

**Dorfentwicklung Gemeinde Greifenstein**  
**„Untersuchung der künftigen Nutzung der  
Gemeinschaftshäuser/öffentlichen Veranstaltungsräumen  
hinsichtlich ihrer Erhaltung und Neuausrichtung“**

**Bearbeitet von:**

**Planungsbüro Dr. Buchenauer, Marburg**

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Greifenstein**

**Bearbeitungszeitraum:**

**Dezember 2016 – Oktober 2017**

**Inhalt:**

- 1. Einleitung: Inhalte und Ziele des Auftrags**
- 2. Vorgehen und Methodik**
- 3. Ergebnisse und Handlungsempfehlungen**
- 4. Anhänge: Protokolle, Einzelmaterialien**

**Marburg/Greifenstein, November 2017**

PLANUNGSBÜRO  
DR.BUCHENAUER



## **1. Einleitung: Inhalte und Ziele des Auftrags**

Dorfgemeinschaftshäuser und öffentlich genutzte Liegenschaften stellen in der Regel den Mittelpunkt des öffentlichen Lebens in den ländlichen Orten dar. Die zeigemäße und zukunftsorientierte Anpassung dieser Infrastruktur an die individuellen Bedürfnisse der Bevölkerung ist eine wichtige Aufgabe der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum.

Das Programm Dorfentwicklung in Hessen hat die Stärkung des ländlichen Raumes als Wirtschafts- und Lebensraum zum Ziel. Damit gehen insbesondere die Steigerung der Lebensqualität in den Dörfern und die Stärkung zentraler Funktionen einher. Unmittelbar verbunden ist damit auch, die Begeisterung der Bürger zur aktiven Gestaltung ihres Lebensraumes zu wecken.

Die Gemeinde Greifenstein mit ihren zehn Ortsteilen ist Förderschwerpunkt des Dorfentwicklungsprogramms des Landes Hessen.

In diesem Rahmen war es Wunsch der Gemeinde, bestehende Nutzungen der „Orte der Dorfgemeinschaft“ in allen Ortsteilen (acht Dorfgemeinschaftshäuser, eine Mehrzweckhalle sowie zwei weitere Gebäude) nach Standard, Ausstattung und Nutzung zu analysieren und ein Nutzungskonzept zu erstellen, auf dessen Grundlage die Funktion der bestehenden Liegenschaften mit entsprechenden Maßnahmen erhalten und gestärkt werden kann.

Aufgabe im Rahmen des Auftrags war es, aus der aktuellen Situation verbesserte oder auch neue Nutzungsmöglichkeiten sowie eine vertiefende Projektumsetzung im Rahmen der Dorfentwicklung zu entwickeln. Als Grundlage dienten die bereits im IKEG- Prozess erfassten Daten.

## **2. Vorgehen und Methodik**

### **2.1 Klärung des Leistungsbildes (Dezember 2017/ Januar 2018)**

Vorbereitend fanden ein Erstgespräch zwischen dem Auftragnehmer und dem Gemeindevorstand Greifenstein, vertreten durch Herrn Fred Schaffarz sowie ein Einstiegsgespräch zwischen dem Planungsbüro und Frau Eva Götz (Lahn- Dill Kreis, Abteilung ländlicher Raum) statt. Hierbei wurde das Leistungsbild des Auftrags definiert sowie das Verfahren im Rahmen der Dorfentwicklung in der Gemeinde Greifenstein besprochen.

### **2.2 Erfassung und Bestandsaufnahme (Februar 2017)**

Um sich ein Bild der bestehenden Situation in den Ortsteilen zu machen, nahm das Planungsbüro Dr. Buchenauer zunächst die einzelnen Gemeinschaftsgebäude in Augenschein und fasste die Ergebnisse schriftlich in einer Übersicht zusammen (siehe Kap. 3.1).

### **2.3 Moderation und Interaktion mit den Arbeitsgruppen (März- September 2017)**

Auf die eigenständige Besichtigung der Liegenschaften durch das Planungsbüro Dr. Buchenauer folgten weitere Begehungen von fünf Objekten (s. nachfolgende Terminübersicht) gemeinsam mit der Steuerungsgruppe und der Projektgruppe sowie weiteren beteiligten Akteuren aus den jeweiligen Ortsteilen. Einen Schwerpunkt stellte hierbei insbesondere die Analyse der Nutzungsformen und Nutzungsintensität der Objekte dar.

Im zweiten Schritt wurden die Ergebnisse aus den Begehungen in Sitzungen mit der Projektgruppe „Kommunikation, Treffpunkte, Dorfgemeinschaft und Kultur“ sowie mit der Steuerungsgruppe Dorfentwicklung, begleitet und moderiert durch den Auftragnehmer, diskutiert und gemeinsam Ideen für sinnvolle Projektideen und Nutzungsszenarien entwickelt. Im Vordergrund standen hierbei insbesondere eine kreative Nutzung der Liegenschaften zum Wohle der Bürger, eine Steigerung der Kosteneffizienz sowie die aktive Einbeziehung ehrenamtlicher Akteure.

Ergänzend fand eine Reihe von ortsteilbezogenen Gespräche mit Ortsbeiräten, Vereins-

Kirchenvertretern, Mitgliedern der Steuerungsgruppe und der Projektgruppe sowie interessierten Bürgerinnen und Bürgern statt.

Auf dieser Grundlage wurden Handlungsempfehlungen für mögliche Nutzungen oder für den grundsätzlichen weiteren Umgang mit den öffentlich genutzten Liegenschaften der Gemeinde Greifenstein erarbeitet. Auf einer Bürgerinformationsveranstaltung für alle Ortsteile wurden die bis dahin erarbeiteten Ergebnisse vorgestellt und in lokalbezogenen Kleingruppen vertieft. Eine Übersicht mit Handlungsempfehlungen für die Umnutzung, Sanierung, Erweiterung, Erhaltung und Gestaltung der öffentlich genutzten Gebäude im Fördergebiet findet sich in Kap. 3..

