

# Bürgerbegehren „Greiffenklauer Hof“

Informationsveranstaltung am 26. März 2019

# Warum ein Bürgerbegehren?

**Grundsatzentscheidung zum Bau des Dorfgemeinschaftshauses sollte mit Bürgerbeteiligung erfolgen.**

**Die aktuelle Planung sollte aus unserer Sicht geändert werden:**

- ▶ Die Rahmenbedingungen / Planungsrundlagen haben sich maßgeblich verändert.
- ▶ Es fehlt ein nachhaltiges Nutzungskonzept, das auch die Folgekosten berücksichtigt.
- ▶ Die Planung ist nicht ausgereift und nicht mehr angemessen.
- ▶ Die Bau- und Unterhaltskosten des DGH sind zu hoch.

**Wir wollen, dass Sie gefragt werden.**



# Bürgerentscheid und Bürgerbegehren

Gemeinderat beschließt  
Bürgerentscheid

Von Ratsmehrheit  
(WG Freudenberg & FWG)  
abgelehnt



**Bürgerbegehren**

Unterschriften von min. 9% der  
Wahlberechtigten in Gemeinden bis  
10 000 Einwohner



**Bürgerentscheid**  
Bürger entscheiden anstelle  
des Rates (Ja/Nein-Frage)

Die Rahmenbedingungen und  
Planungsgrundlagen haben sich  
maßgeblich verändert.



Bild: Dillig Architekten, Simmern

## Ansicht vom Marktplatz

Weiter Ansichten unter [www.dilligarchitekten.de](http://www.dilligarchitekten.de)

# Planungen

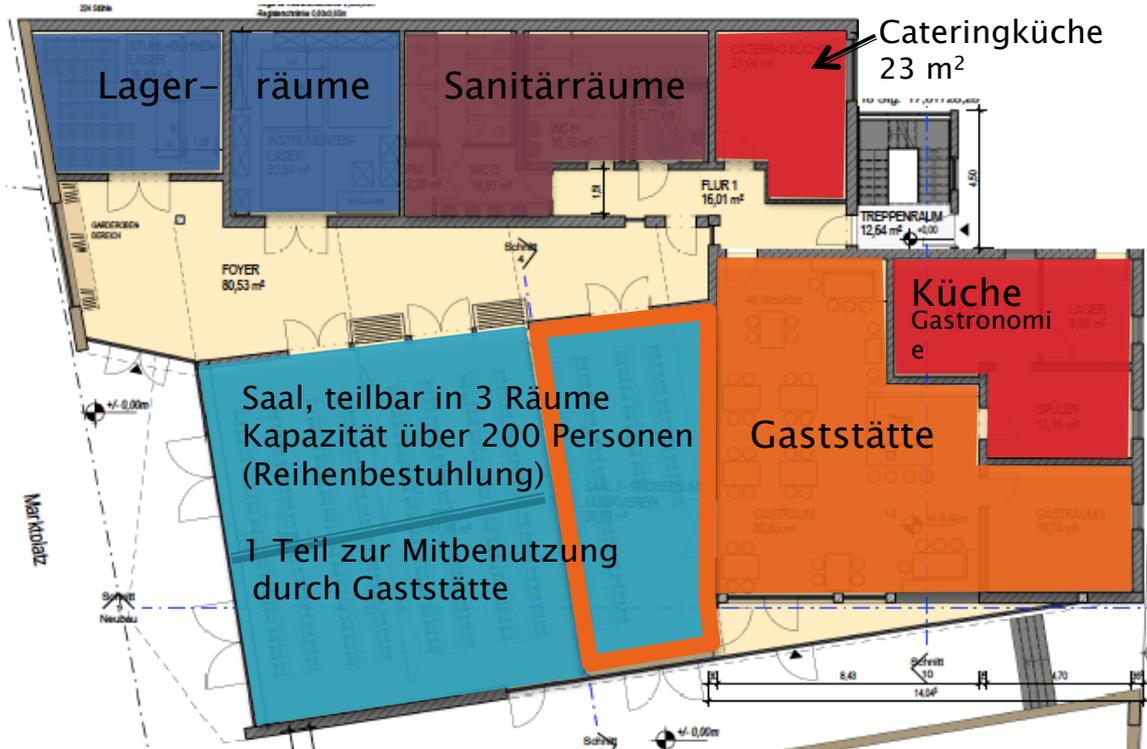
## Ursprüngliche Planung

- ▶ Dorfgemeinschaftshaus mit integrierter Gaststätte (ca. 50% der Nutzfläche)
- ▶ 2 Proben- / Gruppenräume (zusammenlegbar), je ca. 60 m<sup>2</sup>, zusätzlich Instrumentenlager (33 m<sup>2</sup>)
- ▶ Zusätzlich 1 Raum (ca. 60 m<sup>2</sup>) zur Nutzung durch Gaststätte und bei Bedarf für Dorfgemeinschaftshaus. Großer Saal kann aus Probenräumen und diesem Raum gebildet werden.
- ▶ Wohnung im Obergeschoß des Gaststättengebäudes (für Pächter der Gaststätte)
- ▶ Schwierige Marktsituation zur Etablierung weiterer Gastronomie

