



# Räume schaffen für die Zukunft

Erstellung eines zukunftsweisenden Konzeptes zur Ausrichtung und Nutzung der Bürgerhäuser der Stadt Runkel im Rahmen von IKEK / Dorfentwicklung

Magistrat der Stadt Runkel - Stand: Dezember 2018

Erstellung eines zukunftsweisenden Konzeptes  
zur Ausrichtung und Nutzung  
der Bürgerhäuser der Stadt Runkel

**Auftraggeber**

Magistrat der Stadt Runkel  
Burgstrasse 4  
65594 Runkel  
Antrags-Nr. 71319434  
Schr. Az. Di v. 10.Juli 2017

**Auftragnehmer**

Manfred Seip,  
Runkel-Dehrn  
Sprecher der AG 1

**In Zusammenarbeit und  
Abstimmung mit den**

Mitgliedern der AG 1

**Redaktionell bearbeitet von**

Sabine Hemming-Woitok, AG 1

**Projektbegleitung/ Fachbüro**

SP Plus  
61231 Bad Nauheim  
Wingertstrasse 28

**Beteiligte Fachbehörde**

Landrat Limburg Weilburg  
Amt für den ländlichen Raum  
Fachdienst Landentwicklung  
und Denkmalschutz  
65589 Hadamar

Runkel-Dehrn

Datum: 18.12.2018

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>A. Rahmenbedingungen</b> .....	5
1. Anlass und Ziel des Projektes.....	6
2. Methodik und Vorgehen.....	7
<b>B. Sichtung der Bürgerhäuser</b> .....	8 -26
1. Bestandsaufnahme der Infrastruktur	
2. Erfassung der Objektdaten	
3. Erstellung eines Objektblattes je Bürgerhaus	
4. Auswertung der aktuellen Belegungspläne und Feststellung des Auslastungsgrades der Bürgerhäuser	
<b>C. Situationsbeschreibung</b> .....	27-28
<b>D. Erfassung der Aufwendungen und Erlöse</b> .....	29-38
1. Vorhaltung (Instandhaltung und Wartung) der Infrastruktur und Reinvestitionen	
2. Betriebsführung (Energie, Personal, Reinigung, Müllentsorgung)	
3. Kapitaldienst	
4. Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	
<b>5. Bildung von Benchmark-Vergleichsparametern und Kosten-Nutzen Indikatoren für alle Bürgerhäuser</b> .....	39-40
<b>E. Kurzbeschreibungen des Status Quo</b> .....	41-51
<b>F. Vorschläge zur Attraktivitätssteigerung, für eine bessere Vermarktung, zur Aufwandsminderung und Erlössteigerung</b> .....	52-53
<b>G. Betriebswirtschaftliche Bewertung des Status-Quo</b> .....	54-59
<b>H. Vorschläge zur künftigen Nutzung unter Berücksichtigung der Workshop-Ergebnisse je Bürgerhaus</b> .....	60-61

**I. Zusammenfassung..... 62**

**J. Anhänge..... 63-81**

1. Flyerentwurf für die Vermarktung der BGHs (siehe Punkt F7)
2. Berechnung der Tagessätze für die Erhebung von Gebühren  
(2 Beispiele) (siehe Punkt F3)
3. Tabellen zum Wirtschaftlichkeitsnachweis nach der  
Kapitalwertmethode (siehe unter G)
4. Plafonierte Budgetvorgaben (siehe Punkt F)
  - Instandhaltung und Wartung
  - Reinigung und Müllentsorgung
  - Personalkosten
5. Balkendiagramme über die Aufwandspositionen im Vergleich

# **Rahmenbedingungen**

**1. Anlass und Ziel des Projektes**

**2. Methodik und Vorgehen**

## Anlass und Ziel des Projektes

Die Stadt Runkel wurde am 24.08.2013 mit allen Stadtteilen als Förderschwerpunkt des hessischen Dorfentwicklungsprogramms anerkannt.

Ziel des Förderprogramms ist es, auf Grundlage des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzeptes (IKEK) Strategien, Initiativen und Projekte auf gesamtkommunaler Ebene zu erarbeiten, um den anstehenden Herausforderungen in angemessener Weise nachhaltig begegnen zu können.

