

BÜRGERHÄUSER IM FOKUS

BERICHT 2014



EINE BESTANDSAUFNAHME

NUTZUNG, KOSTEN UND ERLÖSE

AUGUST 2014

INHALT

Zusammenfassung.....	3
Nutzung, Kosten und Erlöse der Bürgerhäuser	4
Bürgerhaus Cappel	4
Bürgerhaus Marbach.....	4
Bürgerhaus Wehrda	5
Bürgerhaus Bauerbach	5
Bürgerhaus Bortshausen	5
Bürgerhaus Michelbach.....	6
Bürgerhaus Ronhausen	6
Bürgerhaus Schröck.....	6
Bürgerhaus Hermershausen.....	6
Bürgerhaus Ginseldorf.....	7
Bürgerhaus Gisselberg.....	7
Bürgerhaus Haddamshausen	7
Bürgerhaus Dilschhausen	7
Bürgerhaus Moischt	8
Bürgerhaus Einhausen.....	8
Bürgerhaus Cyriaxweimar	8
Bürgerhaus Wehrshausen	8
Anlage 1 – BGH Bauerbach: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung.....	9
Anlage 2 – BGH Bortshausen: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung.....	10
Anlage 3 – BGH Cappel: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung.....	11
Anlage 4 – MZH Cyriaxweimar: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung	13
Anlage 5 – BGH Dilschhausen: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung.....	15
Anlage 6 – BGH Einhausen: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung	17
Anlage 7 – BGH Ginseldorf: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung.....	19
Anlage 8 – BGH Gisselberg: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung.....	21
Anlage 9 – BGH Haddamshausen: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung.....	23
Anlage 10 – BGH Hermershausen: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung	25
Anlage 11 – BGH Marbach: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung	27
Anlage 12 – BGH Michelbach: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung	28
Anlage 13 – BGH Moischt: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung.....	28
Anlage 14 – BGH Ronhausen: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung.....	31
Anlage 15 – BGH Schröck: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung	33
Anlage 16 – BGH Wehrda: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung.....	35
Anlage 17 – BGH Wehrda: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung.....	37

Zusammenfassung

Die 17 Bürgerhäuser in den Außenstadtteilen haben eine Bewirtschaftungsfläche von 14.784 m² und der Gebäudebestand ist größtenteils (14 von 17 Gebäuden) älter als 35 Jahre. Genutzt werden die Gebäude meistens durch Vereine, den Schul-/Kita-Sport und für Privatfeiern bzw. sonstige Veranstaltungen. Eine Auslastung von 30 Prozent ist dabei im Vergleich der Häuser untereinander als gut einzustufen. Tendenziell sind die Nutzungen bei den meisten Häusern in den letzten Jahren leicht angestiegen.

Kosten

Die Kosten für die Bürgerhausunterhaltung bewegen sich je nach Größe, Alter und Nutzungsintensität zwischen 10.297 € bis 126.161 €. Insgesamt fallen für das Jahr 2014 803.660 € für den Betrieb der Bürgerhäuser über das gesamte Gebäudeportfolio an. Davon sind 418.509 € variabel; abhängig von der Nutzungsintensität. Bei zwölf Gebäuden sind die nutzungsbedingten variablen Kosten größer als die Fixkosten. Die kaufmännischen Gebäudekosten, bestehend aus den Unterhaltskosten und kalkulatorischen Kosten für Grundstück und Gebäude, belaufen sich auf insgesamt 1.348.747 € im letzten Jahr.

Die größten Kostenblöcke bei der Unterhaltung von Bürgerhäusern sind die Reinigungskosten (226 T€) gefolgt von der Bauunterhaltung (145 T€) und den Heizkosten (112 T€). Hausmeisterkosten (96 T€) sind in der Regel auch sehr hoch bei den Gebäuden, bei denen Hausmeister eingesetzt werden.

Einnahmen

Die Einnahmen belaufen sich auf insgesamt 61.535,69 € und verteilen sich vom Minimum in Höhe von 175,00 € bis 21.653,96 € in der Spitze auf alle Häuser. Mit Blick auf die Kostenseite bewegen sich die Deckungsbeiträge (Einnahmen/var. Kosten) der Häuser zwischen 29,7 Prozent und 4 Prozent. Die Unterhaltskosten wurden in 2014 zu 17,8 und 1,6 Prozent gedeckt. Und auch bei der Deckung der kaufm. Gebäudekosten ergibt sich ein Deckungskorridor zwischen 12,5 und 1,4 Prozent über den Gebäudebestand hinweg.

Die Einnahmen sind im Betrachtungszeitraum 2002 bis 2014 von 82 T€ auf 59 T€ gesunken, während die Ausgaben von rund 700 T€ auf rund 800 T€ über alle Gebäude eine Steigerung aufweisen.

Perspektive

Drei Punkte sind für die Entwicklung der Bürgerhäuser in den kommenden Jahren wichtig:

Kosten senken – Einnahmen steigern – Nutzung erweitern

Als erster Schritt sollten Senkungen der Bewirtschaftungskosten z. B. durch günstigere Einkäufe oder Überprüfung der Reinigungshäufigkeiten bzw. des Außenpflege- und Hausmeisterbedarfs in Erwägung gezogen werden.

Durch den vermehrten Rückgang von Vereinsaktivitäten im Marburger Land wird es auch über kurz oder lang zu Veränderungen in der Nutzerstruktur der Bürgerhäuser kommen. Daher bietet es sich an, dass die Arbeitsgruppen zur Dorfentwicklung tragfähige Nutzungskonzepte für die künftige Nutzung der Bürgerhäuser und deren Stellenwert im Ort mitentwickeln.

Außerdem können unter Einbindung von FD 45 Vermarktungs- und ggf. auch Ausstattungskonzepte für die Häuser erarbeitet werden, um die Attraktivität für bestimmte Mieterzielgruppen zu steigern und dadurch mehr Einnahmen zu generieren.

Zusätzlich kann eine Beteiligung der Vereine an den Bewirtschaftungskosten in Form einer Pauschale und/oder eine neue Gebührenstruktur zur besseren Kostendeckung in Erwägung gezogen werden.

Nutzung, Kosten und Erlöse der Bürgerhäuser

Bürgerhaus Cappel

Das BGH Cappel wurde 1975 errichtet und ist mit 1.991 m² das größte Haus im Portfolio. In der Frequentierung befindet es sich mit 2.660 Stunden (2014) im vorderen Mittelfeld. So konnte die Nutzung von 2003 mit einem Auslastungsgrad von 32,31 Prozent auf 45,17 Prozent im Jahr 2014 gesteigert werden. Wobei die stärksten Nutzergruppen Vereine, Privatpersonen und Behörden sind.



Das Haus bewegte sich 2014 bei den Unterhaltskosten mit 101.581,37 € wieder auf einem durchschnittlichen Niveau. Seit 2005 waren besondere Kostentreiber die Hausmeisterkosten und die Bauunterhaltung des Hauses, die die Kosten zwischenzeitlich verdoppelt bis verdreifacht hatten. Weiterhin auf hohem Niveau bewegen sich die Reinigungs- und Verbrauchskosten des Hauses, die durch die intensivere Nutzung bedingt sind.

Die Einnahmen des Hauses durch Nutzungsgebühren haben sich bis 2012 in einem Korridor von 20 T€ bis 25 T€ bewegt und einen Tiefststand in 2014 mit 14,2 T€ erreicht. Somit decken die Nutzungsgebühren die nutzungsbedingten Kosten in Höhe von 53.289,93 € derzeit zu 26,7 Prozent. Die variablen und fixen Kosten sind zu 14 Prozent gedeckt. Unter Einbezug der Unterhaltskosten plus der kalkulatorischen Grundstücks- und Gebäudekosten (56.494,97 €) beläuft sich die Kostendeckung auf 9 Prozent.

