

**Feuerwehr- und Heimatverein e.V. Thiemendorf**

# **Nutzungskonzept**

## **Investitions- und Wirtschaftlichkeitskonzept**

### **„Bürgerhaus Alte Schule“**

### **in Thiemendorf**



Stand 20.12.2018

**Kontakt:**

Feuerwehr- und Heimatverein Thiemendorf e.V.  
Ahlendorfer Straße 36  
07613 Heideband

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
1 Einleitung.....	3
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung .....	3
1.2 Vorgehen .....	4
2 Leitbild Bürgerhaus Thiemendorf.....	4
3 Bestandsaufnahme.....	5
3.1 Feuerwehrgeräteanbau.....	6
3.2 Altes Schulgebäude .....	7
3.3 Bevölkerungsstruktur .....	10
3.4 Chancen für den Ortsteil Thiemendorf .....	11
3.5 Aktuelle Auslastung für Veranstaltungen.....	11
4 Nutzungskonzept.....	12
4.1 Feuerwehranbau .....	12
4.2 Ideenkatalog zukünftige Nutzung des alten Schulgebäudes.....	12
4.3 Konzeption der künftigen Nutzung Bürgerhaus.....	15
4.4 Bauliche Maßnahmen .....	19
5 Investitions- und Wirtschaftlichkeitskonzept.....	19
5.1 Investitionskosten .....	20
5.2 Finanzierung und Förderung .....	20
5.3 Betriebskosten.....	22
5.4 Einnahmen.....	24
5.5 Ergebnis und Finanzierungsübersicht .....	25
6 Weiteres Vorgehen .....	26

## 1 Einleitung

### 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Seit der Schließung des Kindergartens in der Alten Schule in Thiemendorf im August 2013 steht das alte Schulgebäude leer und kann aufgrund der Betriebserlaubnis als Kindergarten nur eingeschränkt für andere Zwecke benutzt werden. Einer Erlaubnis zur Nutzung für andere Zwecke, beispielsweise für Sportgymnastik, hat die Gemeinde nicht zugestimmt. Aufgrund der Haushaltskonsolidierung der Gemeinde Heideland sieht sich die Gemeinde nicht mehr in der Lage den Unterhalt der Immobilie als freiwillige Aufgabe zu leisten. Deshalb hatte der Gemeinderat im August 2017 einen Beschluss gefasst, die gesamte Immobilie altes Schulgebäude inkl. genutzten Feuerwehrgerätehaus und Kindertagesstätte zum Verkauf auszuschreiben.

Eine durchgeführte erste Umfrage im Herbst 2017 durch den Feuerwehr- und Heimatverein e.V. bei den Thiemendorfer Einwohnern kam zu dem Ergebnis, dass bei den Einwohnern ein großer Wunsch besteht, die alte Schule mit dem dazugehörigem Spielplatz und dem Feuerwehrhaus im kommunalen Eigentum zu behalten. Die Einwohner von Thiemendorf sorgen sich darum, dass ihnen bei einem Verkauf des Gebäudes ein zentraler Anlaufpunkt im Ort für gemeinsame Veranstaltungen verloren geht.

An einem vom Feuerwehr- und Heimatverein Thiemendorf organisierten Gesprächstermin am 8. Mai 2018 mit dem Heideland-Bürgermeister Heiko Baumann, dem Vorsitzenden der Verwaltungsgemeinschaft Heideland-Elstertal-Schkölen, Martin Bierbrauer, dem Bundestagsabgeordnete Albert Weiler und der Landtagsabgeordnete Prof. Dr. Mario Voigt (alle CDU) wurde ein gemeinsamer tragbarer Lösungsvorschlag für das alte Schulgebäude nebst Feuerwehrgerätehaus herausgearbeitet. Dieses sieht vor, dass der Feuerwehr- und Heimatverein Thiemendorf die gesamte Immobilie übertragen bekommt und hierfür künftig ehrenamtlich die Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilie mit sämtlichen entstehenden Betriebskosten, außer den Kosten der Feuerwehr, übernimmt. Darüber hinaus soll ein gemeinsames Investitionskonzept für notwendige Reparaturen, Sanierungen und Umbauten erarbeitet werden. *(Siehe gemeinsame Presseerklärung [OTZ Artikel „Lösung für Thiemendorf in Sicht“ vom 23. Mai 2018](#))*

In der Gemeinderatssitzung am 28.07.2018 wurden die anwesenden Mitglieder des Feuerwehr- und Heimatvereins Thiemendorf durch den Gemeindegemeinderat Heideland aufgefordert ein selbst ausgearbeitetes Nutzungskonzept für die Immobilie der Gemeinde bis 20. September 2018 vorzulegen.

Ziel ist es, die gesamte Immobilie mit Erhalt der historischen Bausubstanz einer sinnvollen, ausgelasteten Nutzung für Feuerwehr, politische Gemeinde und Bürgerschaft als Bürgergemeinschaftshaus zu erhalten und auszubauen und einen Anlaufpunkt als Zentrum gesellschaftlichen Lebens in Thiemendorf zu schaffen. Dies stärkt den Zusammenhalt und hilft dabei, dass sich die Bürger mit ihrer Heimat verbunden und wohl fühlen und die Attraktivität des Ortes verbessert wird.

Das nachfolgende Nutzungskonzept stellt die Nutzungsüberlegungen unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger dar. Baurechtliche Vorgaben und Auflagen die sich aus der Baugenehmigung für die Umnutzung des alten Schulgebäudes ergeben, sind in dem vorliegenden Konzept noch nicht vollständig betrachtet bzw. berücksichtigt worden. Eine konkretere baurechtliche Betrachtung erfolgt in der entsprechenden Leistungsphase nach HOAI.

In einer gemeinsamen Besprechung am 03.12.2018 mit dem Bürgermeister Heiko Baumann und dem Landtagsabgeordneten Prof. Dr. Mario Voigt wurde das Nutzungskonzept und der Nutzungsvertrag sowie das weitere Vorgehen gemeinsam durchgesprochen und die erforderlichen Anpassungen festgelegt. Im Ergebnis werden in einem Folgetermin im Dezember die Unterlagen finalisiert abgestimmt und nachfolgend im Januar 2019 durch den Bürgermeister in den Ausschüssen der Gemeinde vorgestellt. Im Anschluss soll im Februar 2019 eine Beschlussfassung im Gemeinderat erfolgen.

## 1.2 Vorgehen

Die Erarbeitung des vorliegenden Nutzungskonzeptes begann mit einer Bestandsaufnahme der aktuellen Nutzung der Immobilie. Darauf aufbauend wurden zusammen mit der Bürgerschaft per Bürgerbefragung verschiedene Optionen erarbeitet, die die Attraktivität und Lebensqualität in Thiemendorf stärken und für die Bürgerschaft von jung bis alt aktive Beteiligungsmöglichkeiten schaffen, um somit das Gemeinschaftsgefühl im Ort auszubauen. Im Ergebnis der Bürgerbeteiligung wurden die potentiellen Nutzungsmöglichkeiten weiter verfeinert und detailliert. Mit Architekten und Fördervereinen wurden bereits zahlreiche Gespräche geführt und relevante Dokumente (Protokolle, Satzungen, Studien, Pläne, Konzeptionen, Gutachten etc.) gesichtet und ausgewertet. Ein Konzept zu den brandschutztechnischen Anforderungen mit zeichnerischer Darstellung wird nach Abschluss des Nutzungs-, und Überlassungsvertrages erarbeitet. Des Weiteren wurden Internetauftritte anderer regionaler und überregionaler Institutionen, die Lokal- und Landespresse sowie öffentlich zugängliche Quellen als Informationsquellen genutzt. Als Informations- und Ratgeber dienten außerdem Branchenexperten. Wir danken allen Beteiligten und Gesprächspartnern für die konstruktive und gute Zusammenarbeit.

## 2 Leitbild Bürgerhaus Thiemendorf

Ein wesentlicher Bestandteil der Ausgestaltung der künftigen Nutzung und der baulichen Ausgestaltung als Bürgerhaus ist die Erarbeitung eines gemeinsamen Leitbilds, um ein gemeinsames Verständnis der Einwohner und Ziele des Bürgerhauses zu definieren.

In der Planungsphase dient das Leitbild als Orientierungsrahmen für alle weiteren inhaltlichen Planungsschritte sowie in der Nutzungsphase als Handlungsmaxime für alle im Bürgerhaus ein- und ausgehenden Menschen. Darüber hinaus soll das Leitbild als Maßstab für die erfolgreiche Umsetzung des Bürgerhauses dienen.

An der Entwicklung des Leitbildes haben zahlreiche Einwohner von Thiemendorf in einem gemeinsamen Workshop ihre Vorstellungen als künftige Mieterinnen und Mieter eingebracht.

### Das Leitbild des Bürgerhauses

Das Bürgerhaus Thiemendorf ist eine generationsübergreifende Begegnungsstätte zur Förderung des dorfgemeinschaftlichen Zusammenlebens, des bürgerschaftlichen Engagements, von kulturellen Aktivitäten, der Traditionspflege, der Kinder- und Jugendarbeit sowie des Sportes durch entsprechende Freizeitangebote. Das Bürgerhaus dient der Daseinsfürsorge zur Sicherung der Attraktivität und Lebensqualität im Heidefeld und zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Ortsteilen.

Das Bürgerhaus steht für ein intaktes Dorfleben mit Gemeinschaftssinn gleichzeitig auch für die Wertschätzung individueller Unterschiede. Es ist ein Ort für die soziale Integration und bürgerliches Engagement, für Fröhlichkeit und Lebensfreude, der in den Ortsteil und darüber hinaus positiv ausstrahlt.

Jeder Mensch ist in dem Bürgerhaus herzlich willkommen!

### Leitziele

1. Errichtung eines Bürgerhauses mit den Funktionen: Treffpunkt, Versammlungsstätte, Plattform für attraktive Kultur- und Freizeitangebote, Bürgerzentrum, Mehrgenerationenhaus.
2. Im Sinne der Sicherung der Daseinsfürsorge mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in allen Ortsteilen, der Förderung der Attraktivität und Lebensqualität im Heidefeld ist das Bürgerhaus ein Beitrag zur Nachhaltigkeit und Zukunftsgestaltung im Gemeindegebiet Heidefeld.