Eine Exkursion zur Besichtigung von „Best- practice- Beispielen“ für die Gestaltung und Nutzung von öffentlichen Liegenschaften in anderen Gemeinden wurde angeboten, jedoch von der Steuerungsgruppe, der zuständigen Projektgruppe oder lokalen Akteursgruppen nicht in Anspruch genommen.

## 2.4. Termine und Sitzungen

Vorbereitende und begleitende Termine	
15. November 2016	Einstiegsgespräch mit Frau Götz und Herrn Schenk in der Landkreisverwaltung
12. Dezember 2016	Erstgespräch/Pressetermin mit Herrn Beigeordneten Schaffarz (Rathaus Beilstein)
16. Februar 2017	Strategiegespräch mit Frau Götz und Frau Schönheim/Lahn-Dill-Kreis und Herrn Schenk/Gemeinde Greifenstein
01. März 2017	Strategiegespräch mit Herrn Ulrich Haubach, Vertreter der AG „DGHS“
30. Mai 2017	Strategiegespräch mit Herrn Bgm. Kröckel und Herrn Schenk
03. Juli 2017	Bürgerinformationsveranstaltung (Ulmtalhalle)
Sitzungen der Steuerungsgruppe	
06. Juni 2017	Sitzung der Steuerungsgruppe (DGH Beilstein)
05. Juli 2017	Sitzung der Steuerungsgruppe (DGH Beilstein)
17. August 2017	Sitzung der Steuerungsgruppe (DGH Beilstein)
18. September 2017	Sitzung der Steuerungsgruppe (DGH Beilstein)
Sitzungen der Projektgruppe „Kommunikation, Treffpunkte, Dorfgemeinschaft und Kultur“	
23. März 2017	Sitzung der Projektgruppe DGHS (DGH Rodenroth)
25. Juli 2017	Sitzung der Projektgruppe DGHS (DGH Holzhausen))
Objektbegehungen in den Ortsteilen	
Interne Objektbegehungen in allen Ortsteilen: im Januar und Februar 2017	
07. Sept. 2017	Gebäudebesichtigung des Evangelischen Gemeindehaus Ulm zusammen mit Frau Götz/Amt für den Ländlichen Raum beim Lahn-Dill-Kreis
Objektbegehungen mit Bürgerinnen und Bürgern mit anschließenden Gesprächen :	

08. Mai 2017	Begehung Ev. Gemeindehaus in Ulm
13. Mai 2017	Begehung DGH Greifenstein sowie Altes Rathaus Greifenstein
15. Mai 2017	Begehung DGH Holzhausen
17. Mai 2017	Begehung DGH Rodenroth
18. Mai 2017	Begehung DGH Rodenberg
3. Juli 2017	Begehung DGH Odersberg mit Feuerwehr
03. August 2017	Begehung des DGH Holzhausen mit dem Architekten Herrn K.- Dieter Schnarr
08. Sept. 2017	Sitzung mit den örtlichen Vereinen zur Klärung der Nutzungskonditionen für das ehemalige Verwaltungsgebäude in Greifenstein - Ulm.

### **3. Ergebnisse und Handlungsempfehlungen**

#### **3.1. Ergebnisse der Bestandsaufnahmen**

Die nachfolgende Übersicht stellt die bereits vorliegenden Recherchen einer Arbeitsgruppe, die sich vertieft mit den kommunalen Liegenschaften befasste, die Aussagen des IKEK sowie die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und entsprechende Empfehlungen des Büros Dr. Buchenauer zusammen:

## Recherche und Funktionskonzeptionierung DGHs Greifenstein: Stand Juli 2017

### Ulmtalhalle Allendorf

Planungsbüro Dr. Buchenauer

EW-Zahl	Größe in m <sup>2</sup>	max. Sitzplätze	Barrierefreiheit	Private u. kulturelle Veranstaltung 2013	Vereins-Veranstaltungen/ Woche 2013	Abschreibung/ Betriebskosten 2013	Jährliche Mieteinnahmen 2013	Anmerkungen (Büro)	Weitere Räume im Ort
1.389	410	460	Ja	42	24 Im Jahr: ca. 1.000	68.777 €	8.783 €	Sport u. Schulsport, multifunktional. Stellplätze, Freiflächen. Gaststätte ohne Pächter. Sanierungsbedarf??	Altes Rathaus

Sanierungsbedarf nach IKEK	Benotung durch AK	Erkennbare notwendige Maßnahmen (Büro)	Weitere Ideen, Empfehlungen (IKEK, AG, Büro,)
mittel	3	Sanierungsmaßnahmen Saal, Kegelbahn, Gaststätte, Duschen u. Toiletten im UG Böden Heizung Türen Einrichtung Belüftung	AG: Ausweichort für Rathaus. Flureingang Licht.

Die Ulmtalhalle soll eine spezifische Betrachtung erfahren, da sie funktional eine Sonderrolle spielt.

