



Machbarkeitsstudie MarktTreff Brekendorf

In Zusammenarbeit mit:



GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GbR

Februar 2020

Wir fördern den ländlichen Raum



Landesprogramm ländlicher Raum: Gefördert durch
die Europäische Union - Europäischer Landwirtschaftsfonds
für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete



Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE UND UNTERSUCHUNGSauftrag	6
2	STANDORT	8
3	DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG	10
3.1	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2011-2018	11
3.2	ERGEBNISSE DER KLEINRÄUMIGEN BEVÖLKERUNGSPROGNOSE	13
3.3	KLEINRÄUMIGE HAUSHALTSPROGNOSE	16
3.4	FAZIT	16
4	BETEILIGUNGSPROZESS	18
5	KONZEPTION	21
5.1	SÄULE KERNGESCHÄFT	22
5.2	SÄULE DIENSTLEISTUNGEN	22
5.3	SÄULE TREFFEN	23
5.4	RÄUMLICHES UND BAULICHES UND NUTZUNGSKONZEPT	24
5.5	ORGANISATIONSKONZEPT	29
5.6	FINANZIERUNGSKONZEPT	30
5.6.1	Die Investitionskosten	30
5.6.2	Die Folgekosten	30
6	KOOPERATIONEN UND NUTZUNGEN	31
7	PROJEKTWIRKUNGEN	33
8	WIRTSCHAFTLICHKEITSPLANUNG	37
8.1	DIE INVESTITION	39
8.1.1	Die Bau- und Nebenkosten	39
8.1.2	Der Kostenplan	40
8.1.3	Der Finanzierungsplan	40
8.2	DIE ERLÖSE UND AUFWENDUNGEN	41
8.2.1	Erlöse	41

8.2.2	Die betriebsbedingten Aufwendungen.....	42
8.2.3	Die Personalkosten.....	43
8.2.4	Die anlagebedingten Kosten.....	43
8.3	DIE ERGEBNISRECHNUNG.....	44
8.4	VERGLEICH MIT FÖRDERUNG – OHNE FÖRDERUNG	46
9	MACHBARKEITSEMPFEHLUNG	46

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: SWOT Gemeinde Brekendorf	9
Abbildung 2: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen.....	11
Abbildung 3: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen.....	12
Abbildung 4: Entwicklung der Bevölkerungszahl 2011-2030 (ab 2019 Prognose)	13
Abbildung 5: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2018-2030	14
Abbildung 6: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose)	15
Abbildung 7: Entwicklung der Haushalte 2018-2030 nach Haushaltsgrößen	16
Abbildung 8: Beteiligungsprozess.....	18
Abbildung 9: Einwohnerversammlung Februar 2019: Einschätzungen zum MarktTreff	20
Abbildung 10: Säulenmodell des MarktTreff Brekendorf	21
Abbildung 11: Lageplan	25
Abbildung 12: Grundriss EG.....	26
Abbildung 13: Grundriss DG	27
Abbildung 14: Ansichten.....	28
Abbildung 15: Organisationskonzept	29

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Kooperationen	32
Tabelle 2: Projektwirkungen.....	34
Tabelle 3: Investitionsplanung.....	39
Tabelle 4: Kostenplanung	40
Tabelle 5: Finanzierungsplanung	40
Tabelle 6: Erlöse	41
Tabelle 7: Betriebskosten	42
Tabelle 8: Sonstige Kosten.....	43
Tabelle 9: Ergebnisrechnung mit Zuwendung.....	44
Tabelle 10: Ergebnisrechnung ohne Zuwendung	45

Verzeichnis der Abkürzungen

BELA	Bartels und Langness Handelsgesellschaft mbH & Co. KG
BetrKV	Betriebskostenverordnung
Bgm.	Bürgermeister
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
DG	Dachgeschoss
d. h.	das heißt
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
ff	förderfähig
gem.	gemäß
GGR	Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität GmbH
GV	Gemeindevertretung
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
HVV	Haus der Vereine und Verbände
KG	Kostengruppe nach DIN 276
Kfz	Kraftfahrzeug
LTO	Lokale Tourismusorganisation
MBS	Machbarkeitsstudie
MT	MarktTreff
nff	nicht förderfähig
NGF	Nettogrundfläche
OG	Obergeschoss
POI	Point of Interest
TEUR	Tausend Euro
TSV	Turn- und Sportverein
VHS	Volkshochschule
u. a.	unter anderem

1 Ausgangslage und Untersuchungsauftrag

In der Gemeinde Brekendorf ist die Grundversorgung nach Schließung des Lebensmittelladens und der Bäckerei seit Ende 2017 nicht mehr gegeben. Zur Sicherstellung der Nahversorgung soll auf dem gemeindeeigenen Grundstück in der Dorfmitte an der zentralen Kreuzung der Kreisstraßen und in unmittelbarer Nähe zur Feuerwehr ein Neubau entstehen.

Mit dem Neubau soll zum einen eine zukunftsfähige und zudem wettbewerbsverträgliche Nahversorgungseinrichtung entstehen. Die Wettbewerbsverträglichkeit wurde mit dem vorliegenden Standortgrundcheck¹ als gegeben betrachtet. Darüber hinaus sollen mit dem Projekt wesentliche Funktionen der Daseinsvorsorge realisiert werden. Dazu gehören ein Treffpunkt und Angebote der Gesundheitsvorsorge.

Brekendorf liegt in den Hüttener Bergen und gehört damit zur Gebietskulisse der LTO Eckernförder Bucht. Der Tourismus als Naherholungs- und Übernachtungstourismus spielt eine wichtige Rolle in der Gemeinde. Der geplante MarktTreff soll auch die touristische Funktion der Gemeinde stärken.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie soll eine Gesamtkonzeption für den durch die Gemeinde zu errichtendem Gebäudekomplex erarbeitet werden. Die Ansätze zur Nutzung und Entwicklung der Immobilie sollen die folgenden Teilziele unterstützen:

- Neuschaffung eines Nahversorgers mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs,
- Schaffung eines Ortskernes,
- Schaffung von ergänzenden Dienstleistungen,
- Neuinstallation von Gesundheitsangeboten,
- Bündelung des kulturellen Lebens,
- Ermöglichung von Bildung/Fortbildung, Kommunikation, Information und gesellschaftlichem Engagement,
- Unterstützung des Miteinanders der Generationen,
- Schaffung von Anpassungsmöglichkeiten an den demografischen Wandel.

Dazu soll mit den späteren Nutzern und Kooperationspartnern ein tragfähiges Nutzungsmodell entwickelt werden. Bestandteil der Machbarkeitsstudie ist eine Vorplanung und Kostenschätzung nach DIN 276. Ergebnis der Machbarkeitsstudie soll ein mit den zukünftigen Beteiligten sowie der Gemeinde abgestimmtes,

¹ BBE Handelsberatung, Standortcheck Gemeinde Brekendorf, April 2017.

förderfähiges Raum- und Nutzungskonzept und Organisationsmodell sein. Die Machbarkeitsstudie soll eine belastbare Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowohl mit als auch ohne Förderung durch das Land Schleswig-Holstein enthalten.

Aus der Machbarkeitsstudie soll direkt der Förderantrag gem. LPLR-Code 7.4: Lokale Basisdienstleistungen in ländlichen Gebieten „Bildung und Nahversorgung“, vorzulegen bis zum 15. Februar 2019 beim LLUR Standort Nord, abgeleitet werden können.

Ziel der Studie ist es, die Machbarkeit des Gesamtkonzeptes zu konkretisieren und zu überprüfen. Es soll ein langfristig inhaltlich, organisatorisch und finanziell tragfähiges Nutzungsmodell für das Projekt erarbeitet und abgestimmt werden. Für das Projekt soll, nach Beschluss durch die Gemeinde, ein Förderantrag als Leitprojekt LPLR-Code 7.4: Lokale Basisdienstleistungen in ländlichen Gebieten „Bildung und Nahversorgung“, vorzulegen bis zum 15. Februar 2020 beim LLUR Standort Nord, beim Land Schleswig-Holstein gestellt werden.

2 Standort

Brekendorf liegt im Kreis-Rendsburg Eckernförde im Norden des Naturparks Hüttener Berge. Im Südosten des Gemeindegebiets befinden sich große Waldflächen, im Westen eine große Moorfläche. Die Landschafts- und Erholungsqualität der Gemeinde ist groß. In den Waldflächen befinden sich ausgedehnte Wanderwege, zudem führen der Europäische Fernwanderweg E 1 und der Naturparkweg durch das Gemeindegebiet. Landschaftliche Besonderheiten sind der Heidberg und der Rammsee. Brekendorf gliedert sich in das sog. Großdorf und das Kleindorf. Die Gemeinde gehört zum Amt Hüttener Berge.

Die Straßenanbindung ist sowohl regional als auch überregional sehr gut. Die A 7 quert die Gemeinde in Nord-Süd-Richtung, die Abfahrt Owschlag liegt südlich des Gemeindegebiets. Die K 86 verläuft von der A 7 nach Fleckeby (Nord-Süd-Richtung). In der Ortsmitte kreuzt diese Straße die Kreisstraße von Ascheffel nach Owschlag (Ost-West). An der Kreuzung dieser beiden Durchgangsstraßen liegt etwas rückwärtig die Feuerwehr mit dem HVV. Das direkt am Kreuzungsbereich befindliche Grundstück ist unbebaut. Eine Ortsmitte ist nicht erkennbar.

Das Dorf- und Vereinsleben wird durch die Freiwillige Feuerwehr, den Brekendorfer TSV, die Totengilde, die DRK-Ortsgruppe und die Aktivitäten der Kirchengemeinde Hütten geprägt. Zudem bestehen auch ohne Vereinsbindung ein großes Interesse und Engagement am sozialen und politischen Leben der Gemeinde. Die Stärken- und Schwächen-Analyse fasst die wesentlichen Merkmale zusammen.

Stärken	Schwächen
▪ Aktive Dorfgemeinschaft ▪ Kindergarten als Bildungsinfrastruktur ▪ Aktive Vereine und Initiativen ▪ Lage im Naturpark Hüttener Berge ▪ Heidberg und Rammsee ▪ Ausflugsgastronomie (Gaststätte Waldhütte) ▪ Direktvermarktungsbetriebe ▪ Nähe zur A7	▪ Überalterung als Ergebnis der Dynamik des demografischen Wandels ▪ Kein Ortskern ▪ Kein Bäcker ▪ Kein Lebensmitteleinzelhandel ▪ Keine gemeinsame Verkaufspräsentation der direktvermarktenden Betriebe ▪ Fehlende offene Treffmöglichkeiten ▪ Keine ärztliche Versorgung ▪ Keine Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge ▪ Anbindung an die Nachbargemeinden per ÖPNV ungenügend
Chancen	Risiken
▪ Stärkung der vorhandenen Ortsbindung ▪ Steigendes Potential an ehrenamtlich Tätigen (junge Alte)	▪ Vereinzelung der nicht oder weniger mobilen Bürger ▪ Überalterung der Mitglieder der Vereine und Initiativen

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Innovative Formen und Inhalte ehrenamtlichen Engagements hervorbringen ▪ Räumliche Konzentration des vorhandenen Engagements ▪ Seniorengerechtigkeit ▪ Vernetzung der Generationen verbessern | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wegbrechen vorhandener Vereinsstrukturen ▪ Entwicklung zur „Schlafgemeinde“ ▪ Sinkende Attraktivität der Gemeinde ▪ Sinkende Grundstückspreise |
|--|---|

Abbildung 1: SWOT Gemeinde Brekendorf²

In der Folge ist zu untersuchen, ob das geplante Projekt dazu geeignet ist, Stärken zu unterstützen und die daraus entstehenden Chancen zu verbessern bzw. Schwächen abzumildern und die Risiken zu minimieren.

² Eigene Darstellung 2020.

3 Demografische Entwicklung

Die demografische Entwicklung wurde vom Büro Gertz Gutsche Rümenapp untersucht und erarbeitet.³ Das folgende Kapitel bezieht sich ausschließlich auf diesen inhaltlichen Baustein. Für die Herleitung der Ergebnisse wurden die folgenden Datenquellen genutzt:

- Für die empirischen Realdaten 2011 bis 2018:
Statische Ämter des Bundes und der Länder: Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen zum Stichtag 31.12.
- Für die Prognosedaten 2018-2030:
Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde 2018-2030 (GGR in Eigenleistung, 2019) auf Basis der Kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde 2014-2030 (GGR im Auftrag des Kreises Rendsburg-Eckernförde, 2017).

Zur Aussagegenauigkeit schreibt GGR folgendes: Die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ist als erweiterte Trendfortschreibung zu interpretieren. Sie berücksichtigt alle relevanten Prozesse der Bevölkerungsentwicklung, d.h.

- die Alterung der Bestandsbevölkerung,
- Geburten und Sterbefälle sowie
- Wanderungen – also Zu- und Fortzüge – über die Gemeindegrenzen.