## Aktuelle Planung

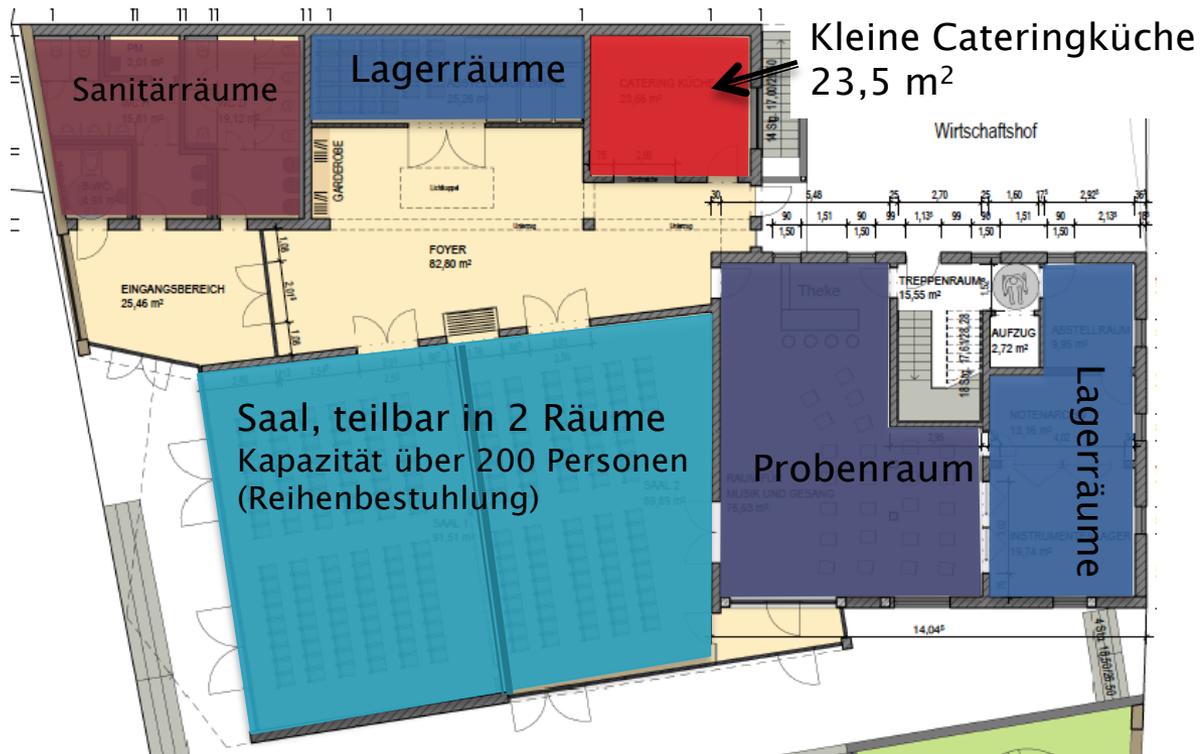
- ▶ Verzicht auf Gaststätte wegen fehlendem Bedarf, stattdessen zusätzlicher Probenraum
- ▶ Damit insgesamt 3 große Proben- / Gruppenräume, ( 75 - 91 m<sup>2</sup>; 2 davon zu großem Saal zusammenlegbar), zusätzlich Lagerfläche für Instrumente, Noten, etc (ca. 45 m<sup>2</sup>)
- ▶ Verzicht auf Wohnung, stattdessen Jugendraum im Obergeschoß (inkl. zusätzliche Toiletten Herren, Damen, Behinderte)
- ▶ Ca. 900 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Dorfgemeinschaftshaus

# Ursprüngliche Planung



- ▶ Mit Gaststätte
- ▶ Obergeschoß: Wohnung für Pächter
- ▶ Ca. 50% der Fläche für Gaststätte
- ▶ Plan gemäß Architekten-Wettbewerb
- ▶ Erhalt Gaststättengebäude

# Aktuelle Planung



- ▶ Ohne Gaststätte
- ▶ Zusätzlicher Probenraum
- ▶ Obergeschoß: Jugendraum
- ▶ Komplettabriss und Wiederaufbau Gaststättengebäude wg. Statik

# Erhalt des Gaststättengebäudes vs. Komplettabriss

- ▶ Annahme: Erhalt des Gaststättengebäudes als Voraussetzung für einen Zuschuss von bis zu 65 %,
  - Gaststätte und Wohnung im Obergeschoss
- ▶ Jetzt Zuschuss max. 32 % möglich (Deckelung auf Festbetrag), unabhängig vom Erhalt von Gebäudeteilen.
  - Gaststätte und Wohnung sollen nun zugunsten eines weiteren Saals und eines Jugendraums entfallen.
- ▶ Aus statischen Gründen ist das Gaststättengebäude sinnvoller Weise komplett abzureißen.
- ▶ Aktueller Plan: Komplettabriss
  - Aber dann hätte man weniger Kompromisse bei der Planung machen müssen.