### Ehemalige Verwaltungsnebenstelle Ulm

EW-Zahl	Größe in m <sup>2</sup>	max. Sitzplätze	Barrierefreiheit	Private u. kulturelle Veranstaltung 2013	Vereins-Veranstaltungen/ Woche 2013	Abschreibung/ Betriebskosten 2013	Jährliche Mieteinnahme 2013	Anmerkungen (Büro)	Weitere Räume im Ort
729	38	28	nein	k.A. (gering)	keine	2016: ca: 8.000	34,50 €	„Gemütlich“. Backhaus im EG. Keine Stellplätze.	Dreschhalle, ehemaliges FWH, Gastronomie, Ev.Gemeindehaus,

Sanierungsbedarf nach IKEK	Benotung durch AK	Erkennbare notwendige Maßnahmen (Büro)	Weitere Ideen, Empfehlungen (IKEK, AG, Büro,)
hoch (???)	3,5	Gebäudefassade und Gaube/Sockel sanieren.	IKEK: <b>Begegnungsstätten entwickeln (Backhausplatz/ Konfirmationssaal).</b> Büro: <i>Garderobeneinbau.</i>

## DGH Rodenberg

EW-Zahl	Größe in m <sup>2</sup>	max. Sitzplätze	Barrierefreiheit	Private u. kulturelle Veranstaltung 2013	Vereins-Veranstaltungen/ Woche 2013	Abschreibung/ Betriebskosten 2013	Jährliche Mieteinnahmen 2013	Anmerkungen (Büro)	Weitere Räume im Ort
221	70	90	Nein	4	-	9.575 €	280,00 €	Keine Ambiente, keine Stellplätze, angrenzendes Privatgebäude. FW-- Standort wird aufgegeben. Nur 1 Verein: Feuerwehr.	Keine. Ev. Gemeindehaus: erhebliche Bauschäden

Sanierungsbedarf nach IKEK	Benotung durch AK	Erkennbare notwendige Maßnahmen (Büro)	Weitere Ideen, Empfehlungen (IKEK, AG, Büro,)
hoch	4,7	Sanierung Aussen-Stützmauer. Feuchte Innenwände, Gesamte Innenrenovierung und –sanierung: Heizung, Treppenhaus (Glasbausteine), Toiletten....	AG: Andere Lösung finden.  IKEK: <b>Grundsanierung DGH für künftige Nutzung, Angebote d. Vereine prüfen, neue entwickeln/neue Zielgruppen definieren. Abriss der Alten Schule/Freifläche für das DGH schaffen</b>

## DGH Odersberg

EW-Zahl	Größe in m <sup>2</sup>	max. Sitzplätze	Barrierefreiheit	Private u. kulturelle Veranstaltung 2013	Vereins-Veranstaltungen/ Woche 2013	Abschreibung / Betriebskosten 2013	Jährliche Mieteinnahmen 2013	Anmerkungen (Büro)	Weitere Räume im Ort
267	100	140	Nein	13	4 Im Jahr: Ca. 160	2.762 €	1.812 €	Standort im FWH. Keine eigene Freifläche. Stellplätze. Archivraum. FW: Maßnahmen notwendig. Schlachtraum-Nutzung?	Alte Schule, Ev. Kirchengemeinde

Sanierungsbedarf nach IKEK	Benotung durch AK	Erkennbare notwendige Maßnahmen (Büro)	Weitere Ideen, Empfehlungen (IKEK, AG, Büro,)
hoch	3,3	Heizungsanlage, Dämmung u. Treppe(Belag) Toiletten: Böden, Schimmelbefall.	AG:LED-Beleuchtung. IKEK: <b>Sanierung notwendig (Barriere-freiheit, Heizung, Dämmung und Treppenanlage)</b>

## DGH Nenderoth

EW-Zahl	Größe in m <sup>2</sup>	max. Sitzplätze	Barrierefreiheit	Private u. kulturelle Veranstaltung 2013	Vereins-Veranstaltungen/ Woche2013	Abschreibung/ Betriebskosten 2013	Jährliche Mieteinnahmen 2013	Anmerkungen (Büro)	Weitere Räume im Ort
466	140	150	Ja	12	4 Im Jahr: Ca. 160	18.327 €	2.666 €	Raumfunktionale Mängel (Trennwände, Zwischentür Eingang, Küchenzugang, Stuhllager zu klein). Freiflächen/-sitz vorhanden.	Altes Backhaus am Museum, Schützenhaus

Sanierungsbedarf nach IKEK	Benotung durch AK	Erkennbare notwendige Maßnahmen	Weitere Ideen, Empfehlungen (IKEK, AG, Büro,)
gering	1,6	Lose Platten Nebeneingang. Heizung.	AG: Windschutz u. Bänke f. Freiplatz. Thekenschränk Küche. Büro: <i>Trennwand zum Foyer praktikabel?</i>

## DGH Holzhausen

EW-Zahl	Größe in m <sup>2</sup>	max. Sitzplätze	Barrierefreiheit	Private u. kulturelle Veranstaltung 2013	Vereins-Veranstaltungen/ Woche 2013	Abschreibung/ Betriebskosten 2013	Jährliche Mieteinnahmen 2013	Anmerkungen (Büro)	Weitere Räume im Ort
876	170	180	Ja	18	16 Im Jahr: Ca. 650	19.417 €	1.749 €	Sportnutzung! Große Freiflächen. Saal + Öffentlich nutzbare Vereinsräume im OG.	Angrenzend: Alte Schule (derzeit ungenutzt). Sportheim saniert, FWH,

Sanierungsbedarf nach IKEK	Benotung durch AK	Erkennbare notwendige Maßnahmen (Büro)	Weitere Ideen, Empfehlungen (IKEK, AG, Büro,)
mittel	2,5	Akustik- und Beleuchtungsverbesserung großer Saal. Fenstererneuerung OG. Küchenfussboden unpraktisch. Heizungssanierung. Küchentreppe. Behinderteneingang.	IKEK: „Alte Schule“ als Vereinshaus erhalten und sanieren. Künftige Funktionsfähigkeit aller öffentlichen Gebäude prüfen Einrichtung eines Dorfcafés. AG: Behindertenzugang umlegen

## DGH Greifenstein

EW-Zahl	Größe in m <sup>2</sup>	max. Sitzplätze	Barrierefreiheit	Private u. kulturelle Veranstaltung 2013	Vereins-Veranstaltungen/ Woche 2013	Abschreibung/ Betriebskosten 2013	Jährliche Mieteinnahmen 2013	Anmerkungen (Büro)	Weitere Räume im Ort
621	100	150	Ja (1 Stufe Eingang)	12	2 Im Jahr: ca. 80	12.497 €	1.378 €	Energetische Fassadendämmung ca. 2012. 2 trennbare Räume. Stellplätze u. Spielplatz.	Altes Rathaus, Sportlerheim, Pfarrhaus, Burg, Gastronomie

