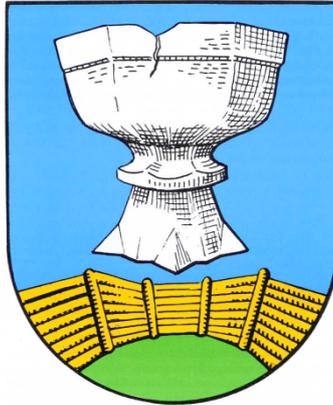




# Konzept

## „Haus der Dorfgemeinschaft“



Aktuelle Frontansicht des Objektes, das zum Haus der Dorfgemeinschaft entwickelt werden soll.

Adresse: Zum Bahnhof 40  
31311 Uetze / Dedenhausen  
Eigentümerin: Frau Renate Geck



## **Agenda:**

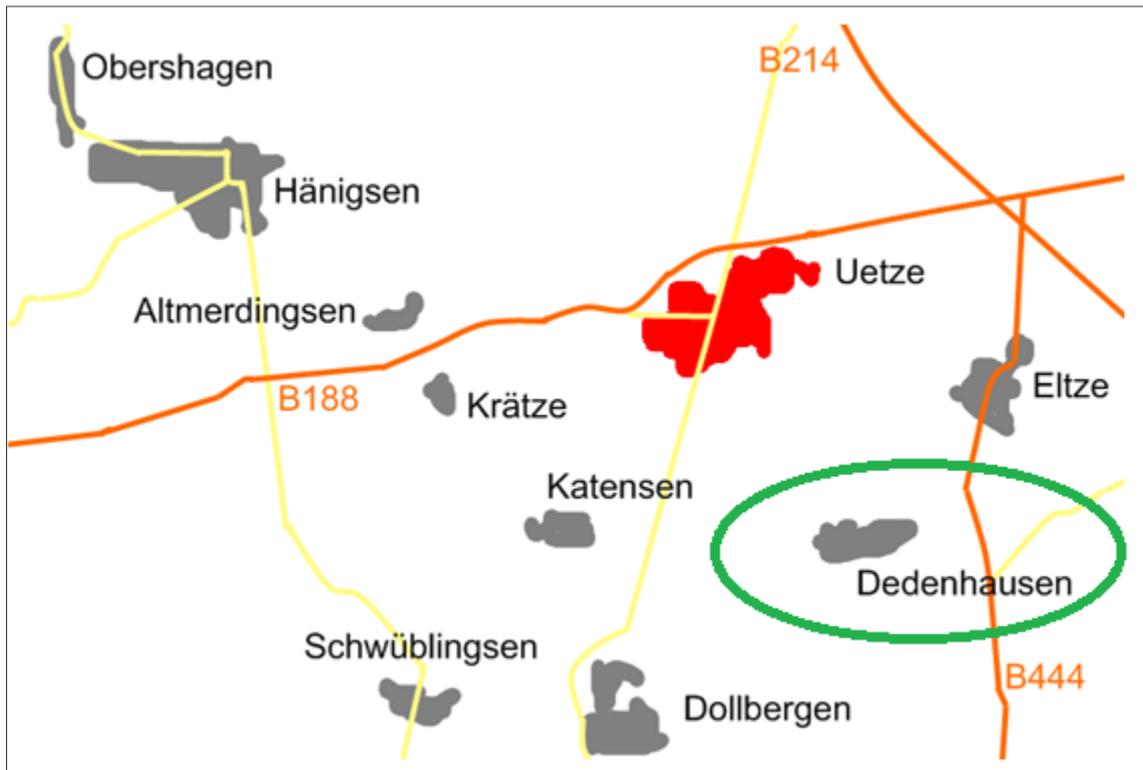
- 1. Was Dedenhausen heute bietet**
- 2. Die Perspektive für Dedenhausen**
- 3. Warum ist das Anwesen „Geck“ eine Chance für Dedenhausen**
- 4. Machbarkeitsprüfung für ein Haus der Dorfgemeinschaft**
  - 4.1. Raumplanung**
  - 4.2. Kostenschätzung**
  - 4.3. Finanzierung / Wirtschaftlichkeit**
- 5. Schritte zur Realisierung**
  - 5.1. Sicherung eines Vorkaufsrechts**
  - 5.2. Gründung einer Sozialgenossenschaft**
  - 5.3. Anteilserwerb & Kapitalbeschaffung zum Kauf des Objektes**
  - 5.4. Suchen eines Betreibers für den „Dorf-Treff“**
  - 5.5. Zeitplan und Eigenleistungen**
  - 5.6. ....**



## 1. Was Dedenhausen heute bietet

### Standort:

Dedenhausen ist eine Ortschaft der Gemeinde Uetze in der östlichen Region Hannover.



Dedenhausen liegt von dem Mittelzentrum Uetze 4,3 Km entfernt. Die verbindende Kreisstraße hat einen Fahrrad-/Fußweg.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) fahren werktags zu Schulzeiten stündlich. Die Fahrdauer beträgt ca. 45 Minuten. In Dedenhausen sind drei Haltestellen vorhanden.

Dedenhausen hat einen Bahnanschluß für die Regionalverbindung Wolfsburg-Hannover. Die Taktung ist halbstündlich.

