren zusätzliches Personal bei großen Feiern und Veranstaltungen. Aufgrund der speziellen Arbeitszeiten in der Gastronomie soll das Personal im lokalen Umfeld akquiriert werden.

Investitions- und Wirtschaftlichkeitskonzept

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

Kapitalbedarf

Kauf des Grundstücks
Das Grundstück mit der vorhandenen ehemaligen Scheune in der Wennigser Straße 15 wurde zum Kaufpreis von 210.000 Euro im Dezember 2016 vom Dorfgemeinschaftsverein erworben. Das ca. 987 m² große Flurstück hat einen derzeitigen Bodenrichtwert von 145 Euro pro Quadratmeter. Die Grunderwerbsnebenkosten lagen bei ca. 7 % (14.700 Euro).

Investitionskosten
Mit der Arbeitsgruppe Bauen wurde eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellt. Demnach belaufen sich die Umbaukosten inkl. einfacher Innenausstattung rund 700.000 Euro. Die Kosten wurden konservativ gerechnet, um mögliche Preissteigerungen und kleinere Umplanungen, die Bestandsobjekte mit sich bringen können, zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wurden bei Statik, Brand- und Lärmschutz Kostensteigerungen von weiteren 70.000 Euro veranschlagt.

Vorsteuerabzug Gaststätte
Die anteiligen Baukosten für die Gaststätte belaufen sich auf gerundet 280.000 Euro. Davon können 19 % Vorsteuerabzug, entspricht 53.200 Euro, abgezogen werden. Dies wurde von der vereinsbetreuenden Steuerberaterin Frau Britta Schwarze geprüft.

In Summe wird ein Kapitalbedarf von 1.274.700 Euro benötigt.

Eigenleistungen
Pauschal wurden Eigenleistungen der Vereinsmitglieder und weiterer Kräfte mit 10 % der Gesamtsumme angesetzt. Dies entspricht einem Wert von 117.300 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. Die Zuschüsse wurden erst einkalkuliert, als rechtsverbindliche Zuwendungsbescheide oder konkrete Zusagen vorlagen.

Fördermittelübersicht für das Gesamtprojekt:

- 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 Demonstrations-vorhaben: Zuschuss von 97.707 Euro. Der Antrag wurde am 20.03.2017 bewilligt.
- Klosterkammer Hannover, Teeküche: 15.000 Euro. Der Antrag wurde bereits bewilligt.
- Avacon Gehrden: 5.000 Euro
- Vereinsvermögen 50.000 Euro

In Summe erhält der Verein direkte, nicht rückzahlbare Zuschüsse über 522.500 Euro.

Fördermittel Gastronomie
Im ursprünglichen Finanzierungskonzept wurde davon ausgegangen, dass das Investment von 280.000 Euro für die Gastronomie durch einen externen Pächter getragen werden kann. Daher wurden diese Kosten auch bei den Fördermitteln (ZILE und Modell- und Demonstrationsvorhaben BMEL) nicht beantragt. Nach Abschluss des Interessenbekundungsverfahrens für den Gastronomen hat sich das externe Investment als nicht realisierbar herausgestellt. Um diese Finanzierungslücke von 280.000 Euro für den Verein zu schließen, wird zum September 2017 ein Förderantrag beim Amt für regionale Landentwicklung Leine-Weser auf Förderung von 280.000 Euro (73 % Zuschuss) gestellt (ZILE-Richtlinie, Basisdienstleistungen) gestellt.

Darlehen
Mit dem Calenberger Kreditverein wurde ein zinsverbilligtes Darlehen über 500.000 Euro von der landwirtschaftlichen Rentenbank (Förderprogramm „Leben auf dem Land“) mit 1,5% für zunächst 10 Jahre finanziert.

Nach 10 Jahren bleibt eine Restschuld von 284.366 Euro. Der Verein hat die Option nach Ablauf der Zinsbindungsfrist für weitere 20 Jahre zinsvergünstigte Kredite der landwirtschaftlichen Rentenbank in Anspruch zu nehmen. Bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens wurde mit einem Zinssatz von 6% und einer Laufzeit von verbleibenden 11,2 Jahren gerechnet.