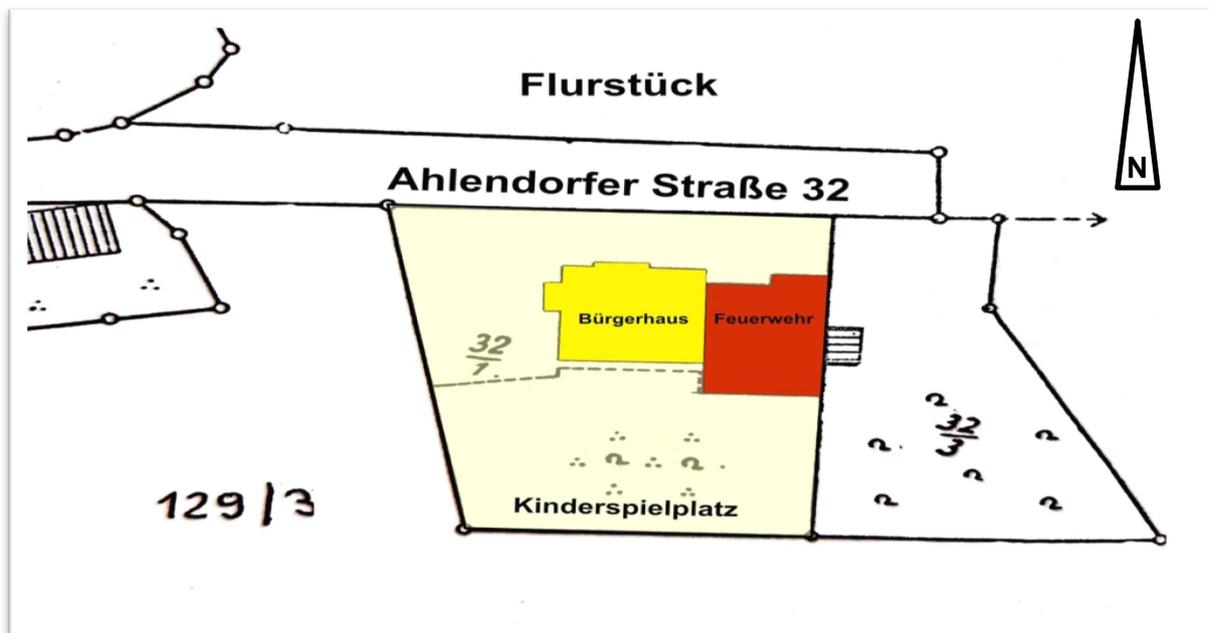
## Nutzungskonzept „Bürgerhaus Alte Schule“ Thiemendorf

3. Es dient der Stärkung der Dorfgemeinschaft, Aktivierung des Dorflebens und zur gesellschaftlichen Teilhabe.
4. Es ist ein diskriminierungsfreier Ort der für soziale Integration steht, wo Menschen mit Respekt und Toleranz begegnen.
5. Es dient der Förderung kultureller Aktivitäten, der Brauchtums und Heimatpflege.
6. Für alle Angebote und Möglichkeiten im Bürgerhaus gilt der Grundsatz der Freiwilligkeit und das Prinzip Hilfe zur Selbsthilfe.
7. Das Bürgerhaus bietet den Bürgerinnen und Bürgern aus allen Altersgruppen Raum und Möglichkeiten für ihre Ideen, ihr Engagement und ihre Aktivitäten.
8. Alle Nutzer sind Botschafter des Bürgerhauses
9. Das Bürgerhaus leistet einen wesentlichen Beitrag zum Aufbau selbsttragender Strukturen und zur Weiterentwicklung positiver Ortsteilentwicklung.
10. Die Verwaltung und Unterhaltung des Bürgerhauses erfolgt durch den Feuerwehr und Heimatverein Thiemendorf e.V., der auch für die wirtschaftliche Funktionstüchtigkeit des Hauses sorgt.

### 3 Bestandsaufnahme

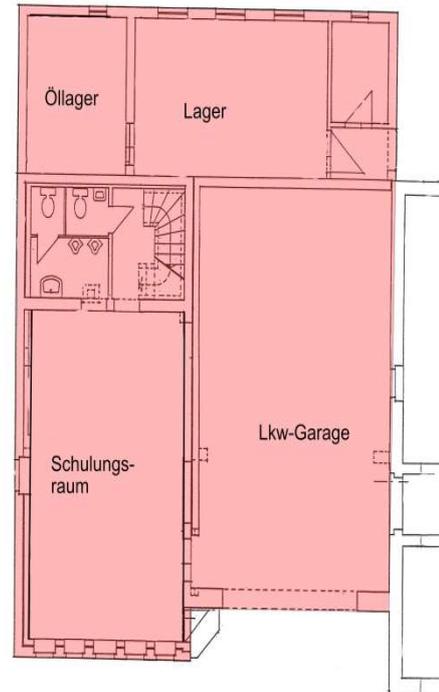
Das Flurstück 32/1 in der Ahlendorfer Straße 32 hat eine Größe von 1.550 m<sup>2</sup>. Die bebaute Fläche (BF) beträgt 343 m<sup>2</sup> und die Freifläche 1.207 m<sup>2</sup>. Der Gebäudekomplex auf dem Grundstück teilt sich in zwei Nutzungsbereiche. Der Anbau wird von der Feuerwehr für die Unterbringung der Ausrüstung, des Fahrzeuges und zu Schulungszwecken genutzt. Die Feuerwehr wird auch weiterhin in dem Anbau untergebracht bleiben. Eine Änderung der Nutzung der Räumlichkeiten der Feuerwehr ist nicht geplant. Das Gebäude Alte Schule wurde bis 2013 als Kindergarten genutzt. In diesem Gebäudeteil wird das „Bürgerhaus Thiemendorf“ entstehen.

Abb. Grundstücksdarstellung mit Gebäudebestand



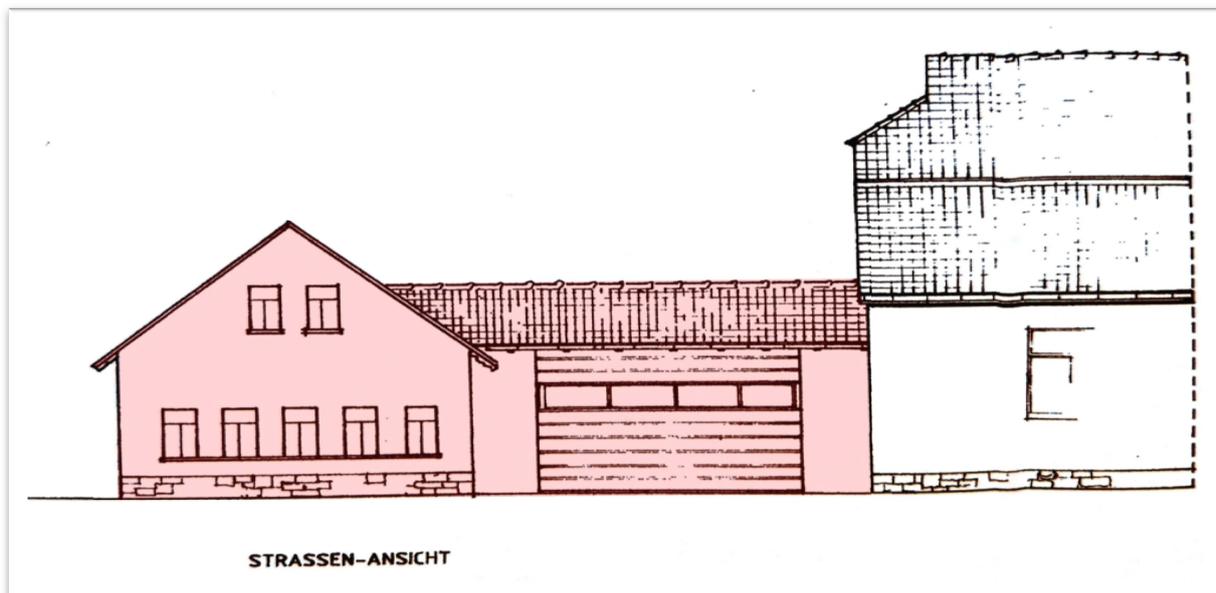
## 3.1 Feuerwehrgeräteanbau

Im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms im Jahr 1996/97 wurde der ehm. Hof zwischen Schulgebäude und Wirtschaftsgebäude ein Feuerwehrgerätehaus durch die Gemeinde errichtet. Mit einem sehr hohen Maß an bürgerschaftlichem Engagement und tausenden ehrenamtlichen Arbeitsstunden hat der Feuerwehrverein Thiemendorf in Eigenarbeit den Ausbau des Feuerwehrgerätehauses gemeinsam mit der Gemeinde realisiert und für die heutigen Zwecke ertüchtigt. Die Gebäudegrundfläche hat eine Größe von 168 m<sup>2</sup>. Im Feuerwehrgerätehaus befindet sich der Garagenplatz für das Feuerwehrfahrzeug LF8/6 mit der Unterbringung der Einsatzkleidung. Angrenzend befindet sich im hinteren Teil ein Abstellraum für Ausrüstungsgegenstände der Feuerwehr und ein Öllager. Des Weiteren befindet sich im angrenzenden Altbau im Erdgeschoss ein Schulungs- und Versammlungsraum der regelmäßig für den theoretischen Teil der Feuerwehrausbildung und für organisatorische Besprechungen der Feuerwehr sowie der Einsatzführung und Einsatznachbereitung genutzt wird.



Dieser Raum dient bisher auch als Wahllokal, für Einwohnerversammlungen sowie für Sitzungen des Ortsteilrates. Darüber hinaus werden dort vom ehrenamtlichen Ortsteilrat organisierte Seniorenweihnachtsfeiern und Seniorennachmittage durchgeführt. Viele Thiemendorfer erinnern sich auch gern an gefeierte Geburtstage, goldene Hochzeiten, Konfirmationen und Taufen in der Räumlichkeit. Im hinteren Bereich des alten Wirtschaftsgebäudes der ehm. Schule befindet sich eine Toilette und ein Lager für Kleinmaterialien und Reinigungsmaterialien etc. Das obere Dachgeschoss dient als Aufenthaltsraum für die Feuerwehr und als Räumlichkeiten für die Jugendfeuerwehr. Im Dachgeschoss wurde von dem Feuerwehr- und Heimatverein Thiemendorf e.V. eine Einbauküche eingebaut.

**Abb. Vorderansicht Feuerwehrranbau**



## 3.2 Altes Schulgebäude

Das alte Schulgebäude wurde 1912 in einem schlichten Neoklassizismus erbaut und diente bis Anfang der 70-iger Jahre als Schule. Nach Schließung der Schule wurde zunächst das Erdgeschoss als Kindergarten umgenutzt. Mitte der 80-iger Jahre erfolgte die Nutzung des Obergeschosses als Kindergarten. Ein Nebeneingang wurde als Fluchtweg bzw. Zugang zu der Wohnung im Dachgeschoss angebaut sowie wurden sanitäre Anlagen für die Kindergartennutzung eingebaut. 1996 erfolgte eine umfassende Modernisierung des Gebäudes mit neuen Fenstern, Ölheizung und Türen etc. sowie der Außenanlagen des Kindergartens. Die Gebäudegrundfläche beträgt 174 m<sup>2</sup>. Laut dem Wertgutachten von Dipl.-Ing.(FH) Claus Bärthel vom 07.09.2014 ist der bauliche Zustand des Gebäudes gut mit einfacher Energie-Effizienz.