### Einwohner:

Dedenhausen hat 924 (2017) Einwohner, die in ca. 360 Haushalten leben.

Die Altersstruktur für die Gemeinde Uetze lässt Rückschlüsse auf die Mobilität der Bürger/innen zu. 19% der Bürger/innen sind jünger als 18 Jahre, 51% sind älter als 49 Jahre (27% älter als 60 Jahre).

(Datengrundlage:

[https://www.uetze.de/allris/\\_\\_\\_tmp/tmp/45-181-136897922904/897922904/01001119/19-Anlagen/01/VO-556\\_2013\\_Okt\\_StadtRegion-Aktualisierung\\_Dem.pdf](https://www.uetze.de/allris/___tmp/tmp/45-181-136897922904/897922904/01001119/19-Anlagen/01/VO-556_2013_Okt_StadtRegion-Aktualisierung_Dem.pdf))



### Versorgung:

Die Versorgung mit Lebensmitteln und Verbrauchsartikeln für die allgemeine Lebensführung wird wie folgt durchgeführt:

- Für mobile Personen bietet Uetze ein umfassendes Angebot.
- Pendler können zusätzlich arbeitsplatznah z.B. in Hannover einkaufen.
- Weniger mobile Bürger/innen, die nicht berufstätig sind, können zweimal in der Woche in einem örtlichen Laden Milchprodukte, Wurst und Honig kaufen. (Öffnungszeiten bis 17:30 Uhr)
- Es gibt im Ort einen Frischdienst (B2B). Dieser betreibt auch den Laden. An Endverbraucher verkauft er auch Getränke (Wasser, Brause, Cola, Bier). Diese Produkte können zu den Ladenöffnungszeiten kastenweise gekauft werden.
- Zusätzlich stehen jeden Dienstag von 15 bis 17 Uhr als „Kleiner Markt“ bis zu vier Verkaufswagen mit Produkten der Grundversorgung zur Verfügung. Es werden angeboten: Brot & Backwaren / Fisch / Obst & Gemüse und Blumen.

Inwieweit das derzeitige örtliche Versorgungsangebot dauerhaft erhalten werden kann ist unsicher. Für den Laden und Getränkehandel ist keine Nachfolge geplant (Restnutzung max. 10 Jahre). Die Marktbeschickung erfolgt ohne vertragliche Bindungen.

### Sozialleben:

Das Sozialleben ist in Vereinen und informellen Gruppen organisiert.

Es sind vorhanden: Sportverein MTV (310 Mitglieder), Sozialverband (209 Mitglieder), Feuerwehr (50 Mitglieder), Dorfgemeinschaftsjugend DGJ (35 Mitglieder), Zukunftswerkstatt (30 Personen), Chor (20 Mitglieder), CDU (20 Mitglieder), SPD (19 Mitglieder), Gesprächskreis Plattdeutsch (10 Personen).

Insgesamt sind somit etwa 700 Bürger/innen in 9 ortsansässigen Gruppierungen organisiert.

Die „Traditions Kameradschaft Barbarossa“ verfügt außerhalb des Ortes über ein eigenes Vereinsgebäude und wurde deshalb hier nicht berücksichtigt.

Außerdem ist die evangelische Kirche mit einem aktiven Kirchenvorstand und regelmäßigen Gottesdiensten an den Sonn- und Feiertagen zu erwähnen.



## 2. Die Perspektive für Dedenhausen

### Versorgungslage:

Weniger mobile Menschen, insbesondere ältere Personen und Menschen mit Behinderungen, können sich in Dedenhausen nur an bestimmten Tagen mit einem eingeschränkten Angebot mit Lebensmitteln versorgen. Andere Güter der Grundversorgung stehen nicht örtlich zur Verfügung.

Perspektivisch ist die gesamte heutige Versorgungsstruktur nicht nachhaltig gesichert.

### **Fazit:**

**Aufgrund der Einbindung in den öffentlichen Nahverkehr ist die Versorgungslage für mobile Bürger/innen in Dedenhausen relativ gut.**

**Für weniger mobile Bürger/innen ist das aktuelle Markt- und Ladenangebot für die Grundversorgung eingeschränkt und die Nachhaltigkeit unsicher.**

**Für berufstätige Bürger/innen sind die örtlichen Angebote aufgrund der beschränkten Öffnungszeiten nur bedingt nutzbar.**

**Ein örtliches Angebot über die Grundversorgung hinaus fehlt.**

**Da das Marktangebot nicht in einem Gebäude (teilweise unter dem Schleppdach der alten Molkerei) und zu begrenzten Öffnungszeiten erfolgt, ist die Nutzung eingeschränkt.**

### Vereinsstruktur:

Für den dörflichen Zusammenhalt und das soziale Wohlbefinden der Bürger/innen von Dedenhausen ist es wichtig, dass leicht zugängliche Freizeitangebote vorhanden sind.

Die Vereine und Gruppierungen sind ein wichtiger Bestandteil der örtlichen Lebensqualität. Zur Aufrechterhaltung dieser Angebote werden Treffpunkte benötigt. Für regelmäßige Zusammenkünfte bzw. für die jährlichen Versammlungen wird derzeit insbesondere der Saal des Gasthauses „Zum Bahnhof“ genutzt.