Bürgerhaus Marbach

1968 wurde das BGH Marbach errichtet und ist mit 1.805 m² das zweitgrößte Haus, das mit 3.551 Stunden (58,46 Prozent) in 2014 die höchste Nutzungsintensität aufweist. Die hohe Auslastung ist seit Jahren stabil und im Wesentlichen durch Vereine und Schule/Kitas begründet.



Bei den Unterhaltskosten bewegte sich das BGH von 2002 bis 2014 stabil in einem Korridor zwischen 93 T€ und 126 T€. Der Erhaltungsaufwand, die Reinigungskosten und die Hausmeisterkosten machen dabei einen Großteil der Kosten aus.

An Nutzungsgebühren werden derzeit mit 6,3 T€ rund die Hälfte der der Einnahmen von 2002 generiert. Dies bedingt einen Deckungsbeitrag von 10,2 Prozent. Die variablen und fixen Kosten sind zu 5,1 Prozent gedeckt und die kaufmännischen Gebäudekosten zu 3,1 Prozent.

Bürgerhaus Wehrda

Das Bürgerhaus Wehrda ist mit 805 m² und einer Nutzung von rd. 1.660 Stunden im oberen Mittelfeld angesiedelt. Die Nutzungsintensität des Hauses hat sich bei einer Auslastung von rund 29 Prozent stabilisiert. Hauptnutzer sind Vereine, sonstige Veranstalter und Privatpersonen, wobei sich der Vereinsanteil in den letzten acht Jahren halbiert hat.



Die jährlichen Unterhaltskosten bewegen sich seit 2006 in einem Korridor zwischen 74 T€ und 95 T€. Mehr als die Hälfte davon machen Reinigungs- und Hausmeisterkosten aus.

Die Nutzungsgebühren haben sich auf einem niedrigen Niveau von 5,2 T€ stabilisiert und decken damit 14,7 Prozent der nutzungsabhängigen Kosten. Die Unterhaltskosten sind zu 6,5 Prozent gedeckt und die kaufmännischen Gebäudekosten zu 5 Prozent.

Bürgerhaus Bauerbach

1975 wurde das BGH in Bauerbach erbaut und verfügt über eine Fläche von 742 m². Das Gebäude wird mit einer Auslastung von 42 Prozent sehr gut genutzt. Hauptnutzer sind Vereine und Privatleute. Der Auszug des Kindergartens in 2011 wurde durch die Vereinsnutzung bis heute so gut wie kompensiert.



Die Unterhaltskosten bewegen sich (abgesehen von Ausreißerjahren) in der Bauunterhaltung zwischen 40 T€ und 57 T€, wobei die Bauunterhaltung und die Versorgungskosten das Meiste ausmachen.

Die Einnahmen liegen seit Jahren zwischen 4,3 T€ und 8,5 T€. Zurzeit ist der Deckungsbeitrag bei 29,7 Prozent. Die Gebäudekosten sind zu 17,9 Prozent gedeckt und die kaufm. Gebäudekosten zu 12,5 Prozent.

Bürgerhaus Bortshausen

Das BGH Bortshausen wurde ebenfalls 1975 erbaut und zählt mit 338 m² zu den kleineren Räumlichkeiten. Hauptsächlich von Vereinen genutzt hat es eine Auslastung von rund 5,8 Prozent auf fast gleichbleibendem Niveau.



Die Unterhaltskosten liegen in einem Korridor von ca. 17 T€ bis 23 T€. Reinigung, Außenreinigung und Unterhaltung sind dabei die Kostentreiber.

Die Jahreseinnahmen haben sich mit knapp 600 € auf einem sehr niedrigen Niveau stabilisiert, was einen Deckungsbeitrag von 5,6 Prozent ausmacht. Bezogen auf die Gebäudekosten sind es 2,9 Prozent und kaufmännisch 1,9 Prozent.

Bürgerhaus Michelbach

Seit 1973 gibt es das BGH in Michelbach mit 984 m². Mit 33 Prozent weist es eine stabil gute Frequentierung durch Vereine, sonst. Veranstalter und Schul-/Kinderturnen auf.



Die Unterhaltskosten bewegen sich in einem Korridor von 55 T€ bis 65,7 T€ aufwärts und haben in 2014 ihren bisherigen Höchststand erreicht. Insbesondere die Reinigungs- und Hausmeisterkosten gefolgt von der Bauunterhaltung machen gut die Hälfte der Unterhaltskosten aus.

Die Jahreseinnahmen haben sich auch hier auf einem geringen Niveau von 2,1 T€ stabilisiert und liefern einen Deckungsbeitrag von 7,9 Prozent. Die Unterhaltskosten sind zu 3,2 Prozent gedeckt und die kaufm. Gesamtkosten zu 1,7 Prozent.

Bürgerhaus Ronhausen

Das BGH Ronhausen bietet Versammlungsfläche auf 528 m² und wurde 1900 erbaut. Genutzt wird es vor allem für Familienfeiern und einige Vereinsaktivitäten. Dadurch ist die Auslastung bei rund 5 bis 5,5 Prozent stabil.



Die Ausgaben pendeln je nach Erhaltungsaufwand zwischen 23 T€ und 33 T€. Dem gegenüber stehen Einnahmen von rund 2 T€ jährlich. In 2014 hatte das Haus einen Deckungsbeitrag von 11,4 Prozent. Die Kostendeckung belief sich auf 7,9 Prozent und die kaufm. Gesamtdeckung auf 6,3 Prozent.

Bürgerhaus Schröck



Das BGH in Schröck ist seit 1972 im Betrieb und mit 292 m² eines der kleineren Häuser. Die Auslastung beläuft sich auf 10 Prozent und wird größtenteils von Vereinen und sonstigen Veranstaltern getragen.

Die Unterhaltung zieht Kosten zwischen 6,3 T€ und 17 T€ nach sich. In 2014 beliefen sich die Kosten durch intensivere Bauunterhaltung auf 41 T€. Ansonsten sind die größten Kostenpositionen die Reinigung, Wärmeversorgung und die Grundstückspflege.

Die Einnahmen beliefen sich in 2014 auf 650 € und haben sich in diesem Bereich stabilisiert. Dadurch werden ein Deckungsbeitrag von 7,4 Prozent und eine Kostendeckung von 1,6 Prozent erreicht. Die kaufm. Kosten werden zu 1,4 Prozent gedeckt. Auswirkungen durch die Kulturscheune, die im Rahmen der Dorferneuerung errichtet wurden, werden sich erst ab 2015 bemerkbar machen.

Bürgerhaus Hermershausen

Seit 1976 steht das mit 477 m² mittelgroße Bürgerhaus Hermershausen der Allgemeinheit zur Verfügung. Mit einer Auslastung von 13,2 Prozent liegt es im Mittelfeld und wird überwiegend von Vereinen und für private Anlässe genutzt.



Die jährlichen Unterhaltungskosten liegen zwischen 11 T€ und 26 T€ je nach baulichen Unterhaltungsmaßnahmen. Ansonsten sind die Hauptkostentreiber die Reinigung, die Wärmeversorgung und die Abfallentsorgung.

Die Einnahmen haben sich auf einem Niveau um die 800 € stabilisiert und liefern einen Deckungsbeitrag von 8,3 Prozent. Auf die Unterhaltungskosten kommt der städt. Haushalt zu 4,9 Prozent und die kaufm. Kosten sind zu 3 Prozent gedeckt.

Bürgerhaus Ginseldorf

Das BGH in Ginseldorf wurde 2006 erweitert und zählt mit 1.214 m² zum oberen Mittelfeld. Mit einem Nutzungsgrad von 29,7 Prozent, der hauptsächlich durch Vereine bedingt ist, gehört es zu den stärker frequentierten Häusern.