Für das Darlehen bei der landwirtschaftlichen Rentenbank wurden private Bürgschaften durch den Vereinsvorstand i.H.v. 75.000 Euro als Sicherheit gestellt.

Zusätzlich wurden private Kredite von Vereinsmitgliedern als sogenannte Mitgliederdarlehen an den Verein i.H.v. 140.000 Euro gegeben. Diese haben Laufzeiten von 5 oder 10 Jahre und Zinssätze von 2 bzw. 3%. Diese Privatkredite sind nicht grundbuchdienlich abgesichert.

Die Zahlungsraten (Zinsen und Tilgung) belaufen sich in Summe auf jährlich 27.500 Euro.

Ausgaben

Nebenkosten
Für die Gemeinschaftsflächen (Flure, Sanitärräume und Technik) wird eine Flächenumlage bei jährlich kalkulierten Gesamtnebenkosten von geschätzten 24.829 Euro erhoben:

Nutzungen	Fläche	Anteil	Nebenkosten
Ortsteilarbeit	110m²	18%	4.033 Euro
DGH	394,68 m²	63%	16.795 Euro
Gastronomie	130,04 m²	19%	4.001 Euro
Summen	624,72 m²	100%	24.829 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 Nutzugsbereiche (Ortsteilarbeit, DGH, Gastronomie) 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 für den Verein betragen jährlich 11.741 Euro.

Für den Dorfgemeinschaftsverein ergeben sich jährliche Gesamtausgaben i.H.v. 52.329 Euro (27.500 Euro Zahlungsrate für Darlehen und 24.829 Euro Nebenkosten).

Einnahmen

Mitgliedsbeiträge und Vereinsspenden
Der Verein hat derzeit 270 Mitglieder. Dies entspricht bei einem jährlichen Beitrag von 36 Euro pro Person und Jahreseinnahmen von 9.720 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 25.322 Euro. Für die Nutzung der Mehrzweckräume wird mit Einnahmen von 31.404 Euro und einer Nebenkostenumlage von 11.741 Euro kalkuliert.

Die jährlichen Gesamteinnahmen belaufen sich auf 83.187 Euro.

Finanzierungsübersicht

Grundstück

Grundstückgröße in m²	987
Bodenrichtwert €/m²	145
Grundstückswert	143.115 €
Kaufpreis Grundstück inkl. Gebäude	210.000 €
Grunderwerbsnebenkosten 7%	14.700 €
Gesamtkosten Grundstück	**224.700 €**

Projektumsetzung

Umbaukosten DGH + Ortsteilarbeit	**700.000 €**
Umbaukosten Gastronomie	**280.000 €**
Kostensteigerungen durch Behördenauflagen	**70.000 €**
Gesamtkosten Grundstück und Umbau	**1.274.700 €**
Zuschüsse	522.494 €
Vorsteuerabzug Gaststätte	53.200 €
Defizit	699.006 €
Kreditvolumen gerundet	**640.000 €**

Mitgliederkredite

Darlehensbetrag	**140.000 €**

Kredit Bank

Darlehensbetrag	**500.000 €**

Ergebnis der Finanzierung Bank

Darlehensrate monatlich	2.292 €
Darlehensrate jährlich	27.500 €
Gesamtlaufzeit [a]	21,2
Restschuld	284.366 €

Ausgaben jährlich

Finanzierungskosten Bank	27.500 €
Nebenkosten	24.829 €
Summe Ausgaben	**52.329 €**

Einnahmen jährlich

Vermietung, Verpachtung (Gaststätte, Gemeinde)	25.322 €
Einnahmen Vermietung Mehrzweckräume	31.404 €
Nebenkostenumlage	11.741 €
Spenden, Zuschüsse	5.000 €
Mitgliedsbeiträge	9.720 €
Summe Einnahmen	**83.187 €**

Saldo jährlich	**30.857 €**

Saldo

Den jährlichen Gesamtausgaben von 52.329 Euro stehen Einnahmen von 83.187 Euro gegenüber. Dies entspricht einem jährlichen positiven Saldo von 30.857 Euro.