Das Gasthaus „Zum Bahnhof“ wird von Frau Renate Geck betrieben. Frau Geck ist bereits über 80 Jahre alt. Eine Nachfolgeregelung gibt es nicht.

### **Fazit:**

**Die passenden Räumlichkeiten für unsere Vereine und Gruppierungen sind gefährdet.**



### Sozialleben:

Eine wesentliche Voraussetzung für ein sozial ausgewogenes Miteinander sind Möglichkeiten der Begegnung. Diese Begegnungen finden zurzeit z.B. im Rahmen von themenbezogenen Zusammenkünften der Vereine und Gruppierungen statt. **Weiterhin benötigt das Dorf ein passendes Angebot für familiäre Feiern wie Taufen, Hochzeiten, Konfirmationen, Beerdigungen und private Feiern und spontane Zusammenkünfte. Ebenfalls benötigt werden Räumlichkeiten für größere örtliche Veranstaltungen wie z.B. Jahreshauptversammlungen der Vereine, Altennachmittage, Silvesterfeiern der DGJ und ähnliches mehr.** Die dazu benötigten Räumlichkeiten bietet in Dedenhausen nur der Saal des Gasthauses „Zum Bahnhof“.

Andere vorhandene Örtlichkeiten sind keine gleichwertige Alternative. Das örtliche „Festwerk“ **hat einen gehobenen Standard**, wird vorwiegend **außerörtlich** für Familienfeiern (Hochzeiten etc.) genutzt und ist häufig ausgebucht. Ein öffentlicher Schankbetrieb ist nicht vorhanden. Die räumliche Gestaltung dort lässt keine Versammlungen einer größeren Personenzahl zu.

Das Vereinshaus der „Traditions Kameradschaft Barbarossa“ liegt einen Kilometer außerhalb des Ortes und ist dadurch nur eingeschränkt nutzbar. Für Versammlungen einer größeren Personenzahl ist es ebenso wenig geeignet.

#### **Fazit:**

**Ohne das Gasthaus „Zum Bahnhof“ fehlt ein wesentlicher sozialer Treff- und Kommunikationspunkt im Dorf.**

### **3. Warum ist das Anwesen „Geck“ eine Chance für Dedenhausen**

Das Gasthaus „Zum Bahnhof“ ist zurzeit

- von der Lage,
- von der Bausubstanz,
- von der Vornutzung
- und vom Kaufpreis

das beste und einzige Angebot zur Lösung der örtlichen Probleme.



Das Gebäude soll als

## **Haus der Dorfgemeinschaft** (abgekürzt HdD)

von der ortsansässigen Bevölkerung, regional und überregional

- als Dorf-Treff im Bistro-/Cafébetrieb zur Kommunikation und Sozialbindung
- als Versammlungs- und Saalbetrieb für Vereine und Bürger sowie
- als Dorfladen oder ähnliches zur örtlichen Nahversorgung für Menschen mit geringer Mobilität **und junge Familien mit häuslicher Bindung durch Kleinkinder und**
- **Menschen, die gern regional einkaufen.**

genutzt werden.

Das Projekt dient der Regionalentwicklung und lokalen Daseinsvorsorge.

Dabei werden besonders alte Menschen, Menschen mit geringen Einkünften und Menschen mit Behinderungen unterstützt.

**Es gibt dadurch eine reale Chance, den Trend zum reinen Schafdorf zu durchbrechen. Es ist möglich, die Lebensqualität aller Einwohner im Dorf zu erhalten und zu verbessern.**

### **Die Idee:**

Gründung einer **Sozialgenossenschaft** -> **WIR ALLE !! werden Mitglieder** -> Vom **Anteilsverkauf** wird das Gebäude gekauft -> Umbau & Instandsetzung durch **EIGENLEISTUNGEN, Fördergelder** und ggf.

Darlehen -> **Ergebnis funktionierendes und wirtschaftliches HdD** 😊



**Sozialgenossenschaft**

**Eigenmittel**

**Fördermittel**

**Kauf der Immobilie**

**Gen.-Anteile**

**Herstellung von:**

**Dorftreff als Bistro/Cafe**

**Arbeitseinsatz**

**Leader-Mittel  
KfW-Förder.  
Darlehen**

...  
...

**Versammlungs- / Saalbetrieb**

**Arbeitseinsatz**

**siehe oben**

**Vermietung der Wohnungen**

**Arbeitseinsatz**

**KfW-Förder.  
Darlehen**

...