Geplante Neubauvorhaben bzw. „Sonderentwicklungen“ und deren mögliche Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Gemeinden sind insofern berücksichtigt, soweit zum Zeitpunkt der Erarbeitung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose im Auftrag des Kreises Rendsburg-Eckernförde (im Jahr 2017) bekannt waren.

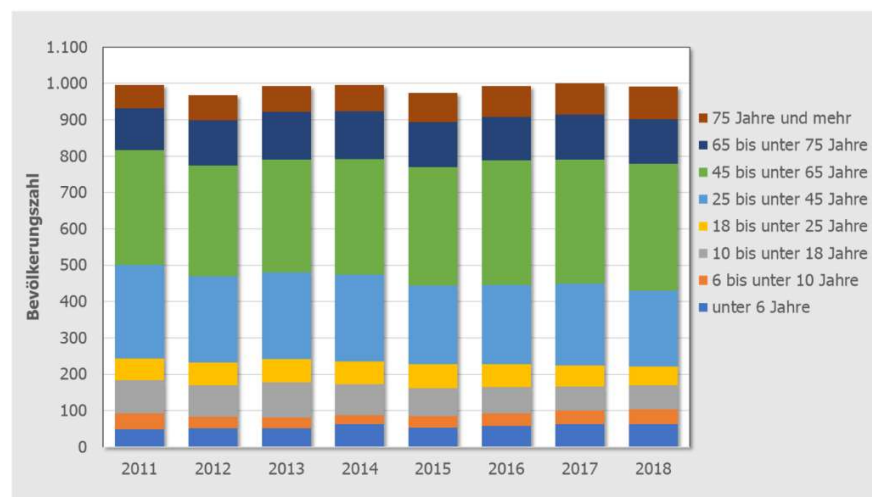
Insbesondere bei kleinen Gemeinden wie Brekendorf sind die Ergebnisse jedoch als Tendenzaussage zur Richtung und Intensität der Entwicklungen zu interpretieren. Eine weitgehende Belastbarkeit und „Treffsicherheit“ der Prognoseergebnisse zeigt sich regelmäßig erst ab einer Größe der betrachteten Raumeinheit von etwa 5.000 Einwohner/innen. Bei kleineren Gemeinden ist die Prognoseunsicherheit – insbesondere, wenn zu einer räumlich starken Differenzierung auch noch eine tiefe „sachliche“ Untergliederung nach Altersklassen tritt – nicht unerheblich, so dass die Ergebnisse zwingend politisch-planerisch entsprechend eingeordnet und bewertet werden müssen.

³ Gertz Gutsche Rümenapp, Kurzbericht Demographie Gemeinde Brekendorf, Hamburg, Januar 2020.

3.1 Bevölkerungsentwicklung 2011-2018

Demographische Entwicklung Gemeinde Brekendorf

Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen



Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GGR

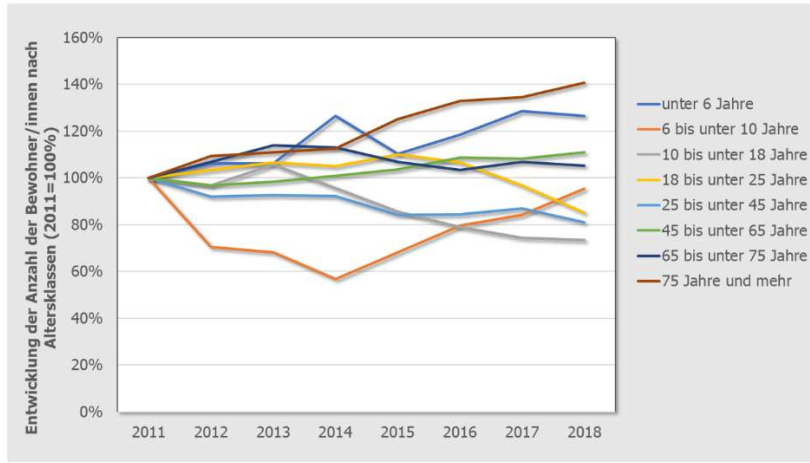
Abbildung 2: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen⁴

Zum Stichtag 31.12.2018 lebten in der Gemeinde Brekendorf 991 Menschen (nur Erstwohnsitze). Dies entspricht etwa der Bevölkerungszahl am 31.12.2011 (996 Bewohner/innen). Die Bevölkerungszahlen waren in diesem Zeitraum recht konstant: Die Bevölkerungszahl wich nie mehr als 30 Personen von der Bevölkerungszahl des Vorjahres ab.

⁴ GGR, Kurzbericht Demographie Gemeinde Brekendorf, Hamburg, Januar 2020.

Demographische Entwicklung Gemeinde Brekendorf

**Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen
(2018=100%)**



Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und -management
Planung, Beratung, Forschung, GGR

Abbildung 3: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen⁵

Hinter dieser in Summe nahezu unveränderten Bevölkerungszahl verbergen sich jedoch nicht unerhebliche Änderungen der altersstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung:

So ging insbesondere die Anzahl der Kinder und Jugendlichen im Alter von 10 bis unter 18 Jahren um rund -27% (-24 Personen), die der 25- bis unter 45-Jährigen um -19% (-49) und die der Jung-Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 25 Jahren um 15% (-9) zurück. Angestiegen ist demgegenüber die Anzahl der Kinder unter 6 Jahren um +27% (+13) sowie der 75-Jährigen und Älteren um +41% (+26).

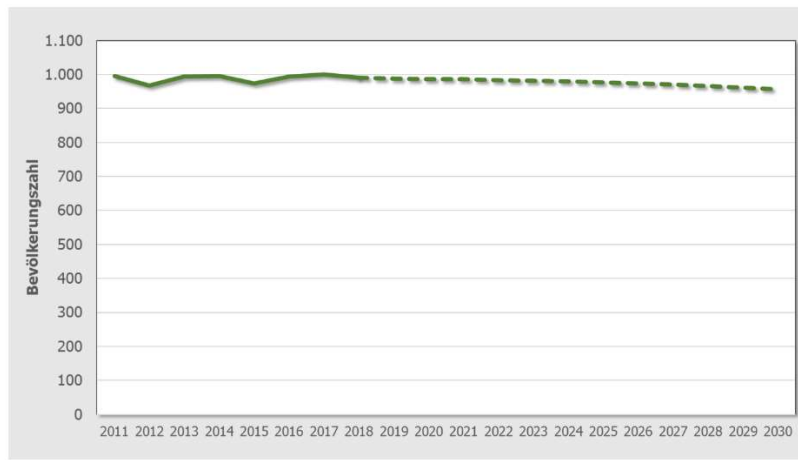
Wie die in Klammern angeführte absolute Veränderung der Personenzahl zeigt, verbergen sich hinter den prozentual recht dramatisch anmutenden Veränderungen häufig absolut nur geringe Veränderungen der Bevölkerungszahl.

⁵ GGR, Kurzbericht Demographie Gemeinde Brekendorf, Hamburg, Januar 2020.

3.2 Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsprognose

Demographische Entwicklung Gemeinde Brekendorf

Entwicklung der Bevölkerungszahl 2011-2030 (ab 2019 Prognose)

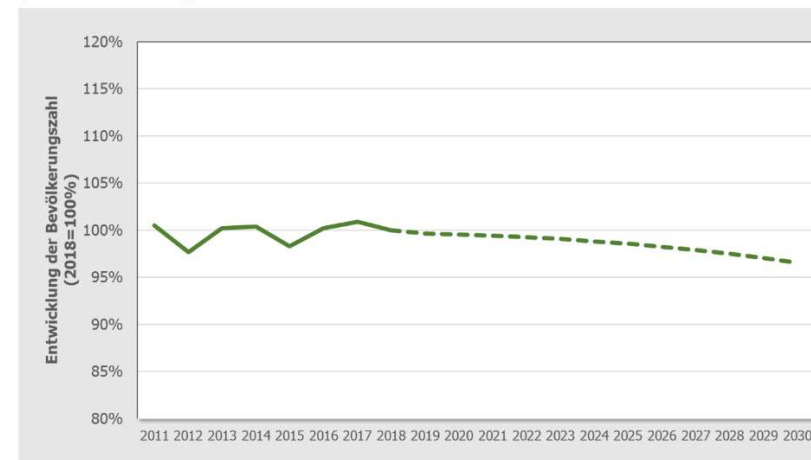


Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR)

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GGR

Demographische Entwicklung Gemeinde Brekendorf

**Entwicklung der Bevölkerungszahl 2011-2030 (ab 2019 Prognose)
(2018=100%)**



Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR)

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GGR

Abbildung 4: Entwicklung der Bevölkerungszahl 2011-2030 (ab 2019 Prognose)⁶

Nach den Ergebnissen der kleinräumigen Bevölkerungsprognose könnte die Bevölkerungszahl in Brekendorf von „heute“ (= 31.12.2018) bis zum Jahr 2030 um insgesamt rund 34 Personen zurückgehen. Dies entspricht einem Rückgang -3,5%.

Ursächlich für diese Entwicklung ist, dass die künftige Anzahl der Geburten die (weiter steigende) Anzahl der Sterbefälle voraussichtlich nicht wird ausgleichen können. Dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ verlaufen könnte, ist also bereits in der heutigen Bevölkerungsstruktur angelegt. Die negative

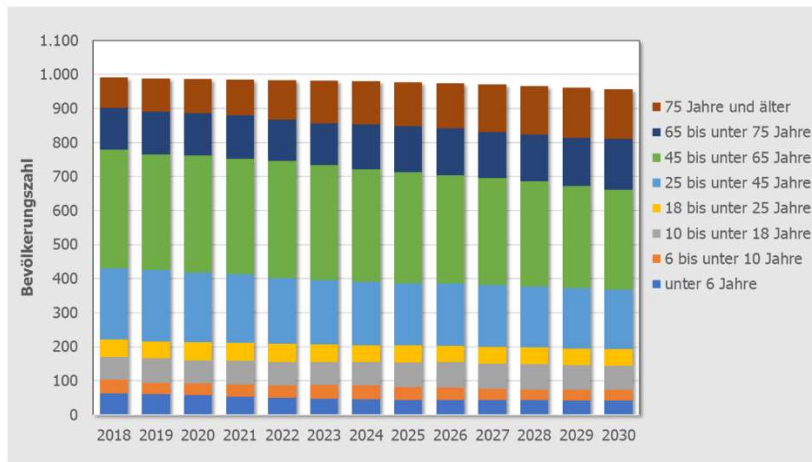
⁶ GGR, Kurzbericht Demographie Gemeinde Brekendorf, Hamburg, Januar 2020.

Wanderungsbilanz (= mehr Fort- als Zuzüge im Prognosezeitraum) führt dann in Summe dazu, dass die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030 zwar nur sehr leicht, aber stetig zurückgehen könnte.

Die altersstrukturellen Veränderungen in der Bevölkerung werden sich künftig weiter fortsetzen: Insbesondere die Anzahl der Kinder unter 6 Jahren wird um etwa ein Drittel (-32%, -20 Personen) und die Anzahl der Kinder und Jugendlichen im Grundschulalter (6 bis unter 10 Jahre) um 27% (-10) zurückgehen. Die Anzahl der Erwachsenen in den Altersklassen 25 bis unter 45 Jahre (-17%, -35) bzw. 45 bis unter 65 Jahre (-16%, -55) wird ebenfalls zurückgehen. Es ist zu erwarten, dass die Anzahl der 65 bis unter 75-Jährigen (+22%, +25) sowie insbesondere die Anzahl der Bewohner/innen im Alter von 75 Jahren und älter (+63%, +57 Personen) ansteigen könnte. Wird die Altersklasse der 75-Jährigen und Älteren nun noch weiter aufgegliedert zeigt sich, dass dieser Anstieg insbesondere aus einem deutlichen Anstieg bei der Anzahl der Hochbetagten im Alter von 85 Jahren und älter resultiert.

