

Dorfgemeinschaftshäuser

Überlegungen und Empfehlungen zur Weiterentwicklung und Optimierung

INHALT

- Dorfgemeinschaftshäuser Teil der ländlichen Infrastruktur Thüringens
- Erwartungen an Dorfgemeinschaftshäuser
- Kosten eines typischen Dorfgemeinschaftshauses
 - Finanzierungshürde Eigenanteil
 - Kostenrechnung anhand einer Modellgemeinde
- Die Realität Nutzung durch die Bürger
- Empfehlungen
- Möglichkeiten zur Optimierung zwei Beispiele
 - 1. Vorteile durch Konzentration
 - 2. Auslastung steigern durch Multifunktionalität
- Weiterführende Überlegungen
- Impressum

Dorfgemeinschaftshäuser – Teil der ländlichen Infrastruktur Thüringens

Dorfgemeinschaftshäuser sind ein wichtiger Bestandteil der Infrastruktur im ländlichen Raum. Sie sind soziales und kulturelles Zentrum für die örtliche Bevölkerung. Dabei ist es Aufgabe der kommunalen Verantwortungsträger, sowohl die Kosten als auch den Nutzen der Dorfgemeinschaftshäuser in einem ausgewogenen Verhältnis zu gestalten.

Die vorliegende Broschüre möchte Hinweise für Gemeinden geben, die investive Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Dorfgemeinschaftshäusern planen. Ebenso sind Denkanstöße für den Umgang mit bereits vorhandenen Dorfgemeinschaftshäusern enthalten.



Dorfgemeinschaftshaus in Gehaus

Erwartungen an Dorfgemeinschaftshäuser

Mit Dorfgemeinschaftshäusern werden vor allem folgende Ziele verfolgt:

- Die Nahversorgung im ländlichen Raum soll gesichert bzw. verbessert,
- Nachteile für Menschen im ländlichen Raum sollen gemildert sowie
- soziale und kulturelle Versorgungslücken geschlossen werden.

Darüber hinaus sollen Dorfgemeinschaftshäuser das Vereinsleben fördern und die Identifikation der Bürger mit ihren Heimatorten stärken. So soll die soziale Bindung der Bürger an ihren Wohnort erhöht und die Abwanderung gemindert werden.

Unterstützt der Freistaat Thüringen die Sicherung oder Entwicklung von Dorfgemeinschaftshäusern finanziell, haben die geförderten Kommunen den oben genannten Zielen Rechnung zu tragen.

Doch mit welchen Kosten muss eine Kommune rechnen, wenn sie ein Dorfgemeinschaftshaus betreiben will?

Kosten eines typischen Dorfgemeinschaftshauses

Einmalige Kosten entstehen durch die Schaffung eines Dorfgemeinschaftshauses – beispielsweise durch die Umnutzung bestehender Gebäude. Hierfür kann eine Kommune eine Förderung beantragen. Sie trägt bei positiver Bescheidung einen Eigenanteil und hat den Förderanteil bis zur Auszahlung der Mittel vorzufinanzieren.

Daneben müssen laufende Kosten für den Betrieb und den Bauunterhalt durch die Kommune geschultert werden.

Finanzierungshürde Eigenanteil

Erfahrungsgemäß ist der kommunale Eigenanteil für investive Maßnahmen an einem Dorfgemeinschaftshaus – trotz Förderhöhe von derzeit bis zu 65% – größer als der Förderanteil. Dies liegt vor allem an der Nicht-Förderfähigkeit einzelner Baumaßnahmen wie dem Innenausbau. Über die Förderung hinaus gehende Maßnahmen sind vollständig von der Kommune zu finanzieren. Zusätzliche Fördermöglichkeiten anderer Fördermittelgeber sind nur schwer miteinander kombinierbar. Oftmals scheidet aufgrund der Antragskomplexität die weitere Förderung aus.

Der zusätzliche Investitionsbedarf nach Erstellung der baulichen Hülle sollte nicht unterschätzt werden.

Aus Gründen der Kostentransparenz empfiehlt es sich, alle anfallenden Kosten im kommunalen Haushalt mittels einer eigenen Kostenstelle für jedes Dorfgemeinschaftshaus abzubilden. Hierzu zählen auch das verursachergerechte Erfassen und Zuordnen von Personal-, Versicherungs- und Bauunterhaltskosten.

Die folgenden Daten hat der Rechnungshof in einem Thüringen weiten Vergleich erhoben. Sie können als typisierte Richtwerte für laufende Kosten für ein Dorfgemeinschaftshaus einer durchschnittlichen Kommune mit 506 Einwohnern gelten. Zusätzlich wird der kommunale Aufwand über den Zeitraum der Zweckbindungsfrist bei geförderten Projekten dargestellt.

Eine typische Thüringer Gemeinde hätte demnach für Investitionen zur Errichtung eines Dorfgemeinschaftshaus mit 480 m² Nutzfläche rund 322,469 Euro zu finanzieren. Erhält sie die maximal mögliche Förderung durch den Freistaat, verbliebe ein Eigenanteil von 158.494 Euro. Unter Verrechnung aller weiteren Kosten (ohne etwaige Personalkosten u. ä.) und erzielbaren Einnahmen beliefen sich in dieser modellhaften Beispielsrechnung die jährlichen Kosten auf 23.881 Euro. Diese 23.881 Euro pro Jahr entsprechen Leistungen von 47 Euro je Einwohner über die Dauer der Zweckbindungsfrist von 12 Jahren.

