

## **Greiffenklauer Hof – Umbau zu einem Dorfgemeinschaftshaus**

### **Analyse des Nutzungskonzeptes**

#### **Zusammenfassung**

Im Rahmen der Planung des Umbaus des Greiffenklauer Hofes zu einem Dorfgemeinschaftshaus wurde von der Verwaltung ein Nutzungskonzept vorgelegt. Die vorliegende Analyse beleuchtet dieses Konzept auf Plausibilität und soll so Anregungen bieten, das Nutzungskonzept zu diskutieren.

In Schwabenheim selbst, im direkten Nahbereich sowie in der näheren Umgebung existieren bereits zahlreiche Veranstaltungsstätten unterschiedlichster Größen. Es ist deshalb von einer allenfalls sehr geringen Nachfrage seitens externer Veranstalter (Konzerte, Kleinkunst, etc.) auszugehen. Die gemeindeeigenen Räume in Schwabenheim sind unterschiedlich ausgelastet. Während die Sporthalle mit dem Sportbetrieb sehr gut ausgelastet ist, sind andere Räume wie z.B. der Bacchuskeller nur begrenzt ausgelastet.

Das Nutzungskonzept sieht vor allem die Nutzung durch Konzerte, Kleinkunst und ähnliches als Schwerpunkt, ohne jedoch eine geeignete Strategie zu präsentieren. Der zweite Schwerpunkt der sportlichen Nutzung ist aufgrund der Auslegung des Gebäudes nur auf wenige Aktivitäten (Yoga, Gymnastik, etc.) begrenzt. Für private Feiern ist der Saal aufgrund der Lärmschutzbeschränkung (Ende um 22:00 Uhr) nicht besonders attraktiv. Insgesamt erscheint das Nutzungskonzept von deutlich zu optimistischen Annahmen auszugehen.

Darüber hinaus basieren die Nutzungen in weiten Teilen auf Verlagerungen aus Räumlichkeiten, die weiter bestehen. Jedoch gibt es für diese kein Nachnutzungskonzept.

Das von der Verwaltung vorgelegte Nutzungskonzept vermag in der Summe nicht zu überzeugen, warum 2 Säle in der vorgeschlagenen Größe plus Ausbaureserve im Keller nötig sind, und warum nicht eine kleinere Lösung auch ausreichend wäre.

Es ist nicht untersucht worden, ob mit einer optimierten Ausnutzung der vorhandenen Räumlichkeiten (Bacchuskeller, Ratssaal, etc.) ein guter Teil des Bedarfes bereits abgedeckt werden kann. Für den verbleibenden Bedarf wäre dann eine kleinere Lösung ausreichend, die durch moderne und flexible Raumkonzepte dem Bedarf besser entspricht.

## Umfeldanalyse

Schwabenheim verfügt über eine Reihe gemeindeeigener oder privater Veranstaltungsräume. Darüber hinaus bieten die umliegenden Gemeinden eine Vielzahl an Räumen an (Tabelle 1), wie auch in der Region zahlreiche Veranstaltungs- und Seminarräume existieren.

Veranstaltungssaal	Kapazität Reihe	Kapazität Bankett	Kommentare
Olbornhalle Schwabenheim	450	ca. 220	Nebenraum (60 Pers.)
Bacchus-Keller Schwabenheim	70	50	
Rathaus Schwabenheim	Ca. 90 - 100	-	
Restaurant Pfaffenhofen Schwabenheim	-	70	Feiern/Tagung
Margarethenhof Schwabenheim	-	ca. 50 - 100	Feiern/Tagung
Landgasthof Engel Schwabenheim	-	60	Für Feiern
Alter Weinkeller Schwabenheim	-	ca. 40	Für Feiern
Stadt Frankfurt Schwabenheim	-	ca. 45	Für Feiern
Sonnenhof Schwabenheim	-	70	Für Feiern
Christoph-Nebel-Haus Schwabenheim	ca. 60	ca. 40	Katholisches Pfarrheim
Weingut Renth Schwabenheim	-	ca. 40	
Weingut König Schwabenheim	-	ca 40	
1900 Bubenheim	120	ca. 70	
Kultur- und Sporthalle Bubenheim	ca. 300	ca. 150	Schätzung
Burgscheune Stackeden-Elsheim	150	ca. 80	
Ludwig-Eckes-Festhalle Nieder-Olm	484 (772*)	340 (591*)	* erweiterbar, kleinere Säle verfügbar
Bürgerhaus Groß-Winternheim	ca. 110	60	
king Ingelheim	831	280	Kleinere Säle vorhanden