Abb.: Skizze der Räumlichkeiten Altes Schulgebäude



<b>Bezeichnung:</b>	Bürgerhaus Alte Schule, Thiemendorf		
<b>Adresse:</b>	Ahlendorfer Straße 32, 07613 Heideband		
<b>Eigentümer/ Betreiber:</b>	Gemeinde Heideband		
<b>Gebäudezustand:</b>	Ausreichend		
<b>Barrierefreiheit:</b>	nur im EG gegeben		
<b>Raumangebot:</b>	<b>NUF</b>	<b>VF</b>	<b>TF</b>
Erdgeschoss:	75,1 m <sup>2</sup>	33,9 m <sup>2</sup>	8,4 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	98,0 m <sup>2</sup>	27,6 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	96,5 m <sup>2</sup>	29,4 m <sup>2</sup>	
<b>Besonderheiten:</b>	Sanitäranlagen sanierungsbedürftig		
<b>Nutzung:</b>	Proberaum und Bekleidungslager Feuerwehr		

### Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss (EG) des alten Schulgebäudes (ehem. Kindergarten) befindet sich ein größerer Raum mit 43 m<sup>2</sup> Fläche, welcher als Gruppenraum des ehem. Kindergartens genutzt wurde. Einmal jährlich wird dieser Raum aktuell für das Thiemendorfer Kinderfest als Kaffeestube genutzt. Im Zeitraum von Oktober bis April probt außerdem der Posaunenchor in diesem Raum. An den Flur angrenzend befindet sich eine Ende der 2000er Jahre renovierte Küche mit Einbauküche in einem guten Erhaltungszustand. Darüber hinaus ist im Erdgeschoss eine für Kinder ausgelegte Sanitäranlage in einem sanierungsbedürftigen Zustand sowie ein Heizungsraum mit dahinterliegendem Lagerraum vorhanden.

# Nutzungskonzept „Bürgerhaus Alte Schule“ Thiemendorf

Abb. ehm. Gruppenraum EG



Abb. WC-Raum EG



Abb. Küche EG

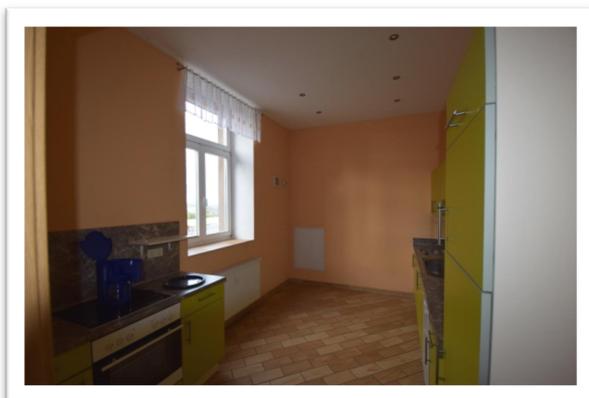


Abb. Heizungsraum



## 1. Obergeschoss:

Im 1. Obergeschoss (OG) werden die ehm. Gruppenräume (Fläche 27,4 m<sup>2</sup> und 35 m<sup>2</sup>) des Kindergartens als Abstellraum und als Proberaum der Band „The Mixerys“ genutzt. Der ehm. Schlafraum des Kindergartens (Fläche 14,5 m<sup>2</sup>) fungiert aktuell als Bekleidungslager der Feuerwehr. Ein im 1. OG vorhandener Sanitärraum ist ebenfalls kindergerecht ausgelegt und müsste für die Erwachsenennutzung umgebaut werden. Ein zweiter kleinerer WC-Raum ist renovierungsbedürftig.

Abb. ehm. Gruppenraum 1 OG

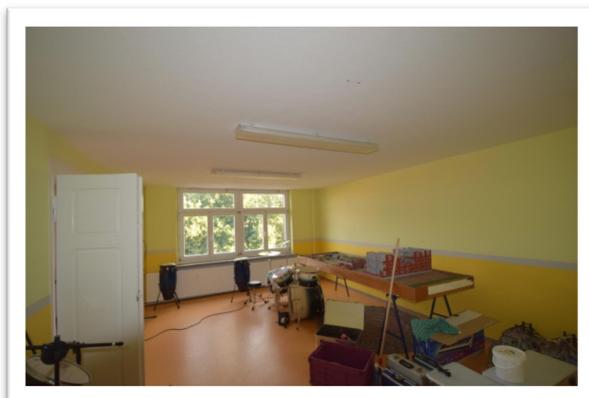
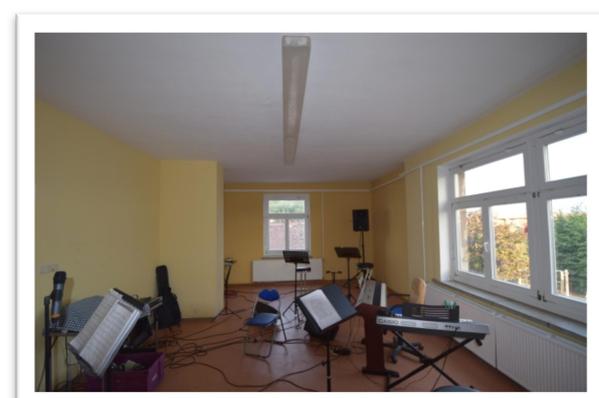


Abb. ehm. Gruppenraum 2 OG



# Nutzungskonzept „Bürgerhaus Alte Schule“ Thiemendorf

---

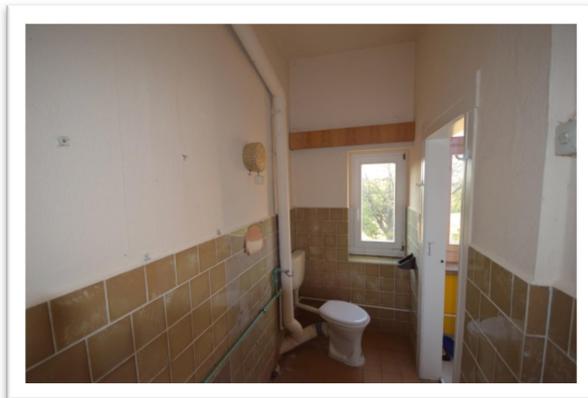
**Abb. Bekleidungslager FFW OG**



**Abb. WC-Raum OG**



**Abb. WC Raum 2. OG**



## **Dachgeschoss:**

Im Dachgeschoss befindet sich eine abgeschlossene Wohneinheit mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die bis 2015 bewohnt wurde. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus. Eine Zustandsbetrachtung konnte mangels Zutrittsmöglichkeit (verschlossen) leider nicht stattfinden.

## **Kellergeschoss:**

Das Gebäude ist zu circa einem Viertel teilunterkellert mit einem kleineren Kellerraum. Aufgrund des Leerstandes des Gebäudes und der daraus bedingten, mangelnden Lüftung sind im Kellergeschoss Feuchtigkeitsschäden mit Grünspanbildung an den Wänden und Decke erkennbar.

## **Außenanlagen:**

Hinter dem alten Schulgebäude befinden sich auf dem Grundstück der ursprünglich dem Kindergarten zugeordnete Kinderspielplatz sowie ein öffentlicher Kinderspielplatz mit von Eltern und der freiwilligen Feuerwehr gesponserten Spielgeräten. Der Kinderspielplatz ist der einzige Kinderspielplatz im Ort.

# Nutzungskonzept „Bürgerhaus Alte Schule“ Thiemendorf

**Abb. Spielplatz ehm. Kindergarten**



**Abb. öffentlicher Kinderspielplatz**



## **Bewertung:**

In die energetische Dämmung der Westfassade und die Sanierung der Küche des ehemaligen Kindergartengebäudes sind Ende der 2000er Jahre mehrere Zehntausend Euro Fördermittel des Konjunkturpaketes II. des Bundes geflossen. Das Dach und die Fenster des Gebäudes sowie die Elektrik (teilweise) worden ebenfalls nach der Wende erneuert und befinden sich in einem guten Erhaltungszustand.

Dieses Gebäude von 1912 hat eine wunderschöne Lage oberhalb des Unterdorfes mit Blick auf die Thüringer Pforte im Elstertal, bei der man bis nach Zeitz sehen kann. Die Bausubstanz des Gebäudes ist solide, für eine neue Nutzung sind jedoch Umbaumaßnahmen an den Sanitäranlagen erforderlich und brandschutztechnische Anforderungen wegen der geänderten Nutzung zu berücksichtigen. An der Außenfassade sind zudem Ausbesserungsarbeiten durchzuführen.

Da der Erhalt des alten Schulgebäudes und der Feuerwehr sehr vielen Thiemendorfer Bürgerinnen und Bürger ein Herzensanliegen ist, wurde der Feuerwehrverein um den Heimat und Kulturbereich erweitert. Seit der Satzungsänderung mit Namensänderung des Vereins sind viele Thiemendorfer Bürgerinnen und Bürger dem Verein beigetreten und haben ihr ehrenamtliches Engagement für die Umnutzung und Erhalt des ehemaligen Schulgebäudes als Bürgerhaus bekundet. Aktuell hat der Verein 51 Mitglieder.

Mit der Umnutzung des ehemaligen Kindergartens als Bürgerhaus ständen der Bürgerschaft umfassende Räumlichkeiten für Gemeinschafts- und Freizeit Zwecke zur Verfügung.

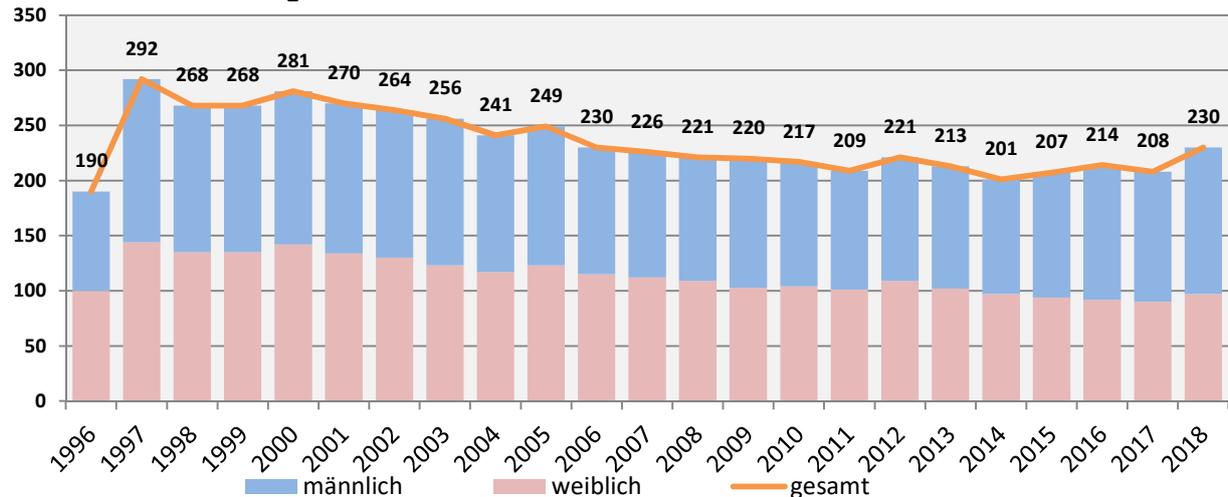
## **3.3 Bevölkerungsstruktur**

Thiemendorf ist ein sogenanntes „Küchen- und Heidedorf“ in der Form eines Waldhufendorfes mit mittigem Wasserlauf und seitlich anreihenden Drei- und Vierseitenhöfen und einer Gaststätte. In den 80er Jahren wurde das Dorf durch weitere Einfamilienhäuser und einem Mehrfamilienhaus in nördlicher Richtung vergrößert. Die Dorfbevölkerung erhöhte sich durch den Zuzug von Familien aus der Region. Die Dorfbewohner sind aufgeschlossen, sehr sozial und kulturell engagiert, feiern jährlich ihr Kinderfest und treffen sich im Feuerwehr- und Heimatverein sowie einigen Interessensgruppen.