Im Rahmen des IKEK Prozesses wurde für die Stadt Runkel unter anderem das Handlungsfeld: „**Kommunikation, Treffpunkte, Dorfgemeinschaft und Kultur**“ benannt.

Unter dem Leitprojekt „**Räume schaffen für die Zukunft**“ sollte das Thema „**Erstellung eines zukunftsweisendes Konzeptes zur Ausrichtung und Nutzung der Gemeinschaftshäuser**“ bearbeitet werden. (Zu den Gemeinschaftshäusern zählen in Runkel Bürgerhäuser, Dorfgemeinschaftshäuser und Stadthallen, zusammenfassend als Bürgerhäuser bezeichnet.)

In Anbetracht der demographischen Entwicklung der Bevölkerung ergeben sich neue Anforderungen an die Bereitstellung und die Nutzungsmöglichkeiten öffentlicher Einrichtungen. Auch das sich ändernde Freizeitverhalten von Jung und Alt und die damit verbundenen und sich wandelnden Nutzungsansprüche an öffentliche Gemeinschaftshäuser erfordern eine Überprüfung hinsichtlich des derzeitigen Zustands der Einrichtungen und ihrer Zukunftsfähigkeit.

Die Aufgabenstellung bestand darin, ein Konzept zu entwickeln, mit dem die Wirtschaftlichkeit und die Betriebsführung der Bürgerhäuser gesteigert werden können.

Insbesondere gelten folgende Ziele:

1. Schwerpunkte mit spezifischen Angeboten setzen
2. Entwicklung und Bereitstellung attraktiver Nutzungsangebote
3. Schaffung von Raumangeboten zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten
4. Reduzierung der Vorhaltungsaufwendungen
5. Erwirtschaftung höherer Erlöse

## Methodik und Vorgehen

Die Durchführung des Projektes erfolgt in 5 Arbeitsschritten.

Phase 1 - Sichtung der 9 Bürgerhäuser, Erfassung der Objektdaten.

Phase 2 - Erfassung der Daten zur laufenden Betriebsführung, der Vorhaltung und Instandhaltung sowie des Kapitaldienstes  
- Erfassung und Auswertung der Belegungspläne der Häuser

Phase 3 - Bewertung der erfassten Objektdaten und der aktuellen Gebäudestruktur  
- Berechnung der einzelnen Zahlungsströme aus Kapitaldienst, der Betriebsführung, der Objektvorhaltung und der Erlöse

Phase 4 - Entwicklung von Vorschlägen zur Attraktivitätssteigerung hinsichtlich der künftigen Ausrichtung der Bürgerhäuser, der Nutzungsangebote und Optimierung der Wirtschaftlichkeit der Häuser

Phase 5 - Auswertung der Untersuchungsergebnisse  
- Darstellung des betriebswirtschaftlichen Rechnungsergebnisses mit den Auswirkungen auf die GuV  
- Ableitung einer Mehrjahresplanung mit Blick auf eine Plafonierung der Budgetrücklagen für die Vorhaltung der Bürgerhäuser  
- Steigerung des Qualitätsstandards und der Attraktivität für Sport, Kultur und Gesellschaft (Nutzungseffekt)  
- Organisation der Nutzungsangebote  
- Überlegungen zu Formen der Trägerschaft  
- Schaffung neuer Vermarktungsstrukturen

## C. Situationsbeschreibung

Neben der **Stadthalle Runkel** mit seiner überregionalen Funktionalität hält die Stadt in den weiteren acht Stadtteilen je ein Bürgerhaus vor und stellt so die Infrastruktur als Daseinsfürsorge für die gesellschaftlichen Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger sicher.

Die Bürgerhäuser sind in Größe und architektonischer Ausrichtung den Bevölkerungszahlen des jeweiligen Stadtteils angepasst.

In den Stadtteilen Arfurt, Dehrn, Ennerich, Runkel, Schadeck und Steeden sind die Bürgerhäuser konzeptionell in ihrer Größe, Raumkapazität und Ausstattung so ausgerichtet, dass sie nicht nur den Versammlungsbedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger sondern auch den sporttreibenden Bürgern und Vereinen Rechnung tragen.