**Dorfladen/Cafe oder ähnliches**

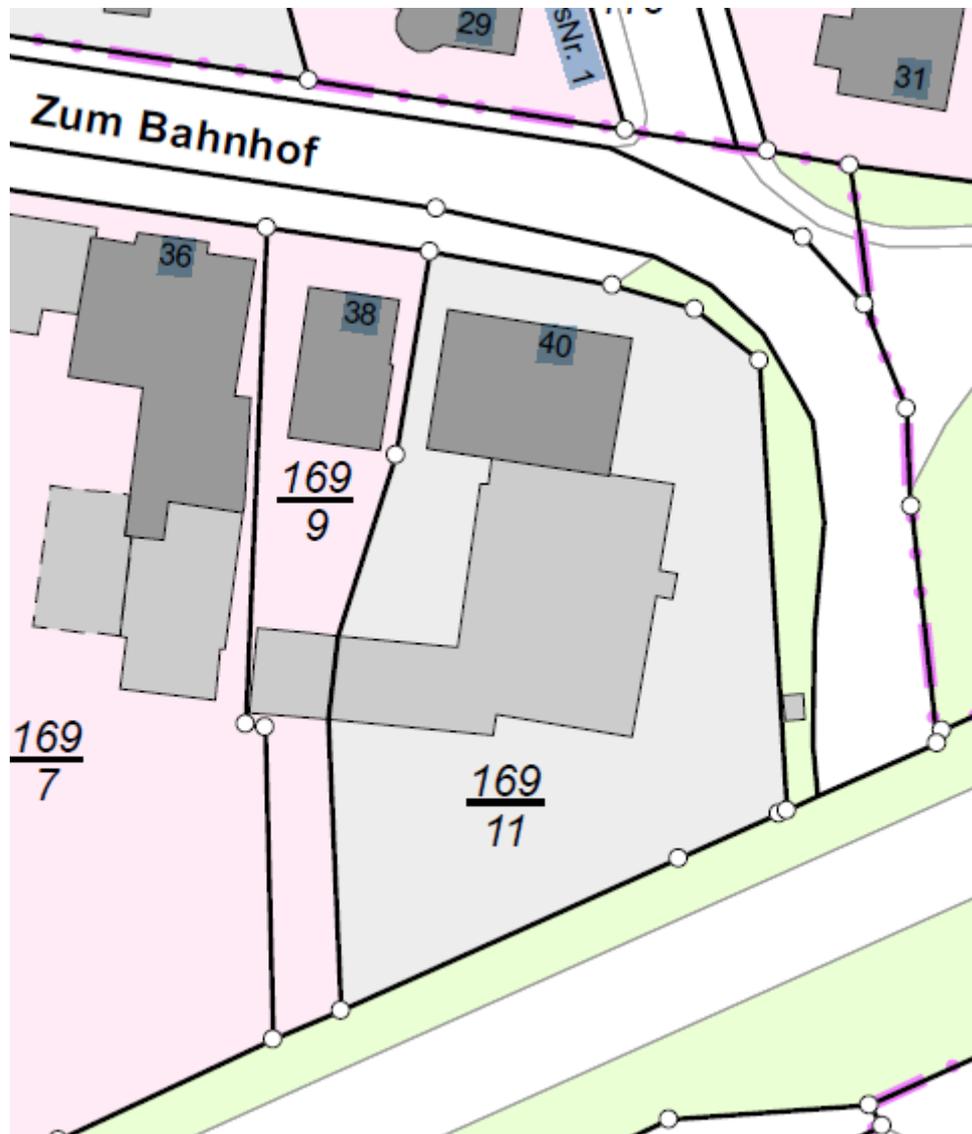
**Arbeitseinsatz**

**siehe oben**



## Haus der Dorfgemeinschaft

### Lageplan:



Das Flurstück 169/11 ist zu kaufen.

Da die Grenze zum Flurstück 169/9 durch das Nebengebäude verläuft, soll versucht werden, das gesamte Nebengebäude incl. dem Gartengelände zwischen dem Nebengebäude und der Bahntrasse unentgeltlich zu übernehmen (insgesamt ca. 180 qm).

### Vorteile der Lage:

- gut zu erreichende Ortslage
- Laufkundschaft durch die Nähe zum Bahnhof
- vorhandene Parkplätze



- vielseitige Nutzung

Bausubstanz und Vornutzung:

Frontseite:





Ostseite:





Westseite:





Nebengebäude:





Südliche Ansicht des Hauptgebäudes:





Südliche Ansicht des Nebengebäudes:





## **Kaufpreis:**

Renate Geck würde das Flurstück 169/11 für 138.000 € sofort verkaufen. Der Preis entspricht dem Verkehrswert aus einem anerkannten Gutachten vom 08.03.2010.

Die Grundstücksfläche beträgt 1.583 qm + 180 qm aus dem Flurstück 169/9.

Kaufpreis plus Erwerbskosten: **150.000 €**

Auf die Gesamtfläche bezogen (1.763 qm): 85,08 € / qm

## **Zur Risikolage und Wirtschaftlichkeit:** Aufteilung des Kaufpreises

allgemein üblich sind 70 € / qm	123.410 € Grundstückswert
<u>Restbetrag</u>	<u>26.590 € Gebäudewert</u>
Erwerbskosten	150.000 €

## **6. Machbarkeitsprüfung für das Haus der Dorfgemeinschaft**

Die Mitglieder der Geck-AG und örtliche Fachleute sind dabei zu prüfen, ob der Erwerb des Gasthauses „Zum Bahnhof“ und seine Nutzungsänderung wirtschaftlich und nachhaltig möglich ist.

Sämtliche Untersuchungen erfolgten bis jetzt ehrenamtlich.

### **6.1. Raumplanung**

Es handelt sich baurechtlich um ein teilunterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit Dachgeschossausbau.

Im Dachgeschossausbau befindet sich eine vermietete Wohnung. Dieses Geschoss ist hier nicht abgebildet.