Demographische Entwicklung Gemeinde Brekendorf

Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2018-2030

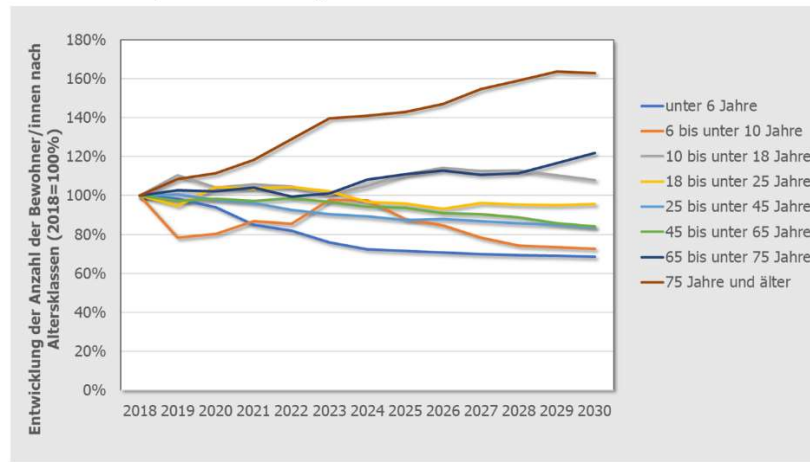


Quelle: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR)

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GGR

Demographische Entwicklung Gemeinde Brekendorf

Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2018-2030 (2018=100%)



Quelle: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR)

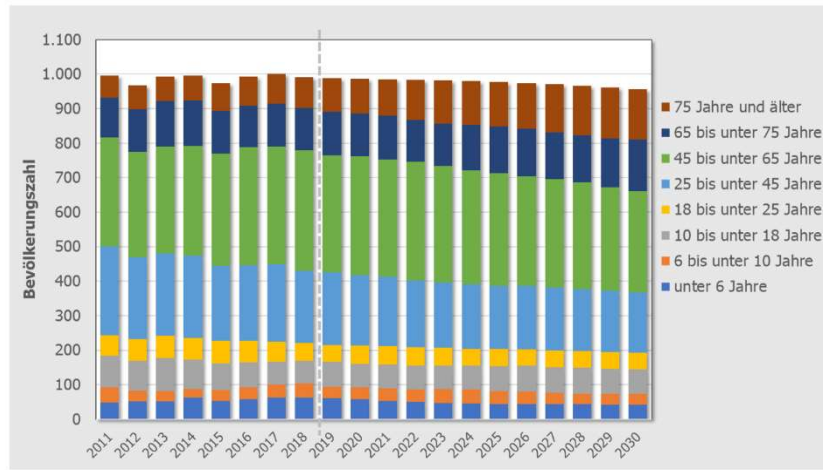
GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GGR

Abbildung 5: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2018-2030⁷

⁷ GGR, Kurzbericht Demographie Gemeinde Brekendorf, Hamburg, Januar 2020.

Demographische Entwicklung Gemeinde Brekendorf

**Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen
2011-2030 (ab 2019 Prognose)**



Quelle: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR)

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GGR

Besonders deutlich zeigen sich die altersstrukturellen Veränderungen, wenn die nach Altersklassen differenzierte Bevölkerungszahlen für den gesamten Betrachtungszeitraum (2011-2018 Empirie, ab 2019 Prognose) dargestellt wird.

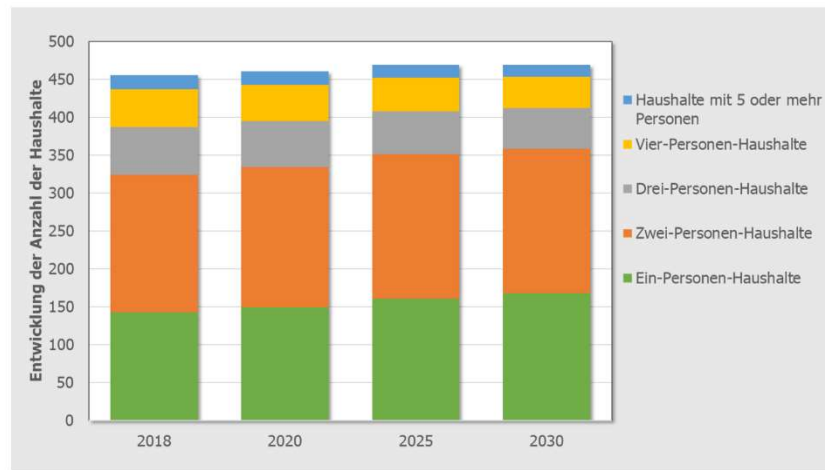
Abbildung 6: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose)⁸

⁸ GGR, Kurzbericht Demographie Gemeinde Brekendorf, Hamburg, Januar 2020.

3.3 Kleinräumige Haushaltsprognose

Demographische Entwicklung Gemeinde Brekendorf

Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030



Quelle: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR)

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GGR

Abbildung 7: Entwicklung der Haushalte 2018-2030 nach Haushaltsgrößen⁹

Im Gegensatz zur Bevölkerungsentwicklung wird die Anzahl der Haushalte im Prognosezeitraum leicht ansteigen. Die Anzahl der Haushalte könnte von etwa 455 im Jahr 2018 auf 470 Haushalte im Jahr 2030 ansteigen. Dies entspricht einem leichten Zuwachs um etwa 3%.

Wichtiger als die absolute Entwicklung der Haushaltszahl sind jedoch auch hier die Veränderungen der Haushaltsstrukturen: Während die Entwicklung der Anzahl der Ein-Personen-Haushalte etwa +17% (+25 Haushalte) bzw. der Zwei-Personen-Haushalte rund 5% (+10) betragen könnte, ist von einem Rückgang der Anzahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen um rund -16% (-20 Haushalte) auszugehen.

Werden nun die altersstrukturellen Veränderungen sowie die Entwicklungen der Anzahl der Haushalte nach Personenzahl verknüpft, zeigt sich eine deutliche Zunahme älterer und kleinerer Haushalte, während die Anzahl der nach Alter und Haushaltsgröße als „klassische Familienhaushalte“ zu bezeichnenden Haushalten rückläufig ist.

3.4 Fazit

- Die Bevölkerungsentwicklung in Brekendorf verläuft über den gesamten Betrachtungszeitraum (2011 bis 2018 bzw. 2018 bis 2030) recht konstant. Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang um -3,5% im Zeitraum 2018 bis 2030 ist für den ländlichen Raum sehr moderat (und im kreisweiten Vergleich unterdurchschnittlich).

⁹ GGR, Kurzbericht Demographie Gemeinde Brekendorf, Hamburg, Januar 2020.

- Wichtiger für die lokale Situation sind hingegen die altersstrukturellen Verschiebungen: Während die Anzahl der Kinder und Jugendlichen vergleichsweise deutlich bzw. der Erwachsenen in den Altersklassen von 25- bis unter 65 Jahren etwas weniger stark rückläufig ist, wird künftig insbesondere die Anzahl der älteren und alten Bewohner/innen nicht unerheblich (weiter) ansteigen.
- Die Anzahl der Haushalte wird demgegenüber künftig voraussichtlich sogar leicht ansteigen. Diese Entwicklung resultiert vor allem aus einem Anstieg der älteren und alten Ein- und Zwei-Personen-Haushalten. Die Anzahl der jüngeren Haushalte mit drei und mehr Haushaltsmitgliedern (= „klassische Familienhaushalte“) wird künftig hingegen zurückgehen.

4 Beteiligungsprozess

Die Entwicklung des MarktTreff-Konzeptes in Brekendorf erfolgte zwischen November 2018 und Februar 2020. Instrumente der Beteiligung waren die Lenkungsgruppe, Einwohnerversammlungen, die Bürgermitarbeit in der Initiativegruppe Bürgergenossenschaft und mehrere Sitzungen der Gemeindevertretung.

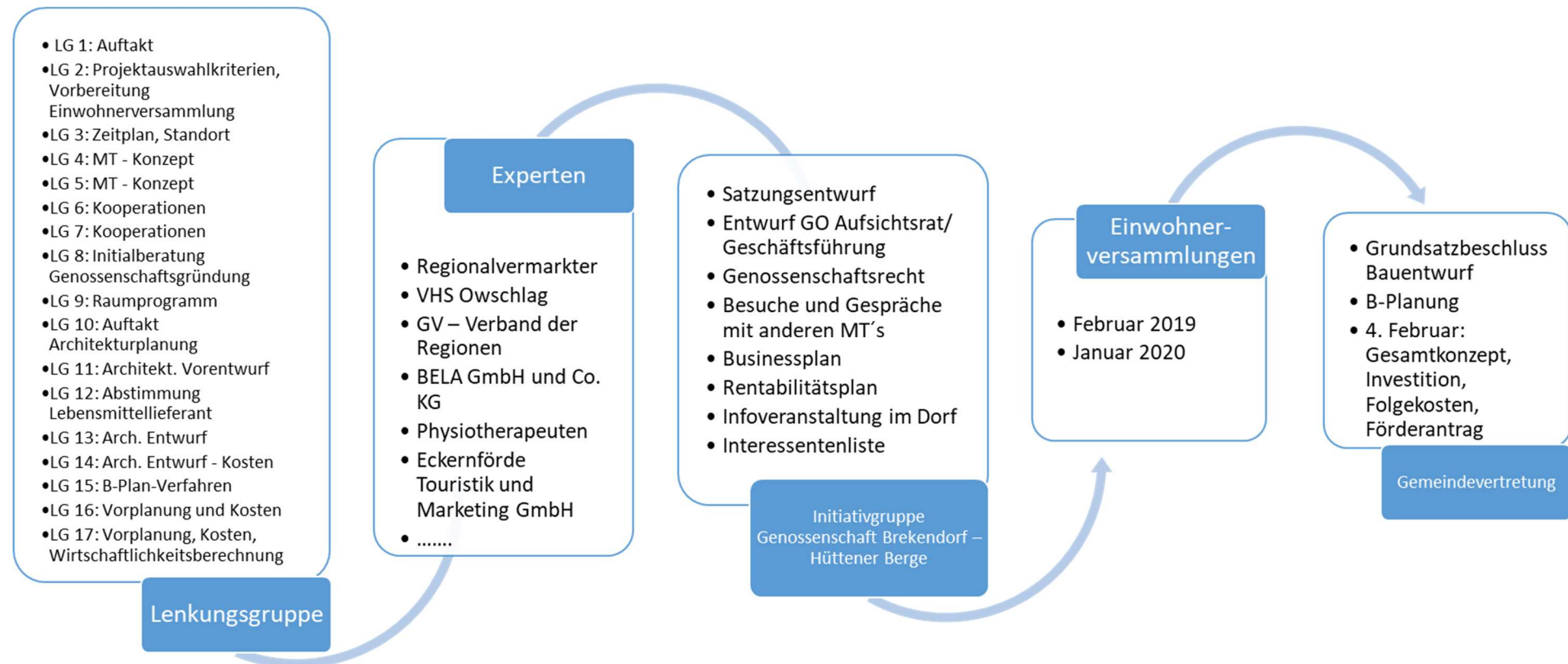


Abbildung 8: Beteiligungsprozess¹⁰

¹⁰ Eigene Darstellung 2020.

Lenkungsgruppe

Die Lenkungsgruppe war das kontinuierliche Beteiligungs- und Steuerungsinstrument der Projektentwicklung. Beginnend mit der Auftaktsitzung im November 2018 tagte die Lenkungsgruppe insgesamt 17-mal. Die Besetzung mit sechs bis sieben Personen erfolgte durch Delegation aus der Gemeindevertretung (d. h. Gemeindevertreter /innen und bürgerliche Ausschussmitglieder) und wurde ergänzt durch Experten (Genossenschaftsvertreter, Lebensmittellieferanten, Architekt) sowie Teilnehmer aus der Initiativgruppe Genossenschaft Brekendorf – Hüttener Berge. Die Mitglieder der Lenkungsgruppe waren für den Informationsfluss in ihre Fraktion verantwortlich.

Initiativgruppe Genossenschaft Brekendorf – Hüttener Berge

Die Initiativgruppe hat sich am 17.06.2019 gegründet und seitdem insgesamt ca. 10-mal getagt. Es wurden ein Satzungsentwurf, Regularien für Aufsichtsrat und Vorstand, Beitrittsregularien sowie der Business- Plan erarbeitet. Zu Fragen des Genossenschaftsrechts hat es ein Gespräch mit Herrn Burgemeister vom Genossenschaftsverband und einen Besuch im Haus Genossenschaftsverband - Verband der Regionen in Rendsburg gegeben. Die Initiativgruppe war bei der Gründungsversammlung der Bürgergenossenschaft in Brodersby. Gemeinsam mit der Lenkungsgruppe wurde mit der BELA als potenzieller Lieferant verhandelt. Darüber hinaus gab es ein Treffen mit der EDEKA sowie eine Verbindungsaufnahmen mit der REWE GmbH.

Durch Besuche und Gespräche mit anderen MarktTreffs (Kirchbarkau, Brodersby, Heidgraben, Wester - Ohrstedt) sowie den Austausch bei Veranstaltungen des landesweiten MarktTreff-Netzwerkes wurde die Rentabilitätsrechnung der BELA präzisiert. Am 26.10.2019 wurde eine Infoveranstaltung in Brekendorf durchgeführt, zu der mit 2.000 Flyern eingeladen wurde.

Gemeindevertretung

Die Gemeindevertretung tagte zum Thema MarktTreff mehrmals. Im November erfolgte der Grundsatzbeschluss über das architektonische Konzept. Im Februar 2020 wurden das Gesamtkonzept, die Investition und die Folgekosten beschlossen.

Einwohnerversammlungen

Zu Beginn und zum Abschluss der Planung wurde das Projekt in Einwohnerversammlungen vorgestellt und intensiv diskutiert. Im Rahmen der Auftaktveranstaltung im Februar 2019 wurden Einschätzungsfragen zum MarktTreff, zur Genossenschaft als Betreibermodell und zum geplanten Einkaufsverhalten gestellt.