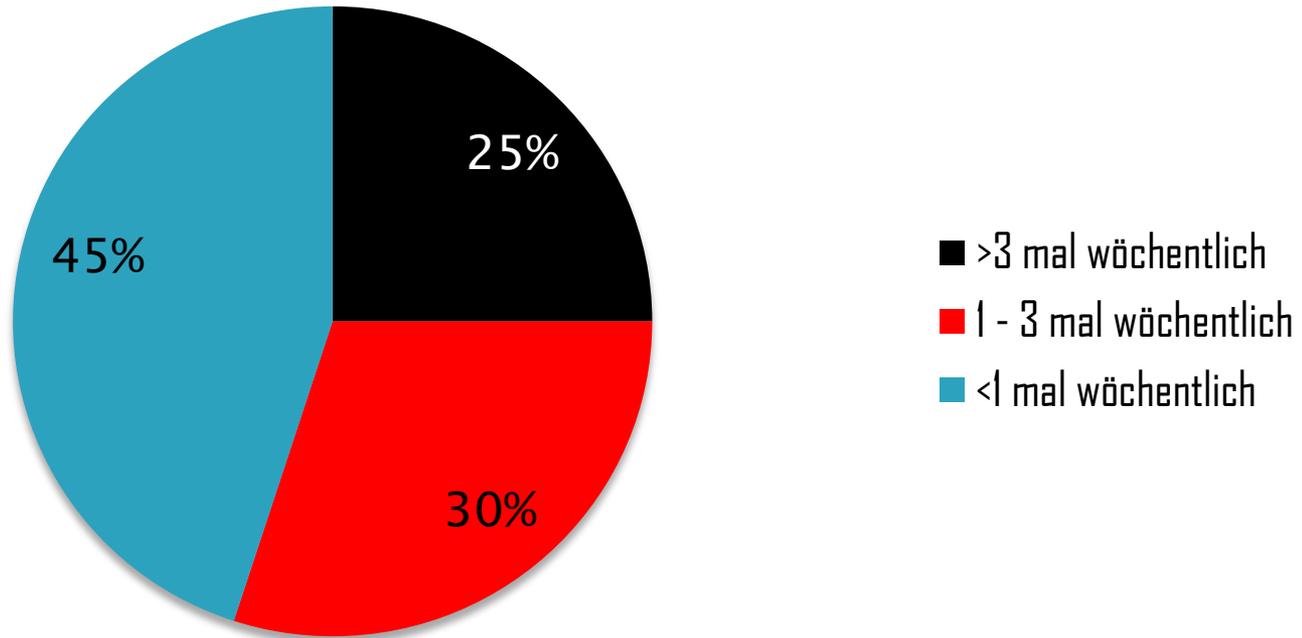
Es fehlt ein nachhaltiges Nutzungskonzept,  
das auch die Folgekosten berücksichtigt.

# Ein gutes Nutzungskonzept ist Grundvoraussetzung!

Der Landesrechnungshof Thüringen empfiehlt vor Errichtung von Dorfgemeinschaftshäusern, 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.

# Erfahrungen: Nutzungsintensität eines Dorfgemeinschaftshauses



In der Planungsphase wurde der Bedarf oft zu hoch angenommen.

# Umfeld

- ▶ Es gibt eine Reihe etablierter und gut ausgestatteter Veranstaltungsräume in unmittelbarer Nähe,
  - ▶ Zusätzlich viele Locations in Mainz und im Landkreis Mainz-Bingen
  - ▶ Wenig Nachfrage von Akteuren von außerhalb
  - ▶ Große Auswahl für private Feiern
  - ▶ Weitere Räume in Schwabenheim vorhanden (Rathaussaal, Bacchuskeller, etc.)
- 

# Veranstaltungsräume in der Nähe

Veranstaltungssaal	Kapazität Reihe	Kapazität Bankett	Kommentare
Olbornhalle	450	ca. 220	Nebenraum (60 Pers.)
Bacchus-Keller Schwabenheim	60	45	
Restaurant Pfaffenhofen Schwabenheim	–	70	Feiern/Tagung
Margarethenhof Schwabenheim	–	ca. 50 – 100	Feiern/Tagung
Landgasthof Engel Schwabenheim	–	50	Für Feiern
Sonnenhof Schwabenheim	–	70	Für Feiern
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
Bürgerhaus Groß-Winternheim			Im Bau
king Ingelheim	831	280	Kleinere Säle vorhanden

Auswahl; Maximal ca. 10 min Autofahrt von Schwabenheim

Großes Angebot: kein überörtlicher Bedarf

# Aktuelle öffentliche Veranstaltungen in der Olbornhalle

Veranstaltung	Anzahl
Konzert	
Chor	2
Orchester / Instrumentalensemble	1
Fastnachtsveranstaltungen	3
Märkte (Ostermarkt, Kindersachen, ...)	4
Tanz & Unterhaltung (Kerbedisco, ...)	1
Veranstaltungen der Gemeinde	2
<b>Gesamt</b>	<b>13</b>