Die jährlichen Unterhaltskosten haben sich bei 32 T€ stabilisiert, wobei die Reinigungs- und Verbrauchskosten den Löwenanteil ausmachen.

Die Nutzungsgebühren belaufen sich in 2014 auf 1.235,50 € und liefern einen Deckungsbeitrag von 5,4 Prozent. Die Kosten sind damit zu 3,8 Prozent gedeckt und die kaufm. Kosten zu 2,1 Prozent.

Bürgerhaus Gisselberg

Aus dem Jahr 1950 stammt das 562 m² große BGH in Gisselberg. Es wird vor allem für den Schul-Kindersport, für Privatfeiern und von Vereinen bei einer Auslastung von 13,55 Prozent genutzt.

Die jährlichen Unterhaltskosten liegen zwischen 17 T€ und 31 T€, wobei Bauunterhaltung und Wärmeversorgung die stärksten Kostentreiber sind.

Mit Einnahmen von 1.322,89 € in 2014 wurde ein Deckungsbeitrag von 13,1 Prozent erreicht. Die Kostendeckung beläuft sich auf 4,7 Prozent und die kaufm. Kostendeckung auf 3,8 Prozent.



Bürgerhaus Haddamshausen

Das BGH Haddamshausen zählt mit 208 m² zu den kleineren Häusern, die zu Zeiten der Gebietsreform errichtet wurden. Die Auslastung ist seit zehn Jahren stark rückläufig und bei 3,8 Prozent in 2013 angekommen, wobei Hauptnutzer Vereine sind.



Die Unterhaltskosten liegen um die 10 T€ jährlich und sind zur Hälfte durch Reinigungskosten bedingt.

Die Einnahmen lagen in 2014 bei 713,25 € und lieferten einen Deckungsbeitrag von 9,9 Prozent. Die Kostendeckung liegt bei 6,9 Prozent und die kaufm. Kostendeckung bei 5,1 Prozent.

Bürgerhaus Dilschhausen

Mit 229 m² ist das BGH Dilschhausen auch eines der kleineren Häuser und wird gerne von Vereinen sowie von kirchl. Institutionen genutzt. Mit 11,4 Prozent ist der Auslastungsgrad für einen kleinen Stadtteil akzeptabel.

Die Unterhaltskosten sind in den letzten Jahren gestiegen und haben sich in 2014 bei 13.854,29 € stabilisiert. Die Reinigungskosten, die Wärmeversorgung und die Grünpflege sind die größten Kostenpositionen.

Mit 1.195,25 € liegen die Einnahmen für die Größenordnung hoch und liefern einen Deckungsbeitrag von 13,5 Prozent. Die Kosten sind zu 8,7 Prozent gedeckt und die kaufm. Kosten zu 5,5 Prozent.



Bürgerhaus Moischt

Das BGH in Moischt zählt mit 1.641 m² zu den größeren Häusern und mit 3.877 Nutzungsstunden in 2013 zu den bestausgelastetsten. Die Auslastung kommt durch Vereine, den Schul-/Kita-Sport und Privatfeiern zustande. Seit Jahren ist diese Tendenz stabil.



Die Unterhaltskosten belaufen sich auf einen Bereich zwischen 41 T€ bis 80 T€ je nach Bauunterhaltungskosten. Ansonsten bestimmt die Nutzung rund 50 Prozent der Kosten.

Das Bürgerhaus hat mit 7.206,45 € in 2014 hohe Einnahmen zu verzeichnen, die einen Deckungsbeitrag von 27,3 Prozent liefern. Die Kosten sind zu 13,8 Prozent und die kaufm. Kosten zu 7,6 Prozent.

Bürgerhaus Elnhausen

Seit 1982 ist das BGH in Elnhausen mit einer Fläche von 1.243 m² in Betrieb. Mit 3.107 Nutzungsstunden gehört es noch zu den sehr gut ausgelasteten Häusern, wobei sich die Nutzung von den Vereinen hin zu einer Mischnutzung durch sonstige Veranstalter und Schule/Kita verschoben hat.

Die Unterhaltungskosten pendelten in den letzten 12 Jahren stark je nach Bauunterhaltung und bewegen sich normalerweise um die 70 T€ pro Jahr. Reinigung und Wärmeverbrauch sind die permanenten Kostenfaktoren in der Unterhaltung.



In 2014 beliefen sich die vereinnahmten Nutzungsgebühren auf 5.394,33 € und produzierten einen Deckungsbeitrag von 10,7 Prozent. Die Kosten sind zu 8 Prozent und die kaufm. Gebäudekosten um 3,9 Prozent gedeckt.

Bürgerhaus Cyriaxweimar

Cyriaxweimar hat das jüngste Bürgerhaus im Bunde mit einer Fläche von 1.157 m². Es wird intensiv von Vereinen und für den Schul-/Kita-Sport genutzt (2012: 44 %).



Die Unterhaltungskosten liegen zwischen 42 T€ und 60 T€ jährlich, wobei Reinigung und Hausmeisterkosten rund die Hälfte ausmachen.

Die jährlichen Einnahmen haben sich mit 1.360 € in 2014 auf geringem Niveau stabilisiert. Der Deckungsbeitrag liegt bei 4 Prozent während sich die normale Kostendeckung bei 2,4 Prozent und die kaufm. Kostendeckung bei 0,9 Prozent bewegen.