Tabelle 1 Veranstaltungsräume in Schwabenheim, und Beispiele in der näheren Umgebung

Räume außerhalb von Schwabenheim sind nicht vollständig erfasst. Es existieren in unmittelbarer Umgebung im Landkreis Mainz-Bingen sowie in der Stadt Mainz zahlreiche größere und kleinere Veranstaltungsräume. Es ist deshalb von einer allenfalls sehr geringen Nachfrage seitens externer Veranstalter (Konzerte, Kleinkunst, etc.) auszugehen.

Eine überörtliche Nachfrage kann als nicht gegeben angesehen werden.

## Auslastung anderer gemeindeeigener Räume

Die Ortsgemeinde Schwabenheim unterhält bereits ein Angebot an Räumen zur Nutzung durch Vereine, ehrenamtliche Gruppen und Privatpersonen.

Die Olbornhalle hat mit Halle, Bühne, Nebenraum und Galerie ein großes Raumangebot, das im Wesentlichen für sportliche Zwecke genutzt wird. Die regelmäßige Nutzung führt zu einer guten Auslastung<sup>1</sup> der Räume (Jährliche Auslastung durch regelmäßige Nutzung lt. Belegungsplan: Halle 57%, Nebenraum 33%, Bühne 3%). An Werktagen weist die Halle eine fast durchgehende Belegung auf, so dass hier von einer kompletten Auslastung ausgegangen werden kann.