Quelle: Relevante Veranstaltungen in der Olbornhalle aus Veranstaltungskalender 2018 und 2019

- ▶ Publikumsveranstaltungen für Veranstaltungssaal (> 100 Besucher)
- ▶ Gegenwärtige Anzahl von Veranstaltungen ortsansässiger Vereine/Initiativen führt zu niedriger Auslastung (ca. 1 Veranstaltung/Monat)

# Bedarfsermittlung vor Beginn der Planung

## 3.1.1.1 Zusammenstellung der Vorstellungen der Vereine

Verein	Teilnehmer	Mitgliederanzahl	Halle	Sonstige Räumlichkeiten	Küche	Zeiten
TSG Schwabenheim	Joachim Kühn	1300	Hallennutzung z.B. Videoclipping, Bodenbelag beachten	Archiv 15 qm Geschäftsstelle		Do. 16.00 – 18.00 Sa. 10.00 – 12.00
Musikverein e.V. 1962 Schwabenheim	Philipp Schmitt	280 davon 55 Aktive	1 großer Probenraum ca. 120-150 qm zur alleinigen Nutzung akustische Anforderungen	Archiv 15 – 20 qm Evtl. Übungsraum	Teeküche	Fr. 17.30 – 18.30 und 19.00 – 21.00
Freundschaftskreis	D.Schott	50		Mitgliederversammlung Feste		
MGV 1836 mit TonART und Kindarchor	Th. Eimermann	300 davon 100 Aktive	Probenraum für max 60 Personen Flexible Bühne Veranstaltungen z.B. Konzerte für 250 Personen Akustik Abtrennung der Säle Separater Zugang	Archiv und Klavieraufbewahrung 20 qm	ja	Di. 20-22 h Mi 19.00 – 21.00 h
Landfrauen	Gunhild Schuck	120/40-70 Personen bei Veranstaltungen	Saal für 60-80 Personen	Toiletten ebenerdig	ja ebenerdig	Keine festen Termine Ostermarkt
Schwabenheimer Carneval Verein	Harald Gebhard	200	2 Veranstaltungsräume für 50 und 200 Personen zusätzlbar Hallenboden Beschallungsanlage	Vereinsraum als Geschäftsstelle, Lagermöglichkeiten, Toiletten und Umkleide	ja	3 Tanzgruppen 1xwöchentlich bis 3xwöchentlich
			Hallenboden Beschallungsanlage			
Orga-Team Weihnachtsmarkt	Kornelia Steinbach-Frehner			Raum für Equipment 20qm		
Jugendtreff	Frau Steinbach	100-120 Jugendliche im Verteiler davon 10-30 bei Veranstaltungen im Alter 9-16 Jahre	Großer Raum zur alleinigen Nutzung (3-fache Größe Römer) Kreativbereich, PC-Platz, Materialschrank Größerer Saal für Bewegungsspiele	Lagerraum Spielfläche im Freien	ja	Mo. 15-17.00 Mi. 16.00-18.00 h

- ▶ Grundlage: Abschlussbericht Dorfmoderation
- ▶ Regelmäßige Angebote
- ▶ Musikproben sorgen für gute Auslastung für einen Übungs- / Probenraum
- ▶ Bedarf für 1 – 2 Probenräume