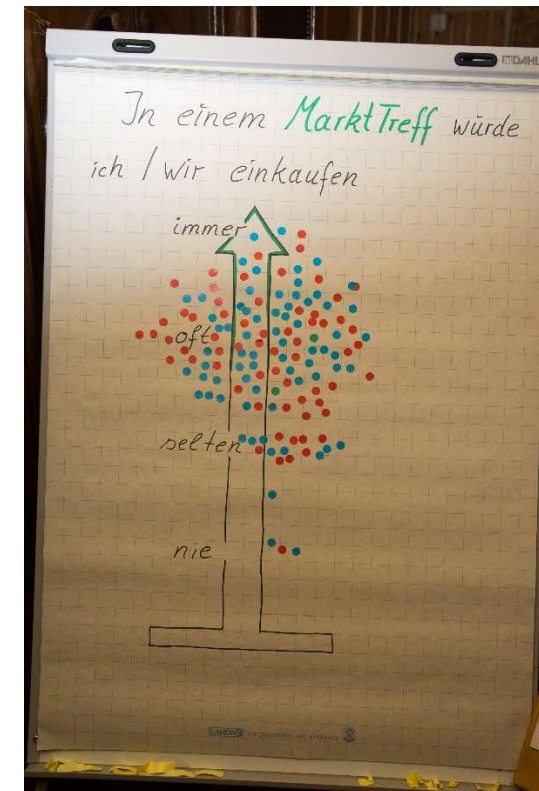
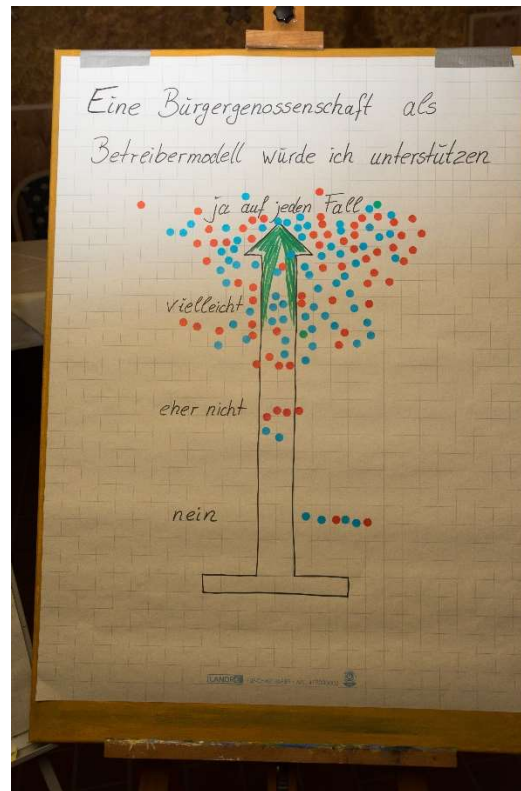
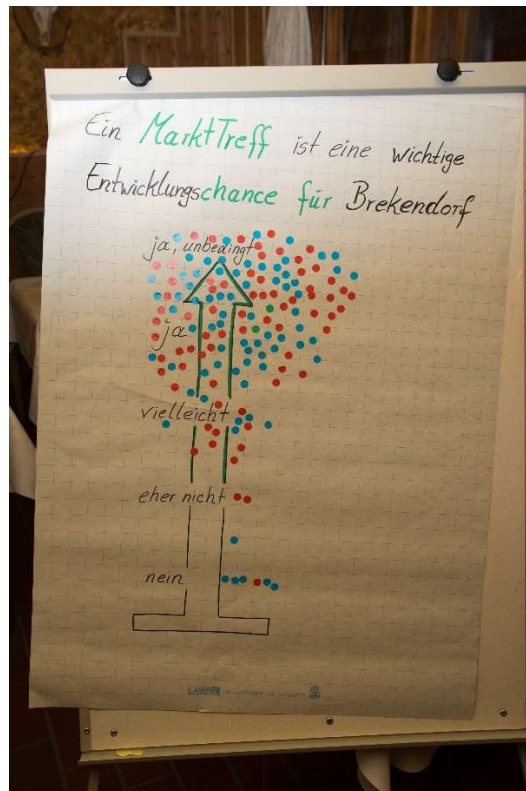


Abbildung 9: Einwohnerversammlung Februar 2019: Einschätzungen zum MarktTreff¹¹

¹¹ Gemeinde Brekendorf 2019.

5 Konzeption

Der MarktTreff Brekendorf beruht auf den drei Säulen eines MarktTreffs: Kerngeschäft, Dienstleistungen und Treffen.

Der MarktTreff setzt sich aus einer Mischung von wirtschaftlichen und nichtwirtschaftlichen sowie haupt- und ehrenamtlichen Komponenten zusammen.

Das Projekt soll einerseits für den Betrieb des Kerngeschäftes rentabel und andererseits in Bezug auf die Investition und die Folgekosten für die Gemeinde realisierbar und tragfähig sein.



Abbildung 10: Säulenmodell des MarktTreff Brekendorf¹²

¹² Eigene Darstellung 2020.

5.1 Säule Kerngeschäft

Die wirtschaftliche Säule des MarktTreffs bildet das Einzelhandelsgeschäft. Das Kerngeschäft soll über eine Verkaufsfläche von 185 Quadratmetern verfügen. Der Betrieb soll durch die Bürgergenossenschaft „Brekendorf – Hüttener Berge“ erfolgen. Zum Zeitpunkt der Berichtslegung gab es bereits 150 Interessenten für einen Beitritt zur Genossenschaft.

Das Kerngeschäft ist als Vollsortimenter ausgelegt. Nach derzeitigem Stand soll die Belieferung durch die Bartels – Langness Handelsgesellschaft mbH & Co. KG erfolgen. Eine wichtige Säule des Kerngeschäftes soll die Vermarktung regionaler Produkte werden. Zum derzeitigen Zeitpunkt gehören dazu Fisch und Fleisch von den örtlichen Direktvermarktern. Bestandteil des Kerngeschäftes ist ein Backshop, der sonntags auch außerhalb der Öffnungszeiten des Einzelhandelsgeschäftes geöffnet wird.

Das Einzelhandelsgeschäft soll Öffnungszeiten von 65 Stunden pro Woche aufweisen. Diese Öffnungszeiten sollen durch 2,5 bei der Genossenschaft angestellte sozialversicherungspflichtige Vollzeitbeschäftigungsverhältnisse abgedeckt werden. Weiterhin wird ehrenamtliches Engagement (u.a. Regalpatenschaften, Abrechnung, Zuarbeiten zur Buchhaltung) eingeplant.¹³ Zusätzlich zum Betrieb des Einzelhandelsgeschäftes soll einmal im Quartal ein Markt organisiert werden, der Einkaufen und Kultur zusammenbringen soll.

5.2 Säule Dienstleistungen

Die Bürgergenossenschaft Brekendorf – Hüttener Berge wird an das Kerngeschäft einige einzelhandelsnahe Dienstleistungen angliedern: Postdienstleistungen, Annahmedienste (z.B. Reinigung) und einen Lieferservice. Weiterhin wird ein Medienverleih (Buch-, Ton- und Film) sowie eine Suppenküche angeboten. Im Rahmen der Suppenküche sollen einmal in der Woche die Gemüsereste verwertet werden.

Im Obergeschoss entsteht ein multifunktional nutzbares Büro, das für die Bürgermeistersprechstunde und als Büro für die örtlichen Vereine und Initiativen genutzt werden soll. Ebenfalls im Obergeschoss entsteht eine Praxis für Physiotherapie.

Im Außenbereich des Gebäudes plant die Gemeinde, einen Terminal zu installieren, der durch einen interaktiven Bildschirm Themen für die BürgerInnen (Aktuelles, Dorf, Veranstaltungen, Gemeinderat, Verwaltung, MarktTreff) und Gäste (Sehenswürdigkeiten, Wandern & Radfahren, Schiff im NOK, Unterkünfte, Naturpark) informiert.¹⁴

Der MarktTreff wird Standort eines Tourismuspunkts der Eckernförde Touristik & Marketing GmbH. Nach der Aufgabe der Tourist-Info im Redderhus in Holbunde hat die Eckernförder Touristik- und Marketing GmbH sogenannte Tourismuspunkte an insgesamt 30 Stellen aufgebaut. Die Tourismuspunkte sind in der

¹³ Initiativgruppe Bürgergenossenschaft Brekendorf – Hüttener Berge, Businessplan zur Gründung eines MarktTreffs, Dezember 2019.

¹⁴ Einer dieser Terminals ist bereits im MarktTreff Sehestedt installiert.

Regel an öffentliche Gebäude sowie Leistungsträger im Tourismus angegliedert. Es handelt sich um Stationen für Flyer und Broschüren, teilweise auch mit digitaler Information wie im MarktTreff Sehestedt. Die Tourismuspunkte werden von der Touristik- und Marketing GmbH regelmäßig angefahren und in Bezug auf die Medien (derzeit 11 Flyer und Broschüren für die Hüttener Berge) aktualisiert und vervollständigt. An den Tourismuspunkten soll es grundsätzlich Personen geben, die für Gäste ansprechbar sind. Die in der Nähe gelegenen Tourismuspunkte sind der Schützenhof in Groß Wittensee und Whiskey-Krüger (ehem. Redderhus) in Holzbunge. Der Standort Brekendorf als Tourismuspunkt ist für die LTO Eckernförder Bucht insbesondere interessant, als dass sowohl der Europäische Fernwanderweg E 1 als auch der Naturparkweg (Wanderweg als Verbindung von fünf Naturparks in Schleswig-Holstein) durch Brekendorf führt.

Im Bildungsbereich wird die Volkshochschule Owschlag aktiv. Derzeit geplant sind EDV-Kurse für die Zielgruppe Senioren und Kurse für Hundehalter und Hund. Aus der Bevölkerung heraus werden Dänischkurse angeboten.

Zur Verbesserung der Mobilität der Einwohnerinnen und Einwohner plant die Genossenschaft ein Dörpsmobil zu betreiben sowie eine Mitfahrbank aufzustellen. Die Einbindung in das Mobilitätsportal des Amtes Hüttener Berge ist gewährleistet.

5.3 Säule Treffen

In Brekendorf besteht ein Mangel an offenen Treffmöglichkeiten. Der multifunktional genutzte Raum im HVV ist grundsätzlich abgeschlossen und nur für angemeldete Gruppen zugänglich.

Für die von der Bevölkerung gewünschten Treffmöglichkeiten steht als erste Station das Foyer des MarktTreffs als Bindeglied zwischen Verkaufsfläche und gemeindlichem Multifunktionsraum zur Verfügung. Über den Backshop/ Bäckerei-Tresen gibt es während der Öffnungszeiten des Ladens eine Möglichkeit zum zur Ausgabe von Speisen und Getränken („Café“). Der Multifunktionsraum im Erdgeschoss wird ein offener Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft. Dort stehen die Regale der Tauschbörse für Bücher und digitale Medien. Ebenso finden dort die Veranstaltungen Literaturkreis, Lesungen, Schreibwerkstatt sowie die Kurse der VHS Owschlag (s. 4.2) statt. Die Fahrbücherei wird einen Haltepunkt am MarktTreff haben und dort das Konzept Fahrbücherei als Dritter Ort entwickeln und erproben. Die Regie für die Nutzung und Belebung des Multifunktionsraumes liegt bei der noch zu gründenden Bürgergenossenschaft Brekendorf - Hüttener Berge.

5.4 Räumliches und bauliches und Nutzungskonzept



Abbildung 11: Standort in der Gemeinde¹⁵

Im Zuge der konzeptionellen Erarbeitung der Bausteine des MarktTreffs wurde mit der Projektlenkungsgruppe zunächst ein Raumprogramm erarbeitet und intensiv abgestimmt.

Das Raumkonzept hat die folgenden Bausteine:

1. Einzelhandelsgeschäft mit allen erforderlichen Nebenräumen,
2. Foyer,
3. Multifunktionsraum im Erdgeschoss,
4. Multifunktionsbüro im Dachgeschoss,
5. Öffentliche Toilette,
6. Physiotherapiepraxis,
7. Betreiberwohnung.

Die architektonische Planung und die Kostenberechnung nach DIN wurden von dogs architektur in Nübel erarbeitet.

¹⁵ Eigene Darstellung auf Grundlage von OSM, 2020.



Abbildung 12: Lageplan¹⁶

¹⁶ dogs architektur, 2020.