Die Raumplanung berücksichtigt die Nutzung der gesamten Gebäudefläche.

### **Es sind folgende Nutzungen geplant:**

#### Im Erdgeschoss:

- Umbau der vorderen Gaststätte zu einem **Dorf-Treff** in Form eines Bistros / Cafes. Hier ist eine einladende Ausstattung, verteilt auf zwei Räume, geplant. Es soll eine Bewirtung mit Getränken und einfachen Speisen möglich sein.



- Umbau des Saales zu modernen **Versammlungs- und Veranstaltungsräumen**. Hier finden die Vereine passende Räumlichkeiten, und der Saal kann für private Feiern genutzt werden. Die Bewirtung mit Speisen und Getränken kann unabhängig vom Bistro durch Catering und über eine vorhandene Theke erfolgen.
- Umbau des Nebengebäudes zu einem **Dorfladen**.. Der Dorfladen soll eine wirtschaftliche Größe für ein bedarfsgerechtes Sortiment haben.

#### Im 1.Geschoss:

- 1 Wohnung zur Vermietung bzw. für den Pächter / Betreiber
- 2 Single-Wohnungen (alternativ Fremdenzimmer)

#### Im 2.Geschoss:

- 1 Wohnung zur Vermietung
- 2 Single-Wohnungen (alternativ Fremdenzimmer)

#### Im Dachgeschoss:

- 1 Single-Wohnung (vermietet)

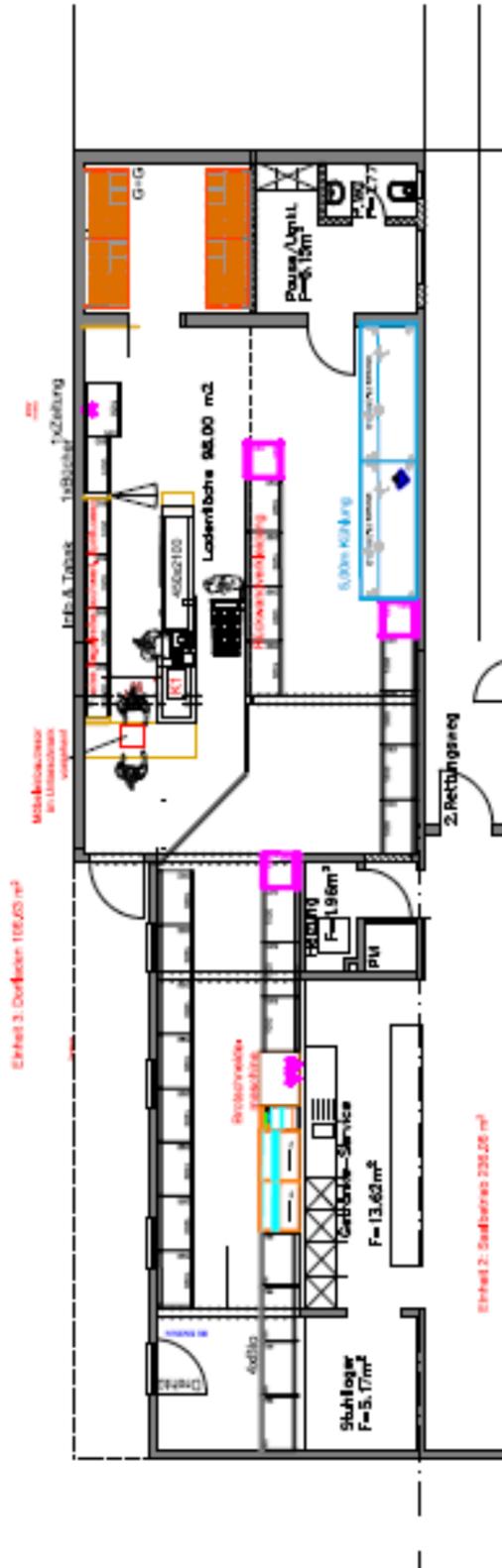
#### **Gesamtfläche:**

• Dorftreff	253 qm
• Saalbetrieb	236 qm
• Dorfladen	107 qm
• Betriebswohnung	89 qm
• Single-Wohnung 1	15 qm
• Single-Wohnung 2	18 qm
• Wohnung	61 qm
• Single-Wohnung 3	14 qm
• Single-Wohnung 4	19 qm
• <u>Dach-Wohnung</u>	<u>20 qm</u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>832 qm</b>