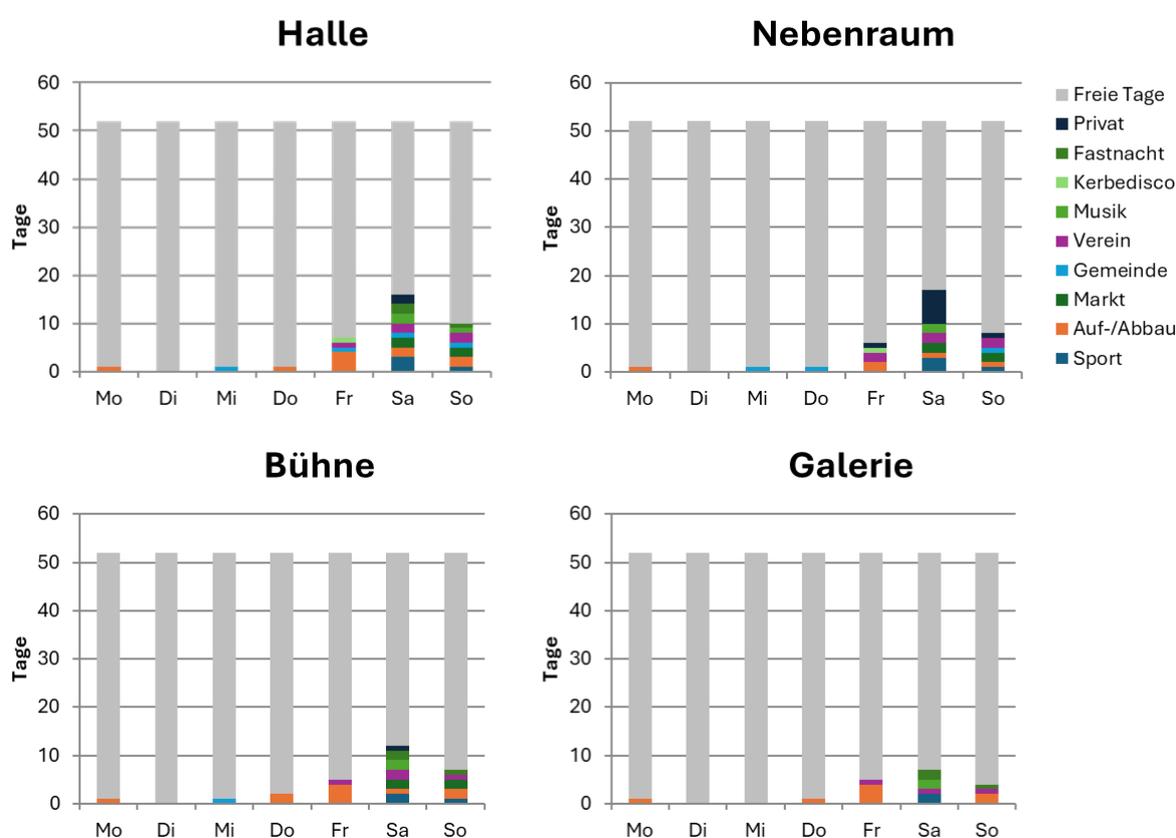


Abbildung 1 Auslastung der Olbornhalle. Daten von 2019 (neuere Daten lagen wegen der Corona-Pandemie und eines technischen Fehlers nicht vor, relevante Veränderungen gab es jedoch nicht)

Dazu kommen noch diverse Sonderveranstaltungen, die fast ausschließlich am Wochenende stattfinden (Abbildung 1). Darunter fallen auch einige Sportveranstaltungen, sowie Zeiten für Auf- und Abbau. Ausweislich des

<sup>1</sup> Die Auslastung wurde gemäß des durch die Landesrechnungshöfe angewandten Verfahrens ermittelt. Hierbei wird die tatsächliche Nutzung (in h/Jahr) durch die Anzahl der theoretisch möglichen Nutzungsstunden (14 h/Tag, 365 Tage) geteilt.

Veranstaltungskalenders gibt es im Jahr ca. 12 – 14 öffentliche Veranstaltungen in der Halle (Ostermarkt, Konzerte Schwabenheimer Vereine, Fastnachtsveranstaltungen, etc.).

Der Bacchuskeller wird pro Jahr ca. 70 mal genutzt. Jeweils ca. ein Viertel der Veranstaltungen entfallen auf die Gemeinde, auf Vereine sowie auf private Feiern. Die durchschnittliche Auslastung aus den Jahren 2019, 2022 und 2023 liegt bei 14% (Abbildung 2). Die Nutzung für Trauungen spielt eine untergeordnete Rolle (2– 3 Trauungen / Jahr).

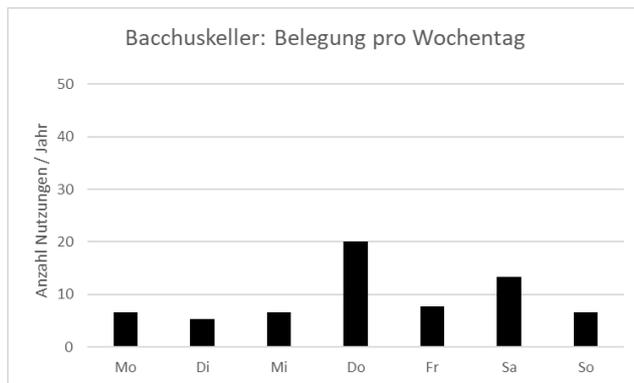


Abbildung 2 Auslastung des Bacchuskellers in Anzahl der Nutzungen pro Jahr, aufgeteilt nach Wochentagen. Daten als Mittelwert der Jahre 2019, 2022 und 2023.

Im Ratssaal finden gegenwärtig die Gemeinderatssitzungen sowie die Ausschusssitzungen statt (ca. 30 bis 35 Sitzungen / Jahr). Darüber hinaus finden Bürgerversammlungen, Fraktionssitzungen, Parteiveranstaltungen, Elternausschusssitzungen und sonstige Arbeitskreistreffen dort statt. Ein gegenwärtiger Nachteil ist die nicht barrierefreie Erschließung, die jedoch baulich machbar wäre.