In Thiemendorf leben derzeit 230 Menschen (Stichtag 18.09.2018), (davon 133 männlich, 97 weiblich, verteilt über alle Altersklassen). In den letzten 10 bis 12 Jahren ist die Bevölkerungszahl konstant geblieben. Der Ausländeranteil ist in den letzten Jahren durch Zuzug auf 17% (39 Einwohner Stand 18.09.2018) gestiegen. Thiemendorf hat im Vergleich zur durchschnittlichen Altersstruktur der Gemeinde Heidefeld in der Altersstruktur zwischen 10 und 40 Jahren mehr jüngere Einwohner und nicht so viel ältere Einwohner mit über 60 Jahren. Das Durchschnittsalter in Thiemendorf liegt bei etwa 44 Jahren. Den höchsten Anteil an den Altersgruppen nehmen die 20 - 60 jährigen ein. Zukünftig ist mit einem proportionalen Anstieg der älteren Bevölkerung zu rechnen.

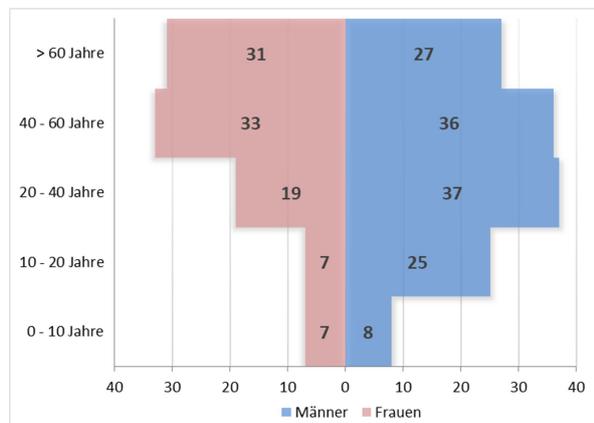
# Nutzungskonzept „Bürgerhaus Alte Schule“ Thiemendorf

## Einwohnerentwicklung Thiemendorf



Quelle: VG Heideiland-Elstertal-Schkölen Stand 09/2018

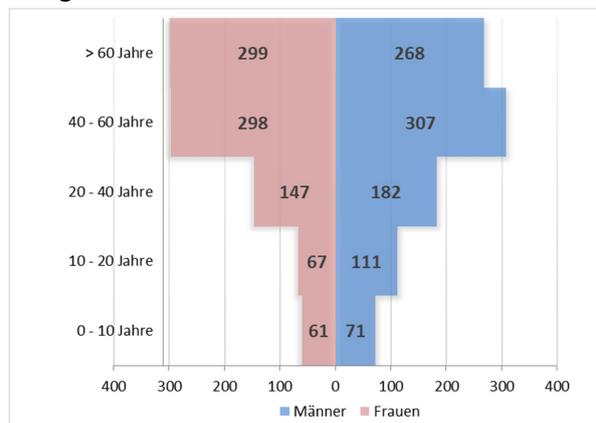
## Altersstruktur Thiemendorf



Quelle: VG Heideiland-Elstertal-Schkölen Stand 09/2018

Durchschnittsalter nach Altersklassen: rund 44 Jahre

## Vergleich Altersstruktur Heideiland



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik stand 31.12.2016

Durchschnittsalter nach Altersklassen: rund 48 Jahre

## 3.4 Chancen für den Ortsteil Thiemendorf

Die Thiemendorfer sehen große Chancen für die Zukunft ihres liebenswerten Ortes. So gibt es einen interessenübergreifenden Konsens, dass es im Ortsteil einen Treff- bzw. Kommunikationspunkt für ein intaktes Dorfleben braucht. Ein vorschneller, nicht zukunftsorientierter Verkauf der Immobilie inkl. des Feuerwehrgebäudes und des Kinderspielfeldes ist nach einer Meinungsumfrage der Einwohner zu verhindern. Für den Erhalt der gesellschaftlichen Strukturen mit der Vereinsarbeit, dem Posaunenchor und dem Dorfleben braucht es Perspektiven in der Ortschaft. Die Thiemendorfer hoffen, mit ihren Ideen nicht allein gelassen zu werden und Unterstützung zu finden.

## 3.5 Aktuelle Auslastung für Veranstaltungen

Zu öffentlichen und privaten Veranstaltungen liegen folgende Auslastungen vor:

### Öffentliche Veranstaltungen:

- Einwohnerversammlung einmal jährlich
- Ortschaftsratsitzungen einmal monatlich

- Wahllokalnutzung ca. alle 2 Jahre einmal

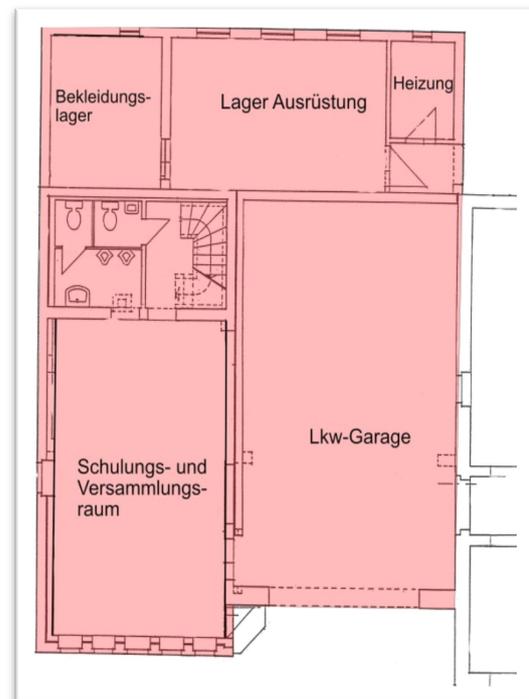
## Gesellschaftliche Veranstaltungen:

- Seniorenweihnachtsfeier einmal jährlich und Seniorennachmittage viermal jährlich
- Kinderfest einmal jährlich
- Proben Posaunenchor einmal wöchentlich
- Proben Band „The Mixerys“ einmal wöchentlich
- Vereinsversammlungen des Feuerwehr- und Heimatvereins zweimal monatlich
- Halloweenfest einmal jährlich
- Anmietung für private Feierlichkeiten im Durchschnitt ca. 10 pro Jahr

## 4 Nutzungskonzept

### 4.1 Feuerwehrranbau

Der als Gerätehaus der FF Heide land Ortsteilfeuerwehr Thiemendorf genutzte Gebäudeteil wird weiterhin das Feuerwehrgerätehaus beherbergen. Der Versammlungs- und Schulungsraum wird von der freiwilligen Feuerwehr Heide land auch zukünftig zu Schulungs- und Versammlungszwecken genutzt werden. Die Toiletten und das Lager bleiben bestehen. Der Jugendfeuerwehraum im Obergeschoss des Nebengebäudes bleibt als Aufenthaltsraum erhalten. Das jetzige Öl-Lager wird künftig aufgrund des Erdgasanschlusses des Gebäudes in 2017 nicht mehr benötigt. Das jetzige Bekleidungs-lager der FF Heide land im alten Schulgebäude wird in dem Raum untergebracht. In einem kleineren Raum im hinteren Flachbau wird künftig die zentrale Warmwasser- und Heizungsanlage mit Erdgasversorgung für den gesamten Gebäudekomplex untergebracht werden.



### 4.2 Ideen-katalog zukünftige Nutzung des alten Schulgebäudes

Um die Attraktivität des Ortsteiles Thiemendorf weiter zu steigern wurde durch den Feuerwehr- und Heimatverein im November 2017 ein gemeinsamer Workshop mit den Bürgerinnen und Bürgern aus Thiemendorf zur künftigen Nutzung durchgeführt.

Darauf aufbauend fand im August 2018 eine Bürgerbefragung in Thiemendorf zu der Ideensammlung der künftigen Nutzungsmöglichkeiten des Bürgerhauses statt. Ziel war es dabei, das alte Schulgebäude möglichst gut auszulasten und vor allem das Orts- und Gemeinschaftsleben weiter zu bereichern. Zur Bürgerbefragung gab es insgesamt 48 Rückläufe in den nachfolgenden Altersklassen.

Im Rahmen der Bürgerbefragung wurde die grundlegende Frage zu einem Bürgerhaus gestellt.

# Nutzungskonzept „Bürgerhaus Alte Schule“ Thiemendorf

Würden Sie es grundsätzlich gut finden, wenn es in Thiemendorf ein Ort der Begegnung und für Kulturelle Aktivitäten für die Bürgerinnen und Bürger aus Thiemendorf geben würde?

Die Rückmeldung unter den Thiemendorfer Einwohnern war eindeutig, positiv antworteten 48 der Bürgerinnen und Bürger, dass Sie ein Ort der Begegnung in Thiemendorf gut finden würden.

## Ergebnis der Befragung:

Themen		Altersgruppe:					Ergebnis	
		< 10 J.	10-20 J.	20-40 J.	40-60 J.	> 60 J.		
Anzahl Teilnehmer:		1	3	11	21	13	48	100%
1.	Kochabende (Gemeinschaftskochen)		2	7	17	2	28	58%
2.	Dorfstammtisch (Dorfbistro)		1	8	14	4	27	56%
3.	Kulturveranstaltungen wie		2	5	14	5	26	54%
4.	Dorfcafe (im Sommer)		1	6	14	5	26	54%
5.	Jedermannsportgruppe		1	7	12	4	24	50%
6.	Skat/Romme`abend/			7	14	3	24	50%
7.	Sport/ Fußballübertragungen		2	8	13	1	24	50%
8.	Kurse und Beratungen		2	6	13	2	23	48%
9.	Bastelnachmittage	1	1	7	11	2	21	44%
10.	Weinverkostung			5	11	5	21	44%
11.	Gemeinsamer Backtag		2	5	13	1	21	44%
12.	Damengymnastikgruppe/ Yoga		1	4	10	3	18	38%
13.	Seniorentreff			2	6	10	18	38%
14.	Sonstiger Spiele Treff	1	1	5	11	1	18	38%
15.	Frauenkreis		1	2	9	2	14	29%
16.	Vorlesestunde Kleinkinder			5	8		13	27%
17.	Theatergruppe			5	7	1	13	27%
18.	Jugendtreff		2	4	5		11	23%
19.	Kleinkindergruppe			4	3		7	15%