Die Bürgerhäuser in Hofen und Eschenau dagegen haben nicht das Raumvolumen und den Hallencharakter einer Sporthalle und sind daher in ihrer Nutzung entsprechend eingeschränkt.

Beide Häuser wurden vorher anderweitig genutzt (Gasthaus in Hofen und Schulgebäude in Eschenau) und konnten erst nach entsprechenden Umbaumaßnahmen einer Nutzung als Bürgerhaus zugeführt werden.

Die Bürgerhäuser in Runkel, Dehrn und Steeden unterliegen einer großen Nutzungsvielfalt und sind sehr gut ausgelastet (siehe Belegungspläne).

Die Bürgerhäuser in Arfurt, Ennerich und Schadeck sind weniger gut und die Bürgerhäuser Eschenau, Hofen und Wirbelau nur minimal ausgelastet.

Eine erste Bestandsanalyse macht deutlich, dass die Bürgerhäuser mit ihren Raum- und Gestaltungsqualitäten sehr unterschiedlich sind.

Während sich die Bürgerhäuser in Arfurt, Dehrn, Ennerich, Runkel, Schadeck und Steeden in einem derzeit guten bis sehr guten baulichen Zustand befinden und ein ausreichendes Raumangebot parat halten, erfordern die Bürgerhäuser in Eschenau, Hofen und Wirbelau mit Blick auf die räumliche Ausgestaltung einen dringenden Handlungsbedarf.

Hierbei geht es in Wirbelau um den Gesamtzustand der Kubatur, in Eschenau um dringende, gewerkespezifische Investitionen und in Hofen um eine Verbesserung des Auslastungsgrades.

In der Betrachtung des Kosten-Nutzungsverhältnisses spiegeln sich auch die schlechten Belegungszahlen wieder, und das, obwohl im Benchmark nur die Belegungen in der Kernzeit von 10.00 Uhr bis 22.00 Uhr als Vergleichswerte herangezogen und die außerhalb liegenden Belegungszeiten nur nachrichtlich erfasst wurden.

Zielstellung ist, die künftige Entwicklung und Auslastung der Bürgerhäuser durch ergänzende oder spezielle Schwerpunktsetzungen zu steigern.

Hierbei gilt es insbesondere,

- die Nutzungspotentiale zu steigern
- die Vorhaltungsaufwendungen zu mindern und
- höhere Erlöse zu generieren.

Eine positiv begleitende gesellschaftliche Entwicklung hierbei ist der demographische Wandel in der Bevölkerung: die immer älter werdenden Menschen und das Bewusstsein der Gesunderhaltung durch körperliche Betätigung.

## **E. Kurzbeschreibung des Status Quo**

Redaktionelle und situationsgerechte Darstellung der jeweiligen Bürgerhäuser mit Blick auf den Allgemeinzustand, die Funktionalität, Umfeld, Hausausstattung und Besonderheiten zum Zeitpunkt der Sichtung.

## **Bürgerhaus Arfurt**

Das 1964 erbaute Bürgerhaus ist auch nach 54 Jahren noch in einem sehr guten Allgemeinzustand.

Das Bürgerhaus verfügt über eine zentrale Lage, eine gute Verkehrsanbindung und einen großen Parkraum in unmittelbarer Nähe.

Das räumliche Größenverhältnis der Aktionsflächen zu den Nebenflächen verhält sich wie 53,1 % zu 46,9 % und ist damit als vorteilhaft zu bezeichnen.

Zur Zeit stehen keine größeren Investitionen an.

Normaler Instandhaltungsaufwand.

### **Besonderheit:**

Im Obergeschoss des Bürgerhauses befindet sich eine Wohnung, die seinerzeit als Hausmeisterwohnung gedacht war. Wohnfläche ca. 94,0 m<sup>2</sup> und 370 m<sup>3</sup> umbauter Raum.

Die Wohnung dient z. Zt. als Lagerraum des Musikvereins.

**Alternativ:** Wohnung vermieten und Mieterlös generieren!

## Bürgerhaus Dehrn

Das Bürgerhaus Dehrn wurde 1982 unter Verwendung bestehender Hallenteile des alten Baukörpers (heute überwiegend Nebenräume) durch den Neubau einer Haupthalle erweitert.