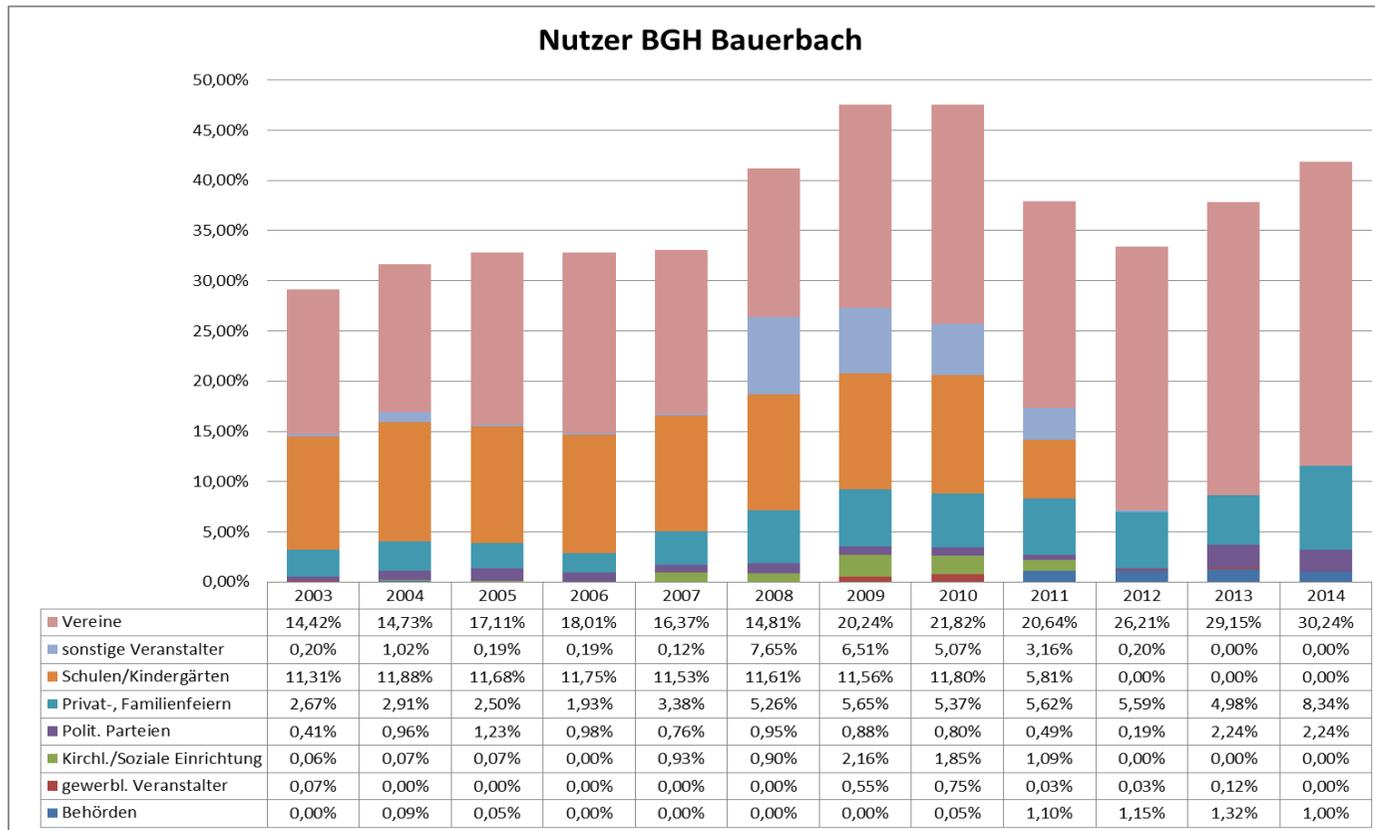
Bürgerhaus Wehrshausen

Das BGH in Wehrshausen ist mit 566 m² ein mittelgroßes Haus und wird rund 2.000 Nutzungsstunden besonders intensiv vom Schul-/Kita-Sport genutzt. Die Nutzung durch Vereine hat sich in den letzten fünf Jahren auf 2,4 Prozent reduziert.

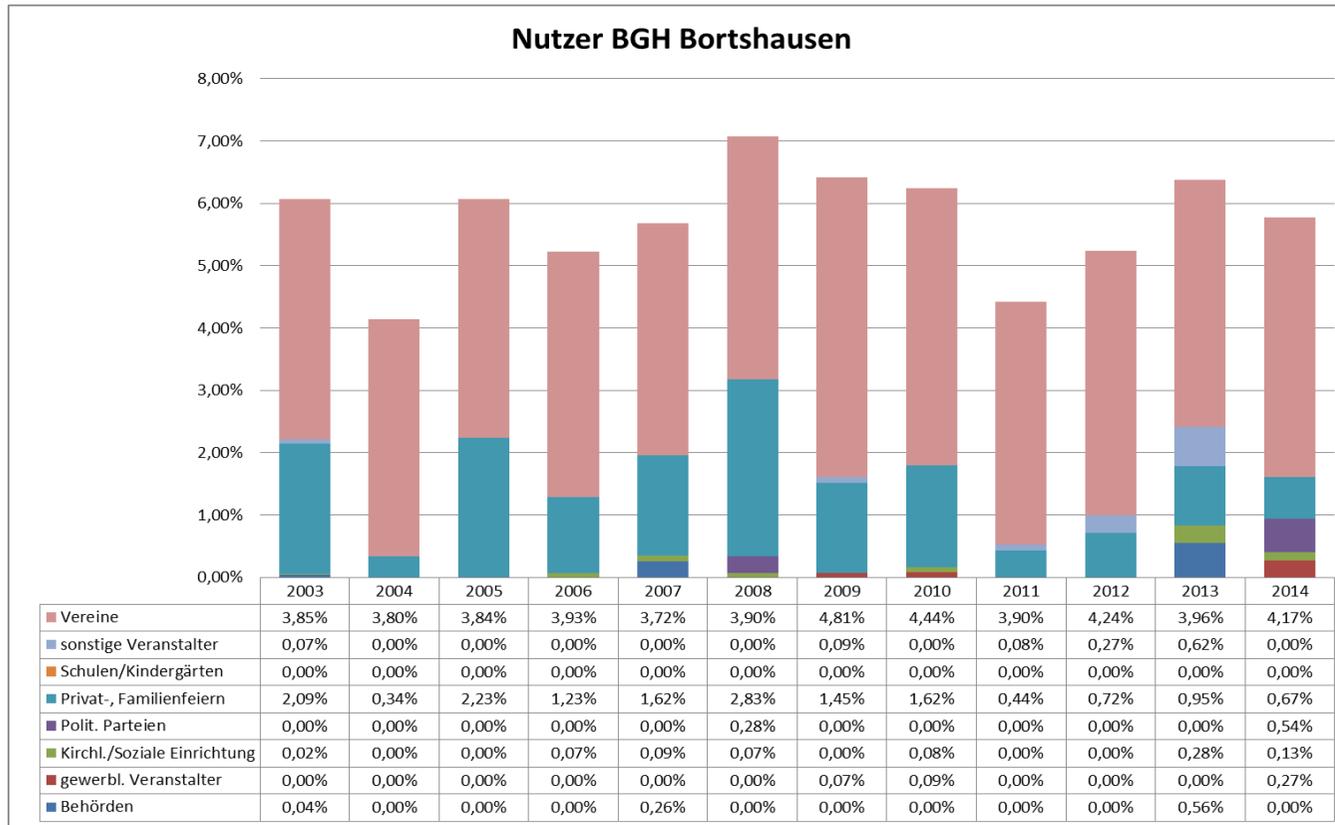
Die Unterhaltskosten halten sich mit 22.023,59 € für das Jahr 2014 im Rahmen und werden hauptsächlich durch die Bauunterhaltung, die Reinigungs- und Heizkosten verursacht.

Das Haus erzielte in 2014 Einnahmen von 1.472,20 € und liefert damit einen Deckungsbeitrag von 20,5 Prozent. Die Unterhaltskosten werden zu 6,7 Prozent und die kaufm. Kosten zu 3,3 Prozent gedeckt.

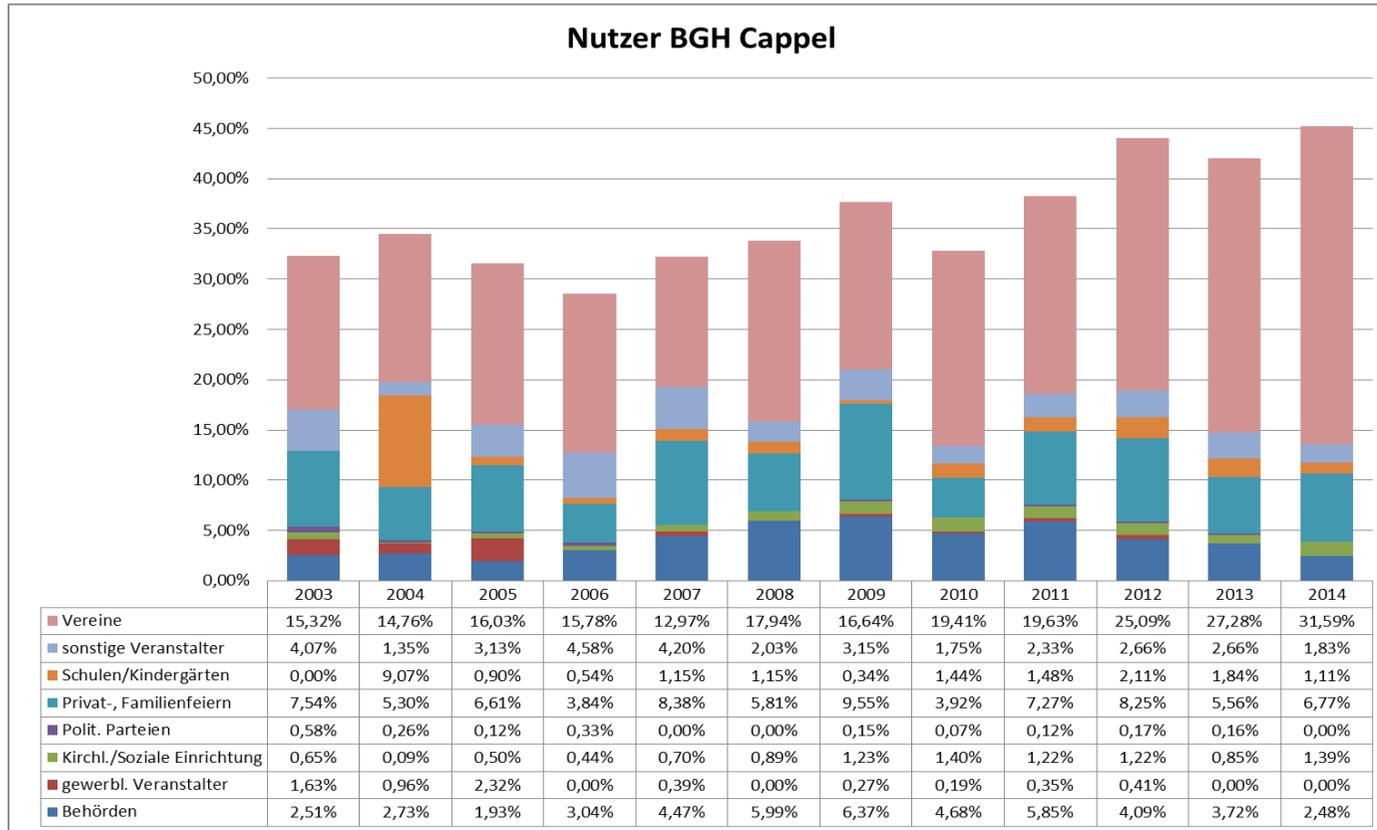
Anlage 1 – BGH Bauerbach: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung