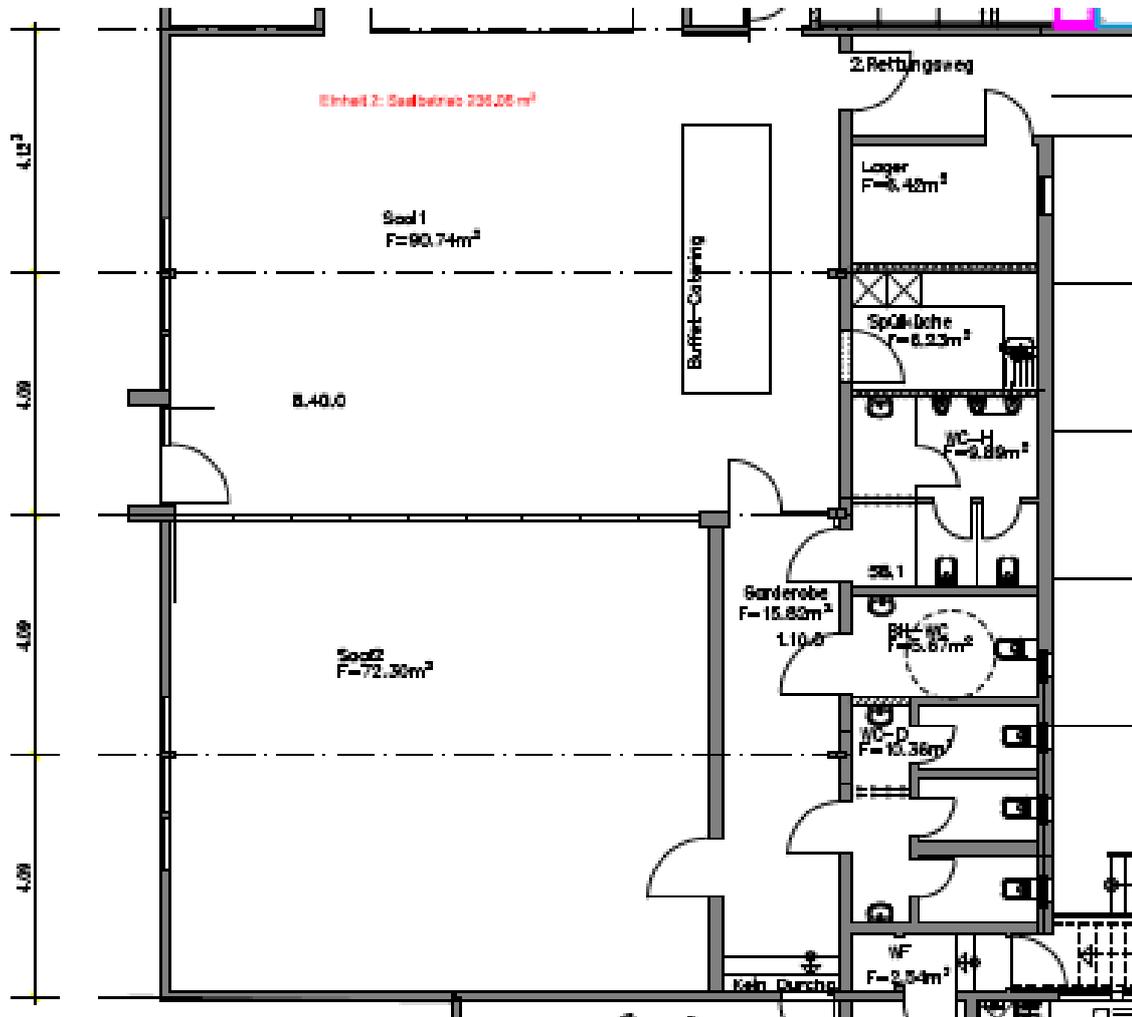


**Dorfladen:**



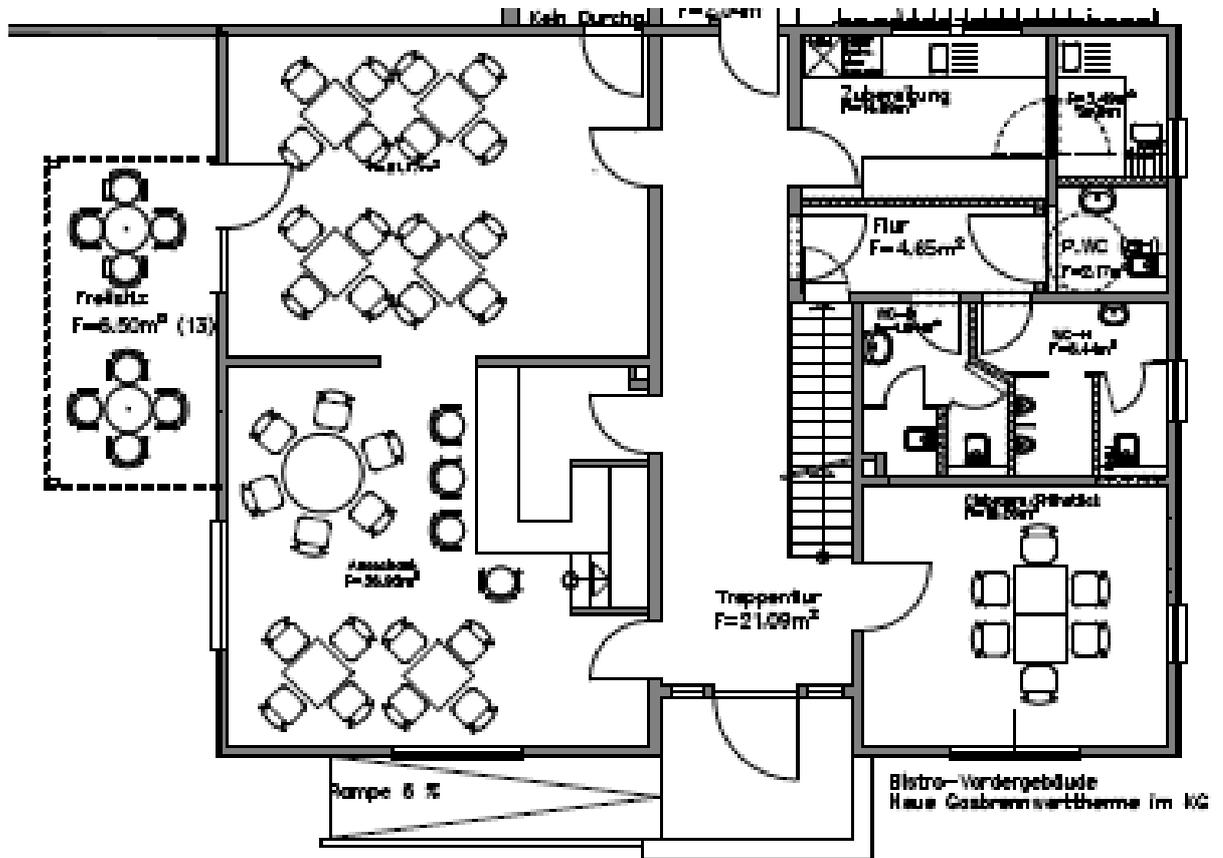


**Versammlung- & Veranstaltungsräume (Saalbetrieb):**





**Dorf-Treff:**

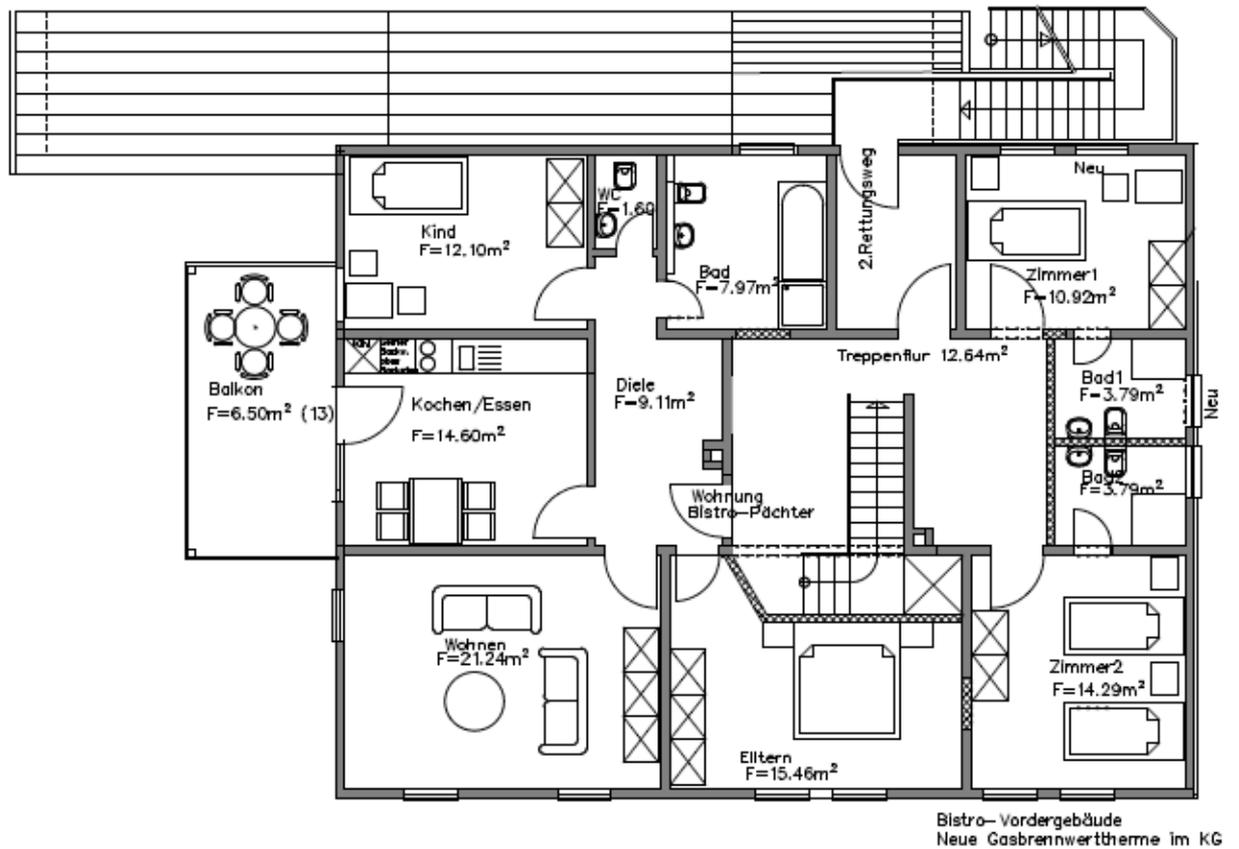




## 1. Geschoss:

1 Betriebswohnung

2 Single-Wohnungen (alternativ Fremdenzimmer)

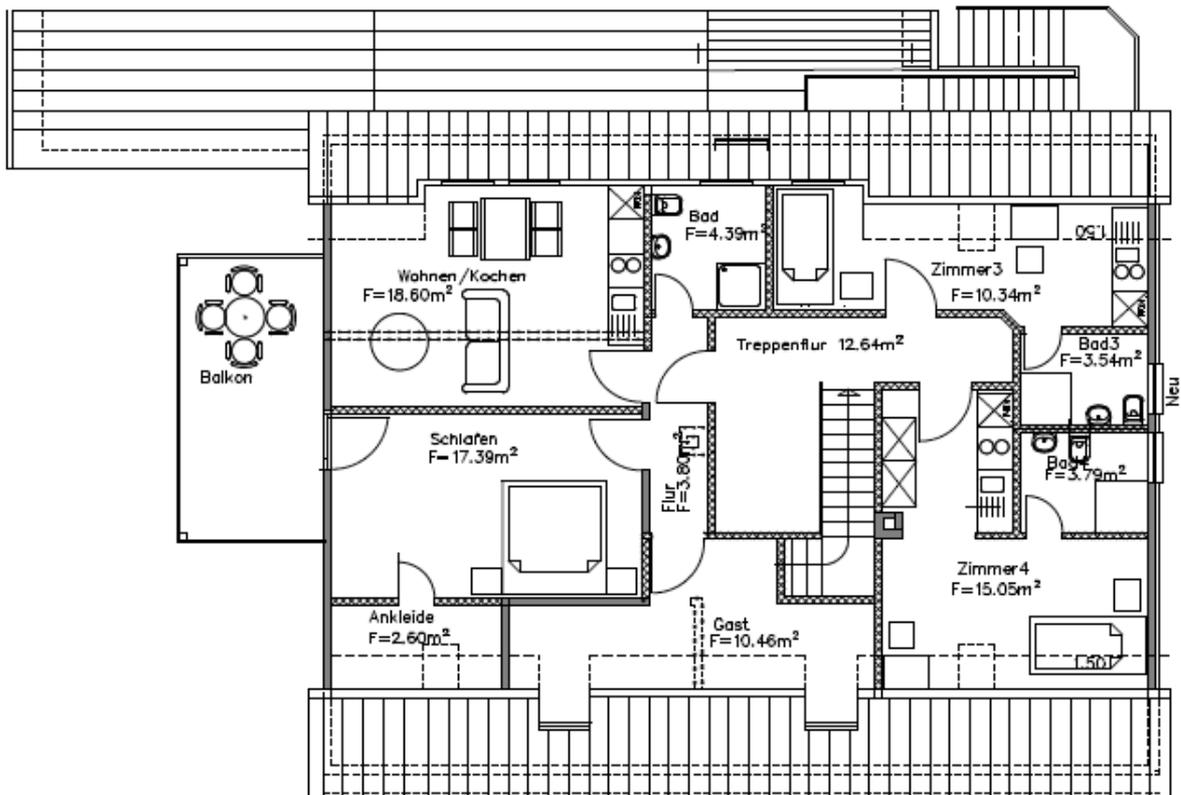




## **2. Geschoss:**

1 Wohnung

2 Single-Wohnungen (alternativ Fremdenzimmer)



## **Dachgeschoss:**

1 Single-Wohnung (vermietet)

Ohne Abbildung.



## 4.2. Finanzierung / Wirtschaftlichkeit

### Finanzplan:

Schritte	€-Betrag	Herkunft