Das Raumvolumen und die nutzbaren Funktionsflächen des Bürgerhauses decken die Bedarfsgrößen der Nutzer ab und bilden eine ausreichende Größe für alle vereinsinternen und gesellschaftlichen Anlässe.

Mit Halle, Clubraum und Foyer sind dies 700 m<sup>2</sup>, die bezogen auf die Bürgerzahl von Dehrn mit z.Zt. 2207 Bürgerinnen und Bürgern, eine Referenzgröße abbilden, die in jedem Bedarfsfall einen funktionalen Ablauf und Wirtschaftsbetrieb sicher stellt.

Das Bürgerhaus ist im Laufe von 35 Nutzungsjahren substanziell in einzelnen Gewerken abgewirtschaftet und es besteht demzufolge ein erhöhter Instandhaltungsaufwand und Re-Investitionsbedarf

Als eine größere und in die Zukunft gerichtete Investition wird von allen Vereinen der Einbau einer festen Bühne favorisiert und für dringend notwendig erachtet.

Hierzu gibt es bereits konkret ausgearbeitete Planungsentwürfe sowie eine modifizierte Kostenaufstellung.

Um dem Integrationsgedanken im Sinne von IKEK gerecht zu werden, müssten über die Stadtteilgrenzen hinaus zwei Bürgerhauszentren geschaffen werden:

- In Runkel überwiegend für den laufenden Sportbetrieb und sportliche Großveranstaltungen und
- in Dehrn überwiegend zur Bedarfsdeckung von kulturellen Großveranstaltungen.

Die vorhandene infrastrukturelle Kubatur, deren Lage innerhalb des Stadtgebietes, die jeweiligen Vereinsstrukturen und die zuzuordnenden Einzugsbereiche und Einwohnerzahlen untermauern diesen Integrationsgedanken.

## **Bürgerhaus Ennerich**

Das 1996 in Betrieb genommene Bürgerhaus ist in einem sehr guten Zustand und erfüllt in Konzeption und Ausführung die gestellten Anforderungen.

Die Größe der Kubatur und der räumliche Zuschnitt des Gebäudes erfüllen in Bezug auf die Einwohnerzahl des Stadtteil Ennerich die gesellschaftlichen Anforderungen.

Außer den laufenden Instandhaltungsaufwendungen und betrieblichen Nachbesserungen sind mittelfristig keine größeren Re-Investitionen erforderlich.

Ausstattung und Einrichtung lassen eine vielschichtige und multifunktionale Nutzung zu und erfüllen die Bedürfnisse der Vereine und Gesellschaft.

Die vorhandenen energetischen Anlagen auf der südlichen Satteldachhälfte verbessern die Wirtschaftlichkeit der Energieversorgung.

Der Zugang zum Gebäude selbst, zu den Räumlichkeiten als auch zu den sanitären Einrichtungen ist diskriminierungsfrei, ein Behinderten-WC ist vorhanden.

Die notwendigen Einrichtungen für einen funktionierenden Wirtschaftsbetrieb bei Großveranstaltungen wie Küche, Ausschank, Kühlanlage und Bevorratung sind vorhanden und in einem funktionalen Zustand.

Die Sportgeräteausstattung und das Mobiliar an Stühlen und Tischen sind ausreichend und in einem guten Zustand.

Im Angebot an Nebenräumen befinden sich auch zwei Räume, die ursprünglich als Arztpraxisgedacht waren und derzeit artfremd genutzt werden. (Raucherraum mit unzureichender Entlüftung und Rumpelkammer des Kindergartens).

## Bürgerhaus Eschenau

Der Kubatur des heutigen Bürgerhauses ging 1986 der Umbau eines ehemaligen Schulgebäudes voraus.

Die Gesamtkubatur setzt sich aus verschiedenen genutzten Raumteilen zusammen:

- Bürgerhaus mit den Raumanteilen = Erdgeschoss + Kellergeschoss (Jugendräume)
- Obergeschoss: 3 Räume vermietet an Ing. Büro und
- Dachgeschoss: 1 kompl. Wohnung, Nutzung als Abstellraum für Requisiten der Vereine > verschenkter Mieterlös!