Themen		ab und zu		regelmäßig		Ergebnis		häufiger Turnuswunsch
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
1.	Kochabende (Gemeinschaftskochen)	22	79%	6	21%	28	58%	vierteljährlich
2.	Dorfstammtisch (Dorfbistro)	16	59%	11	41%	27	56%	monatlich
3.	Kulturveranstaltungen wie	16	62%	10	38%	26	54%	
4.	Dorfcafe (im Sommer)	17	65%	9	35%	26	54%	
5.	Jedermannsportgruppe	10	42%	14	58%	24	50%	wöchentlich
6.	Skat/Romme`abend/	14	58%	10	42%	24	50%	
7.	Sport/ Fußballübertragungen	20	83%	4	17%	24	50%	
8.	Kurse und Beratungen	19	83%	4	17%	23	48%	
9.	Bastelnachmittage	14	67%	7	33%	21	44%	
10.	Weinverkostung	13	62%	8	38%	21	44%	
11.	Gemeinsamer Backtag	17	81%	4	19%	21	44%	
12.	Damengymnastikgruppe/ Yoga	4	22%	14	78%	18	38%	wöchentlich
13.	Seniorentreff	9	50%	9	50%	18	38%	monatlich
14.	Sonstiger Spiele Treff	15	83%	3	17%	18	38%	
15.	Frauenkreis	8	57%	6	43%	14	29%	monatlich
16.	Vorlesestunde Kleinkinder	10	77%	3	23%	13	27%	
17.	Theatergruppe	9	69%	4	31%	13	27%	
18.	Jugendtreff	4	36%	7	64%	11	23%	monatlich
19.	Kleinkindergruppe	3	43%	4	57%	7	15%	

## Nutzungskonzept „Bürgerhaus Alte Schule“ Thiemendorf

Zu allen neunzehn Ideenvorschlägen wurde in unterschiedlicher Ausprägung ein grundsätzliches Interesse durch die Befragten angegeben. Insbesondere wurde ein Bedarf an einer regelmäßigen, wöchentlichen Nutzung für sportliche Aktivitäten (Nr. 5 und Nr. 11) und ein Interesse an einem Treffpunkt für regelmäßige Treffen verschiedene Altersgruppen (Nr. 13, 18, 19) gemeldet. Darüber hinaus geben die meisten der Befragten an, dass Sie sich Kochabende, einen Dorfstammtisch und ein Dorfcafè sowie Kulturveranstaltungen und Kartenspielabende, wenn auch mit einer unregelmäßigen Teilnahme, wünschen. Aufgrund des hohen Interesses der Befragten zu diesen Veranstaltungsideen wäre es grundsätzlich möglich, eine regelmäßige Durchführung der Veranstaltungen zu organisieren.

Hinsichtlich der Frage der Nutzung des Versammlungsraumes im EG für private Feiern wurde durch die Interessierten überwiegend eine unregelmäßige Nutzung (nicht jährlich) angegeben. Dies deckt sich mit der bisherigen Nutzungsintensität einzelner Nutzer für Feierlichkeit im Feuerwehrranbau.

Auswertung Nutzung für private Feiern		Anzahl gesamt	unregelmäßig (nicht jährlich)	regelmäßig (jährlich)	dav. Zusatzangaben	
					1x pro Jahr	5 x pro Jahr
Frage 20.	Wie oft würden Sie das Gebäude für private Feierlichkeiten nutzen?	<b>39</b>	<b>30</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

Auf die Frage, wieviel Sie für die Nutzung des Versammlungsraumes im EG für eine private Feierlichkeit als Nutzungsgebühr bezahlen würden, wurde häufig eine Preisspanne angegeben mit teilweise dem Zusatz, soweit das Geld dem Erhalt des Gebäudes und in der Vereinskasse verbleibt. Bei den Befragten, die Interesse an der Nutzung für private Feierlichkeiten zeigen, ergeben sich folgenden Durchschnittswerte:

Auswertung Gebühr für private Feiern			
Frage 22.	Wieviel wären Sie bereit für die Nutzung eines Raumes mit 55m <sup>2</sup> zzgl. Küche und Toiletten für eine Feier auszugeben?	Ø min. Gebühr	<b>68 €</b>
		Ø max. Gebühr	<b>74 €</b>

Viele Thiemendorfer haben außerdem Ihre Bereitschaft erklärt sich aktiv bei der Betreuung und der Herrichtung des Bürgerhauses zu beteiligen. Mittlerweile ist eine Vielzahl der Bürgerinnen und Bürger dem Feuerwehr- und Heimatverein beigetreten, so dass sich die Mitgliedsstärke des Vereins von 14 auf 51 Mitglieder fast vervierfacht hat.

Im Ergebnis der Bürgerbefragung wurde ein Konzept erarbeitet, der möglichst viele Interessen berücksichtigt und den Betrieb möglichst effizient und wertvoll für die Gemeinde und dem Feuerwehr und Heimatverein gestaltet.

Ergebnis der Ideensammlung für gesellschaftliche Veranstaltungen aus der Befragung:

- Damengymnastik, Yoga
- Jedermannsportgruppe
- Seniorentreff
- Jungentreff
- Kartenspielrunden (Skat, Romè, Doppelkopf)
- Dorfstammtisch (Dorfbistro)
- Sonntagscafè / Museumscafè
- Fußballübertragungen im Bürgerhaus ( Public Viewing z.B. zur WM)
- Weinverkostung
- Frauenkreis
- Vorlesestunde Kleinkinder
- Private Feste jeder Art
- Sitzungen z.B. Ortsbeirat und Vereine
- Veranstaltungen wie Kinderfest und Halloween

- Kulturveranstaltungen wie Musik, Kabarett, Lesungen
- Filmvorführungen
- Elterntreff für Krabbelgruppe und Vorlesestunde, Kindernachmittage
- Bastelnachmittage
- Kurse und Beratungen (Krautfahrerschulungen, Rot-Kreuz Lehrgänge)
- Heimat- und Bilderarchiv / Bibliothek des Ortsteils Thiemendorf
- Mobile Physiotherapie/ Fußpflege/ Kosmetik/ Nagelstudio/Friseur
- Dorfflohmarkt (*Vorschläge: ein Teil der Erlöse für Bürgerhaus verwenden*)
- Maibaum setzen
- Feuerwehrmuseum
- Stammtisch zur Aufarbeitung der Geschichte in Thiemendorf
- Volkshochschulkurse

### 4.3 Konzeption der künftigen Nutzung Bürgerhaus

Zur Erstellung eines tragfähigen Nutzungskonzeptes für ein künftiges Bürgerhaus sind verschiedene Vorüberlegungen erforderlich.

1. Die bisherige Funktion eines Proberaums für den Posaunenchor und die Band The Mixerys und weitere verschiedene Nutzergruppen soll auch in einem künftigen Bürgerhaus bestehen bleiben. Die Rückmeldungen der bisherigen Nutzer, Posaunenchor und der Band The Mixerys bestätigen diese Erwartung.

Durch ein erweitertes Angebot und ansprechende Räumlichkeiten soll eine höhere Auslastung des künftigen BH und damit eine Wirtschaftlichkeit erreicht werden.

Das Angebot eines attraktiv ausgestalteten Veranstaltungsraums im Verbund mit praktikabel eingerichteten Funktionsräumen (Küche, Toiletten, Neben-[Lager-]räume) würde nach aller Erfahrung einem Anstieg solcher Nutzungen Vorschub leisten und weitere Ideen für gemeinschaftliche Kreativität im Rahmen der Dorfgemeinschaft anregen.

2. Eine kontinuierliche Nutzung öffentlich bereitgestellter Räume im BH erfordert eine organisatorische Zuständigkeit. Hierfür wird durch den Feuerwehr- und Heimatverein ein Verantwortlicher benannt werden.

Aus der bisherigen Nutzung und der Ideensammlung der Bürger kristallisieren sich folgende potentielle Nutzer heraus:

#### I. Öffentliche Träger:

(Ortsteilrat, Gemeinde, örtliche Vereine, Gemeindekirchenrat)

- Versammlungsstätte und Einzel-Veranstaltungen örtlicher Vereine
- Sitzungen des Ortsteilrates
- Einwohnerversammlung
- Zusammenkünfte der Kirchgemeinde z.B. gemeinsames Frühstück oder Café
- Heimat und Bildarchiv mit Arbeitsraum zur Erstellung einer Ortschronik und öffentliche Bibliothek (Büchertauschplatz)

#### II. Interessengruppen

- Proberaum Posaunenchor und der Band The Mixerys
- Damensportgruppe und Jedermannsportgruppe
- Seniorentreff
- Skatrunde

# Nutzungskonzept „Bürgerhaus Alte Schule“ Thiemendorf

---

- Sonntagscafé

### III. Privatpersonen

- private Veranstaltungen/Feiern mit größerem Raumbedarf

Die Räumlichkeiten für die Nutzung für die Allgemeinheit (EG und OG) wurden im Hinblick auf Investitionskosten an ein Mindestmaß der Anforderungen ausgerichtet bei der die Funktionalität im Vordergrund steht. Sie werden je nach Veranstaltung und Bedarf genutzt. Die Anordnung der Räume (Darstellung Flächenlayout) kann einen minimalen Raumpflegeaufwand generieren.

#### **Kellergeschoss:**

Der vorhandene Keller wird zur Lagerung von feuchtebeständigen Materialien und Getränken genutzt. Über einen Deckendurchbruch kann im Veranstaltungsraum die Getränkeversorgung über im Keller lagernde Fässer erfolgen.

#### **Erdgeschoss:**

Für die neue Nutzung des Gebäudes als Bürgerhaus besteht die Notwendigkeit der Barrierefreiheit. Es ist daher vorgesehen den Zugang zum Erdgeschoss für die öffentliche Nutzung barrierefrei über eine Rampe herzustellen und im Erdgeschoss einen größeren, universell nutzbaren Veranstaltungsraum mit Eignung für maximal ca. 40-50 Personen (bei Tischbestuhlung) vorzusehen. Dieser Raum bietet auch Platz für Bewegung oder sportliche Aktivitäten oder für Tanzunterricht. Eine integrierte Leinwand und Beamer sowie eine Beschallungsanlage würden die Funktionalität und Nutzungsmöglichkeiten für Vorträge, Public Viewing Veranstaltungen oder Kinoabende weiter erhöhen.

Im Erdgeschoss wird eine Sanitäranlage mit einer separaten barrierefreien Toilette eingerichtet. Die Küche bleibt in ihrem vorhanden Zuschnitt und Zustand bestehen. Diese kann als „Bürgerküche“ für Kochabende und für die Versorgung von Gästen von Veranstaltungen genutzt werden. Für vorzuhaltendes Material und Arbeits- und Reinigungsmittel sowie der Aufbewahrung von Waren des Veranstalters, der Zwischenlagerung von externes Catering und Versorgung ist noch zu klären, ob ein Hauswirtschaftsraum mit Lagermöglichkeiten im Erdgeschoss vorzusehen ist.

Hinsichtlich der Ausstattung werden für das gesamte Gebäude Tische (ca. 1,40 m x 0,70 m) und stapelbare Sitzgelegenheiten für 60 Personen als ausreichend erachtet. Diese können variabel je nach Bedarf im gesamten Gebäude eingesetzt werden.

#### **Obergeschoss:**

Im Obergeschoss wird der Sanitärtrakt bestehend aus jeweils ca. zwei abschließbaren Damen und Herrentoiletten untergebracht, die einzeln angelegt und nutzbar sind. Die Anzahl der Toiletten ist notwendig, um den Bedarf der größeren Veranstaltungen, auch Freiveranstaltungen, zu decken.