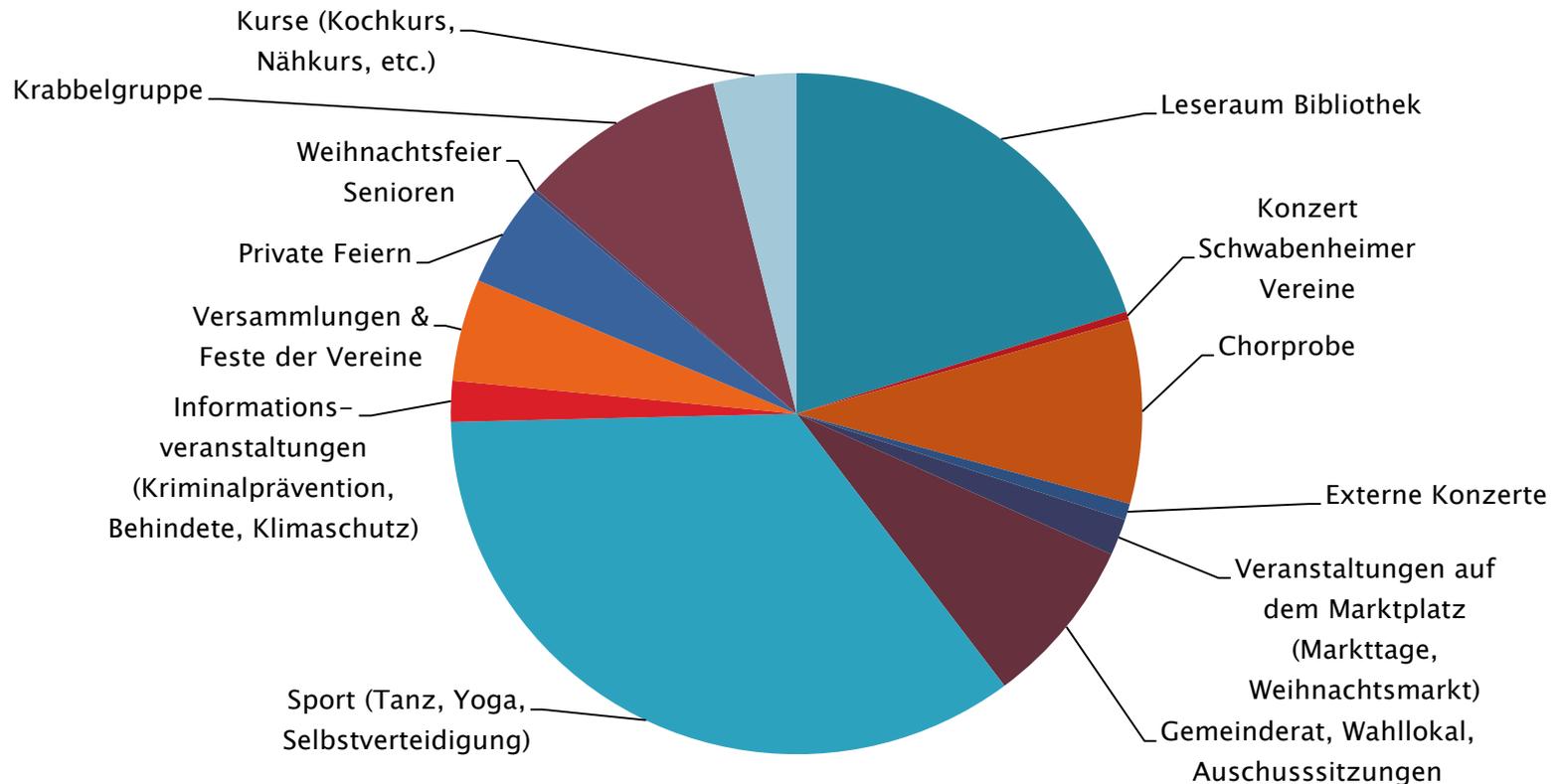
Regelmäßige Nutzung	Anzahl
Tanz	3 – 5 x 2h <sup>1)</sup>
Orchesterproben	1 x 2 h; 1 x 1 h
Chorproben	2 x 2 h
<b>Gesamtbelegung / Woche</b>	<b>13 – 17 h</b>

1) Carnevalverein mit unterschiedlicher Nutzungsintensität  
Quelle: Dr. C. Halfmann: Abschlussbericht Dorfmoderation (2014) S. 12