Die Raumanteile des Bürgerhauses sind in einem guten Allgemeinzustand.

Die Größe der Nutzflächen wird von den Nutzern als ausreichend bezeichnet und entspricht auch in der Bemessung der Referenzgröße/Einwohner.

Verbesserungen:

- attraktivitätssteigernde Maßnahmen, Saal freundlicher gestalten
- Nutzungspotentiale steigern
- energetische Maßnahmen prüfen und planen.

Bei gesellschaftlichen Großveranstaltungen bilden die Räume des Bürgerhauses, das gegenüberliegende Backhaus (Backes) und der verbindende Vorplatz ein Ensemble und stellen als Einheit den Nutzungsschwerpunkt des öffentlichen und gesellschaftlichen Geschehens dar.

## **Bürgerhaus Hofen**

Das Bürgerhaus Hofen wurde 1991 aus der Kubatur eines ehemaligen Gasthauses in der Form einer Gebäudehälfte erstellt.

Das Erscheinungsbild des Bürgerhauses hat den Charakter eines guten Wirtshauses mit einer angenehmen und einladenden Atmosphäre.

Der Innenausbau ist in einem sehr guten Erhaltungszustand und einem gepflegtem Gesamteindruck.

Bei diesen positiven Voraussetzungen ist es nicht verständlich, dass das Raumangebot nur so mäßig genutzt wird. (Konkurrenz: die Gaststätte „Zur alten Schmiede und das Sportlerheim).

Hier sollte durch gezielte Werbung das Erscheinungsbild der Infrastruktur und die Nutzungsmöglichkeiten besser dargestellt werden und dies nicht im Konkurrenzdenken gegenüber der Gaststätte, sondern ergänzend mit kulturellen und sportlichen Alternativen.

**Eine wirtschaftlichere Betriebsführung könnte gesteigert werden, wenn die beiden Bürgerhäuser Hofen und Eschenau auch mit Blick auf den relativ geringen Auslastungsgrad und bei der vorhandenen vertretbaren Entfernung zusammengelegt würden.**

## **Bürgerhaus (Stadthalle) Runkel**

Die Stadthalle wurde 1976 errichtet und ist in ihrer baulichen Substanz bis auf wenige Re-Investitionsmaßnahmen noch auf dem Stand von 1976 und somit 41 Jahre alt.

Die Funktionsflächen und Nebenräume dienen zu 85% den Bedürfnissen des Sportbetriebes. Die Größe der Kubatur, der Zuschnitt der Räume und deren Ausstattung entsprechen den derzeitigen Anforderungen und stellen einen breit gefächerten Sportbetrieb sicher.

**Ein 180 m<sup>2</sup> großer Clubraum** verbreitet eine angenehme Atmosphäre.

Der Clubraum kann in das Foyer hinein vergrößert und integriert werden.

Möbiliar und Ausgestaltung des Raumes sind in einem ansprechenden Zustand.

Die Belüftung des Raumes ist mangelhaft, keine statische Entlüftung, die Fenster können nicht geöffnet werden.

**Foyer, Ausschankbereich und die Thekengestaltung** sind allenfalls funktional in Ordnung, strahlen aber keine einladende Atmosphäre aus und sind nicht dekorativ. Es fehlen ausschmückende Gestaltungselemente wie Bilder oder Wand-Applikationen.

## **Bürgerhaus Schadeck (Haus der Vereine)**

Baujahr 2000; gute Bausubstanz; sehr guter Allgemeinzustand.  
Die Kubatur strahlt eine freundliche, einladende Atmosphäre aus.

Gutes Raumangebot; günstiges Raumverhältnis im Vergleich der Bruttogrundfläche zu den Nutz- und Aktionsflächen 60% :40% .  
Jeder Verein hat sein Inventar Domizil.

Nachteil: Die sanitären Anlagen (Besuchertoiletten) befinden sich im Untergeschoss, kein diskriminierungsfreier Zugang für mobilitätseingeschränkte Hausbesucher.

Das Umfeld des Bürgerhauses ist pflegebedürftig.  
Die Holzkonstruktionsüberdachung bedarf mit Blick auf seine Funktionalität und den Gesamtzustand dringender Wartungsarbeiten.