Sanierungsbedarf nach IKEK	Benotung durch AK	Erkennbare notwendige Maßnahmen (Büro)	Weitere Ideen, Empfehlungen (IKEK, AG, Büro,)

mittel	2,5	Dämmung der Hintertür. Elektroheizung alt: erneuern. Innenanstrich. Toiletten: Schimmel. Beschattungs-/Verdunklungstechnik für Fenster. Kein Stuhllager.	AG: Eingang barrierefrei (Rampe?). Keine Behindertentoilette. Büro: <i>Einbezug Freifläche zum Saal.</i> IKEK: <b>Bedarf/Funktionalität aller öff. Gebäude prüfen. Ehrenamt organisieren (z.B. für zentrale Anlaufstelle) und Freiwillige finden.</b>
--------	-----	--	---

### DGH Beilstein

EW-Zahl	Größe in m <sup>2</sup>	max. Sitzplätze	Barrierefreiheit	Private u. kulturelle Veranstaltung 2013	Vereins-Veranstaltungen/ Woche2013	Abschreibung/ Betriebskosten 2013	Jährliche Mieteinnahmen 2013	Anmerkungen (Büro)	Weitere Räume im Ort
1.579	150	190	Ja	11	5 Im Jahr : ca. 200	14.326 €	593,00 €	Standort im Rathaus. Raumfunktionale Schwächen (Standort Küche, Kleiner Raum nicht separat nutzbar). Kein Freiraum. Ambiente trist. Kein Stuhllager.	Sportvereinsgebäude , Schützenhaus, Freie evang. Gemeinde Tennisheim, Gastronomie, Raum Gesangsverein.

Einschätzung Sanierungsbedarf nach IKEK	Benotung durch AK	Erkennbare notwendige Maßnahmen (Büro)	Weitere Ideen, Empfehlungen (IKEK, AG, Büro,)
gering	3,5	Aussentür energetisch aufrüsten, Innenausstattung renovierungsbedürftig (Trennwand ersetzen, Böden, Türen, Beleuchtung)	IKEK: <b>Neue Angebote für Jugendliche, Angebote für Kinder/Senioren entwickeln.</b> AG: DGH zu klein für Beilstein. Stuhllager.

### DGH Arborn

EW-Zahl	Größe in m <sup>2</sup>	max. Sitzplätze	Barrierefreiheit	Private u. kulturelle Veranstaltung 2013	Vereins-Veranstaltungen/ Woche2013	Abschreibung/ Betriebskosten 2013	Jährliche Mieteinnahmen 2013	Anmerkungen (Büro)	Weitere Räume im Ort
598	165	195	Ja . Toiletten : nein	27	3 Im Jahr: ca. 120	16.753 €	4.524 €	Mehrfunktional. Örtliche Eigeninitiativen. Positives Ambiente. Freisitz, Spielplatz, Stellflächen.	Alte Dreschhalle, Sportlerheim, Backhaus, evangelisches Gemeindehaus

Einschätzung Sanierungsbedarf nach IKEK	Benotung durch AK	Erkennbare notwendige Maßnahmen (Büro)	Weitere Ideen, Empfehlungen (IKEK, AG, Büro,)
mittel	2,2	Giebelfensterwand u. hintere Aussentür nicht gedämmt. Mängel Trennwand Theke alte Küche. Dachsanierung?	Büro: <i>Dämmung oberste Geschossdecke; Ersatz Betonmauer Aussenanlage.</i> IKEK: <b>Neue Angebote für Jugendliche entwickeln.</b>

### Altes Rathaus Allendorf

EW-Zahl	Größe in m <sup>2</sup>	max. Sitzplätze	Barrierefreiheit	Private u. kulturelle Veranstaltung 2013	Vereins-Veranstaltungen/ Woche2013	Abschreibung/ Betriebskosten 2013	Jährliche Mieteinnahmen 2013	Anmerkungen (Büro)	Weitere Räume im Ort
1.390	50	50	Nein	k.A. (gering)	k.A. (gering)	6.605 €	185,00 €	Andere soziale. u. freikirchliche Raume im Haus, Kleiderausgabe. Musikschule! , Wohnung. KD, historisches Ambiente. Kein Freisitz. Stellplätze.	Ulmtalhalle. Feuerwehrgerätehaus. Backhaus.

Einschätzung Sanierungsbedarf nach IKEK	Benotung durch AK	Erkennbare notwendige Maßnahmen (Büro)	Weitere Ideen, Empfehlungen (IKEK, AG, Büro,)
Gering: saniert 1999	4	Decken Saal. Neuanstrich Treppenhaus DG: Giebelwand-Gefache im DG ausgebrochen	IKEK: <b>Errichtung eines neuen Treffpunktes (z.B. Dorfladen)</b>

### DGH Rodenroth

EW-Zahl	Größe in m <sup>2</sup>	max. Sitzplätze	Barrierefreiheit	Private u. kulturelle Veranstaltung 2013	Vereins-Veranstaltungen/ Woche2013	Abschreibung/ Betriebskosten 2013	Jährliche Mieteinnahmen 2013	Anmerkungen (Büro)	Weitere Räume im Ort
430	120	170	Ja	20	6 Im Jahr: Ca. 250	13.713 €	1.586 €	Jugendraum, Archiv, Kegelbahn, Schlachthaus (leer). Gefrierboxen.	2 Backhäuser, ev. Gemeindehaus, CVJM-Heim