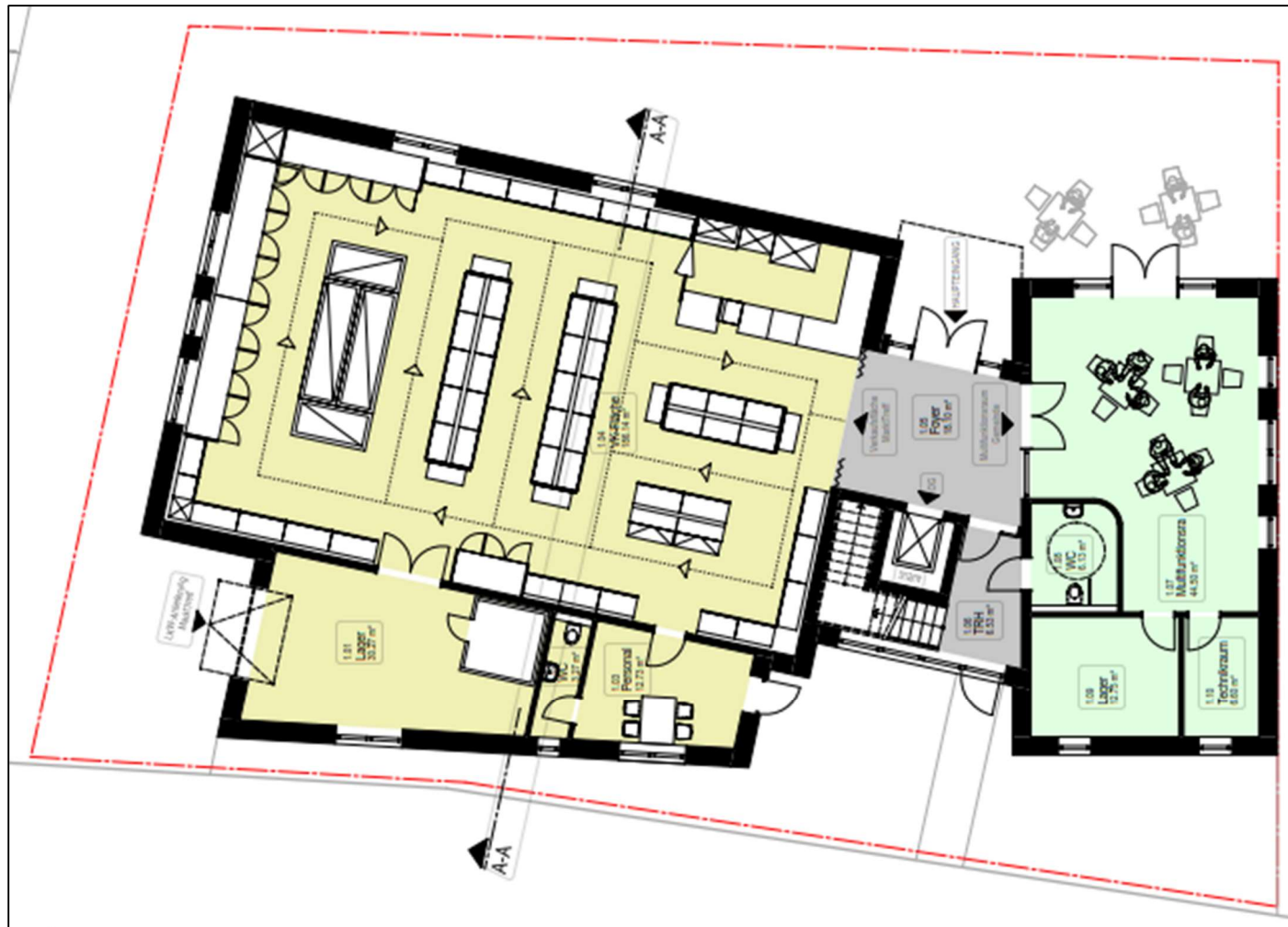


Abbildung 13: Grundriss EG¹⁷

¹⁷ dogs architektur 2020.



Abbildung 14: Grundriss DG¹⁸

¹⁸ dogs architektur 2020.



Abbildung 15: Ansichten¹⁹

¹⁹ dogs architektur 2020.

5.5 Organisationskonzept

Die Gemeinde Brekendorf als Eigentümerin wird Trägerin der Maßnahme MarktTreff und errichtet den Gebäudekomplex mit

- Erdgeschoss:
Einzelhandelsgeschäft,
die dazugehörenden Nebenräume,
Foyer,
Multifunktionsraum
öffentliche Toilette.
- Dachgeschoss:
Multifunktionsbüro,
Physiotherapiepraxis
Betreiberwohnung.

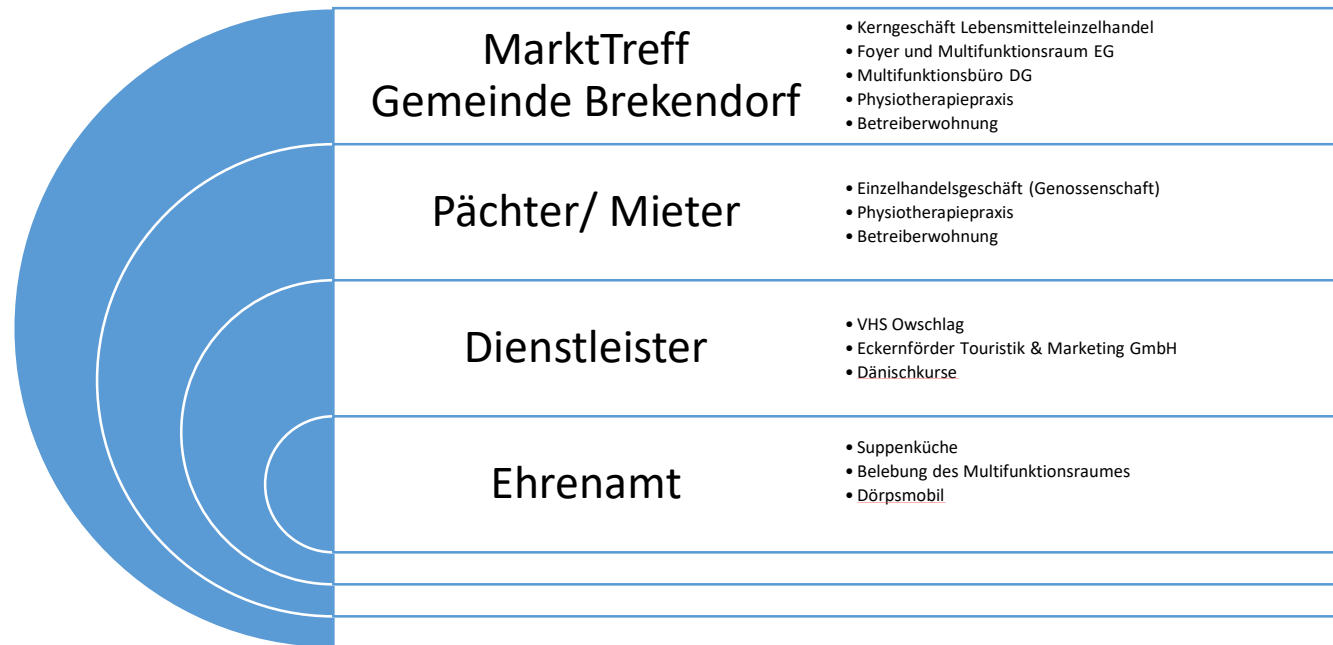


Abbildung 16: Organisationskonzept²⁰

Die Gemeinde vermietet bzw. verpachtet die entsprechenden Räume an:

- Genossenschaft Brekendorf – Hüttener Berge (Einzelhandelsgeschäft),
- Praxis für Physiotherapie,
- Betreiberwohnung.

Weiterhin stellt die Gemeinde den zukünftigen Nutzern den Multifunktionsraum im EG und des Multifunktionsbüros im DG ausschließlich für nichtkommerzielle Zwecke kostenfrei zur Verfügung.

²⁰ Eigene Darstellung 2020.

5.6 Finanzierungskonzept

Das Finanzierungskonzept unterscheidet zwischen der Finanzierung der Investition und der Übernahme der Folgekosten. Die Gemeinde erhebt für die Verpachtung des Einzelhandelsgeschäftes in Betriebsjahr 1 und 2 keine Pacht. In den Folgejahren wird eine an den Nettoumsatz gekoppelte Pacht (1% des Nettoumsatzes, derzeit mit 5.000 € pro Jahr angenommen) erhoben. Für die Physiotherapiepraxis wird eine branchenübliche, ortsangepasste Miete erhoben. Die Wohnung wird ebenfalls mit einer ortsüblichen Miete angesetzt. Für die Nutzung der beiden Multifunktionsräume, d. h. alle Nutzungen aus den Bereichen Soziales, Kultur, Freizeit und Ehrenamt wird keine Nutzungsgebühr erhoben.

5.6.1 Die Investitionskosten

Die Gemeinde Brekendorf leistet ihren Eigenanteil über einen Kommunalkredit. Weiterhin wird eine Förderung durch das Land Schleswig-Holstein gem. „Richtlinie zur Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein“ vom 1. Oktober 2015²¹ nach Absatz 2.1 b) bzw. 2.2.1.b) „Lokale Basisdienstleistungen in ländlichen Gebieten“ zur Sicherung der Nahversorgung (ELER Code 7.4) in Höhe von 750.000 Euro beantragt.

5.6.2 Die Folgekosten

Die Folgekosten bestehen aus den tatsächlichen und kalkulatorischen Kosten des Kapitals und den Betriebskosten für alle Flächen der Gemeinde. Da die Personalkosten für Hausmeister, Reinigung, Pflege der Außenanlagen und Winterdienst in den Betriebskosten enthalten sind, entstehen für die Gemeinde keine weiteren Personalkosten.

²¹ Amtsblatt für Schleswig-Holstein, Ausgabe 42 v. 19.1.2015.

6 Kooperationen und Nutzungen

Der MarktTreff soll zu einem lebendigen Zentrum für Einzelhandel mit vielen Komponenten der Daseinsvorsorge entwickelt werden. Zu diesem Zweck wurden mit verschiedenen Partnern Kooperationen geschlossen. Als Kooperationen werden grundsätzlich neue Angebote mit neuen Partnern eingestuft. Im Zuge der Konzepterarbeitung zeigte sich ein hohes Interesse, mit den neuen Räumen vorhandenes Engagement und neue Ideen umzusetzen.

Nach der Definition von Kooperationen als neue inhaltliche und organisatorische Formen gesellschaftlichen Engagements wurden mit zukünftigen reinen Nutzern keine Kooperationsvereinbarungen erarbeitet. Als Nutzungen wird diejenige Raumbelastung verstanden, die im Großen und Ganzen durch eine Verlagerung bestehender Angebote entsteht. Durch Nutzungen werden keine inhaltlichen, organisatorischen oder funktionellen Innovationen am Standort hervorgerufen. Im Zuge der Projektentwicklung wurden drei Kooperationserklärungen geschlossen. Insgesamt werden dadurch sieben Partner beteiligt.

Kooperation	Inhalt	Partner
Gemeinde – Initiativgruppe Genossenschaft Brekendorf – Hüttener Berge	▪ <u>Dienstleistungen:</u> Postdienstleistungen, ggf. Bankdienstleistungen, Medienverleih, Annahmedienste, Suppenküche, Lieferservice, Dörpsmobil ▪ <u>Kultur:</u> Regie für den Multifunktionsraum im Sinne der Nutzung und Belebung	1. Initiativgruppe Genossenschaft Brekendorf – Hüttener Berge
Gemeinde – Kooperation zur Pflege von Kultur und Bildung	▪ Kurse der VHS Owschlag ▪ Büchertauschbörse und Tauschbörse für digitale Medien ▪ Regelmäßiger Literaturkreis mit Buchbesprechungen ▪ Organisation von Lesungen ▪ Schreibwerkstatt „Kreatives Schreiben“ ▪ Dänisch	2. VHS Brekendorf 3. Helga Brehre
Gemeinde – Regionalvermarktung	Die Kooperationsvereinbarung ist auf der Grundlage von Einzelgesprächen über einen möglichen Wettbewerb (Dezember 2018) entstanden. Alle drei Anbieter sehen den geplanten MarktTreff nicht als Wettbewerb, sondern als zusätzliches Standbein in der Vermarktung. ▪ Räucherfisch (vakuumverpackt) ▪ Frischfisch von mobilem Tresen ▪ Galloway Rindfleisch (Vakuum + TK)	4. Fischräucherei Fedde (R. Haarig) 5. Nordbauer (H Hensen) 6. Biohof Schröder (I. Schröder)

	▪ Biofleischpakete Angus und Bunte Bentheimer Schwein (TK) ▪ Wurst und Zubereitungen im Glas	
Gemeinde – Eckernförde Touristik & Marketing GmbH	▪ Aufnahme des MarktTreffs als weiteren Tourist Info Punkt durch die LTO ▪ Pflege der analogen Flyerstation ▪ Pflege der digitalen Information im Bürgerterminal ▪ Schulung des Personals des MarktTreffs zum Saisonstart ▪ Aufnahme des MarktTreffs in analogen und digitalen Medien	7. LTO Eckernförde Touristik & Marketing GmbH

Tabelle 1: Kooperationen²²

Runder Tisch

Die Kooperationspartner der Kulturvereinbarung zum MarktTreff vereinbaren die Gründung eines runden Tisches zum regelmäßigen Austausch. Die Treffen sollen halbjährlich unter der Regie der Genossenschaft Brekendorf – Hüttener Berge mit den folgenden Inhalten stattfinden:

- Stärkung des kulturellen und sozialen Miteinanders,
- Vernetzung der Akteure,
- Gewinnung von neuen Akteuren zur Durchführung der vorhandenen und der geplanten Angebote,
- Inhaltliche Weiterentwicklung der vorhandenen Angebote,
- Konzeption und Durchführung von neuen Angeboten,
- Gewinnung neuer Kooperationspartner,
- Weiterentwicklung des Bildungsprogrammes,
- Weiterentwicklung des Angebotes im Bereich Kultur und Freizeit.