### **Besonderheit:**

Ein Vereinsring hat die Bewirtschaftung des Hauses übernommen.  
In einen Gesellschaftervertrag sind die Nutzungsmodalitäten geregelt.

## **Bürgerhaus Steeden**

Das im Jahre 2000 errichtete Bürgerhaus ist von seiner Architektur, seines räumlichen Zuschnitts und seiner Ausgestaltung eine gelungene und den Bedürfnissen der Nutzer gerecht werdende Einrichtung.

Die Räumlichkeiten und deren Einrichtungen decken alle an das Haus gestellten Anforderungen ab und sind in Ausstattung und Funktionalität optimal platziert. Die sanitären Einrichtungen sind diskriminierungsfrei zu erreichen und werden durch eine vorhandene Behindertentoilette ergänzt.

In dem teilunterkellerten Untergeschoss mit separatem Zugang sind die sanitären Anlagen der sporttreibenden Nutzer und die Anlagen der Haustechnik untergebracht.

### **Allgemeiner Zustand:**

Re-Investitionen stehen nicht an.

Das Gebäude ist in einem sehr guten Zustand.

## **Bürgerhaus Wirbelau**

Die im Jahre 1950 in Massivbauweise 2-geschossig errichtete Kubatur ist in seinem Zuschnitt bezogen auf die Anzahl der Bürger zu groß und nicht optimal gelöst.

Das Raumvolumen der vorhandenen Aktionsflächen ohne Nebenräume ist in Bezug auf die Referenzgröße/Einwohner zu großzügig ausgelegt, auch wenn an den Tagen wie Kirmes und Fasching die Halle zu klein erscheint.

Die Innenausgestaltung des 306,50 m<sup>2</sup> großen Saalraumes ist zwar in sich funktional und besitzt zuordnungsgerecht alle nötigen Einrichtungen wie Küche, Thekenraum und Bühne, verströmt aber keine einladende Atmosphäre. Ausgestaltungselemente wie Vorhänge, Bilder und eine ansprechende Decken- und Bühnengestaltung fehlen.

Der Zugang zur Halle ist nicht diskriminierungsfrei (5 Eingangsstufen), erdgleicher Zugang nur über Nebeneingang möglich.

Die sanitären Anlagen befinden sich im Untergeschoss des Gebäudes und sind nur über eine Geschosstreppe für ältere Menschen nicht barrierefrei erreichbar. Eine Behindertentoilette im Erdgeschoss fehlt.

Die im Untergeschoss vorhandenen Nebenräume (darunter zwei Arztpraxisräume) und die sanitären Anlagen sind in einem baulich sehr guten Allgemeinzustand.

### **Besonderheit:**

Eine Arztpraxis mit Wartezimmer schließt für die örtlichen Bewohner eine medizinische Versorgungslücke und ist wöchentlich (donnerstags) erreichbar.

### **Mängel:**

- kein Stauraum für Sportgeräte verfügbar
- mangelhafte Hallenbelüftung
- Hallenfußboden erneuerungsbedürftig
- Heizungsanlage nicht störungsfrei
- das Gebäude hat große energetische Mängel

### **Vorschlag: Umbau/ Teilneubau**

Erstes Geschoß und den Dachaufbau bis Oberkante Untergeschoss komplett ablegen. Die massive und noch in gutem Zustand befindliche Bausubstanz des Untergeschosses erhalten

Mit Blick auf eine kurze Bauzeit (kurze Entbehrungszeit der Hallenverfügbarkeit), aber auch aus statischen Gründen, wird der Wiederaufbau des Hallenkörpers in

einer Holzskelettbauweise empfohlen. Hierbei sollte der Firstverlauf des Dachstuhls um 45° dreht und als Zwillings-Satteldachform gerichtet werden. Gleichzeitig sollten die baulichen Vorkehrungen getroffen werden, um den Hallenraum im Bedarfsfall abtrennen und einer Doppelnutzung zuführen zu können.