Sanierungsbedarf nach IKEK	Benotung durch AK	Erkennbare notwendige Maßnahmen (Büro)	Weitere Ideen, Empfehlungen (IKEK, AG, Büro,)
mittel	2,1	Fußboden- u: Wasserschäden. Wandriss Toilette. Heizung neu. Energetische Sanierung. Innenanstrich. Kegelbahn/Keller: Feuchtigkeitsschäden; Schimmelbefall. Dach neu?	AG: Wasserschaden beheben.  <b>IKEK: Bedarf und Funktion des DGH prüfen. Kegelbahn erhalten und sanieren. Seniorenbegegnungsstätte im DGH für die Zukunft entwickeln</b>

### 3.2. Handlungsempfehlungen

Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen stellen eine Zusammenfassung für die in den einzelnen kommunalen Liegenschaften erforderlichen bzw. zu wünschenden Maßnahmen und Strategien dar. Die Textfassung wurde in der vorliegenden Fassung der Steuerungsgruppe Dorferneuerung in ihrer Sitzung am 18. 09.2017 vorgelegt und dort zustimmend zur Kenntnis genommen.

Ergänzende Erläuterungen finden sich in Kapitel 3.3.

Die Empfehlungen werden gestützt durch die im Anhang beigefügten Protokolle, Skizzen und Ausführungen der Akteure.

Bei den einzelnen Dorfgemeinschaftshäusern in der Gemeinde Greifenstein zeichnet sich das folgende Bild für eine künftige Nutzung und die hierfür notwendigen Investitionen ab:

#### 1. Ulmthalle Allendorf

Das Gebäude stellt unter den Aspekten Nutzungsart und –intensität, Größe und Zielgruppen einen Sonderfall als öffentliche Infrastruktur mit Gemeindebedeutung dar. Notwendige Renovierungen fallen in die Kategorie „Kommunale Pflichtaufgaben“. Für große Veranstaltungen, Schul- und Vereinssport ist das Gebäude unabdingbare Voraussetzung. Die Möglichkeit der räumlichen Aufteilung im EG lässt unterschiedliche Nutzungen nebeneinander zu. Die verschiedenen anstehenden Renovierungsmaßnahmen sollten schrittweise durchgeführt werden. Die wenigstens teilweise Wiederinbetriebnahme der Gastronomie im UG sollte forciert werden. Gewünscht werden eine moderne Verbesserung der Bühnensituation und ein Starkstromanschluss.

#### 2. Dorfgemeinschaftshaus Altes Rathaus Allendorf

Das Gebäude hat aufgrund seiner baukulturellen Wertigkeit einen hohen Identifikationswert. Unterschiedliche soziale, kulturelle und kirchliche Nutzungen sind in dem Gebäude vereint. Hier stehen keine größeren baulichen Maßnahmen an. Notwendig werden ein Neuanstrich im Treppenhaus, Renovierungsmaßnahmen an den Decken des Gemeinschaftsraums und die Innenrenovierung einzelner herausgebrochener Giebelgefache im DG.

#### 3. Dorfgemeinschaftsraum Ehemaliges Rathaus/Verwaltungsnebenstelle Ulm

Das Gebäude wird vom Heimatverein sowie der örtlichen NABU-Gruppe im Sockelgeschoss (Backhaus) sowie im OG zu Vereinsveranstaltungen genutzt. Gesangverein und Heimatverein haben ausserdem ihr Archiv dort untergebracht. Das Haus wird auch genutzt durch den Vereinsring. Die Gespräche bzgl. einer Übernahme des Hauses durch die Vereinsgemeinschaft sollen nochmals aufgegriffen werden. Hierzu wurde ein Termin mit dem Planungsbüro Dr. Buchenauer, Vertretern des Vereinsrings sowie der Gemeinde für den 03. September 2017 festgelegt. Eine Übernahme des Gebäudes würde in diesem Fall lediglich eine Nutzung durch die Vereine beinhalten, diese würden demnach rechtlich nur Mieter des Gebäudes sein. Die Mietkosten sind verhandelbar. Die Gemeinde schlüsselt bis zu diesem Termin die tatsächlichen Betriebskosten (ohne Abschreibung) auf. Der Termin wird von Herrn Schenk organisiert.

Für das UG wird zur funktionalen Verbesserung eine räumliche Verbindung von Backhaus und ehemaligem Geräteraum vorgeschlagen. Die Aussenfassade muss renoviert werden.

Ergänzung:

Die Evangelische Kirchengemeinde Ulm beabsichtigt, das Gemeindehaus zu renovieren und einer breiteren Öffentlichkeit zur Mitnutzung zur Verfügung zu stellen. Dabei gibt es auch neue

Nutzungsideen im soziokulturellen Bereich, v.a. für Jugendliche und im Bildungsbereich. Eine Auflistung der kirchlichen und außerkirchlichen Nutzungen liegt vor. *Eine Förderung als private Maßnahmen durch die DE wird empfohlen.*

#### 4. Dorfgemeinschaftshaus Rodenberg

Der Zustand des Gebäudes ist schlecht, der Ausstattungsstandard mangelhaft. Der Standort inmitten der gebauten Ortslage ist problematisch. Die Freiwillige Feuerwehr Rodenberg als Hauptnutzer des Gebäudes beabsichtigt, einen Standort in kommunalem Eigentum in Erbpacht zu übernehmen und ein neues Feuerwehrgerätehaus zu errichten. Eine Vergrößerung und barrierefreie Erschließung der Sozialräumlichkeiten zur Ermöglichung von Veranstaltungen der Bürgerschaft wird angeboten. Die Beteiligung an einem Feuerwehrgerätehaus-Neubau durch den Förderverein der Gemeinde Rodenberg wurde durch Vertreter der Gemeindegremien aufgeschoben. Die Errichtung eines Neubaus auf kommunalem Eigentum mit Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr in einem Erbpacht- Verhältnis gegenüber der Gemeinde sollte dennoch nochmals aufgegriffen werden, da der Feuerwehr eine zentrale Bedeutung, auch für das soziale Leben im Ort, zukommt. Der schlechte Zustand des Dorfgemeinschaftshauses in Rodenberg stellt keine dauerhaft statthafte Lösung für die Unterbringung der freiwilligen Feuerwehr dar. Damit für die aufgrund der Raumvergrößerung und Sicherung der Barrierefreiheit entstehende Kostendifferenz eine Förderung aus der DE möglich wird, wird derzeit ein Antrag zur Änderung des Geltungsbereichs „Ortskern Rodenberg“ gestellt. Der Ortsbeirat unterstützt diesen Antrag. In Rodenberg gibt es keine anderen öffentlich nutzbaren Räume, der Feuerwehrverein ist der letzte verbliebene Verein im Ort. *Eine Förderung des Neubaus als private Maßnahme im Rahmen der DE wird empfohlen.*