Zwei Multifunktionsräume für die Nutzung als Proberaum, Gymnastik und für kleine Vorlesungen werden im Obergeschoss in den zwei ehemaligen Gruppenräumen des Kindergartens entstehen.

Ein weiterer Raum wird als Besprechungsraum des Ortsteilrates, des Vereins und für die Nutzung der Erstellung der Ortschronik vorgesehen. Ein weiterer Raum bietet Platz für die Lagerung der Utensilien der Interessengruppen zu Ihren Aktivitäten im Bürgerhaus oder alternativ Platz für eine Bibliothek mit Heimat und Bildarchiv.

#### **Dachgeschoss:**

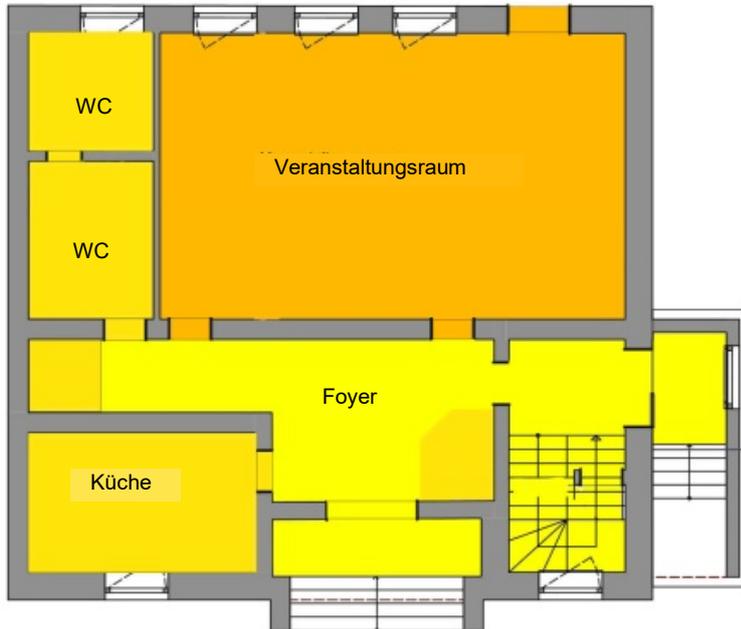
Das Dachgeschoss eignet sich ideal für die Vermietung zu Wohnzwecken. Es wird das Dachgeschoss zu einer vermietungsfähigen Wohnung renoviert und in Stand gesetzt, um

# Nutzungskonzept „Bürgerhaus Alte Schule“ Thiemendorf

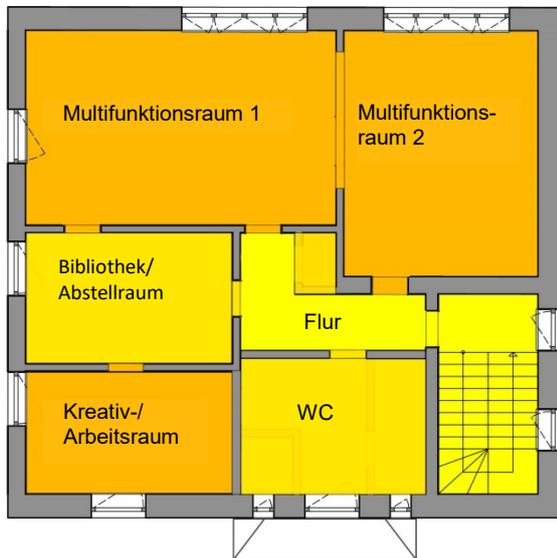
durch Mieteinnahmen eine weitere Einnahmequelle zu Kostendeckung des Gebäudes zu generieren.

Abb. Flächenlayout Basis Grundrisspläne:

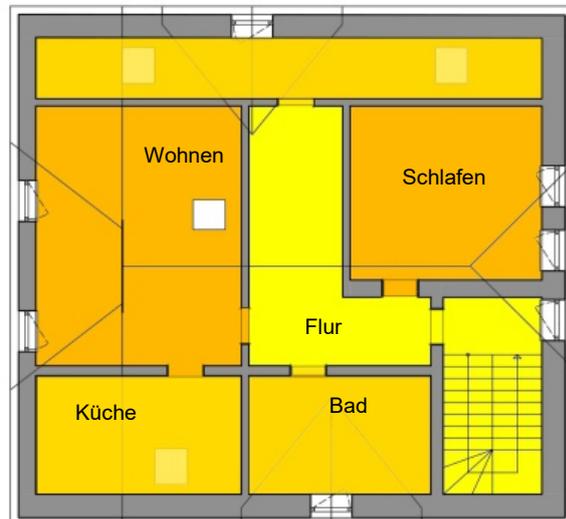
## Erdgeschoss



## Obergeschoss



## Dachgeschoss



 Hauptnutzfläche

 Nebennutzfläche

 Verkehr-/ Technikfläche

# Nutzungskonzept „Bürgerhaus Alte Schule“ Thiemendorf

## Raumprogramm „Alte Schule“ Bürgerhaus Thiemendorf

Raumprogramm "Alte Schule" Bürgerhaus Thiemendorf			
lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Soll-Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anmerkung zum Raumprogramm
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Nutzung DGH</b>	<b>258</b>	
<b>1.</b>	<b>Hauptnutzfläche</b>	<b>132</b>	
1.1	Veranstaltungsraum EG (ehm. Gruppenraum Kiga)	56	Für Veranstaltungen zw. 40 bis 50 Personen Vergrößerung auf 55m <sup>2</sup> erforderlich durch Nutzung des Toilettenraums.
1.2	Multifunktionsraum OG (ehm. Gruppenraum Kiga)	35	vorhanden
1.3	Multifunktionsraum OG (ehm. Gruppenraum Kiga)	27	vorhanden
1.4	Arbeitsraum OG (ehm. Gruppenraum Kiga)	14	vorhanden
<b>2.</b>	<b>Nebennutzfläche</b>	<b>57</b>	
2.1	Küche EG	13	Küche bleibt erhalten
2.2	WC Anlage mit barrierefreie Toilette EG	11	
2.3	Garderobe EG	2	im Flur
2.4	Abstellraum OG	1	vorhanden
2.5	WC Anlage OG	15	umzubauen
2.6	Bibliothek/ Lagerfläche OG	16	
<b>3.</b>	<b>Verkehrsfläche/ Technikfläche</b>	<b>69</b>	
3.2	Foyer/ Flur EG	21	reduzieren
3.3	Windfang Haupteingang EG	5	vorhanden
3.4	Windfang Nebeneingang EG	4	vorhanden
3.5	Flur OG	6	reduzieren
3.6	Treppenhaus EG	11	vorhanden
3.7	Treppenhaus OG	11	vorhanden
3.8	Treppenhaus DG	11	vorhanden
<b>II.</b>	<b>Wohnung DG</b>	<b>114</b>	
<b>1.</b>	<b>Hauptnutzfläche</b>	<b>51</b>	
1.1	Wohnraum 1	31	vorhanden
1.2	Wohnraum 2	20	vorhanden
<b>2.</b>	<b>Nebennutzfläche</b>	<b>45</b>	
2.1	Küche	14	vorhanden
2.2	Bad	13	vorhanden
2.3	Dachboden	18	vorhanden
<b>3.</b>	<b>Verkehrsfläche</b>	<b>18</b>	
3.1	Flur DG	18	vorhanden

### Freiflächengestaltung:

Vor dem Haupteingang des Bürgerhauses soll der gepflasterte Vorplatz erhalten bleiben. Der Platz soll der Kommunikation dienen und eignet sich insbesondere im Sommer für kleinere Veranstaltungen im freien wie z.B. Grillabende, Dorfflohmärkte oder Pflanzenbörsen.

Der Kinderspielplatz auf dem Grundstück bleibt als öffentlicher Spielplatz erhalten. Die Grünschnittpflege der Freifläche erfolgt durch den Feuerwehr- und Heimatverein. Um im Rahmen der kommunalen Pflichtaufgaben die Sicherheit des Kinderspielplatzes zu

## Nutzungskonzept „Bürgerhaus Alte Schule“ Thiemendorf

---

gewährleisten, wird die Sicherheitsprüfung (TÜV) durch die Gemeinde durchgeführt. Bei der Unterhaltung und Wartung der Spielplatzgeräte unterstützt der Verein tatkräftig.

### 4.4 Bauliche Maßnahmen

#### **Bauordnungsrechtliche Einordnung:**

Das künftige Bürgerhaus besteht aus 3 Nutzungseinheiten mit einer Bruttogrundfläche von knapp 500 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Höhe der oberen nutzbaren Geschoßebene auf ca. 7,50 m ist das Gebäude in die Gebäudeklasse 4 einzuordnen. Bei der künftigen Nutzung des Bürgerhauses werden aufgrund der Größe der Versammlungsräume maximal 50 Besucher angenommen. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet worden. Anforderungen an den Brandschutz ergeben sich insbesondere an die bestehende Treppenanlage aus Holz. Brandschutznachweise sind im Zuge des Bauantrages zur Umnutzung bzw. Umbau zu erstellen. Zur Ausgestaltung des zweiten Rettungsweges in den oberen Geschossebenen sind weitere Abstimmungen mit dem Bauordnungsamt zu führen. Auf Basis der Erfahrungen von bisherigen Veranstaltungen im Feuerwehrranbau wird hinsichtlich des Zu- und Abgangsverkehr erwartet, dass die meisten Besucher (zu Fuß) Veranstaltungen besuchen werden. Die bestehenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse in der Ahlendorfer Straße - Ortstraße für Anlieger, die nur von einer Seite öffentlich zugänglich ist (Sackgasse) - nach jetzigem Kenntnisstand als ausreichend angesehen. Eine Klärung erfolgt im Zuge des Bauantrages zur Umnutzung.

Für die angedachte Nutzung wird der aktuelle Gebäudezustand als ausreichend betrachtet. Die notwendigen Umbauarbeiten im alten Schulgebäude erfolgen über den Feuerwehr und Heimatverein.

#### **1. Bauabschnitt** (ca. 2019 – 2021)<sup>1</sup>

Als vorrangig wird die Nutzungsfähigkeit des Erdgeschosses für die Öffentlichkeit angesehen. Da für eine öffentliche Nutzung eine Barrierefreiheit zu gewährleisten ist, wird in einem 1. Bauabschnitt ein barrierefreier Zugang zum Erdgeschoss hergestellt. Neben dem Umbau des Veranstaltungsraums im Erdgeschoss, erfolgt der Umbau der Heizungsanlage von Öl auf Erdgas unter Trennung der Medien zwischen den Gebäuden und der Einbau einer barrierefreien Toilettenanlage im EG des Bürgerhauses. Erforderliche Brandschutzmaßnahmen sind dabei mit zu berücksichtigen.

#### **2. Bauabschnitt** (ca. 2021-2023)<sup>1</sup>

Im zweiten Bauabschnitt erfolgt die Renovierung und Sanierung des Dachgeschosses für eine Vermietung zu Wohnzwecken.