## F. Vorschläge zur Attraktivitätssteigerung, für eine bessere Vermarktung, zur Aufwandsminderung und Erlössteigerung

### 1. Instandhaltungskosten an der Größe der Kubatur und dem Wiederbeschaffungswert (WBW) der Häuser orientieren.

Dies bedeutet: WBW aller BGH = 9.599.979,00 €  
Aufwendungen für Instandhaltung und Wartung z.Zt. = 81.464 €  
Das sind = 0,84 %

Gegenüber dem derzeitigen Buchwert aller BGH  
mit 3.735.238 € = 2,18 %

**Vorschlag:** Auf der Grundlage einer gemittelten % Vorgabe sollte die Mittelbereitstellung festgelegt und in einer Budgetvorgabe für das Haushaltsjahr freigegeben werden.

### 2. Vergabe von wiederkehrenden Leistungen durch Wartungsverträge.

Vergabeverfahren einleiten und Leistungen als Wartungsvertrag vergeben.

**Vorteile:** Bessere Planbarkeit für Unternehmer und für die Stadtverwaltung, Aufwandskostenreduzierung der Vergabe von Einzelleistungen, Minderung von Rüstzeiten und Ausschreibungsaufwand.

Zeitbedingte oder zeitkritische Vergaben sind teuer!

### 3. Anpassung der Gebührensätze an Nutzungen.

**Vorschlag:** Vermietungs-Tagessätze an der Aufwandsentwicklung und dem Nutzungsverhalten der Bürgerinnen und Bürger orientieren

4. **Hausmeister- und Reinigungstätigkeiten bündeln.**  
**Vorschlag:** Personalaufwand an der Größe der Kubatur, den Aktionsflächen und den Belegungszahlen ausrichten.  
 Gegebenenfalls Tätigkeitsverzahnung herstellen oder/und Vergabe auf Stundenbasis.  
 Stellenbeschreibung der Hausmeistertätigkeit (Präsenzpflicht) konkretisieren und die Unterscheidung zwischen Kontrollaufgaben und handwerklichen Tätigkeiten klar definieren.
  
5. **Hausordnungen erstellen**, in der die Verhaltensweisen der Nutzer und die Ahndung bei Fehlverhalten dargestellt sind.
  
6. **Aufwertung der BGH durch Verbesserung der Ausstattung.**  
**Vorschlag:** Nutzungsfreundlichere Ausgestaltung der Räumlichkeiten durch z. B. Farbgebung, Bestuhlung, Bilder, Vorhänge lassen eine höhere Akzeptanz erwarten.
  
7. **Vermarktung der Raumangebote und Nutzungsmöglichkeiten.**  
**Vorschlag:** Das Raumangebot, die räumliche Ausgestaltung und die Nutzungsmöglichkeiten sportlich, kulturell und gesellschaftlich auf der Internetseite und durch Werbeflyer ansprechend präsentieren(s. Anhang).
  
8. **Organisation / Trägerschaftsmodelle.**  
**Vorschlag:** (Beispiel) analog Vereinsring Schadeck.
  - Vereine/Trägerverein schließen sich zu einem Vereinsring zusammen.
  - Der Vereinsring/Trägerverein schließt eine Nutzungsvereinbarung mit der Stadt ab.  
 Hierin sind alle Nutzungsmodalitäten wie die Aufgabenzuordnung und die Übernahme von Pflichten geregelt.  
 z.B. Die Übernahme der kompletten Betriebsführung, kleinere Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten, die Personalgestellung, die Vergabe der Räumlichkeiten an Nutzer, die Reinigung mit Müllentsorgung etc.
  - Zum Ausgleich der Aufwendungen für Energie, Personalkosten, Müllentsorgung und kleineren Instandhaltungsarbeiten leistet die Stadt einen Aufwandszuschuss der vierteljährlich beigesteuert wird.

# I. Zusammenfassung

Das vorliegende Konzept zur künftigen Ausrichtung und Nutzung der Bürgerhäuser in den Stadtteilen der Stadt Runkel wurde unter der Prämisse erstellt, auf Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme zur aktuellen Situation in den Häusern, Aussagen zum Finanzbedarf und der erforderlichen Mittel für die Instandhaltung und Wartung der Einrichtungen, zur Steigerung der Nutzungsintensität, zur Verbesserung der Vermarktungsorganisation/-strukturen, zur Erhebung der Nutzungsgebühren sowie zu neuen Formen der Trägerschaft treffen zu können.