Das DGH-Bestandsgebäude soll nach Nutzungsaufgabe zum Verkauf angeboten werden. Sollte sich kein Käufer finden, besteht die Option auf Abbruch und Flächengestaltung.

#### 5. Dorfgemeinschaftshaus Odersberg

Das Gebäude weist eine Reihe von Baumängeln auf, u.a.: fehlende Dämmung u. Außentreppe (Belag), Toiletten: Böden, Schimmelbefall (Prüfung undichte Stellen im Dachbereich). Es handelt sich um notwendige Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen, die durchgeführt werden sollen. Da sich in dem Gebäude außerdem die Feuerwehr und ein Schlachtraum befinden und das DGH selbst im "normalen Rahmen" adäquat zur geringen Ortsgröße genutzt wird, besteht kein Anlass, die Nutzungsweiterführung in Frage zu stellen. Im Feuerwehrbereich im UG werden raumfunktionale Verbesserungen notwendig. Bei optionaler Zusammenlegung der Feuerwehrstandorte Arborn, Odersberg und Nenderoth an einen Standort sollten die Räume weiterhin dem örtlichen Feuerwehrverein und anderen lokalen Initiativen zur Verfügung gestellt werden.

#### 6. Dorfgemeinschaftshaus Nenderoth

Es zeichnen sich keine dringenden baulichen Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen ab. Kleinere Ausstattungsmängel (Dunstabzug, Zapfanlage) sind zu beheben. Als Option zur Nutzungserweiterung wird empfohlen, die Außenflächen mit einer Filmtechnikausstattung zu versehen (Open-Air-Kino...).

#### 7. Dorfgemeinschaftshaus Holzhausen

Für Holzhausen gibt es von den örtlichen Akteuren eine Reihe von Ideen und Anregungen, mit welchen Strategien und Angeboten auf die Herausforderungen des örtlichen Gemeinwesens reagiert werden kann und soll. Diese Ansätze sollten unbedingt weiter verfolgt werden. Sie ziehen zum Teil auch das Dorfgemeinschaftshaus mit ein. Hier werden baulich-räumliche Verbesserungen zur Fortführung und Optimierung der gegenwärtigen Nutzungen notwendig. *Aus Projektsicht ist eine*

*Förderung der Maßnahmen im DE-Programm zu empfehlen.* Erste Ideenskizzen und eine Kostenschätzung werden derzeit von Herrn Architekten Schnarr (DE-Bauberater) erarbeitet.

Die Zukunft der benachbarten Alten Schule ist aufgrund des Gebäudezustands und der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit schwer abzuwägen. Als Teil des Gesamtensembles sollte das Gebäude jedoch im Blick bleiben. Derzeit wird das Gebäude als Archiv für Vereine genutzt. Diese Funktion soll in Zukunft beibehalten werden, da für die Lagerung von Archivmaterialien, insbesondere von aufgelösten Vereinen, gemeindeweit dringend Raum benötigt wird. Der Arbeitskreis regt an, beide Gebäude als Reaktion auf demographische und strukturelle Entwicklungen und Anforderungen im Ort in Zukunft auch für andere Nutzungsarten (Arzt, Poststelle etc...) zu öffnen.

Bei dem anstehenden Ortstermin mit Herrn Architekten Schnarr am 3.8.2017 hat sich dieser auch ein Bild von dem Alten Schulhaus gemacht. Entsprechende Stellungnahmen liegen noch nicht vor. Das Alte Schulhaus ist jedoch nicht als Fördermaßnahme für das laufende DE- Programm vorgesehen, es besteht hier u.U. die Möglichkeit, andere Förderprogramme in Anspruch zu nehmen (z.B. LEADER).

#### 8. Dorfgemeinschaftshaus Greifenstein

Empfohlen wird der Anbau einer Terrasse an der Gebäudevorderseite zwecks Aussensitzmöglichkeit, besserer Verbindung zum Freiraum (Spielplatz!) und der optischen Blickbeziehung zur Burg – im Zusammenhang mit einer Neugestaltung des gesamten Ortsmittebereichs. Im Ort entwickeln sich derzeit laut Ergebnisbericht der im Dorfentwicklungsprogramm geförderten aktuellen Studie „Mobilität“ neue Ansätze nachbarschaftlicher Hilfsstrukturen. Dieser Aspekt ist in einer künftigen Nutzung des DGHs mit zu berücksichtigen. *Die Maßnahme wird gleichfalls in das Projekt „Gestaltung innerörtlicher Teilbereich Ortsmitte Greifenstein“ eingebunden und so als Teil einer umfassenden Projektmaßnahme zur Förderung empfohlen.* (Kurzbeschreibung der Maßnahme und Kostenaufstellung siehe im Anhang sowie im Projektbericht „Innerörtlicher Teilbereich DGHs.)

#### 9. Dorfgemeinschaftshaus Beilstein

Die im Rathaus befindlichen Räumlichkeiten bedürfen einer Innenraummodernisierung.