Für Musikproben steht ein ca. 75 m<sup>2</sup> großer Probenraum im alten Schulhaus zur Verfügung. Der Nachteil ist die Lage im ersten Obergeschoß, im Erdgeschoß befindet sich eine Wohnung.

### Analyse der Nutzungen

Das vorgelegte Nutzungskonzept geht von den in der folgenden Tabelle aufgeführten Nutzungen aus. Ein großer Teil der Nutzungen sind Verlagerungen aus bestehenden Räumlichkeiten (Tabelle 2).

Das vorgelegte Nutzungskonzept kommt auf eine Auslastung von 30%. Diese erscheint verglichen mit den gegenwärtig vorhandenen Räumen relativ hoch. Ein genauerer Blick in das Nutzungskonzept ergibt jedoch ein differenziertes Bild (Abbildung 3).

<b>Nutzung</b>	<b>Bisheriger Ort</b>	<b>Nachnutzung</b>	<b>Bemerkung</b>
Gemeinderat	Ratssaal	Keine	
Gymnastik	Olbornhalle	Sport (?)	
Tanzsport	Olbornhalle	Sport (?)	
Yoga	Olbornhalle	Sport (?)	
Krabbelgruppe	Olbornhalle	Sport (?)	
Chor	Probenraum	Wohnung	Bisher nur 14-tägig wegen Kooperation mit Saulheim
Musikprobe	Probenraum	Wohnung	
Nachwuchsförderung Lesen			Neue Nutzung
Neujahrsempfang	Bacchuskeller	Keine	
Fastnachtssitzung	Olbornhalle	Keine / Sport für Aufbautage	Reduktion Besucherzahl bei Umzug
Ostermarkt	Olbornhalle	Keine	
Schwabenheimer Markttage	Bacchuskeller	Keine	Einige Aktivitäten im Bacchuskeller
Konzerte	Olbornhalle Kirchen	Sport Keine	
Ausstellungen	Bacchuskeller	Keine	Bislang nur in Kombination mit Verein zur Förderung von Kulturdenkmälern
Wein&Tapas			Veranstaltung lokaler Weingüter
Weihnachtsfeier der Ortsgemeinde	Olbornhalle	Keine	
Weihnachtsmarkt	Bacchuskeller	Keine	
Mitgliederversammlungen	Bacchuskeller, Ratssaal, Sonstiges	Keine	
Vorstandssitzungen der Vereine	Sonstiges	Keine	Wenige Teilnehmer
Bürger-Café	Bacchuskeller	Keine	
Förderverein Kulturdenkmäler	Bacchuskeller	Keine	
Private Feiern	Bacchuskeller Olbornhalle Gastronomie	Keine Sport Mögliche Konkurrenz	