²² Eigene Darstellung 2020.

7 Projektwirkungen

Der MarktTreff Brekendorf wird ein lebendiges Zentrum, das durch Haupt- und Ehrenamt getragen wird. Die neu entstehenden Angebote wirken oft in mehrere Bereiche ein. Im Zuge der Darstellung der Projektwirkungen wird jeweils auf die Hauptwirkung eingegangen.

EnEV-Standard und Verwendung natürlicher Rohstoffe	Die gesetzliche Vorgabe des EnEV-Standards wird im Rahmen des Neubaus um 10% übertroffen. ²³ Die Wärmeversorgung des Gesamtkomplexes soll mit erneuerbaren Energien erfolgen. ²⁴
Arbeitsplätze	Arbeitsplätze werden in den Bereichen Physiotherapiepraxis und Einzelhandelsgeschäft entstehen. Gemäß Businessplanung der Initiativgruppe Genossenschaft entstehen im Einzelhandelsgeschäft zwei Vollzeit-AK und zwei Teilzeit-AK.
Gesundheits- und soziale Angebote	Das Gesundheitsangebot im MarktTreff Brekendorf wird die Physiotherapiepraxis werden.
Dienstleistungsangebote und Lebensmittelversorgung	▪ Lebensmittelgeschäft ▪ Backshop ▪ Postdienstleistungen ▪ Annahmedienste ▪ Informationsterminal für Bürger und Gäste ▪ Buch-, Ton- und Filmverleih ▪ Suppenküche ▪ Lieferservice ▪ Bürgermeistersprechstunde ▪ Multifunktionsbüro für Sprechstunden der Vereine und Initiativen
Bildung und Weiterbildung	▪ VHS Owschlag: EDV, Hundekurse ▪ Helga Breh: Dänisch
Tourismus, Freizeit und Kultur	▪ Tourismuspoint der LTO Eckernförde Touristik & Marketing GmbH ▪ Schulung des Personals des MarktTreffs durch die LTO

²³ Schreiben dogs architektur v. 4.2.2020.

²⁴ Beschluss der GV am 4.2.2020.

	▪ Berücksichtigung des MarktTreffs in analogen und digitalen Medien der LTO Der MarktTreff wird Zentrum des kulturellen und geselligen Miteinanders in der Gemeinde. Zum jetzigen Zeitpunkt sind folgende Angebote für Freizeit und Kultur vereinbart: ▪ Tauschbörse für Bücher und digitale Medien ▪ Literaturkreis ▪ Schreibwerkstatt
Mobilitätssicherung	Dörpsmobil mit Ladesäule, Mitfahrbank. Die Einbindung von Dörpsmobil und Mitfahrbank in das digitale Mobilitätsportal (buchen und bezahlen etc. des Dörpsmobil) des Amtes Hüttener Berge ist gewährleistet. ²⁵
Einbindung in gemeindeübergreifendes Entwicklungskonzept	Zukunftsstrategie Daseinsvorsorge/ Masterplan Hüttener Berge ²⁶ Da zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Zukunftsstrategie in Brekendorf noch ein Lebensmittelgeschäft vorhanden war, ist als Handlungsbedarf nur der Erhalt des Dorfladens protokolliert. Weiterhin wurden Handlungsbedarfe zur Attraktivitätssteigerung u.a. in den Bereichen unterstützende Angebote für ältere Menschen, im Bereich Mobilität und kulturelle Angebote benannt. Als Maßnahme wurde konkret die Gründung einer Einkaufsgenossenschaft benannt. ²⁷ Die AG Ortsentwicklung, die Anfang 2017 ins Leben gerufen wurde, hat nach absehbarer Schließung des Nahversorgers die Projektentwicklung zum MarktTreff angeschoben. Amtsseitig wurde daraufhin die Projektbeschreibung „Errichtung eines Lebensmittelladens mit sozial geförderten Wohnungen in der Gemeinde Brekendorf“ ²⁸ erarbeitet. Derzeit wird die Zukunftsstrategie als Konzept „Daseinsvorsorge 2.0 im Amt Hüttner Berge“ fortgeführt.

Tabelle 2: Projektwirkungen²⁹

²⁵ Amt Hüttener Berge, Amtsdirektor Betz 2.2.2020.

²⁶ Institut für Raum & Energie, Wedel, Zukunftsstrategie Daseinsvorsorge für die Gemeinden des Amtes Hüttener Berge, ohne Datum, S. 47.

²⁷ Institut für Raum & Energie, Wedel, Zukunftsstrategie Daseinsvorsorge für die Gemeinden des Amtes Hüttener Berge, Protokoll des Workshops in der Gemeinde Brekendorf am 6.3.2013.

²⁸ Amt Hüttener Berge, der Amtsdirektor, Groß Wittensee 2018.

²⁹ EMM | Kommunen und Projekte, Eigene Darstellung 2020.

Ehrenamtliches Engagement

Das Gesamtkonzept des MarktTreffs ist unter Einbezug der im Rahmen der Konzeptentwicklung entstandenen Initiativgruppe Bürgergenossenschaft Brekendorf – Hüttener Berge entstanden. Gegenstand der Genossenschaft soll die Förderung der Nahversorgung einschließlich Dienstleistungen, der Mobilität sowie der sozialen Kontakte und der Pflege der Kultur in Brekendorf und Umland sein.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung gab es bereits 150 Interessenten (Haushalte) für einen Eintritt in die Genossenschaft. Die Initiativgruppe hat sich sehr intensiv mit allen Vorbereitungen zur Gründung der Genossenschaft auseinandergesetzt. Dazu gehört die Erarbeitung und Abstimmung des Satzungsentwurfs auch mit dem Genossenschaftsverband – Verband der Regionen e.V. in Rendsburg. Für den Betrieb der Genossenschaft wurde ein Businessplan erarbeitet.³⁰

In Bezug auf das Einzelhandelsgeschäft wurde in Zusammenarbeit mit dem geplanten Lebensmittellieferanten intensiv an einer Rentabilitäts- und Liquiditätsplanung gearbeitet. Mit dem Lebensmittellieferanten wurde weiterhin das Einrichtungskonzept für den Laden und die Nebenräume erarbeitet und abgestimmt.

Der laufende Geschäftsbetrieb des Einzelhandelsgeschäftes soll durch ehrenamtliches Engagement unterstützt werden: u.a. Regalpatenschaften, Zubereitung der Suppen, Unterstützung bei der Buchhaltung. Für die Förderung der Mobilität, der sozialen Kontakte und der Pflege der Kultur bestehen bereits viele Ideen: Anschaffung eines Dörpsmobils, quartalsweise Markt mit Kultur³¹, Regie für die Nutzung und Belebung des Multifunktionsraumes.

Die Genossenschaft soll gegründet werden, sobald die Gesamtfinanzierung der Projektumsetzung (Eigenmittel der Gemeinde und Zuwendung des Landes Schleswig-Holstein) gesichert ist. Mit der Genossenschaft wird das ehrenamtliche Engagement auf eine sehr breite Basis gestellt. Die Genossen und Genossinnen sind über ihren Genossenschaftsanteil auch finanziell beteiligt. In der Gesamtbetrachtung der ehrenamtlich bereits involvierten Personen besteht nach derzeitigem Stand der Projektentwicklung kein Zweifel, dass die Akteure in der Dorfgemeinschaft in der Lage sind, die vielfältigen ehrenamtlichen Aufgaben dauerhaft zu bewältigen.

Berücksichtigung der demografischen Entwicklung

Die demografische Entwicklung mit der Entwicklung der Bevölkerungszahlen und der Bevölkerungsstruktur sowie die Entwicklung der Haushaltszahlen wurde in Kapitel 3 untersucht. Welche Schlussfolgerungen sind daraus für Brekendorf sinnvoll? Grundvoraussetzung ist eine planvolle Gestaltung des demografischen Wandels und die Erarbeitung einer Strategie zur Sicherung der Wohn- und Lebensqualität. Der MarktTreff wird einen entscheidenden Beitrag für die folgenden Themen leisten:

³⁰ Initiativgruppe Genossenschaft Brekendorf und Umgebung, Satzungsentwurf und Businessplan, Dez. 2019.

³¹ Initiativgruppe Genossenschaft Brekendorf und Umgebung, Businessplan, Dez. 2019.

- **Erhalt der Familienfreundlichkeit**

Die Gemeinde ist ein guter Ort für Familien zum Leben. Die Lebensqualität ist hoch und die verkehrliche Anbindung gut. Mit dem MarktTreff gibt es dann wieder einen Anlauf- und Treffpunkt für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, für geselliges Miteinander sowie Kultur, Freizeit und Bildung für alle Generationen.

- **Stärkung der Ortsmitte**

Brekendorf ist sowohl landschaftlich als auch baulich ein attraktiver Ort. Mit der Realisation des MarktTreffs wird die an der Kreuzung der beiden Kreisstraßen in der Mitte des Dorfes überhaupt erst eine Ortsmitte entwickelt. Die Adresse „Ortskern“ wird neu geschaffen.

- **Sicherung der Lebensqualität älterer Menschen**

Die Untersuchung der demografischen verdeutlicht, dass die Anzahl der älteren und alten Menschen deutlich steigen wird. Damit einher geht eine Zunahme von kleinen Haushalten (1-2 Personen). Mit dem Nahversorger, den Dienstleistungen und den Treffmöglichkeiten in der Ortsmitte wird die Lebensqualität und Bleibechance der älteren Menschen deutlich verbessert. Auch der Lieferservice wird den weniger mobilen Bürgerinnen und Bürgern zugutekommen.

- **Sicherung von Mobilität**

Die Mobilität der Einwohnerinnen und Einwohner in Brekendorf bzw. in ländlichen Gebieten ist gegenüber städtischen Ballungsräumen deutlich eingeschränkt. ÖPNV-Verbindungen (Schulbus) stehen nur örtlich und zeitlich sehr begrenzt zur Verfügung bzw. sind ungenügend. Taxifahrten sind häufig lang und damit teuer und Car-Sharing-Angebote kaum verfügbar. Während in städtischen Räumen auf private Kfz zunehmend verzichtet wird, herrschen auf dem Land weiterhin Familien mit Zweitfahrzeugen vor – eine für die Betroffenen kostspielige und überdies klimaschädliche Option. Es überrascht daher nicht, dass die Entwicklung eines digitalen Mobilitätsportals, das verschiedene Mobilitätsoptionen an einer Stelle digital integriert, von den lokalen Akteuren des ländlich geprägten Amtes Hüttener Berge übereinstimmend hoch im Rahmen von Hüttis Digitaler Agenda priorisiert wurde.

Im inzwischen mit den Fördermitteln des Bundes fertiggestellten Mobilitätsportal des Amtes Hüttener Berge werden gemeindeeigene Car-Sharing-Angebote, der amtseigene Bürgerbus (Rufbus), kostenlose private Mitfahrten sowie Mitfahrbänke und ÖPNV-Verbindungen (landesweit) zu einem Gesamtangebot gebündelt. Als digitales Angebot des zukünftigen Bürgerportals können verschiedene Beförderungsoptionen bedarfsbezogen gesichtet, verglichen, gebucht und – soweit kostenpflichtig – online bezahlt werden. Das Mobilitätsportal ist seit Oktober 2019 online unter www.amt-huettener-berge.de erreichbar. Aktuell sind zwei Dörpsmobile (Carsharing im Gemeindeeigentum), eine Bürgerbusroute (Anruf Bus), alle schleswig-holsteinischen ÖPNV-Verbindungen, verschiedene Mitfahrbänke im Amtsgebiet und eine Börse zur Vermittlung privater Mitfahrgelegenheiten integriert.

8 Wirtschaftlichkeitsplanung

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung untersucht die Projekt- und Folgekosten aus Sicht der Gemeinde Brekendorf. Das Einzelhandelsgeschäft wird an die noch zu gründende Genossenschaft Brekendorf – Hüttener Berge verpachtet. Die Physiotherapiepraxis wird über ein öffentliches Interessensbekundungsverfahren möglichen Interessenten zur Miete angeboten. Das Interessensbekundungsverfahren soll starten, sobald ein belastbarer Bauzeitenplan mit Fertigstellungsdatum vorhanden ist. Sowohl eine Analyse der Vergleichsmieten im gewerblichen Bereich/ im Dienstleistungsbereich als auch Gespräche mit möglichen Mietinteressenten haben ergeben, dass eine Miete von 5,50 Euro für die unmöblierte Praxis realistisch ist. Für die Betreiberwohnung wurde eine Miete von 7 € pro Quadratmeter angesetzt.