#### 10. Dorfgemeinschaftshaus Arborn

Das Gebäude ist funktional gut ausgestattet. Notwendig werden Dämmmaßnahmen u.a. am Fenstergiebel und an der Seitentür. Hier kommt die Inanspruchnahme energetischer Fördermittel in Frage.

#### 11. Dorfgemeinschaftshaus Rodenroth

Die unabdingbare Außenwandsanierung an der nördlichen Giebelseite wird nochmals unterstrichen. Die Weiterführung von Schlachtraum und Gefrieranlage steht derzeit nicht zur Disposition. In der örtlichen Diskussion zeigt sich die Tendenz zur Aufgabe der instandsetzungsbedürftigen Kegelbahn. Der örtliche Heimat- und Geschichtsverein hat sich dafür ausgesprochen, nach erfolgter Wandsanierung seine umfangreichen Archivmaterialien und den Vereinsraum dort hin zu verlagern. Die im Sockelgeschoss an der Südgiebelseite befindlichen Räume könnten nach Umbau die gegenwärtig im Aufbau befindlichen Aktivitäten zur Stärkung nachbarschaftlicher Kontakte aufnehmen („Dorftreff“ etc.). Hierzu liegen konkrete Vorschläge des Ortsbeirats vor. Somit bestünde für das EG die Option einer raum- und infrastrukturellen Optimierung im Eingangs-, Foyer- und Sanitärbereich. *Eine Förderung im Rahmen des DE-Programms wird empfohlen.*

### 3.3. Qualitative Erläuterungen, weitere Strategiestritte

Die Unterschiedlichkeit der einzelnen Dorfgemeinschaftshäuser sowie der „Ulmtalhalle“ drückt sich nicht nur in der Größe, Alter, Bauart und Ausstattungsstandard aus. Vielmehr sind lokal ganz verschiedene Nutzungen und Nutzungsintensitäten festzustellen.

Die Erhebungen haben dabei ergeben, dass die Dorfgemeinschaftshäuser von den Bewohnern und Gruppen aller Ortsteile genutzt werden: je nach ihrer Größe, Ausgestaltung und Ausstattung, ihrer Erschließung sowie der Freiflächenangebote werden sie über die lokalen Grenzen hinaus von den Bewohnern der verschiedenen Ortsteile genutzt. Es gibt keine Regelungen über lokale Begünstigungen in der Gebäudenutzung, sondern alle Gebäude stehen allen Bewohnern gleichermaßen offen. Die Strategie der Kommune ist es auch weiterhin, die Dorfgemeinschaftshäuser in ihren unterschiedlichen Möglichkeiten und Ausprägungen als gesamtkommunales Angebot für alle Bewohner und Gruppen zur Verfügung zu stellen.

Zunächst ist für die für große Sport- und Fest-Veranstaltungen angelegte Ulmtalhalle festzuhalten, dass sie den Ambiente- und Funktionswünschen lokaler Gruppen nicht entsprechen kann.

Letzteres Gebäude wurde daher unter Zustimmung aller Beteiligten aus der Betrachtung herausgenommen, da die Funktionen nicht denen eines DGHs entspricht und die Nutzungsauslastung mit Trainings- und Wettkampfveranstaltungen der Sportvereine sowie Großevents nur wenig Raum gibt für lokale Nutzungsformen.

Die Nutzungen der einzelnen Dorfgemeinschaftshäuser beruhen zum einen auf den baulich-räumlichen Voraussetzungen der Gebäude: ein schlechter Ausstattungsstandard wie z.B. im DGH Rodenberg, eine mangelhafte Erschließung in Form einer steilen Treppe wie im Ehemaligen Verwaltungsgebäude Ulm mindern die Nutzbarkeit der Räumlichkeiten.

Wo bauliche Maßnahmen dazu beitragen können, funktionale Mängel zu beheben und die Attraktivität der Gebäude zu verbessern, sollten entsprechende, in den obigen Empfehlungen enthaltene Schritte und Strategien ergriffen werden.

Dabei sind notwendige, alters- und standardbedingte bauliche Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zu unterscheiden von grundlegenden baulich-räumlichen Neuordnungen und Funktionsverbesserungen.

Erstere stehen in unterschiedlichem Umfang in den Dorfgemeinschaftshäusern der Ortsteile „Altes Rathaus“ Allendorf Arborn, Beilstein, Odersberg, Greifenstein sowie in der ehemaligen Verwaltungsnebenstelle Ulm (siehe Maßnahmenbeschreibungen) an. <sup>1</sup>

Auch das Dorfgemeinschaftshaus Rodenberg fällt in die Kategorie „Grundsaniierungsbedarf“, hier bedarf es jedoch aufgrund des Gebäudezustands, seiner Lage und des notwendigen Maßnahmenumfangs einer anders gelagerten Strategie. Eine Lösung bietet sich in einer partnerschaftlichen Kooperationsmaßnahme von lokalem Feuerwehrverein und Kommune an (s.o.). Mit dieser von der örtlichen Feuerwehr angestoßenen Strategie könnte mehreren Bedarfen mit überschaubarem Einsatz und gegenseitigen Vorteilen entsprochen werden.

---

<sup>1</sup> Das Dorfentwicklungsprogramm kann solcherart „bloßer“ Renovierungs-, Sanierungs- und Ausstattungsmaßnahmen nicht fördern. Es wird verwiesen auf die Förderoptionen im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm des Bundes zur Sanierung von Gebäuden der kommunalen und sozialen Infrastruktur.

Partnerschaftliche Vorteile können auch in der angebotenen Intensivierung der öffentlichen Nutzung des Evangelischen Gemeindehauses Ulm gesehen werden, da durch entsprechende Renovierungs- und Umbaumaßnahmen die Attraktivität des Gebäudes gestärkt werden wird und der Bürgerschaft im Ort entsprechende Raumkapazitäten öffentlich angeboten werden können.