<b>Gebäudekauf</b> <b>600 Anteile bei 360 Haushalten</b> <b>= 1,7 besser 2 Anteile je Haushalt</b>  Bei 100 Genossenschaftsmitgliedern müsste jeder 6 Anteile kaufen	<b>150.000</b>	Verkauf von 600 Genossenschaftsanteile je <b>250 €</b>
<b>Gründung einer gemeinnützigen Sozialgenossenschaft</b>  Zwischensumme:	5.000 -4.500 <hr/> <b>500</b>	90% Landesförderung
<b>Umbau &amp; Sanierung:</b>		
Sofort: <b>Substanzerhaltung</b>	1.000	Material- und Fremdkosten
Sofort: <b>West-Fassade</b>	10.000	Material- und Fremdkosten
1. Bauabschnitt: <b>Saalbetrieb</b>	30.000	Material- und Fremdkosten
2. Bauabschnitt: <b>Dorf-Treff</b>	30.000	Material- und Fremdkosten
3. Bauabschnitt: <b>Fluchttreppe</b>	15.000	Material- und Fremdkosten
4. Bauabschnitt: <b>1. Geschoss</b>	30.000	Material- und Fremdkosten
5. Bauabschnitt: <b>2. Geschoss</b>	30.000	Material- und Fremdkosten
6. Bauabschnitt: <b>Dachisolierung</b>	10.000	Material- und Fremdkosten
7. Bauabschnitt: <b>Dorfladen</b>	50.000	Material- und Fremdkosten
Zwischensumme:	<b>206.000</b>	
<b>davon 80% Fördermittel</b>	-164.800	ILEK- / Leader- / KFW-Mittel
<b>Eigenanteil</b>	<b>41.200</b>	Berechnung der Fördersumme ohne Eigenleistungsanteile
<b>Darlehen zur Eigenanteilsfinanzierung</b>		41.200 € 2 % Zinsen 9% Tilgung auf 10 Jahre = <b>380 € / Monat</b>



**Dedenhausen hat schon viel erlebt !!**

**Wir schaffen das !!**