Tabelle 2 Nutzungskonzept der Gemeinde Schwabenheim vom Oktober 2024

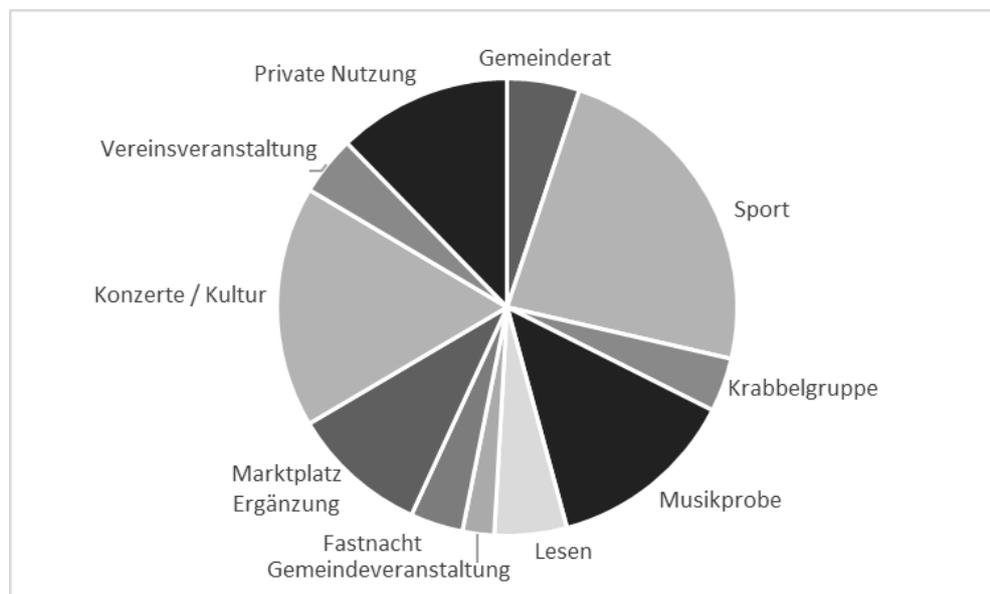


Abbildung 3 Nutzungskonzept der Gemeinde Schwabenheim 2024: Anteile nach Nutzungsart

Die größte Nutzungsgruppe ist nach dem vorliegenden Konzept „Sport“. Jedoch eignet sich das geplante Dorfgemeinschaftshaus nur für ein eingeschränktes Spektrum an sportlichen Nutzungen. Nämlich nur für solche die keine Umkleiden benötigen und keine besonderen Anforderungen an den Raum haben (Yoga, Gymnastik, etc.). Unklar ist jedoch, inwieweit die hier vorgeschlagenen Nutzungen tatsächlich umziehen würden.

Fast ebenso häufig geht das Nutzungskonzept von einer Nutzung für Konzerte, Ausstellungen und Kulturveranstaltungen aus. Die Anzahl von 23 Konzerten/Jahr erscheint angesichts des umfangreichen Angebotes im unmittelbaren Nahbereich überaus ambitioniert. Es fehlt eine klare Positionierung und eine Strategie, eine derartige Anzahl an Veranstaltungen zu akquirieren. Die Prognose, dass man mit Kleinkunst und anderen Veranstaltungen Touristen anlocken könne, ist vor dem Hintergrund des reichhaltigen Angebotes im unmittelbaren Nahbereich nicht begründet.

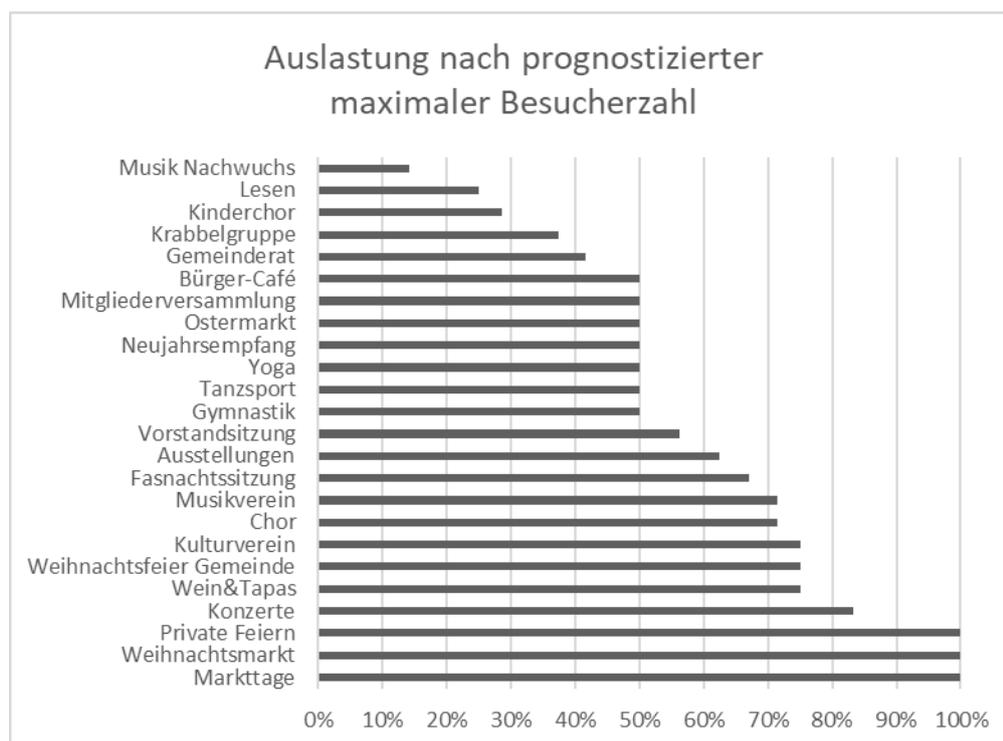
Das Nutzungskonzept geht davon aus, dass die Fastnachtssitzung in den neuen Saal verlegt wird. Laut dem von der Gemeinde gestellten Bauantrag sollen sich nie mehr als 160 Personen in dem Gebäude aufhalten. Somit würde der Umzug mit einer deutlichen Reduktion der möglichen Besucherzahl einhergehen (>50% Reduktion).