# Nachgereichtes Nutzungskonzept der Verwaltung

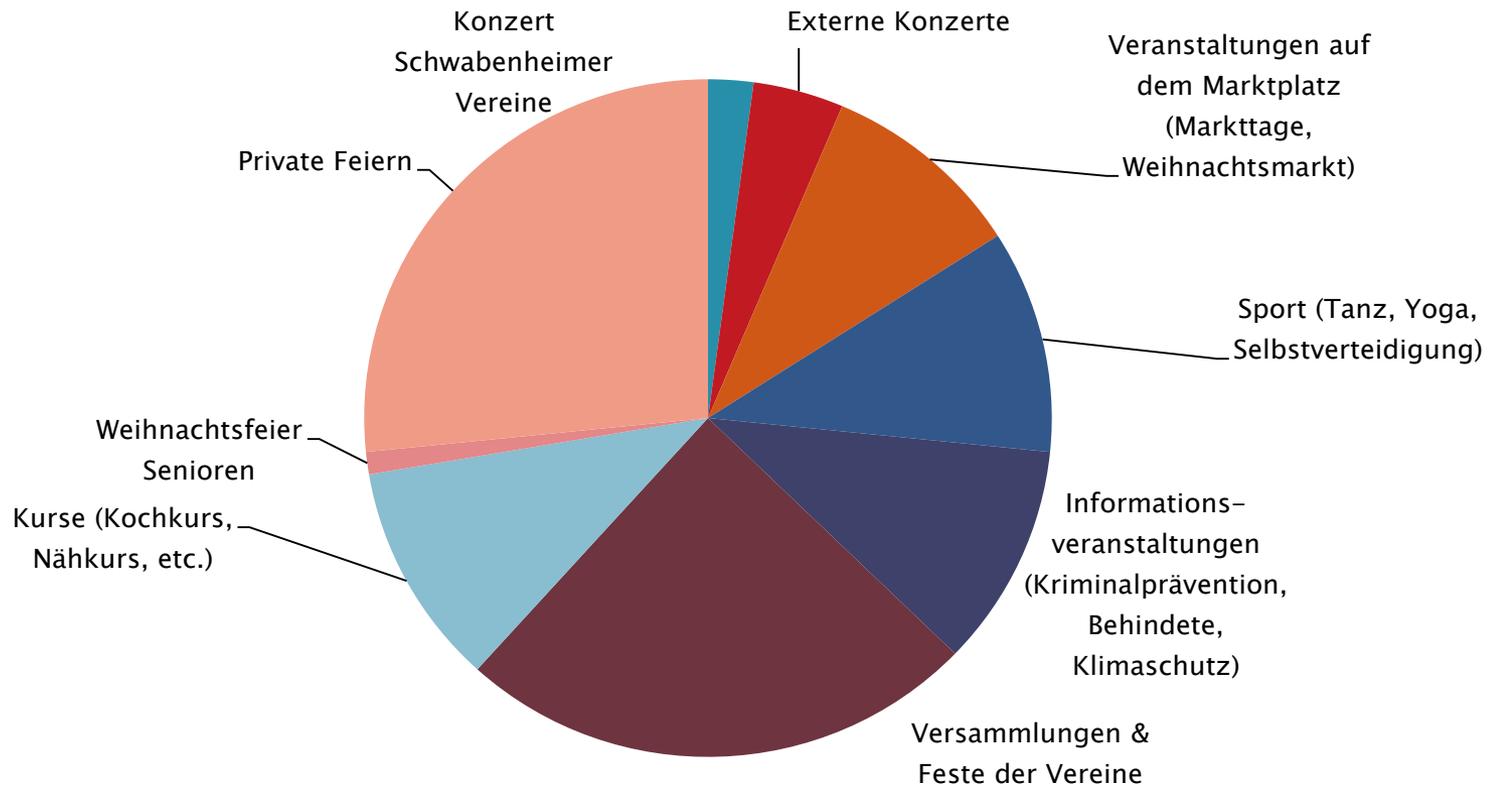
- ▶ Im Rahmen des Förderantrag fehlte der Behörde, die den Antrag prüft, ein Nutzungskonzept
- ▶ Gemeindeverwaltung ( d.h. Bürgermeister, Beigeordnete etc.) erstellten Nutzungskonzept und reichten es im März 2018 nach
  - Konzept wurde nach der Planung erstellt und nicht davor
  - Es wurde nicht im Gemeinderat oder seinen Ausschüssen vorgestellt und diskutiert
- ▶ Jede Nutzung wurde als Nutzungstag angenommen (z.B. Nutzung für Yogakurs = 1 Nutzungstag)
- ▶ Analyse auf folgenden Folien
  - Annahme: Nutzungen in beiden Saalteilen wurden für diese Analyse als eine Nutzung des gesamten (ungeteilten) Saales gezählt

# Nutzung des Saales (beide Saalteile): Nachgereichtes Konzept der Verwaltung



Insgesamt geht die Verwaltung von 516 Nutzungen/Jahr aus, dazu kommen 250 Nutzungen/Jahr des Probenraumes.

# Nutzung des Saales (ungeteilter Saal): Nachgereichtes Konzept der Verwaltung



Insgesamt geht die Gemeinde von 84 Nutzungen/Jahr aus.

# Schlussfolgerung

- ▶ Der Saal ist überdimensioniert
- ▶ Nutzungszahlen werden zu großem Teil von Verlegungen existierender Veranstaltung aus Räumen ohne Kapazitätsengpass getrieben (Rathaus, Bacchuskeller, etc.)
- ▶ Der Bacchuskeller als Teil des Komplexes wurde bei der Nutzungsplanung vergessen.
- ▶ Die Nutzungszahlen sind extrem optimistisch angenommen
  - Kurse und Gruppenveranstaltungen wurden als ganztägige Nutzung eingestuft

**Die Planung ist nicht ausgereift und  
nicht mehr angemessen**

# Konzeptänderung lässt sich nicht einfach in den alten Entwurf integrieren

- ▶ Neue Nutzungen (Probenraum und Jugendraum) haben andere Voraussetzungen als ursprünglicher Plan (Gaststätte und Wohnung)
  - Keine gute Integration in das Korsett des bisherigen Entwurfes möglich
- ▶ Von der Verwaltung nachgereichtes Nutzungskonzept: häufigste Nutzungen sind nicht entsprechend im Entwurf berücksichtigt
  - Beispiele: sportliche Nutzung ohne Umkleiden, Lesesaal ohne direkt angeschlossene Bibliothek, ...

# Die Planung ist nicht ausgereift: Beispiele

Sehr kleine  
Küche

Akustik

„Schiefer“  
Grundriss

Kostentreibendes  
Obergeschoß

Hohe Decken im  
Saal (über 8 m)