#### **3. Bauabschnitt** (ca. 2021-2028)<sup>1</sup>

Im Anschluss wird das Obergeschoss für die angedachte Nutzung umgebaut, unter Berücksichtigung schalldämmender Maßnahmen zur Dachgeschosswohnung sowie dem Einbau einer weiteren Toilettenanlage.

Bei entsprechender Förderung kann parallel eine energetische Sanierung der Außenwände und der Dachflächen erfolgen.

## 5 Investitions- und Wirtschaftlichkeitskonzept

In den Berechnungen wurde unterstellt, dass die Gemeinde Heidelberg dem Feuerwehr – und Heimatverein das Objekt Ahlendorferstraße 32 zur kostenlosen Nutzung überlässt.

---

<sup>1</sup> Die konkreten Planungs- und Baurealisierungszeiträume bestimmen sich vorbehaltlich des Zeitpunktes des Vertragsabschluss des Nutzungsvertrages und der Übergabe des Pachtobjektes an den Verein, sowie der Beantragungszeiträume von Fördermitteln inkl. deren Bewilligung und Ausreichung, der Dauer des Genehmigungsverfahrens und der termingerechten Mitwirkungsleistungen durch die Gemeinde.

# Nutzungskonzept „Bürgerhaus Alte Schule“ Thiemendorf

Die konkrete Ausgestaltung wird in einem Vertrag zwischen der Gemeinde Heide land und dem Feuerwehr – und Heimatverein Thiemendorf e.V. fixiert. Der Feuerwehr- und Heimatverein e.V. übernimmt alle Kosten, die nicht der Feuerwehr entsprechen. Kosten für den Umbau, die Renovierung, Unterhaltung, Versicherungen usw. zu alten Schulgebäude werden vom Verein getragen. Zum Feuerwehrkomplex wurde in der Berechnung unterstellt, dass die Gemeinde die tatsächlichen Kosten für dieses Objekt übernimmt.

## 5.1 Investitionskosten

Von der Gemeinde Heide land wurde eine Kostenermittlung durchgeführt. Für die erforderlichen Umbaumaßnahmen werden die Kosten auf 135.000 EUR geschätzt. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass entsprechend der konkreten Ausgestaltung der Nutzung der Räumlichkeiten bzw. Geschossflächen zusätzliche Kosten entstehen können und sich auch einige Einsparpotentiale lt. der Gemeinde gesehen werden. Es ist angedacht, einen großen Teil der Baumaßnahmen in Eigenleistungen durch Vereinsmitglieder und weiterer Unterstützer durchzuführen. Bei der Kostenbetrachtung ist zu berücksichtigen, dass ein Abschnittswise r Umbau für die konzeptionierte Nutzung geplant ist und die Kosten sich nach der positiven Entscheidung der Fördermittelgeber orientieren.

### Kostenschätzung Umbaukosten:

Kostenschätzung		
lfd. Nr.	Maßnahmen	Kosten
1.	Entkernung der einzelnen Etagen	5.000 €
2.	Kosten Innenausbau ( <i>Wände, Böden, Decken, Durchgänge, etc.</i> )	30.000 €
3.	Baukosten Sanitärbereiche	20.000 €
4.	Heizung	20.000 €
5.	Elektrik	7.500 €
6.	Malerarbeiten, Fußbodenbeläge, etc.	10.000 €
7.	Treppenarbeiten ( <i>2. Fluchtweg, Überarbeitung Treppenhaus, etc.</i> )	10.000 €
8.	Kellersanierung/ Abstellräume	7.500 €
9.	Mauerwerkstroekenlegung/ Feuchtigkeitsschutz	10.000 €
10.	Fassade/Außenbereich	10.000 €
11.	Planungskosten ( <i>Statische Berechnungen, Baubetreuung etc.</i> )	5.000 €
∑	<b>Geschätzter Gesamtbetrag:</b>	<b>135.000 €</b>

## 5.2 Finanzierung und Förderung

### Eigenleistungen:

Ein großer Teil der Umbaumaßnahmen soll durch Eigenleistungen der Vereinsmitglieder und weiterer Unterstützer erfolgen. Der Eigenleistungsanteil durch Arbeitsleistung wird mit 30% angesetzt. Dies entspricht einem Wert von 40.500 Euro. Insbesondere bei den Abbrucharbeiten und Innenausbautätigkeiten sowie die Elektrik, Fliesen- und Fußbodenverlegearbeiten, Trockenbau, Malerarbeiten und einige Planungsleistungen möchten ehrenamtliche Vereinsmitglieder und Unterstützer tätig werden.

### Fördermittel:

Zu möglichen Fördermitteln gab es erste Gespräche mit dem Landtagsabgeordneten Albert Weiler und der Regionalen Arbeitsgruppe Saale-Holzland e.V.. Darauf aufbauend wurden mögliche Zuschüsse einkalkuliert. Weitere Gespräche über Fördermittel werden nach der Beschlussfassung zur Übertragung des Gebäudes von der Gemeinde Heide land an den

# Nutzungskonzept „Bürgerhaus Alte Schule“ Thiemendorf

Feuerwehr- und Heimatverein e.V. geführt werden, um weitere Zuschüsse zu erhalten. Gleiches gilt für die Antragstellung und Teilnahmewettbewerbe um Fördermittel.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzung des Bürgerhauses mit der gemeinschaftlichen Nutzung und der Wohnungsvermietung ist eine differenzierte Betrachtung der Fördermittel erforderlich. Auf Basis der Kostenermittlung der Gemeinde werden folgende Kostenanteile je Nutzungsart angenommen.

## Kostenanteile je Nutzungsart

geschätzte Kostenanteile je Nutzungsart		
Anteil	Maßnahmen	Kosten
90%	Bürgerhaus gemeinschaftliche, öffentliche Nutzung	121.500 €
10%	Bürgerhaus Wohnungsvermietung (Annahme nicht förderfähig)	13.500 €
<b>Geschätzter Gesamtbetrag:</b>		<b>135.000 €</b>

## Fördermittelübersicht:

Bürgerhaus gemeinschaftliche, öffentliche Nutzung:

- Bundes-/ Länderprogramm Investitionspakt "Soziale Integration im Quartier": sämtliche Umbaumaßnahmen DGH Förderanteil 90% Zuschuss von 109.350 Euro.

Alternativ:

- ILE-Richtlinie, Maßnahme LEADER-Projekt (ILE-Region Saale-Holzland): Umbaumaßnahmen DGH Förderanteil 65% (bis zu 75% möglich) Zuschuss von 78.975 Euro.
- ILE-Richtlinie, Maßnahmen „Pläne für die Entwicklung ländlicher Gemeinden“ sowie „Dorferneuerung und -entwicklung“ (ILE-Region Saale-Holzland): Planungsleistungen zur Umnutzung DGH Förderanteil 75% (bei Beantragung durch Gemeinde) Zuschuss ca. von 3.000 Euro
- ILE-Richtlinie, LEADER Maßnahme „Dörfer in Aktion 2.0“ (ILE-Region Saale-Holzland): Kleinprojekt Planung und Realisierung Förderanteil 100% Zuschuss ca. von 3.000 Euro
- Thüringer Ministerin für Umwelt, Energie und Naturschutz: Förderung von Klimaschutzmaßnahmen in Kommunen, Förderung gebäudetechnische Investitionen im Bereich kommunaler Liegenschaften, die der THG Minderung und der Energieeinsparung dienen, Förderanteil 40%, mit anderen Förderprogrammen kombinierbar
- Bundeslandwirtschaftsministerium Teilnahmewettbewerb: „Unser Dorf hat Zukunft

Wohnungsvermietung DG:

- Thüringer Aufbaubank: „Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen“ – akt. Programmjahre 2016 bis 2018, zinsloses Darlehen, Tilgung 20 Jahre, Mietpreisbindung 15 Jahre, Eigenleistung mind. 20% der Gesamtkosten, ggf. weitere Zuschüsse

In Summe sind Fördermittelzuwendungen von mindestens 109.350 Euro zu erwarten. Weitere Optionen ergeben sich durch andere Förderprogramme wie dargestellt. Für die Dachgeschosswohnung könnte für die Modernisierung und Instandsetzung ein zinsloses Darlehen mit einer Tilgungszeit von 20 Jahren aufgenommen werden. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass ein Sicherungseintragung im Grundbuch erfolgt. Aufgrund der noch unabgestimmten vertraglichen Ausgestaltung der Übertragung an den Verein durch die Gemeinde, werden die Kosten zunächst als Eigenmittel/ Eigenleistung dargestellt.

### **Spenden/ Eigenmittel:**

Weiterhin ist mit Übernahme des Objektes an den Feuerwehr und Heimatverein geplant eine durchgreifende Kampagne zum Spendenaufwurf für die Umgestaltung des Objektes zum Bürgerhaus zu starten. Darüber hinaus werden bei Erfordernis Mitgliedsbeiträge der Vereinsmitglieder für die Umsetzung der erforderlichen Investitionen zur Nutzung des BH eingesetzt werden. Es werden Vereinsspenden i.H.v. 15.000 Euro und 5.000 Euro an Sachspenden angesetzt, da beabsichtigt ist eine umfangreiche Kampagne vor Beginn der Umbauarbeiten zu starten.

### **5.3 Betriebskosten**

Über eine vertragliche Regelung sollen die laufenden Kosten in der Nutzungsphase, die nicht der Feuerwehr zu zuordnen sind, durch den Feuerwehr- und Heimatverein Thiemendorf e.V. getragen werden. Nach der übergebenen Aufschlüsselung der Betriebskosten zur Kostenstelle Feuerwehr durch die VG Heide-land-Elstertal-Schkölen lagen die Betriebskosten der Kostenstelle Feuerwehr in 2017 bei rund 3.500 EUR. Für das Gesamtobjekt Ahlendorfer Straße 32 in Thiemendorf wurde keine differenzierte Betriebskostenaufstellung durch die Gemeinde übergeben. Da durch den Leerstand des Gebäudes Altes Schulgebäude keine Übertragung der jetzigen Betriebskosten zu der angedachten Nutzung sinnvoll ist, wird eine Kalkulation auf Basis der derzeitigen Grundkosten des Gesamtobjektes mit Aufteilung auf die drei Bereiche sowie eine Kalkulation der Kosten zum Verbrauch von Wasser/Abwasser/Strom/Gas vorgenommen.

Die Verbräuche von Wasser/Energie/ Erdgas des Feuerwehrranbaus und dem Bürgerhaus sollen auf Grundlage des Nutzungskonzeptes für die Kostentrennung jeweils durch Zähler erfasst und separat abgerechnet werden.

Durch die Übertragung des Gebäudeteils Altes Schulgebäude können die zu tragenden jährlichen Grundkosten der Gemeinde Heide-land für den von der Feuerwehr genutzten Anbau deutlich reduziert werden auf etwa 300 EUR pro Jahr.

Die Reinigung der Veranstaltungsräume wird durch eine Hausordnung geregelt und soll von dem jeweiligen Mieter der Räumlichkeiten erfolgen. Grundreinigungen werden durch den Verein als Eigenleistung erbracht. Potentielle Personalkosten für die Verwaltung und Pflege werden nicht entstehen.