Die Prognose geht von 33 privaten Feiern pro Jahr aus. Dieses entspricht in etwa dem bisherigen Aufkommen an privaten Feiern im Bacchuskeller und in der Olbornhalle zusammen. Aufgrund der Einschränkungen in der Nutzungszeit ist die Nutzung für viele private Veranstaltungen (Hochzeiten, Geburtstage, etc.) unattraktiv, da die

Veranstaltungen aus Lärmschutzgründen um 22:00 Uhr enden müssten. Pro Jahr finden im Durchschnitt 2 – 3 Trauungen im Bacchuskeller statt. Es gibt keine klare Begründung, die eine deutliche Erhöhung des Bedarfes vorhersagen. Gerade vor dem Hintergrund der Einschränkungen in der Nutzungszeit ist lediglich von einer teilweisen Verlagerung von Feiern aus bereits vorhandenen Räumen auszugehen.

Zahlreiche Nutzungen wie Vorstandssitzungen oder Ausschusssitzungen haben nur einen sehr kleinen Teilnehmerkreis (max. 10 bis 15 Personen), so dass keine Säle in den geplanten Größen benötigt werden. Auch die geplante Leseförderung wird nicht in allzu großen Gruppen stattfinden.

Während die Nutzung vorhandener Räume bei Veranstaltungen auf dem Marktplatz sinnvoll ist, bleibt fraglich, ob dieses als Begründung für die Schaffung von neuen Räumen hinreichend ist. Die Nutzung von Zelten und anderen temporären Einrichtungen sind charakteristisch für Volkfeste, Kerb, Weihnachtsmärkte und ähnliches.



*Abbildung 4* Auslastung der Räume nach Nutzungsart, basierend auf den maximalen Besucherzahlen. Die Kapazität wurde gemäß der im Nutzungskonzept angegebenen Richtwerte nach Nutzungsart (Reihenbestuhlung, Tischbestuhlung, Sport) angenommen, für Aufführungen wurden 40 m<sup>2</sup> für eine Bühne abgezogen.

Auch die Größe der Räume erscheint vor dem Hintergrund der maximalen Besucheranzahl je Nutzung nur unzureichend begründet. Im Durchschnitt wird hier nur eine Auslastung von 65% erreicht. Eine volle Auslastung ist nach dem vorgelegten

Konzept nur bei den Ergänzungsnutzungen zum Marktplatz (Markttage, Weihnachtsmarkt) und bei privaten Feiern erreichbar.

Eine große Schwäche des vorgelegten Nutzungskonzeptes ist die Verlagerung von zahlreichen Veranstaltungen aus dem bereits vorhandenen Bacchuskeller. Ein Großteil der bisher dort durchgeführten Veranstaltungen soll verlagert werden, obwohl der Raum erst vor etwa 10 Jahren für Veranstaltungen aufwändig hergerichtet wurde und kein Nachnutzungskonzept vorliegt. Der Raum hat eine ähnliche Größe wie der geplante Musiksaal, und liegt direkt benachbart zu dem geplanten Vorhaben.

Analog entfallen auch für den vorhandenen Ratsaal die meisten der bisherigen Nutzungen, ohne ein Nachnutzungskonzept zu haben.