Kellerpläne noch  
nicht korrekt  
erfasst

# Offene Fragen in der aktuellen Planung

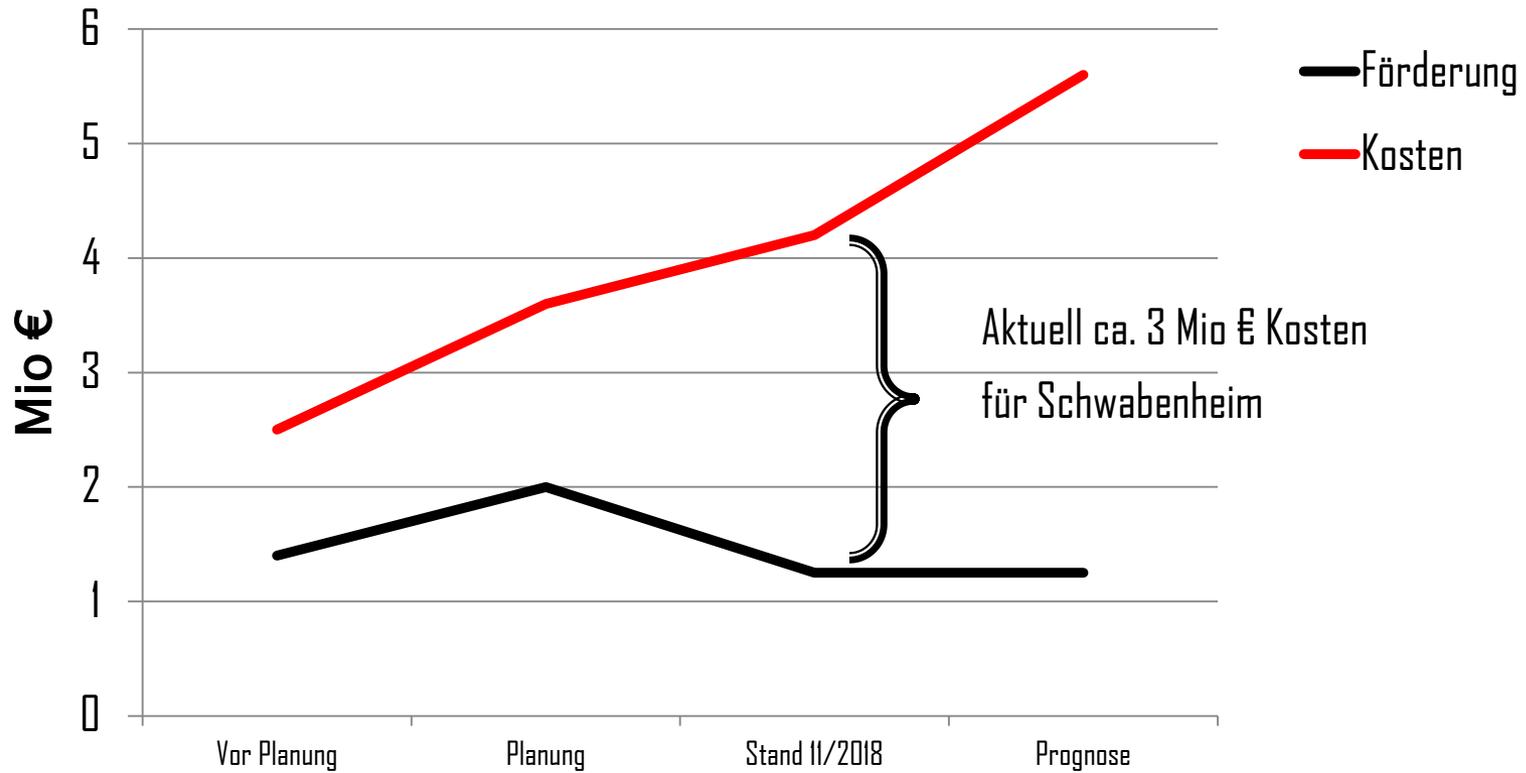
- ▶ Sehr kleine Küche ohne Lagerflächen für Getränke etc., aber wesentliche Nutzung sollte für Feiern sein
  - 23 m<sup>2</sup> für bis zu über 200 Gäste
- ▶ Akustik im großen Saal bislang nicht im Detail geplant, Kostenrisiko durch aufwändigere Maßnahmen
- ▶ Hohe Decken im Saal (ca. 8 m) und im Foyer (bis 5,8 m) bedingen hohe Heizkosten, insbesondere bei seltener Nutzung
- ▶ Getrennte Nutzung der 2 Saalteile durch 2 laute Gruppen möglich ?

# Kritische Punkte aus bauplanerischer Sicht

- ▶ Verschneidung des Neubaudaches am Gaststättengebäude
- ▶ Treppe zum Obergeschoß im Gaststättengebäude
  - (innen wegen der Rücksicht auf die Statik des Gastgebäudes im Rahmen eines Kompromisses gefundene jedoch nicht überzeugende Variante, außen wegen Lärm verworfen)
- ▶ Höhe und Volumen des Saales
- ▶ Zugang vom Hof vor Bacchuskeller
- ▶ Saalinnenwand nicht parallel zu Saalaußenwand (ansteigende Wand = teuer)
- ▶ Toiletten im Obergeschoß überdimensioniert (Herren, Damen, Rollstuhlfahrer)
- ▶ Außenanlagen bisher noch gar nicht diskutiert (Veranstaltungshof, Stellplätze)
- ▶ Kellerpläne: immer noch nicht maßstabsgetreu, Lage der Treppe zum Bühnenhauskeller; keine Rücksicht der neuen Tragwände auf bestehende Tragkonstruktion im Keller