Mit der Sanierung des Gebäudes wird damit gerechnet, dass die Instandhaltungskosten in den nächsten Jahren gering bleiben werden. Unter Nutzung der derzeitigen Förderpolitik wird empfohlen weitere energiesparenden Maßnahmen und die Nutzung erneuerbarer Energien bei den Investitionsmaßnahmen mit zu integrieren um die Betriebskosten hinsichtlich der Einsparung von Heizkosten und Stromkosten weiter zu senken.

Für den Verein ergeben sich jährliche Gesamtausgaben i.H.v. 2.828 EUR für den Betrieb sowie als Rücklage für Instandhaltungsmaßnahmen sind 1.500 EUR eingeplant.

## Nutzungskonzept „Bürgerhaus Alte Schule“ Thiemendorf

### Ermittlung Umlage jährliche Grundkosten des Objekts:

Ifd. Nr.	Bezeichnung	Gesamtkosten	Feuerwehr Anbau	öffentl. Gebäudeteil DGH	Wohnung DG DGH
			108,00	222,97	49,70
		Fläche [m²]:	28,37%	58,57%	13,06%
		Kostenschlüssel:			
1.	Strom Grundgebühr	166,80 €	47 €	98 €	22 €
2.	Wasser Grundgebühr	148,20 €	42 €	87 €	19 €
3.	Abwasser Grundgebühr	30,00 €	9 €	18 €	4 €
4.	Erdgas Grundgebühr	214,80 €	61 €	126 €	28 €
5.	Niederschlagswasser	171,40 €	49 €	100 €	22 €
6.	Abfallentsorgung (Grundgebühr 80 L Behälter)	16,68 €	5 €	11 €	
7.	Versicherungen	288,00 €	82 €	169 €	38 €
<b>I.</b>	<b>Bewirtschaftungskosten Umlage Grundkosten</b>	<b>1.036 €</b>	<b>295 €</b>	<b>608 €</b>	<b>133 €</b>

### Ermittlung jährliche Kosten Gebäudeteil öffentliche Nutzung DGH (ohne DG Wohnung)

laufende Kosten jährlich					
Ifd. Nr.	Bezeichnung	Menge	Einheit	Preis je Einheit	Gesamtkosten
1.	Umlage Grundkosten				608,21 €
2.	Strom Verbrauchskosten	3.500	kWh	25,64 Ct/kWh	897,40 €
3.	Trinkwasser Verbrauchskosten	30	m³	1,48 EUR/m³	44,40 €
4.	Abwasser Verbrauchskosten	30	m³	1,33 EUR/m³	39,90 €
5.	Heizungskosten/ Warmwasser	20.000	kWh	5,34 Ct/kWh	1.128,00 €
6.	Abfallgebühren je Entsorgung	2	80 L Behälter	2,57 €/Tonne	5,14 €
7.	Reinigungsmaterial	1	psch		100,00 €
<b>I.</b>	<b>Bewirtschaftungskosten</b>				<b>2.823 €</b>
	Rücklagen (Instandhaltung)				1.500 €
<b>Σ</b>	<b>jährliche Kosten:</b>				<b>4.323 €</b>

\* Preisbasis Strom Vattenfall Tarif Easy 12 Strom XL (Quelle Verivox 11.08.2018)

\*\*Preisbasis Erdgas Vattenfall Tarif Easy 12 Gas XL (Quelle Verivox 11.08.2018)

\*\*\* Abfallgebühr: Abfallgebührensatz SHK

Für die Wohneinheit im Dachgeschoss ergeben sich Grundkosten von 133 EUR pro Jahr. Bei einer Vermietung der Wohneinheit könnten die Grundkosten auf die Mieter übertragen und eine weitere Einnahmequelle zur Deckung der Betriebskosten erschlossen werden. Bei einer Vermietung werden folgende Kosten angenommen, die auf die Warmmiete umgelegt werden. Es entstehen keine ungedeckten Kosten.

# Nutzungskonzept „Bürgerhaus Alte Schule“ Thiemendorf

## Ermittlung der Nebenkosten der Vermietung DG Wohnung

laufende Kosten jährlich DG Wohnung					
lfd. Nr.	Bezeichnung	Menge	Einheit	Preis je Einheit	Gesamtkosten
1.	Umlage Grundkosten				133,07 €
2.	Gemeinschaftsstrom Verbrauchskosten	100	kWh	25,64 Ct/kWh	25,64 €
3.	Trinkwasser Verbrauchskosten	40	m <sup>3</sup>	1,48 EUR/m <sup>3</sup>	59,20 €
4.	Abwasser Verbrauchskosten	40	m <sup>3</sup>	1,33 EUR/m <sup>3</sup>	53,20 €
5.	Heizungskosten/ Warmwasser	8.500	kWh	5,34 Ct/kWh	479,40 €
<b>I. jährliche Nebenkosten</b>					<b>751 €</b>

## 5.4 Einnahmen

Auf Basis einer vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde Heide land stehen die Einnahmen aus der Vermietung der Räumlichkeiten dem Feuerwehr- und Heimatverein zur Deckung der Bewirtschaftung des Gebäudes Alte Schule zur Verfügung. Die Haupteinnahmen werden zunächst durch die Vermietung der Räume an Interessengruppen werktags und an private Personen am Wochenende sein. Darüber hinaus ist aber auch tagsüber eine Vermietung der Räume denkbar. Bei den Nutzungsentgelten erfolgt eine Anlehnung an die Nutzungs- und Entschädigungsregelung für die öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde Heide land vom 01.10.2017.

Betreffend der Vermietungstage werden diese entsprechend der Rückmeldung aus der Befragung der Interessengruppen und der Bürgerinnen und Bürger zum Nutzungsbedarf angenommen. Gegenüber der bisherigen Nutzung für private Feierlichkeiten im Feuerweh ranbau wird davon ausgegangen, dass sich aufgrund der größeren Räumlichkeit und der moderneren Gestaltung und Ausstattung die Vermietungstage steigern lassen.

## Ermittlung der jährlichen Einnahmen des Bürgerhauses

Einnahmen Bürgerhaus öffentliche Nutzung					
Raum	Veranstaltungsart	Anzahl Nutzung	Gebührensatz (Mischsatz Sommer-Winterzeit)	Bemerkung	Einnahmen
Veranstaltungsraum EG (55m <sup>2</sup> ) inkl. Küche	private Feier	10	100 €		1.000 €
	öffentl. Veranstaltung	10	150 €		1.500 €
	gewerbliche Veranstaltung	1	250 €		250 €
Multifunktionsräume EG (27-35m <sup>2</sup> )	Interessengruppen	125	18 €	max. 3 Stunden	2.250 €
	öffentl. Träger	0	24 €	max. 3 Stunden	0 €
	gewerbliche Veranstaltung	0	24 €	max. 3 Stunden	0 €
Lagerung	Instrumente/ Geräte je Interessengruppe	24	10 €	monatlich	240 €
Arbeitsraum OG (16 m <sup>2</sup> )	Interessengruppen	15	10 €	max. 3 Stunden	150 €
	öffentl. Träger	12	10 €	max. 3 Stunden	120 €
<b>jährliche Einnahmen:</b>					<b>5.510 €</b>

## Nutzungskonzept „Bürgerhaus Alte Schule“ Thiemendorf

### Ermittlung der Einnahmen aus Vermietung DG Wohnung

Einnahmen Vermietung DG Wohnung			
Fläche [m <sup>2</sup> ]	Miete kalt [EUR/m <sup>2</sup> ]*	Monatsmiete	Jahresmiete
49,7	4,90	244 €	2.922 €
<b>jährliche Einnahmen:</b>			<b>2.922 €</b>

\*Mietspiegel Saale-Holzland-Kreis Sept. 2017

Unter diesen Annahmen inkl. der Vermietung der Wohnung im Dachgeschoss ergeben sich jährlich, bereinigte Einnahmen von knapp 8.432 EUR aus der Vermietung. Einnahmen aus Veranstaltung und Betreuung z.B. eines Dorfstammtisches oder Dorfcafé durch den Verein ergeben ein zusätzliches Potential zur Deckung der Betriebskosten. Bei der Ermittlung der Einnahmen wird dieses Potential erstmal außen vor gelassen, da aktuell keine belastbare Kalkulation der Einnahmen möglich ist. Die entstehenden Betriebskosten können somit voraussichtlich aus den Vermietungen gedeckt werden. Der Überschuss wird für weitere Anschaffungen im Bürgerhaus sowie für die Rücklagenbildung verwendet. Das Ergebnis zeigt, dass der Feuerwehr- und Heimatverein bei der Verwaltung der Räume auf ehrenamtliche Tätigkeit angewiesen ist, da keine wesentlichen Überschüsse erarbeitet werden können.

### 5.5 Ergebnis und Finanzierungsübersicht

Finanzierung Umbau Bürgerhaus	
+ Investitionskosten	135.000 €
+ Ausstattung	6.500 €
/ Zuschüsse Investitionspakt "Soziale Integration im Quartier"	109.350 €
/ Eigenmittel - Eigenleistung	32.150 €
<b>= Ergebnis der Finanzierung</b>	<b>0 €</b>

Finanzierung Nutzungsphase Bürgerhaus	
+ jährliche Einnahmen Bürgerhaus	5.510 €
/ jährliche Ausgaben Betriebskosten	2.823 €
/ jährliche Rücklagen (Instandhaltung)	1.500 €
<b>= Überschuss Unterhaltung öffentliche Nutzung pro Jahr</b>	<b>1.187 €</b>
+ jährliche Einnahmen aus Vermietung Bürgerhaus (Warmmiete)	3.673 €
/ Nebenkosten Vermietung DG Wohnung	751 €
<b>= Überschuss Gesamt Bürgerhaus pro Jahr</b>	<b>4.109 €</b>

Im Ergebnis der Umnutzung der alten Schule zu einem Bürgerhaus der Gemeinschaft ergibt sich ein Überschuss von 1.187 EUR pro Jahr. Unter Berücksichtigung der Herrichtung des Dachgeschosses zu einer vermietungsfähigen Wohneinheit kann der Überschuss auf rund 4.100 EUR pro Jahr erhöht werden. Die Umnutzung des Gebäudes zu einem Bürgerhaus ist somit wirtschaftlich.

## 6 Weiteres Vorgehen

Mit den vorliegenden Ergebnissen des Nutzungskonzeptes mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung liegen die Voraussetzungen für die Schaffung eines Bürgerhauses vor. Weitere Schritte auf diesem Weg sind nun:

- Ausgestaltung der Übergabe der Trägerschaft über das Objekt Ahlendorferstraße 32 an den Feuerwehr- und Heimatverein Thiemendorf e.V.
- Beschlussantrag und Beschluss zur Übertragung der Trägerschaft an den Feuerwehr- und Heimatverein Thiemendorf e.V.
- Abschluss eines Vertrages zwischen Gemeinde Heideland und Feuerwehr- und Heimatverein e.V. zur Übertragung der Trägerschaft über das Objekt
- Ausarbeitung weiterer Planungsschritte zur Konkretisierung der Investitionskosten
- Aufnahme erster Gespräche mit Fördermittelgebern
- Fördermittelbeantragung
- Bauantrag zum Umbau und Umnutzung des Gebäudes Altes Schule