### **Wirtschaftlichkeit**

Ein Dorfgemeinschaftshaus dient vorrangig sozialen Zwecken, es wird also einen Zuschuss der Gemeinde benötigen. Die Gemeinde muss allerdings die Kosten und den Nutzen eines Dorfgemeinschaftshauses in einem ausgewogenen Verhältnis halten, und das Gebot der sparsamen Mittelverwendung berücksichtigen.

Das vorgelegte Nutzungskonzept der Gemeindeverwaltung geht davon aus, dass die Investition in ein neues Dorfgemeinschaftshaus grundsätzlich wirtschaftlicher wäre als die Ertüchtigung vorhandener Räume, und deshalb eine kleinere Lösung nicht wirtschaftlich wäre. Dieser Ansatz kann kaum überzeugen. Die gegenwärtige Planung sieht Baukosten in Höhe von 5,4 Mio € vor. Für die Ertüchtigung der vorhandenen Räume fällt lediglich die barrierefreie Erschließung des Ratssaales an, die mit etwa 200 000 € geschätzt wird. Die Investition in das größere Vorhaben wäre also nur dann die wirtschaftlich bessere, wenn bei einer kleineren Variante lediglich Einsparungen von 200 000 € zu erzielen wären.

Unberücksichtigt bleiben hierbei die Kosten, die für die Ertüchtigung zu einer Nachnutzung aufzubringen sind. So muss zum Beispiel der gegenwärtige Probenraum zu einer Wohnung umgebaut werden.

Sofern die vorhandenen Räume jedoch den grundlegenden Anforderungen genügen und in einem guten Zustand sind, ist die Weiternutzung grundsätzlich wirtschaftlicher.

Eine klare Planung fehlt für den Bereich der Kulturveranstaltungen. Die Umfeldanalyse zeigt ein breites Angebot an vorhandenen Veranstaltungsstätten und Ausstellungsräumen für Kunstausstellungen in der unmittelbaren Umgebung des geplanten Vorhabens. Hier werden schon heute vielfältige und gut angenommene Veranstaltungen aller Art angeboten. Angesichts dieser Konkurrenzsituation ist die

Wirtschaftlichkeit fraglich, so dass der geplante Deckungsbeitrag wahrscheinlich nicht erzielt werden kann.

## **Empfehlung**

Der Thüringer Rechnungshof hat in einer Untersuchung im Jahr 2014 Dorfgemeinschaftshäuser untersucht: „Die mit dem Betreiben eines Dorfgemeinschaftshauses verbundenen Erwartungen und Ziele werden insgesamt nur unter den günstigsten Bedingungen und bei genauer Planung erreicht.“ Als eine der Ursachen stellt diese Untersuchung fest: „Bisherige Nutzungskonzepte stellen sich im Nachhinein häufig als zu optimistisch dar – sie sollten eher vorsichtig formuliert werden.“<sup>2</sup>

Das Nutzungskonzept der Gemeinde Schwabenheim für den Greiffenklauer Hof lässt diese sorgfältige Planung vermissen. Es bleibt unklar, warum 2 Säle mit ca. 240 m<sup>2</sup> Saalflächen plus Ausbaureserve im Keller nötig sind. Die Nutzungen basieren in weiten Teilen auf Verlagerungen aus Räumlichkeiten, die weiter bestehen. Jedoch gibt es für diese kein Nachnutzungskonzept. Anhand der prognostizierten maximalen Besucherzahlen erscheinen die Räume sehr großzügig dimensioniert.

Es ist nicht untersucht worden, ob mit einer optimierten Ausnutzung der vorhandenen Räumlichkeiten (Bacchuskeller, Ratssaal, etc) ein guter Teil des Bedarfes bereits abgedeckt werden kann. Für den verbleibenden Bedarf wäre dann eine kleinere Lösung ausreichend, die durch moderne und flexible Raumkonzepte dem Bedarf besser entspricht.

---

<sup>2</sup> Thüringer Rechnungshof: Dorfgemeinschaftshäuser - Überlegungen und Empfehlungen zur Weiterentwicklung und Optimierung, Januar 2014