Für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gelten die folgenden Planungsannahmen:

Erlöse:

1. Physiotherapiepraxis: Kaltmiete 5,50 € qm/ Monat, das entspricht bei 114 qm einer Jahresmiete von 7.534 €,
2. Betreiberwohnung: Kaltmiete 7 € qm/ Monat, das entspricht bei 68 qm einer Jahresmiete von 5.692 €,
3. Einzelhandelsgeschäft: Jahr 1 und 2 keine Mieteinnahme, ab 3. Jahr 1% vom Nettoerlös, kalkuliert mit 5.000 € pro Jahr,
4. Steigerung der Erlöse pauschal 0,5% pro Jahr.

Betriebsbedingte Kosten:

1. Investitionskosten gem. vorliegender Investitionskostenberechnung (DIN 276) von dogs architektur³²,
2. Das Inventar (KG 600) teilt sich in förderfähiges, d. h. fest eingebautes Inventar und bewegliches Inventar,
 - a. Inventar (förderfähig) gem. BELA³³,
 - b. Inventar (nicht förderfähig) gem. Angebot jacob erichsen³⁴,
3. Flächen gem. vorliegender Planung,
4. Die Betriebskosten sind nach den Positionen der Betriebskostenverordnung³⁵ kalkuliert.

³² dogs architektur, Januar 2020.

³³ BELA Handels GmbH und Co. KG., Kostenzusammenstellung vom 18.12.2019.

³⁴ jacob erichsen, Angebot 240025199 TKR v. 17.1.2020.

³⁵ BetrKV v. 25.11.2003.

5. Die Betriebskosten für das Einzelhandelsgeschäft, die Praxis für Physiotherapie und die Betreiberwohnung werden von den zukünftigen Mietern/ Pächtern übernommen und stellen für die Gemeinde durchlaufende Positionen dar.
6. Steigerung Nebenkosten pauschal 1 % pro Jahr.

Anlagebedingte Kosten:

1. Die Abschreibungsdauer wird nach Kostengruppen getrennt berechnet. Die Baunebenkosten werden anteilig an auf die Kostengruppen 200 bis 600 aufgeteilt.

Verteilung Investition mit anteilig NK 700	brutto
Bauleistungen (KG 200 + 300 nach DIN 276)	864.148 €
Bauleistungen - technische Anlagen (KG 400 nach DIN 276)	191.699 €
Außenanlagen (KG 500 nach DIN 276)	86.286 €
Einrichtung (KG 600)	169.814 €
Summe	1.311.946 €

Abschreibung nach KG	Nutzungsdauer (in Jahren)	Abschreibungs- betrag brutto
Bauleistungen (KG 200 + 300, anteilig KG 700)	80	10.801,85 €
Bauleistungen (KG 400, anteilig KG 700)	25	7.667,95 €
Außenanlagen (KG 500, anteilig KG 700)	15	5.752,42 €
Einrichtung (KG 600, anteilig KG 700)	10	16.981,36 €
Jahr 1-10		41.204 €
Jahr 11-15		24.222 €
Jahr 16-25		18.470 €
Jahr 26-80		10.802 €

2. Die Instandhaltungsrücklage wird für Jahr 1-6 mit 5.000 € pro Jahr und anschließend 1% der KG 200,300, 400 und 700 pro Jahr angesetzt.³⁶
3. In der Variante „mit Zuwendung“ wird der Eigenanteil über einen Kommunalkredit mit den Konditionen 0,7 % Zins und einer Laufzeit von 30 Jahren finanziert.

³⁶ Vergleichswert gem. Gutachterin aus Neubauvorhaben in einer ähnlichen Größenordnung, bestätigt auf der Sitzung der „erweiterten Lenkungsgruppe“ am 21.1.2020.

4. In der Variante „ohne Zuwendung“ wird ein Kommunalkredit über die Höhe der Gesamtinvestition mit 0,7 % Zins und 30 Jahren Laufzeit kalkuliert.

Betriebskosten:

Laufende, auf Quadratmeter umzurechnende Betriebskosten (Heizung; Wärme, Strom jeweils inkl. Wartung der Anlagen) fallen gemeindeseitig im Erdgeschoss für Foyer, Multifunktionsraum, öffentliches WC, Lager, Technikraum und Treppenhaus an. Im Dachgeschoss betreffen diese Betriebskosten das Multifunktionsbüro, Flur, Treppenhaus und Technikraum. Auf diese Flächen entfallen dazu Kosten für Reinigung und Betriebsmittel (Putzmittel, Verbrauchsmittel). Weiterhin übernimmt die Gemeinde die Kosten für Hausmeister, Pflege der Außenanlagen und Winterdienst inkl. Betriebsmittel für das Gesamtobjekt. In den gemeindlichen Betriebskosten sind weiterhin Kosten für Telefon/ Internet in Höhe von 600 € pro Jahr enthalten.

8.1 Die Investition

Die Investition umfasst die Baumaßnahme und die Planungskosten.

8.1.1 Die Bau- und Nebenkosten

Investitionsplanung			
KG	Bezeichnung	Gesamtkosten (netto)	Gesamtkosten (brutto)
100	Grundstück	0,00 €	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	22.150,00 €	26.358,50 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	606.505,00 €	721.740,95 €
400	Bauwerk - technische Anlagen	139.458,00 €	165.955,02 €
500	Außenanlagen	62.772,00 €	74.698,68 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	123.536,93 €	147.008,95 €
	- davon förderfähig	111.500,00 €	132.685,00 €
	- davon nicht förderfähig	12.036,93 €	14.323,95 €
700	Baunebenkosten	148.054,00 €	176.184,26 €
Gesamtsumme		1.102.475,93 €	1.311.946,36 €
	- davon förderfähig		1.297.622,41 €
	- davon nicht förderfähig		14.323,95 €

Die Gesamtinvestition für die Gemeinde beträgt 1.311.946,36 €.

Die förderfähigen Einrichtungskosten betreffen die Ausstattung des Ladens mit Regalen, Kühlregalen, Kühlzellen, Obst- und Gemüseregale, Food- und NonFood-Regale, Tresen-Bereiche und Kassensystem.

Die nichtförderfähigen Einrichtungskosten umfassen die Schränke, Tische und Stühle für das Foyer, den Multifunktionsraum und das Multifunktionsbüro.

Tabelle 3: Investitionsplanung³⁷

³⁷ Eigene Darstellung 2020.

8.1.2 Der Kostenplan

Kostenplan	
a) förderfähige Kosten	
Investition baulich	988.753,15 €
Baunebenkosten	176.184,26 €
KG 600 Einrichtung (Investitionen außerbaul.)	132.685,00 €
Zwischensumme	1.297.622,41 €
b) nicht förderfähige Kosten	
KG 600	14.323,95 €
Zwischensumme	14.323,95 €
Gesamtkosten	1.311.946,36 €

Tabelle 4: Kostenplanung³⁸

8.1.3 Der Finanzierungsplan

Finanzierungsplan		davon 2020	davon 2021
a) der förderfähigen Kosten	Gesamt	10%	90%
1.) Eigenleistung	547.622,41 €	54.762,24 €	492.860,17 €
2.) beantragte Zuwendung (57,17%)	750.000,00 €	75.000,00 €	675.000,00 €
3.) Dritte	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme	1.297.622,41 €	129.762,24 €	1.167.860,17 €
b) der nichtförderfähigen Kosten	Gesamt	0%	100%
1.) Eigenleistung (Darlehen)	14.323,95 €	0,00 €	14.323,95 €
2.) Dritte	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme	14.323,95 €	0,00 €	14.323,95 €
Gesamtfinanzierung	1.311.946,36 €	129.762,24 €	1.182.184,12 €
davon Eigenleistung	561.946,36 €	54.762,24 €	507.184,12 €
davon Zuwendung	750.000,00 €	75.000,00 €	675.000,00 €

Tabelle 5: Finanzierungsplanung³⁹

Die förderfähigen Kosten sollen durch Eigenmittel in Höhe von 561.946,36 € und eine Zuwendung von 750.000 € finanziert werden. 2020 sollen 10% der Kosten verausgabt werden, die verbleibenden 90% im Jahr 2021. Die nicht förderfähigen Einrichtungskosten fallen erst im Jahr 2021 an.

^{38+ 37} Eigene Darstellung 2020.

8.2 Die Erlöse und Aufwendungen

8.2.1 Erlöse

	Jahr	Bemerkungen
Einzelhandelsgeschäft		
Kaltmiete Jahr 1 und 2	- €	
Kaltmiete ab Jahr 3	5.000,00 €	
NK gem. Umlage	718,69 €	durchlaufender Posten
Wohnung		
Kaltmiete	5.692,43 €	7 € pro qm und Monat, 67,7 qm
NK gem. Umlage	211,22 €	durchlaufender Posten
Praxis		
Kaltmiete	7.534,03 €	5,50 € pro qm und Monat, 114,15 qm
NK gem. Umlage	355,79 €	durchlaufender Posten
Kalt-Mieteinnahmen Jahr 1-2	13.226,46 €	
Kalt-Mieteinnahmen Jahr 3-12	18.226,46 €	

Die Erlöse setzen sich aus den Mieten für das Einzelhandelsgeschäft, die Wohnung und die Praxis zusammen. Da das Einzelhandelsgeschäft für die Genossenschaft in den beiden Startjahren pachtfrei gesetzt wird, erhöht sich die Pacht ab Jahr 3 von 13.226 € auf 18.226 €. Die mit 5.000 € ange-setzte Pacht für die Genossenschaft stellt einen kalkulatorischen Wert dar, der 1% des ab Jahr 3 kalkulierten Nettoumsatzes von 500 TEUR, min-destens aber 5.000 €, beträgt.

Auflösung Zuwendung	Nutzungsdauer (in Jahren)	750.000,00 €
Bauleistungen (KG 200 + 300, anteilig KG 700)	80	6.175,09 €
Bauleistungen (KG 400, anteilig KG 700)	25	4.383,53 €
Außenanlagen (KG 500, anteilig KG 700)	15	3.288,48 €
Einrichtung (KG 600, anteilig KG 700)	10	9.707,73 €
Jahr 1-10		23.555 €
Jahr 11-15		13.847 €
Jahr 16-25		10.559 €
Jahr 26-80		6.175 €

Die Auflösung der Zuwendung wird kalkulatorisch als Erlös dargestellt. Die Zuwendung wird im Zeitraum von 80 Jahren entsprechend der Ab-schreibungsdauer der Kostengruppen nach DIN aufgelöst.

Tabelle 6: Erlöse⁴⁰

⁴⁰ Eigene Darstellung 2020.

8.2.2 Die betriebsbedingten Aufwendungen

Betriebskosten	pro qm und Jahr	Gesamt	Kommentar
Verbrauchsabhängige Kosten			
Energie/ Wasser / Abwasser inkl. Wartung öffentliche Flächen	3,00 €	446,91 €	3 € pro qm und Jahr
Energie/ Wasser / Abwasser inkl. Wartung Laden	- €		werden verbrauchsabhängig auf Genossenschaft umgelegt
Energie/ Wasser / Abwasser inkl. Wartung Physiotherapie	- €		werden verbrauchsabhängig auf Praxis umgelegt
Energie/ Wasser / Abwasser inkl. Wartung Wohnung	- €		werden verbrauchsabhängig auf Wohnungsmieter umgelegt
Verbrauchsabhängige Kosten		446,91 €	
Pauschale Kosten			
Umlage auf alle Nutzungen			
Grundsteuer	0,53 €	300,00 €	Pauschal gem. Amt
Gebäudeversicherung	1,42 €	800,00 €	Pauschal gem. Amt
Inventarvers. öff. Bereich	0,09 €	50,00 €	Pauschal gem. Amt
Schornsteinfeger	0,36 €	200,00 €	Pauschal gem. Amt
Abfallbeseitigung	0,71 €	400,00 €	Pauschal gem. Amt
Summe Umlage pro qm	3,12 €		
nur Gemeinde			
Hausmeister, Pflege der Außenanlagen, Winterdienst, Reinigung + Betriebsmittel öff. Bereich		2.400,00 €	200 Euro pro Monat pauschal
Telefon/ Internet		600,00 €	50 Euro pro Monat
Umlage pauschale Kosten			
Gemeinde (Umlage, Hausmeister etc., Telefon)		3.464,31 €	
Laden		718,69 €	
Praxis		355,79 €	
Wohnung		211,22 €	
Summe pauschale Kosten:		4.750,00 €	

Die Betriebskosten für die Gemeinde betragen 3.464 € im Jahr. Die umlagefähigen Betriebskosten werden von den jeweiligen Mietern getragen.

Tabelle 7: Betriebskosten⁴¹

⁴¹ Eigene Darstellung 2020.

Sonstige Kosten (Gemeinde)			
Instandhaltungsrücklage			
- Jahr 1-6		5.000,00 €	pauschal pro Jahr
- Jahr 7-12		10.902,39 €	1% der Kostengruppen 200, 300, 400, 700 pro Jahr
Verwaltungskosten		600,00 €	Angabe Amt
Mietausfallwagnis (3%), Jahr 1-2		396,79 €	
Mietausfallwagnis (3%), Jahr 3-12		546,79 €	

Tabelle 8: Sonstige Kosten⁴²

Die sonstigen Kosten umfassen die Instandhaltungsrücklage, die mit 600 € angegebene Verwaltungskostenpauschale des Amtes Hüttener Berge und das Mietausfallwagnis. Das Mietausfallwagnis wird in der Wirtschaftlichkeitsplanung für 12 Jahre als geminderter Erlös angegeben.