Rentabilitätsrechnung

Der jährliche Überschuss von rund 31.000 Euro erscheint nur auf dem ersten Blick mehr als ausreichend für das Projekt. Da hier aber von einem gänzlich neuen Konzept in einem neuen Marktumfeld in Bredenbeck ausgegangen werden muss, kann die Nachfrage und die tatsächliche Auslastung der Mehrzweckräume nur schwer eingeschätzt werden. Daher wurde mit einer durchschnittlichen Auslastungsquote von 25% eher konservativ kalkuliert, obwohl Vergleichsobjekte rd. 30 % aufweisen. Da diese Einnahmen als volatil anzusehen sind, ist es wichtig das die beiden festen Mieter (Ortsteilarbeit und Gastronomie) die Fixkosten, bestehend aus den Zahlungsraten der Darlehen (Mitgliederdarlehen und Bank) und den Nebenkosten, leisten können. Darüber hinaus werden die variablen Kosten mit den Einnahmen aus der Vermietung der Mehrzweckräume gedeckt.

Rentabilität des Gesamtprojektes nach Auslastungsquoten der Mehrzweckräume

Jahr	Zeitraum	Auslastung 13%	Auslastung 25%	Auslastung 50%
0	2017	- 21.380 €	- 21.380 €	- 21.380 €
1	01.01.2018 bis 31.06.2018	- 10.690 €	- 10.690 €	- 10.690 €
1	01.07.2018 bis 31.12.2018	- 2.664 €	10.789 €	26.491 €
2	2019	- 4.997 €	11.579 €	43.614 €
3	2020	- 4.698 €	12.044 €	44.399 €
4	2021	- 4.398 €	12.512 €	45.190 €
5	2022	- 2.297 €	14.782 €	47.787 €
6	2023	- 1.995 €	15.255 €	48.591 €
7	2024	- 1.691 €	15.731 €	49.400 €
8	2025	- 1.387 €	16.209 €	50.215 €
9	2026	- 1.082 €	16.691 €	51.036 €
10	2027-2031	11.001 €	28.951 €	63.640 €
15	2032-2036	12.545 €	31.411 €	67.870 €
20	2037-2041	14.110 €	33.938 €	72.257 €
25	2042-2046	49.816 €	70.655 €	110.928 €

Bis zum Ablauf der 10-jährigen Darlehen muss die Auslastung der Mehrzweckräume durchgehend mindestens 17 % betragen, darunter ist das Projekt unwirtschaftlich. Erst nach diesem Zeitraum kann der Break-even-Point geringer angesetzt werden da die größten Kostenblöcke (Zahlungsraten der Mitgliederdarlehen) entfallen. Im Anschluss ist nur noch das Darlehen der landwirtschaftlichen Rentenbank für weitere 11,2 Jahre zu finanzieren.

Die 25-Jahresvorschau wurde mit einer Inflation von 1% bei den Einnahmen und 1,5% bei den Ausgaben gerechnet. Der Unterschied resultiert daraus das nicht immer höhere Ausgaben auch analog in voller Höhe an Vereine und Ehrenamtlich insb. bei den Mehrzweckräumen durchgereicht werden können.

Vor diesem Hintergrund betrachtet, ist eher von einem jährlichen mittleren vierstelligen positiven Saldo auszugehen, der als sicherer Überschuss angesehen werden kann. In den ersten beiden Jahren ist sogar mit einem höheren Verlust zu rechnen, da bereits Nebenkosten bezahlt werden müssen, aber aufgrund des Umbaus noch keine Einnahmen generiert werden können. Sollten Überschüsse nicht durch Mehrausgaben kompensiert werden, werden sie in die vorzeitige Kredittilgung gegeben.

Kontakt

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

Vorsitzender: Thomas Behr

E-Mail: info@dorfgemeinschaft-bredenbeck.de
Internet: www.dorfgemeinschaft-bredenbeck.de