Wie die Ergebnisse der Analyse der Bestandserhebung zeigen, bestehen verschiedene Möglichkeiten die Zukunftsfähigkeit der Bürgerhäuser in den Stadtteilen langfristig sicherzustellen, wie sie u.a. mit den Vorschlägen im Kapitel. F „Vorschläge zur Attraktivitätssteigerung, besseren Vermarktung der Häuser, Aufwandsminderung und Erlössteigerung“ aufgezeigt werden.

Die Diskussionsergebnisse der Workshops, die in den Stadtteilen mit den örtlichen Akteuren zum Thema „Künftige Nutzung der Bürgerhäuser“ erzielt werden konnten, geben zudem Aufschluss darüber, welche Maßnahmen aus Sicht der Nutzer realisiert werden sollten, um die Nutzungsmöglichkeiten zu erhalten und Attraktivität der Gebäude zu verbessern. Die in den Veranstaltungen mit den örtlichen Akteuren diskutierten und festgehaltenen Vorschläge sind in das Nutzungskonzept für alle Bürgerhäuser mit eingeflossen.

Eine exakte Festlegung der Maßnahmen zur Verbesserung der jeweiligen Situation in den Bürgerhäusern sowie der zeitlichen Abfolge und Priorisierung einzelner Maßnahmen wurde im Konzept jedoch nicht vorgenommen. Die Entscheidung, welche Bau- und Sanierungsmaßnahmen oder auch organisatorische und finanzielle Veränderungen schließlich vorgenommen werden sollen, wird von den politisch Verantwortlichen und der Stadtverwaltung zu treffen sein. Das Konzept hat vornehmlich empfehlenden Charakter und kann Hilfestellung bei anstehenden Entscheidungen zur Planung und Durchführung von Initiativen und Maßnahmen bzgl. der Bürgerhäuser geben.

Der Verfasser und die an der Erarbeitung des Konzeptes Beteiligten sind der Auffassung, dass sich bei konsequenter Anwendung der Vorschläge und Umsetzung der Maßnahmen eine Steigerung der Attraktivität der Bürgerhäuser und damit eine wirtschaftlichere Betriebsführung erzielen lassen.

# J. Anhänge

## J. 1. Beispiel für einen Flyer für die Vermarktung der BGHs (siehe Punkt F.7)

*In unmittelbarer Nähe*

*Nutzungsgebühren:  
Pro Tag in €*

<i>Gegenstand</i>	<i>Anwohner</i>	<i>Guest</i>
<i>Halle</i>	<i>.....</i>	<i>.....</i>
<i>Clubraum</i>	<i>.....</i>	<i>.....</i>
<i>Foyer</i>	<i>.....</i>	<i>.....</i>
<i>Küche.....</i>	<i>.....</i>	<i>.....</i>
<i>Beschallungs- anlage.....</i>	<i>.....</i>	<i>.....</i>

*Einlegeblatt:  
Trainingsangebot der Vereine*

*Ansprechpartner:  
Hallenwartin:*

*Anschrift des Bürgerhauses:*

*65594 Runkel-Ennerich  
Am Schlösschen 7*

*Öffnungszeiten:*

*Montags bis Freitags.....  
Samstag und Sonntag .....*

*Parkplatzangebot:  
Parkplatzanlage mit 45 Parkplätzen*

## *Bürgerhaus Ennerich*



*~ Alles unter einem Dach ~*

- Sport + Spiel*
- Kultur + Gesang*
- Gesellschaft + Feiern*
- Restauration*

## *Schöne Raumarchitektur*



*mit Außenterrasse für sonnige Tage*

*130 Tischplätze*

*240 m<sup>2</sup> Aktionsfläche für*

*Sport und Spiel,*

*Kultur und Gesellschaft*

*Clubraum für Feiern mit der Familie*



*Schönes Ambiente für  
Gesellige Stunden*

*45 Tischplätze*

*Angenehme Atmosphäre*

*Beschallungsanlage vorh.*

*Großküche*



*Gut eingerichtete Küche lässt unter  
fachkundiger Bewirtschaftung die  
Gaumenfreuden höher schlagen*

*Wir helfen Ihnen weiter:  
„Alles in einer Hand“*

*Unsere Catering Partner*