Baulich-räumliche und funktionale Neuordnungen in größerem Umfang dagegen zeichnen sich für die beiden Dorfgemeinschaftshäuser Rodenroth und mehr noch in Holzhausen ab. Bei beiden Gebäuden sind es jedoch nicht allein die baulichen und funktionalen Gegebenheiten sowie der Zustand der technischen Ausstattungen, die für Investitionen zur funktionalen Verbesserung sprechen. Vielmehr liegt die Begründung für solche umfassenderen Maßnahmen in dem bürgerschaftlichen Willen zu neuen Gemeinwesenaktivitäten, die zukunftsorientiert die Herausforderungen des sozialen und kulturellen Lebens in ländlichen Gemeinden angehen. Dies belegen die im Anhang angefügten Erklärungen der lokalen Akteure. Sie zeigen, dass das moderierte Beteiligungsverfahren im Rahmen des Projektauftrags dazu geführt hat, dass Bürgerinnen und Bürger die notwendige Sicherung der Daseinsvorsorge im Bereich von Bildung, Kultur, Gemeinwesen und Freizeit für neu definiert haben und dafür engagiert mit eigenen Aktivitäten eintreten.

Für die umfänglichen Maßnahmen an den Dorfgemeinschaftshäusern in Rodenberg, Holzhausen und Rodenroth wurden der Gemeinde für die Haushaltsplanungen Kostenschätzungen durch den örtlichen Feuerwehrverein, durch Herrn Architekt Schnarr sowie durch den Auftragnehmer vorgelegt.

Im Falle Holzhausen wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, für das im Gesamtensemble Kirche-Dorfgemeinschaftshaus liegende Gebäude „Alte Schule“ eine Lösung in Form neuer Nutzungen und entsprechender baulicher Erhaltungsmaßnahmen zu finden. Es wird empfohlen, die in den Gesprächen angeführte Strategie einer Förderung durch das LEADER-Programm zu verfolgen.

Die Überlegungen für eine Nutzung der Ulmer Gemeinschaftsräume durch lokale Vereine, abgesichert durch entsprechende Verträge, gehen in eine ähnliche Richtung der Übertragung von Kompetenzen und Verantwortlichkeiten auf die lokale Ebene der dort engagierten Akteure.

Die Steuerungsgruppe DE hat folgenden Fahrplan für die Maßnahmenumsetzung empfohlen:

DGH Rodenroth:	2018
Feuerwehrhaus /DGH Rodenberg:	2019
DGH Holzhausen:	2019

Nachrichtlich wird der Wunsch der Arbeitsgruppe „Dorfgemeinschaftshäuser“ wiedergegeben, eine Beauftragung eines Fachberaters für spezielle Förderprogramme vorzunehmen, um weitere Maßnahmen, die im DE- Programm nichtförderfähig sind, finanzieren zu können. Ob und inwieweit eine solche Fachberatung im Rahmen der DE finanziert werden kann, ist zu prüfen.

Die Arbeitsgruppe „Dorfgemeinschaftshäuser“ plädiert ausserdem dafür, in allen aufgeführten Gebäuden die vorhandene Medientechnik zu überprüfen, standardgerechte Ausstattungen zu beschaffen bzw. vorhandene Anlagen zu ergänzen bzw. dem erforderlichen Standard anzupassen

## **Nächste Strategiestritte:**

### **1. Ortsteil Ulm**

- Evangelisches Gemeindehaus Ulm

Die Kirchengemeinde hat die im Vermerk zum 7.9.2017 festgehaltenen Nachweise gegenüber dem Amt für den Ländlichen Raum mit dem Förderantrag vorzulegen. Die Gemeinde Greifenstein

muss sich positiv zu diesem Vorhaben und einer möglichen Förderung aussprechen. Sofern gewünscht, ist eine Nutzungsvereinbarung zwischen beiden Körperschaften zu treffen, die z.B. die Aspekte möglicher Entgelte und Einnahmen sowie der Kostenträgerschaft regeln.

- Ehemaliges Verwaltungsgebäude: Strategie zur Übergabe an örtliche Vereine  
Sobald die Evangelische Kirchengemeinde die notwendigen Antragsunterlagen vorgelegt hat, sollen seitens der Kommune die Gespräche mit den örtlichen Vereinen aufgegriffen werden, um eine Nutzungsübergabe vorzubereiten.

## **2. Ortsteil Holzhausen**

- Dorfgemeinschaftshaus  
Die Steuerungsgruppe und die IKEK-Arbeitsgruppe haben am 12.10.2017 einstimmig die Grundzüge nebst Kostenermittlung der vom Architekturbüro Schnarr erarbeiteten Entwurfsideen als Basis für das weitere Vorgehen angenommen. Die Ziele (Einzelmaßnahmen zur Optimierung) und der zu erwartende Kostenrahmen werden auf der von Herrn Schnarr geschaffenen Grundlage den gemeindlichen Gremien zur Umsetzung empfohlen. Im Rahmen eines nach Bereitstellung der Haushaltsmittel zu erteilenden Planungsauftrages wird die Detailplanung die Maßnahmen zur Umsetzungsreife führen. Entsprechende Förderanträge im Programm Dorfentwicklung sind zu stellen.
- Alte Schule  
Für das Bestandsgebäude „Alte Schule“ ist ein tragfähiges Nutzungskonzept zu entwickeln. Eine Beantragung von Fördermitteln aus dem LEADER-Programm wird empfohlen.
- Bürgermitwirkung  
Die lokale AG und ihre Aktivitäten zur Gemeinwesenstärkung sind zu stützen und einzubinden.

## **3. Ortsteil Rodenroth**

Die Maßnahmen- und Neuordnungsskizzen für das Dorfgemeinschaftshaus sind unter Einbindung der lokalen Arbeitsgruppe planerisch zu vertiefen und zur Umsetzungsreife zu bringen. Es ist zeitnah ein Förderantrag im Rahmen des D