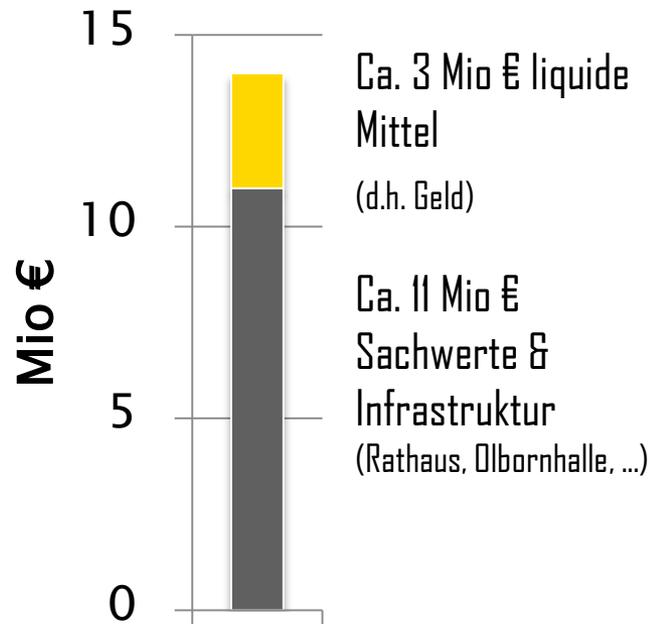
Die Bau- und Unterhaltskosten des  
Dorfgemeinschaftshauses sind zu hoch.

# Kostenentwicklung des Dorfgemeinschaftshauses

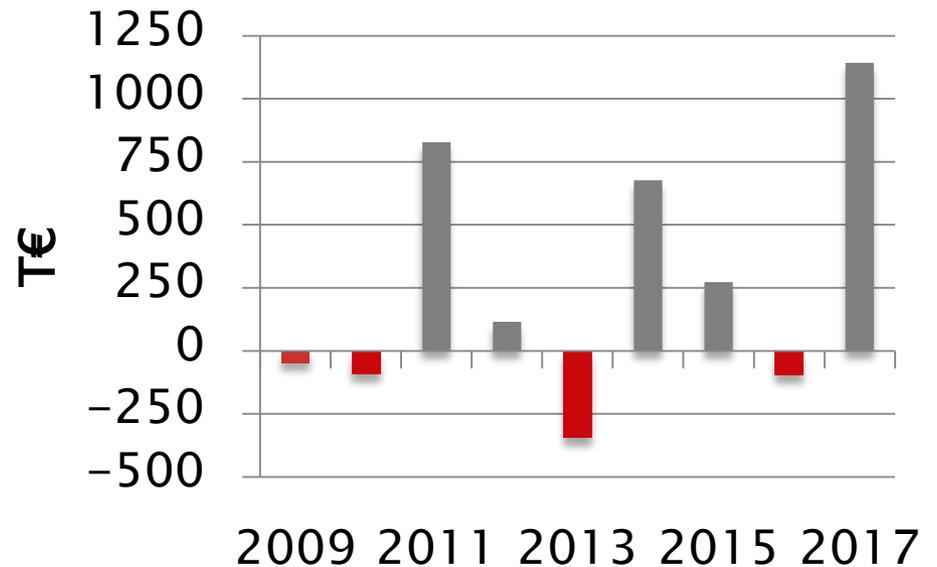


# Finanzsituation Schwabenheims

## Vermögen der Gemeinde



## Jahresüberschuss/-fehlbetrag



Im Mittel +272 000 €/ Jahr

# Ergebnis der Haushaltsprüfung: Abschätzung weitere finanzielle Entwicklung

- ▶ Haushaltslage noch gut
- ▶ Liquide Mittel werden durch Umbau des Greiffenklauer Hofes komplett aufgebraucht
- ▶ Gemeinde rechnet mit gleichbleibend überdurchschnittlichen Steuereinnahmen – Risiken bestehen bzgl. konjunktureller Entwicklung
- ▶ Umbau des Greiffenklauer Hofes gefährdet ggf. finanzielle Leistungsfähigkeit
- ▶ Empfehlung: „Ausschöpfung aller Ertragsquellen“ (= höhere Steuern) und Beschränkung konsumptiver Ausgaben auf notwendigen Bedarf (= Wegfall freiwilliger Leistungen)

**Deshalb wollen wir ein  
Bürgerbegehren!**

# Wir bitten um Ihre Unterstützung.

- ▶ Die Schwabenheimerinnen und Schwabenheimer sollen über folgende Frage abstimmen:

**Soll der Umbau des Greiffenklauer Hofes zu einem Dorfgemeinschaftshaus kleiner und kostengünstiger geplant werden?**

- ▶ Auch wenn dies das Projekt verzögert und der Zuschuss neu beantragt werden muss, erscheint das besser, als die gegenwärtige Planung ohne Änderung durchzuziehen.
- ▶ Ihre Unterschrift bedeutet, dass alle Schwabenheimerinnen und Schwabenheimer dazu gefragt werden.

**Wir wollen, dass Sie  
gefragt werden!**

Vielen Dank!