Kostenrechnung anhand einer Modellgemeinde

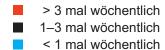
(Durchschnitt Thüringer Gemeinden mit Dorfgemeinschaftshaus)

Fläche: Investitionssumme: Eigenanteil:	480 m² 322.469 Euro 158.494 Euro
Betriebskosten: Gesamtkosten (inkl. Bauunterhalt 2%): Einnahmen: Nettokosten:	6.191 Euro p. a. 12.640 Euro p. a. 1.966 Euro p. a. 10.674 Euro p. a.
Anteilige kommunale Investition (Eigenanteil/12 Jahre Zweckbindung): Nettokosten aus Betrieb/Unterhaltung: Belastung des Gemeindehaushaltes:	13.207 Euro p. a. 10.674 Euro p. a. 23.881 Euro p. a.

Wird das Dorfgemeinschaftshaus ohne Fördermittel errichtet, vergrößert sich die Belastung des kommunalen Haushaltes um den Förderanteil.

Die Realität - Nutzung durch die Bürger

Den Erwartungen und hohen Kosten für die Investition sowie den Betrieb von Dorfgemeinschaftshäusern steht in der Realität nur eine mäßige Nutzungsintensität gegenüber. Abbildung 1 stellt dar, wie oft ein Dorfgemeinschaftshaus durchschnittlich genutzt wird.



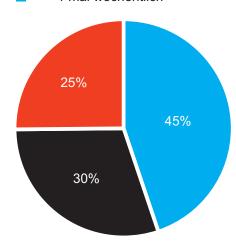


Abbildung 1: Nutzungsintensität eines Dorfgemeinschaftshauses.

Hauptsächlich nutzen Vereine die Dorfgemeinschaftshäuser. Private Familienfeiern oder öffentliche Veranstaltungen wie Wahlen, Informationsveranstaltungen oder Sprechzeiten des Ortsteilbürgermeisters sind eine Randerscheinung. Im Durchschnitt wird ein Dorfgemeinschaftshaus 93 mal im Jahr genutzt – also zwei mal wöchentlich.

Teilweise stellen Kommunen Flächen in ihrem Dorfgemeinschaftshaus für Gewerbetreibende (z. B. für Dienstleister oder für den Lebensmittelhandel) zur Verfügung. Nur in wenigen Fällen können sich diese Nahversorgungsdienstleister dauerhaft gegen Wettbewerber in zentralen Orten behaupten. Bei der Planung von Dorfgemeinschaftshäusern sollte die Akzeptanz und Marktfähigkeit solcher Angebote genauestens geprüft werden, um einen (teilweisen) Leerstand zu vermeiden.

Die mit dem Betreiben eines Dorfgemeinschaftshauses verbundenen Erwartungen und Ziele werden insgesamt nur unter den günstigsten Bedingungen und bei genauer Planung erreicht. Allerdings gelingt es überwiegend, kulturelle Lücken durch ortsansässige Vereine zu schließen.

Die kommunalen Verantwortungsträger müssen insofern abwägen, mit welchen Instrumenten und Mitteln die Kommune ihre eigenen Ziele und ggf. die des Fördermittelgebers erreichen will und kann.

Angesichts hoher (laufender) Kosten und bislang vergleichsweise niedriger Nutzungsintensitäten sollte jede Überlegung zur Weiterentwicklung oder Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses daher genauestens geprüft werden. Die folgenden Empfehlungen sind hierfür eine Hilfestellung.

Empfehlungen

Die geringen Nutzungsintensitäten bestehender Dorfgemeinschaftshäuser weisen darauf hin, dass ...

- ... der Bedarf für ein neues Dorfgemeinschaftshaus vorab genauestens ermittelt werden sollte, um eine möglichst effektive Auslastung zu erreichen,
- ... Nutzungskonzepte vorab umfassend und mit vielen Interessengruppen erarbeitet werden sollten. Bisherige Nutzungskonzepte stellen sich im Nachhinein häufig als zu optimistisch dar – sie sollten eher vorsichtig formuliert werden,
- ... anstelle einer Neuerrichtung eines Dorfgemeinschaftshauses die Möglichkeit geprüft werden sollte, Kapazitäten in benachbarten Kommunen zu nutzen. Diese freien Kapazitäten sind erfahrungsgemäß vorhanden. Eine Kooperation kann dabei beiden beteiligten Kommunen helfen, da die eine Kommune Kosten vermeidet und die andere Kommune ihr Dorfgemeinschaftshaus besser auslasten kann.

Sollten sich gestellte Erwartungen nicht erfüllen oder sich ungünstige Veränderungen ergeben, sollten Möglichkeiten der Optimierung entwickelt werden.

Hierzu folgen zwei vorbildliche Beispiele.