8.2.3 Die Personalkosten

Personalkosten entstehen aus Sicht der Gemeinde nicht. Die Säule Treffen wird in Bezug auf den Multifunktionsraum auf ehrenamtlicher Basis in Regie der Genossenschaft Brekendorf – Hüttener Berge umgesetzt. Die Kosten für die Tätigkeiten Reinigung und Hausmeister inkl. Pflege der Außenanlagen/ Winterdienst sind in den Betriebskosten enthalten.

8.2.4 Die anlagebedingten Kosten

Für das aufzunehmende Fremdkapital in der Variante „mit Förderung“ in Höhe von 561.946 € beträgt die jährliche Annuität aus Zins und Tilgung für den Kommunalkredit 20.832 €⁴³. Ohne Förderung ist zusätzlich ein Betrag von 750.000 € zu finanzieren. Bei einem Zinssatz von 0,7% und einer Laufzeit von 30 Jahren betrüge die Annuität damit gut 48.636 €.

⁴² Eigene Darstellung 2020, Flächen gem. DIN 277.

⁴³ Annuität berechnet gem. Amt Hüttener Berge Jan. 2020: Kreditkonditionen 0,7% Zins, Laufzeit 30 Jahre.

8.3 Die Ergebnisrechnung

Die Ergebnisrechnung unterscheidet das Betriebsergebnis (Erlöse abzgl. Aufwendungen), das Ergebnis vor Steuern (Betriebsergebnis mit Einbezug der anlagebedingten Kosten) und die Veränderung liquider Mittel. Bei der Liquiditätsbetrachtung wird davon ausgegangen, dass die Instandhaltungsrücklage real der Rücklage zugeführt wird. In den beiden nachfolgenden Tabellen wird die Ergebnisrechnung mit und ohne Zuwendung dargestellt.

Ergebnisrechnung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12
Erlöse												
Auflösung Zuwendung	23.554,83 €	23.554,83 €	23.554,83 €	23.554,83 €	23.554,83 €	23.554,83 €	23.554,83 €	23.554,83 €	23.554,83 €	23.554,83 €	13.847,10 €	13.847,10 €
Summe Mieten	13.226,46 €	13.292,59 €	18.226,46 €	18.317,59 €	18.409,18 €	18.501,23 €	18.593,73 €	18.686,70 €	18.780,13 €	18.874,04 €	18.968,41 €	19.063,25 €
Mietausfallwagnis	396,79 €	398,78 €	546,79 €	549,53 €	552,28 €	555,04 €	557,81 €	560,60 €	563,40 €	566,22 €	569,05 €	571,90 €
Summe Erlöse	36.384,50 €	36.448,65 €	41.234,50 €	41.322,90 €	41.411,74 €	41.501,02 €	41.590,75 €	41.680,93 €	41.771,56 €	41.862,65 €	32.246,46 €	32.338,45 €
Betriebliche Aufwendungen												
Verbrauchsabhängige Kosten	446,91 €	451,38 €	455,90 €	460,45 €	465,06 €	469,71 €	474,41 €	479,15 €	483,94 €	488,78 €	493,67 €	498,61 €
Pauschale Kosten	3.464,31 €	3.498,95 €	3.533,94 €	3.569,28 €	3.604,98 €	3.641,03 €	3.677,44 €	3.714,21 €	3.751,35 €	3.788,87 €	3.826,76 €	3.865,02 €
Instandhaltungsrücklage	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	10.902,39 €	10.902,39 €	10.902,39 €	10.902,39 €	10.902,39 €	10.902,39 €
Verwaltungskosten	600,00 €	609,00 €	618,14 €	627,41 €	636,82 €	646,37 €	656,07 €	665,91 €	675,90 €	686,03 €	696,32 €	706,77 €
Summe betriebliche Aufwendungen	9.511,22 €	9.559,34 €	9.607,98 €	9.657,15 €	9.706,85 €	9.757,11 €	15.710,30 €	15.761,66 €	15.813,58 €	15.866,07 €	15.919,14 €	15.972,79 €
Betriebsergebnis = EBITDA	26.873,28 €	26.889,31 €	31.626,53 €	31.665,75 €	31.704,89 €	31.743,92 €	25.880,46 €	25.919,28 €	25.957,99 €	25.996,58 €	16.327,32 €	16.365,67 €
Anlagebedingte Aufwendungen												
Zinsaufwand	3.933,62 €	3.815,33 €	3.696,21 €	3.576,26 €	3.455,47 €	3.333,83 €	3.211,34 €	3.087,99 €	2.963,78 €	2.838,70 €	2.712,74 €	2.585,91 €
Abschreibungen	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	24.222,21 €	24.222,21 €
Summe anlagebedingte Kosten	45.137,20 €	45.018,91 €	44.899,79 €	44.779,83 €	44.659,04 €	44.537,40 €	44.414,91 €	44.291,56 €	44.167,35 €	44.042,27 €	26.934,96 €	26.808,12 €
Ergebnis vor Steuern = EBT	- 18.263,92 €	- 18.129,59 €	- 13.273,26 €	- 13.114,08 €	- 12.954,15 €	- 12.793,48 €	- 18.534,45 €	- 18.372,29 €	- 18.209,37 €	- 18.045,69 €	- 10.607,64 €	- 10.442,45 €
zzgl. Aufwendungen für Abschreibung	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	24.222,21 €	24.222,21 €
abzgl. Auflösung Zuwendung	- 23.554,83 €	- 23.554,83 €	- 23.554,83 €	- 23.554,83 €	- 23.554,83 €	- 23.554,83 €	- 23.554,83 €	- 23.554,83 €	- 23.554,83 €	- 23.554,83 €	- 13.847,10 €	- 13.847,10 €
abzgl. Tilgung	- 16.898,77 €	- 17.017,06 €	- 17.136,18 €	- 17.256,13 €	- 17.376,92 €	- 17.498,56 €	- 17.621,05 €	- 17.744,40 €	- 17.868,61 €	- 17.993,69 €	- 18.119,65 €	- 18.246,48 €
Veränderung liquider Mittel	- 17.513,95 €	- 17.497,91 €	- 12.760,70 €	- 12.721,47 €	- 12.682,34 €	- 12.643,31 €	- 18.506,77 €	- 18.467,95 €	- 18.429,24 €	- 18.390,65 €	- 18.352,17 €	- 18.313,83 €
Veränderung liquider Mittel (kumuliert)	- 17.513,95 €	- 35.011,86 €	- 47.772,56 €	- 60.494,03 €	- 73.176,37 €	- 85.819,68 €	- 104.326,45 €	- 122.794,39 €	- 141.223,63 €	- 159.614,28 €	- 177.966,45 €	- 196.280,28 €

Tabelle 9: Ergebnisrechnung mit Zuwendung⁴⁴

⁴⁴ Eigene Darstellung 2020.

Ergebnisrechnung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12
Erlöse												
Summe Mieten	13.226,46 €	13.292,59 €	18.226,46 €	18.317,59 €	18.409,18 €	18.501,23 €	18.593,73 €	18.686,70 €	18.780,13 €	18.874,04 €	18.968,41 €	19.063,25 €
Mietausfallwagnis	396,79 €	398,78 €	546,79 €	549,53 €	552,28 €	555,04 €	557,81 €	560,60 €	563,40 €	566,22 €	569,05 €	571,90 €
Summe Erlöse	12.829,67 €	12.893,81 €	17.679,67 €	17.768,06 €	17.856,90 €	17.946,19 €	18.035,92 €	18.126,10 €	18.216,73 €	18.307,81 €	18.399,35 €	18.491,35 €
Betriebliche Aufwendungen												
Verbrauchsabhängige Kosten	446,91 €	451,38 €	455,90 €	460,45 €	465,06 €	469,71 €	474,41 €	479,15 €	483,94 €	488,78 €	493,67 €	498,61 €
Pauschale Kosten	3.464,31 €	3.498,95 €	3.533,94 €	3.569,28 €	3.604,98 €	3.641,03 €	3.677,44 €	3.714,21 €	3.751,35 €	3.788,87 €	3.826,76 €	3.865,02 €
Instandhaltungsrücklage	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	10.902,39 €	10.902,39 €	10.902,39 €	10.902,39 €	10.902,39 €	10.902,39 €
Verwaltungskosten	600,00 €	609,00 €	618,14 €	627,41 €	636,82 €	646,37 €	656,07 €	665,91 €	675,90 €	686,03 €	696,32 €	706,77 €
Summe betriebliche Aufwendungen	9.511,22 €	9.559,34 €	9.607,98 €	9.657,15 €	9.706,85 €	9.757,11 €	15.710,30 €	15.761,66 €	15.813,58 €	15.866,07 €	15.919,14 €	15.972,79 €
Betriebsergebnis = EBITDA	3.318,44 €	3.334,48 €	8.071,69 €	8.110,92 €	8.150,05 €	8.189,08 €	2.325,62 €	2.364,44 €	2.403,15 €	2.441,74 €	2.480,22 €	2.518,56 €
Anlagebedingte Aufwendungen												
Zinsaufwand	9.183,62 €	8.907,46 €	8.629,35 €	8.349,31 €	8.067,30 €	7.783,31 €	7.497,34 €	7.209,37 €	6.919,38 €	6.627,36 €	6.333,30 €	6.037,18 €
Abschreibungen	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	24.222,21 €	24.222,21 €
Summe anlagebedingte Kosten	50.387,20 €	50.111,03 €	49.832,93 €	49.552,88 €	49.270,87 €	48.986,89 €	48.700,92 €	48.412,94 €	48.122,95 €	47.830,94 €	30.555,51 €	30.259,39 €
Ergebnis vor Steuern = EBT	- 47.068,76 €	- 46.776,55 €	- 41.761,24 €	- 41.441,96 €	- 41.120,82 €	- 40.797,80 €	- 46.375,29 €	- 46.048,50 €	- 45.719,80 €	- 45.389,19 €	- 28.075,30 €	- 27.740,83 €
zzgl. Aufwendungen für Abschreibung	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	41.203,57 €	24.222,21 €	24.222,21 €
abzgl. Tilgung	- 39.452,65 €	- 39.728,82 €	- 40.006,92 €	- 40.286,97 €	- 40.568,98 €	- 40.852,96 €	- 41.138,93 €	- 41.426,91 €	- 41.716,89 €	- 42.008,91 €	- 42.302,97 €	- 42.599,10 €
Veränderung liquider Mittel	- 45.317,84 €	- 45.301,80 €	- 40.564,59 €	- 40.525,36 €	- 40.486,23 €	- 40.447,19 €	- 46.310,65 €	- 46.271,83 €	- 46.233,12 €	- 46.194,53 €	- 46.156,06 €	- 46.117,71 €
Veränderung liquider Mittel (kumuliert)	- 45.317,84 €	- 90.619,63 €	- 131.184,22 €	- 171.709,58 €	- 212.195,80 €	- 252.643,00 €	- 298.953,65 €	- 345.225,48 €	- 391.458,61 €	- 437.653,14 €	- 483.809,20 €	- 529.926,91 €

Tabelle 10: Ergebnisrechnung ohne Zuwendung⁴⁵
⁴⁵ Eigene Darstellung 2020.

8.4 Vergleich mit Förderung – ohne Förderung

Unter den genannten Bedingungen und mit einem Zuschuss in Höhe von 750.000 € verringert sich die Liquidität der Gemeinden in den ersten beiden Betriebsjahren zunächst um 17.500 € und ab Betriebsjahr 3 auf 12.500 €. Kumuliert auf 12 Jahre ergibt sich eine Liquiditätsverschlechterung von knapp 200 TEUR.

Ohne Förderung entstünde eine jährliche Liquiditätsverschlechterung von 45 TEUR in den ersten beiden Jahren und ab Betriebsjahr 3 von 40 TEUR. Über 12 Jahre kumuliert entstünde ein Minus von 530 TEUR. Dieses Defizit könnte von der Gemeinde nicht getragen werden und würde dazu führen, dass das Projekt nicht umgesetzt wird.

9 Machbarkeitsempfehlung

Der Gutachter attestiert für das beschriebene MarktTreff-Konzept die architektonische, konzeptionelle, finanzielle, organisatorische und inhaltliche Machbarkeit. Vor dem Hintergrund der Haushaltslage der Gemeinde wird ausdrücklich auf die finanziellen Risiken hingewiesen. Diese beziehen sich auf die Investition und die Folgekosten. Die Investition sollte nur dann erfolgen, wenn für die Investition eine Förderung in Höhe von 750.000 Euro eingeworben werden kann. Über die bei Projektrealisation mit Förderung entstehenden Folgekosten ist eine Beschlussfassung in der Gemeindevertretung herbeizuführen.

Die Baugenehmigungsplanung sollte erst dann erfolgen, wenn die grundsätzliche Auswahlentscheidung des Landes vorliegt.

Westensee, d. 10. Februar 2020