Möglichkeiten zur Optimierung – zwei Beispiele

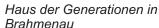
Um den hohen Investitionskosten einen angemessenen Nutzen gegenüber zu stellen, sind Dorfgemeinschaftshäuser intensiv zu nutzen. Das kann erreicht werden, indem möglichst viele Zielgruppen angesprochen werden. Ziel ist die Verbesserung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses.

Beispiel 1: Vorteile durch Konzentration

Die Konzentration kommunaler Angebote auf die Kerngemeinde kann vor allem für große Kommunen von Vorteil sein.

Die Gemeinde Brahmenau konzentrierte im Ort Brahmenau die kommunalen Aktivitäten im "Haus der Generationen". Sie bezog hierzu aktiv die Vereine umliegender Ortschaften ein. Eine entsprechende Dimensionierung ermöglicht es den Bürgern aller Ortsteile, das Dorfgemeinschaftshaus zu nutzen. Ebenso konnten Räumlichkeiten für den Jugendclub, den Kindergarten und für Teile der Gemeindeverwaltung eingerichtet werden.

Die Beschränkung auf ein zentrales Objekt für die Gesamtgemeinde bietet den Vorteil, dass der Koordinierungsaufwand für Mitarbeiter der Verwaltung und die Nutzer der Infrastruktur gesenkt wird. Gleichzeitig trägt das Objekt zum schlüssigen Gesamtkonzept des gewählten Standortes in räumlicher Nähe zur Schule und zum Ärztehaus bei.





Möglichkeiten zur Optimierung – zwei Beispiele

Beispiel 2: Auslastung steigern durch Multifunktionalität

In Hohenölsen wurde unter Einbeziehung verschiedener Nutzungskonzepte ein multifunktionales Dorfgemeinschaftshaus aus vorhandener Bausubstanz geschaffen. Zusätzlich zur Kindertagesstätte findet auch eine Gastwirtschaft in einem angrenzenden Gebäudeteil Platz. Der zwischen beiden Gebäudeteilen liegende Saal wird für den Schul- und Kindersport genutzt. Gleichzeitig bietet der Saal die Möglichkeit, die Schulspeisung der örtlichen Schule auszugeben. Bei der Sanierung wurde besonderer Wert auf den Bodenbelag des Saales gelegt – seine Beschaffenheit ermöglicht diese multifunktionale Nutzung und ebenso die Durchführung von Vereins- und Familienfeiern.

Dorfgemeinschaftshaus Hohenölsen mit KiTa (rechts) und Saal (Gebäudeteil mit großen Fenstern). Im linken Gebäudeteil befindet sich eine Gastwirtschaft.



Weiterführende Überlegungen

Dorfgemeinschaftshäuser können eine wichtige Infrastruktur für Kommunen des ländlichen Raums sein. Sie bieten Möglichkeiten, das kulturelle Leben voranzubringen. Sie sind Orte der Begegnung und der Bildung.

Sie bedürfen allerdings einer vorausschauenden Planung und eines schrittweisen Herangehens. Hilfreich kann die Beantwortung folgender Fragen bei der Entscheidungsfindung sein:

- Bestehen ortsnah bereits Dorfgemeinschaftshäuser, die mitgenutzt werden können?
- Können eventuell bestehende private Angebote (Gastwirtschaft, Vereinshaus) einbezogen werden?

Ist dies der Fall, lassen sich möglicherweise kostenintensive Maßnahmen vermeiden. Gleichzeitig können Synergien für Kommune und Vereine durch Kooperation entstehen.

- Ist ein Nutzungskonzept realitätsnah und unter Einbeziehung möglichst vieler Interessengruppen erstellt worden?
- Welche Gruppen werden das Dorfgemeinschaftshaus nutzen?
- Ist eine hohe Auslastung gesichert?
- Kann die Auslastung durch eine Einbeziehung weiterer Interessenten (mobile Beratungsstellen, Arztpraxen) oder Konzentration kommunaler Angebote (Teile der Kommunalverwaltung, Bürgerbüro, Kindergarten) erhöht werden?

Sind die Voraussetzungen erfüllt, können Dorfgemeinschaftshäuser die Attraktivität und die Aktivitäten einer Kommune positiv beeinflussen.

- Ist die Kommune dauerhaft in der Lage, die laufenden Kosten einschließlich aller weiteren Kosten für den Betrieb zu tragen?
- Lassen sich die Kosten bei bestehenden Dorfgemeinschaftshäusern über Trägermodelle mit Vereinen und anderen Nutzern verteilen?

Impressum

Herausgeber

Thüringer Rechnungshof Burgstraße 1 07407 Rudolstadt

Telefon: 0 36 72 / 4 46-0 Telefax: 0 36 72 / 4 46-9 98

E-Mail: poststelle@trh.thueringen.de Internet: www.rechnungshof.thueringen.de

Fotos

Bettina Mähne, Rudolstadt

Gestaltung

Active Art one – Werbegrafik & Design Steinheilstraße 15 97080 Würzburg

Telefon: 01 76 / 70 88 18 31 E-Mail: info@activeart1.com Internet: www.activeart1.com

Stand: Januar 2014