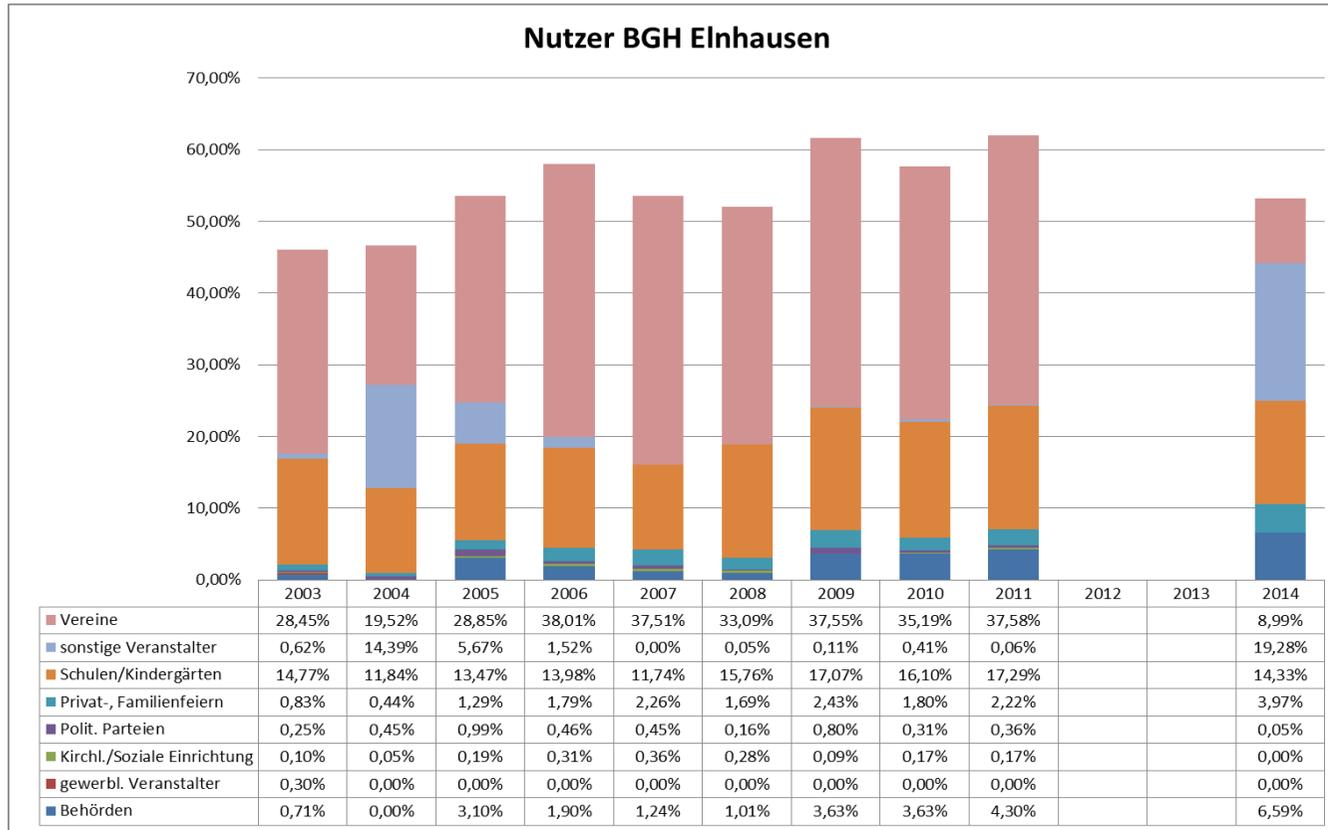
Anlage 2 – BGH Bortshausen: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung



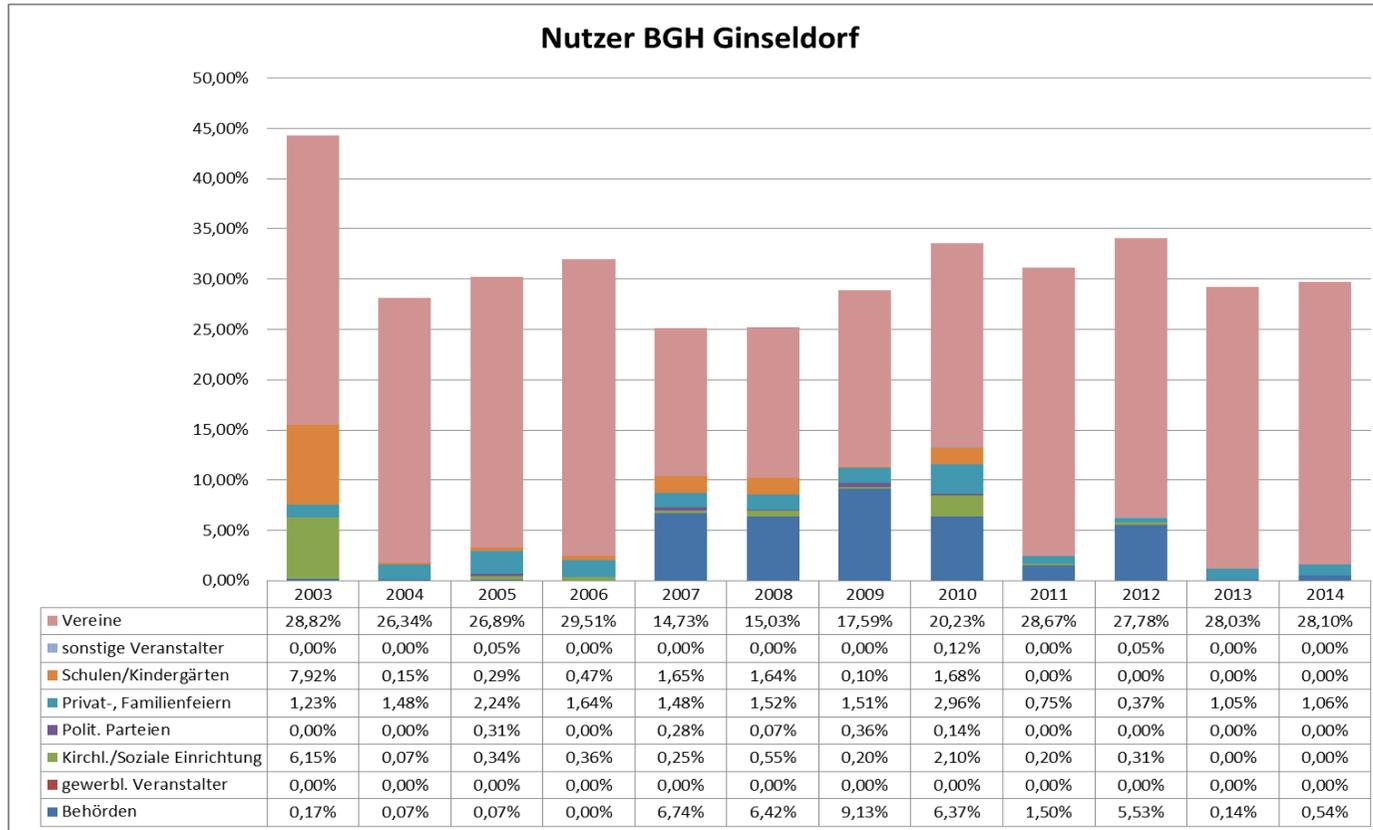
Anlage 3 – BGH Cappel: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung



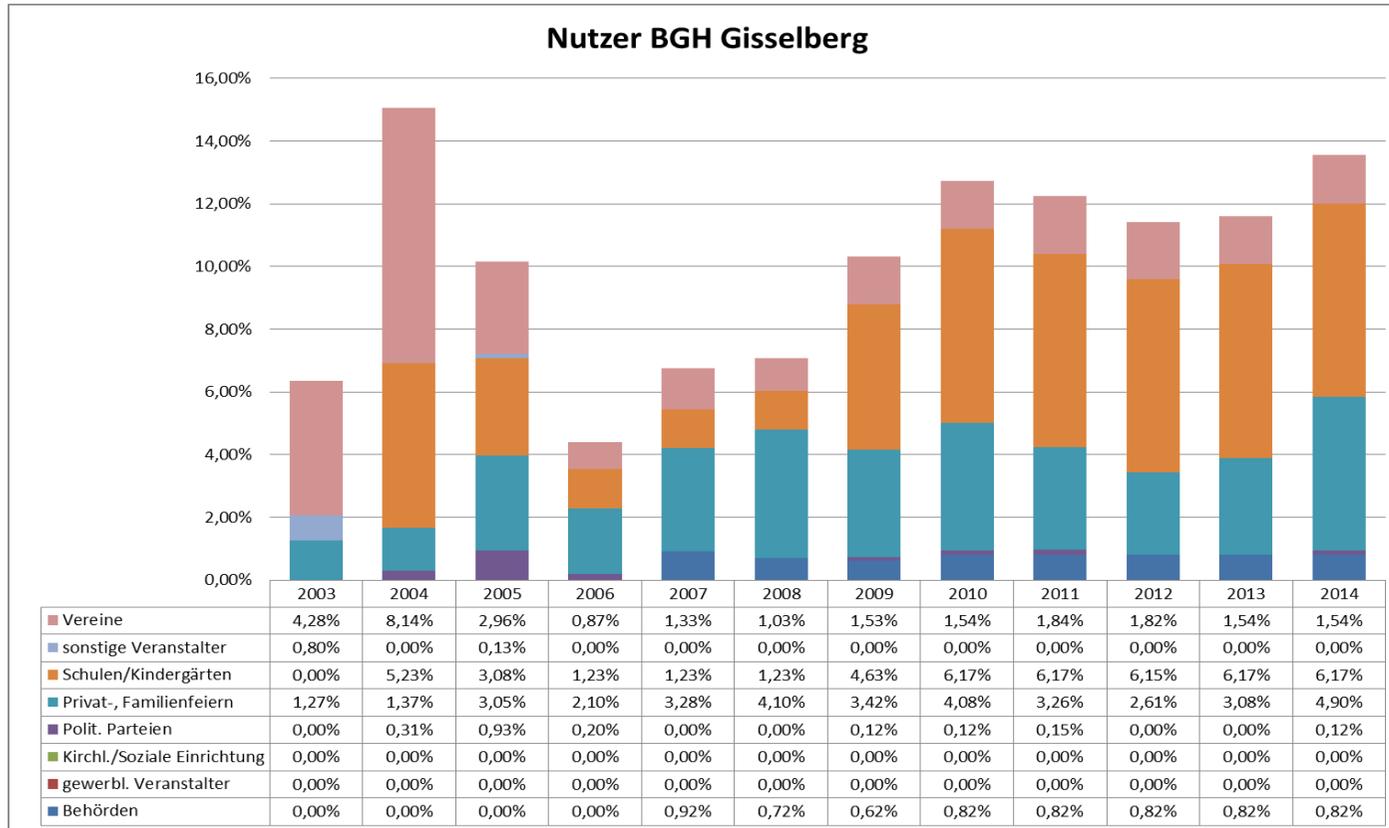
Anlage 6 – BGH Elnhausen: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung



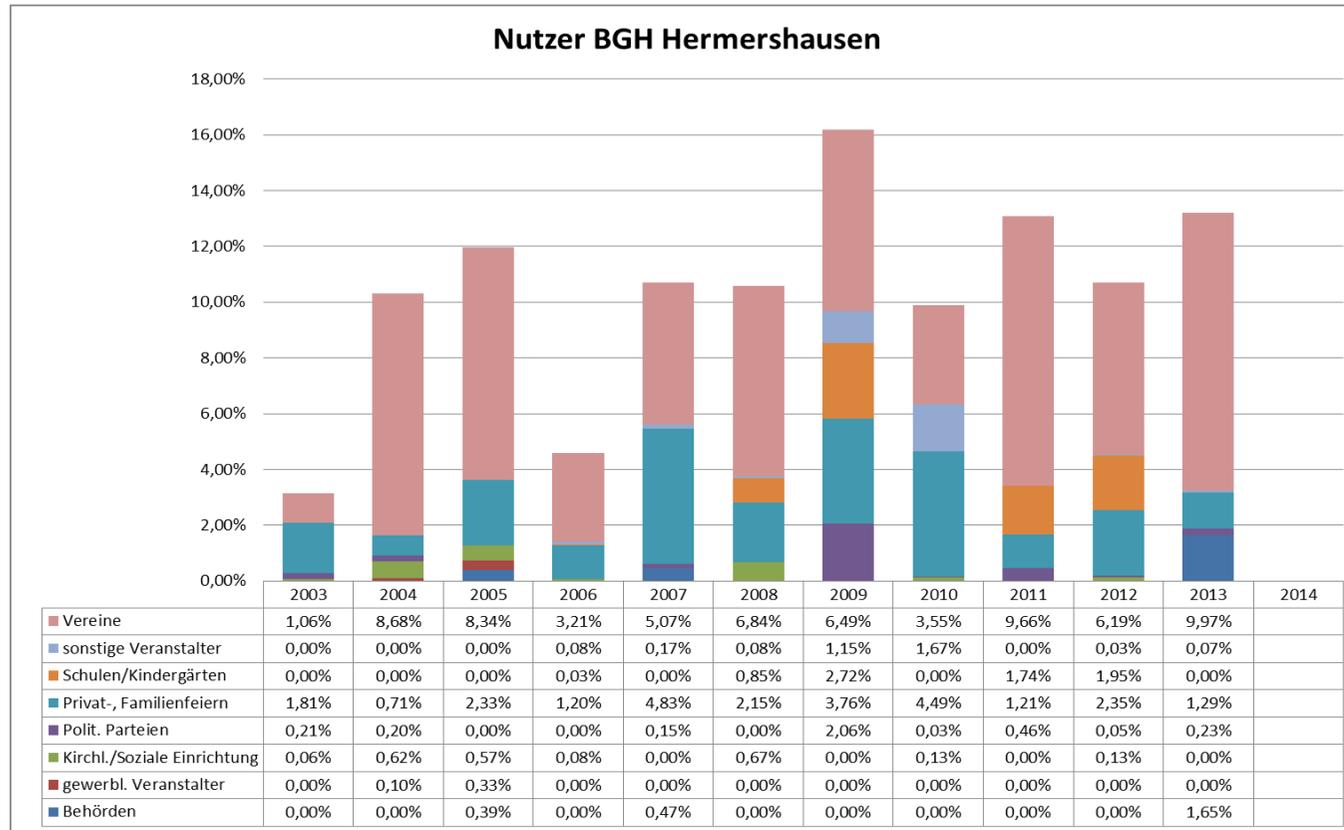
Anlage 7 – BGH Ginseldorf: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung



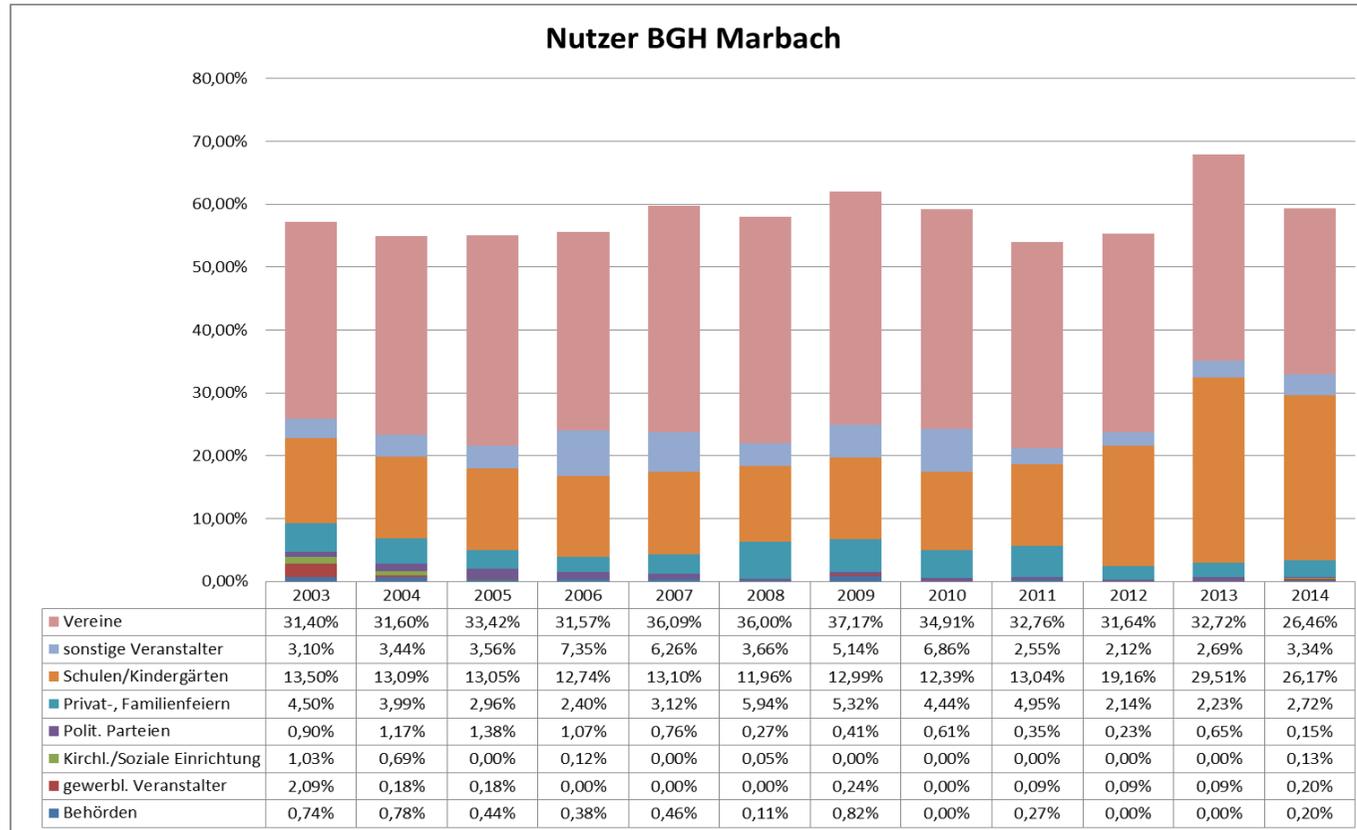
Anlage 8 – BGH Gisselberg: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung



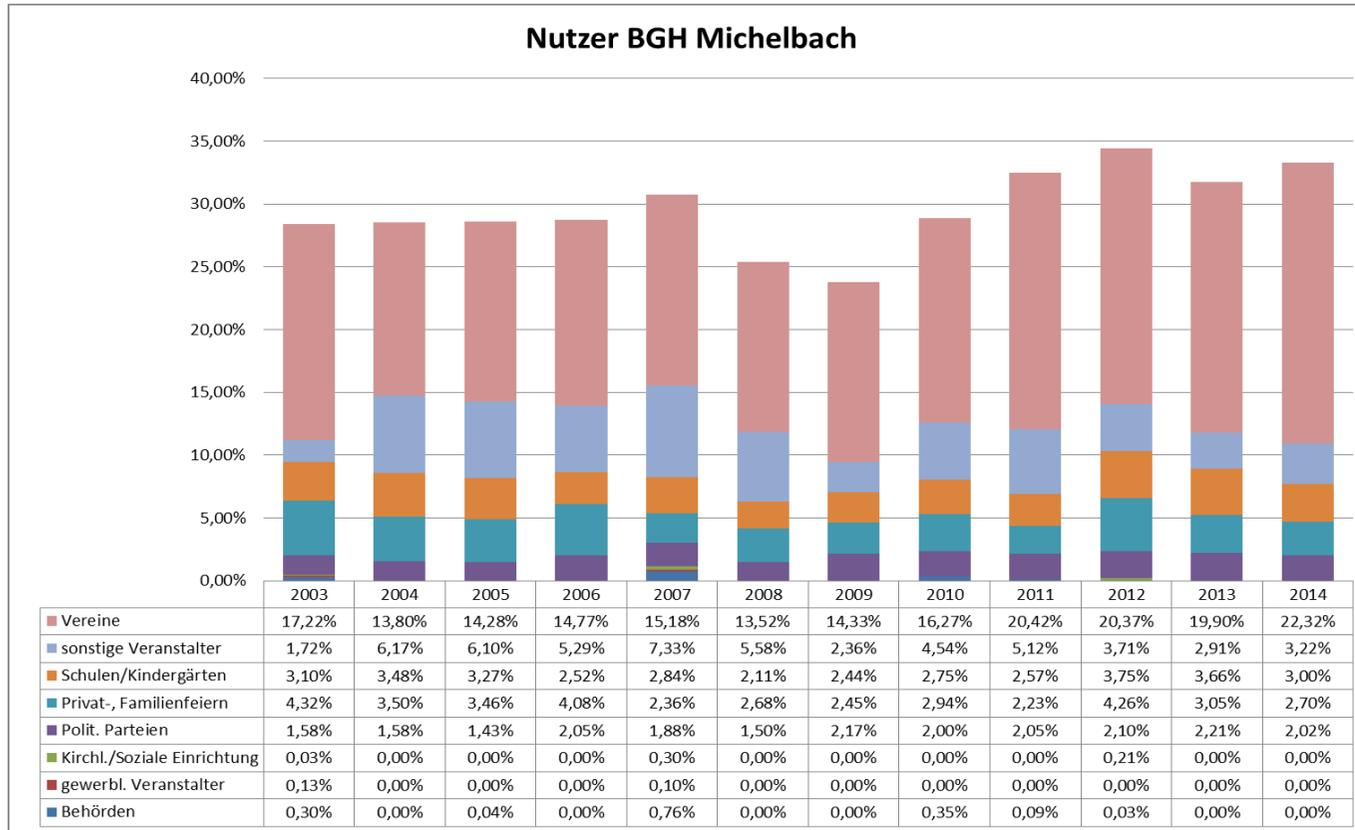
Anlage 10 – BGH Hermershausen: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung



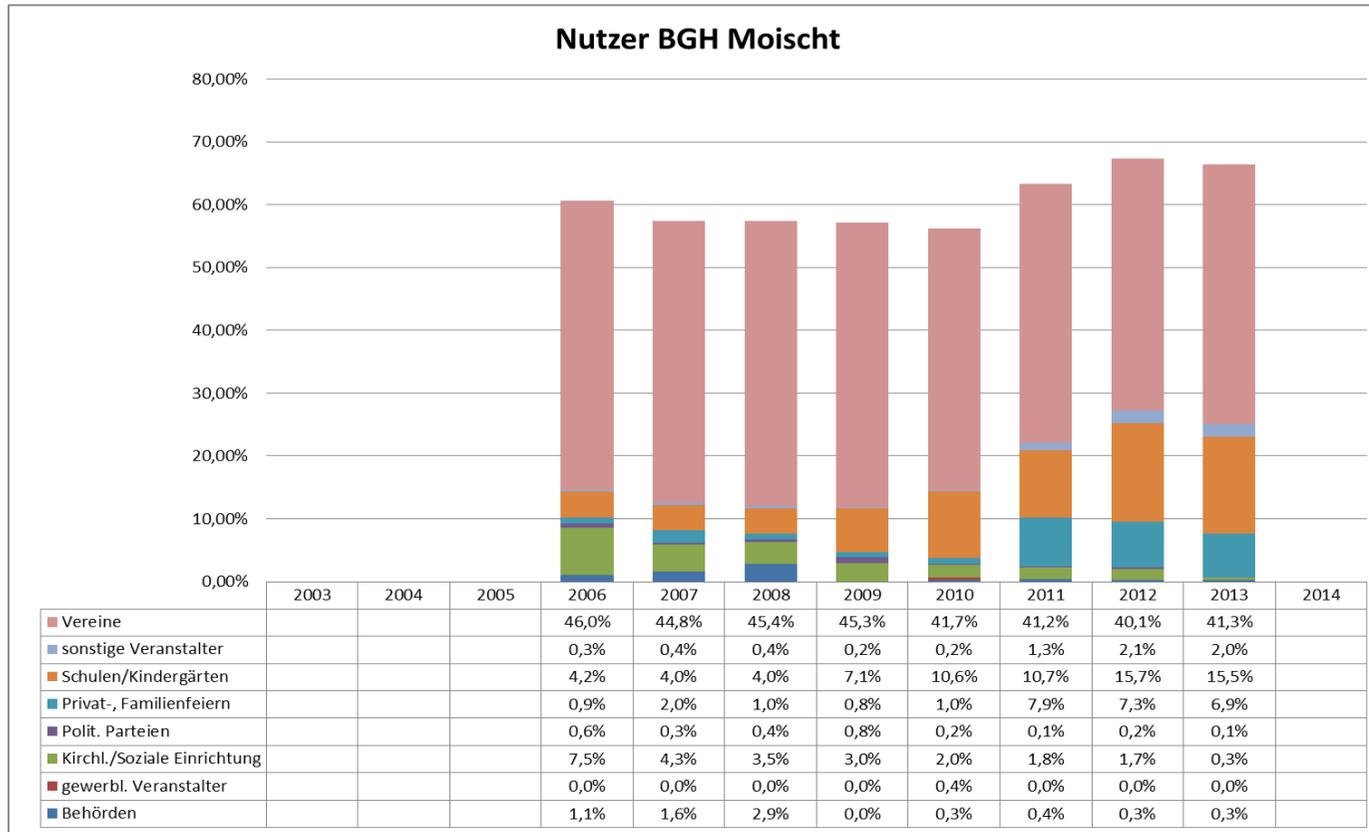
Anlage 11 – BGH Marbach: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung



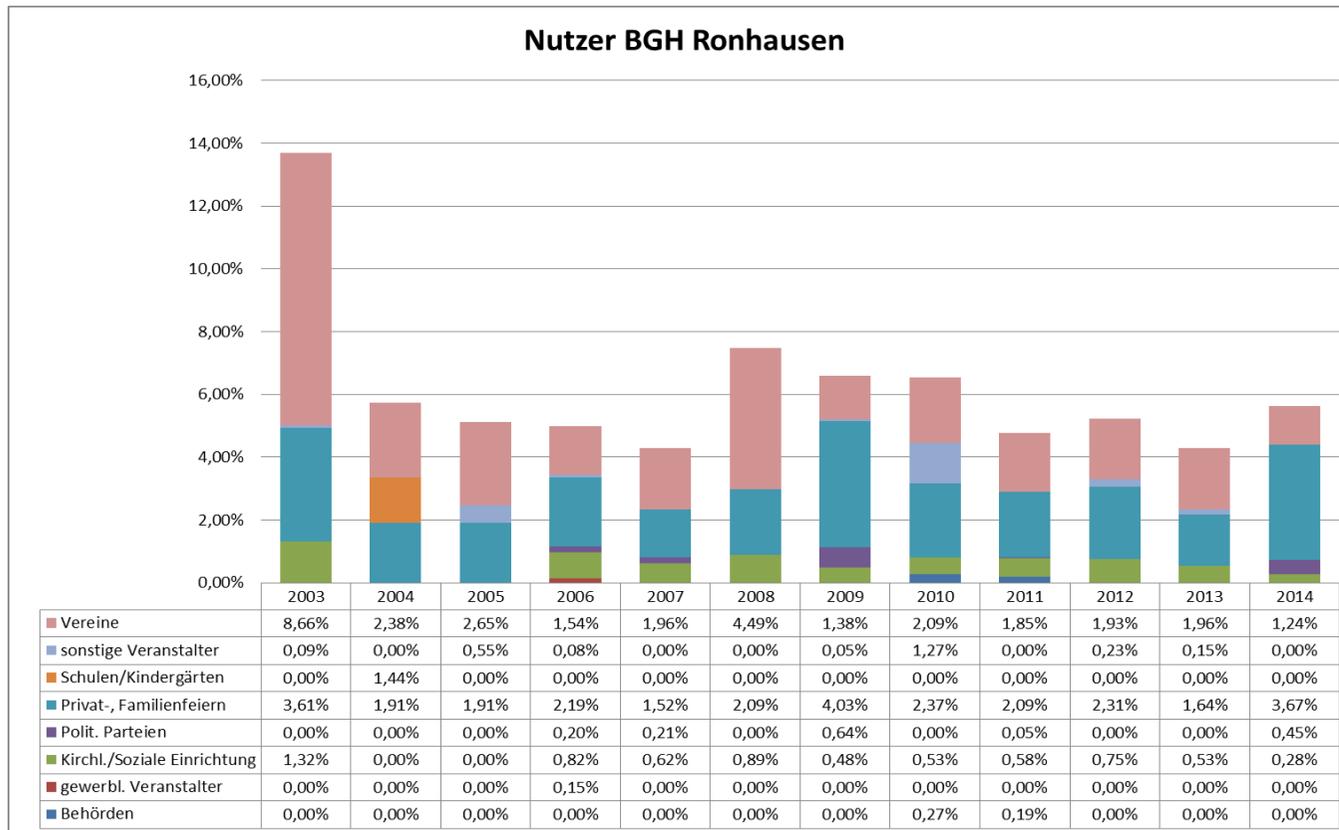
Anlage 12 – BGH Michelbach: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung



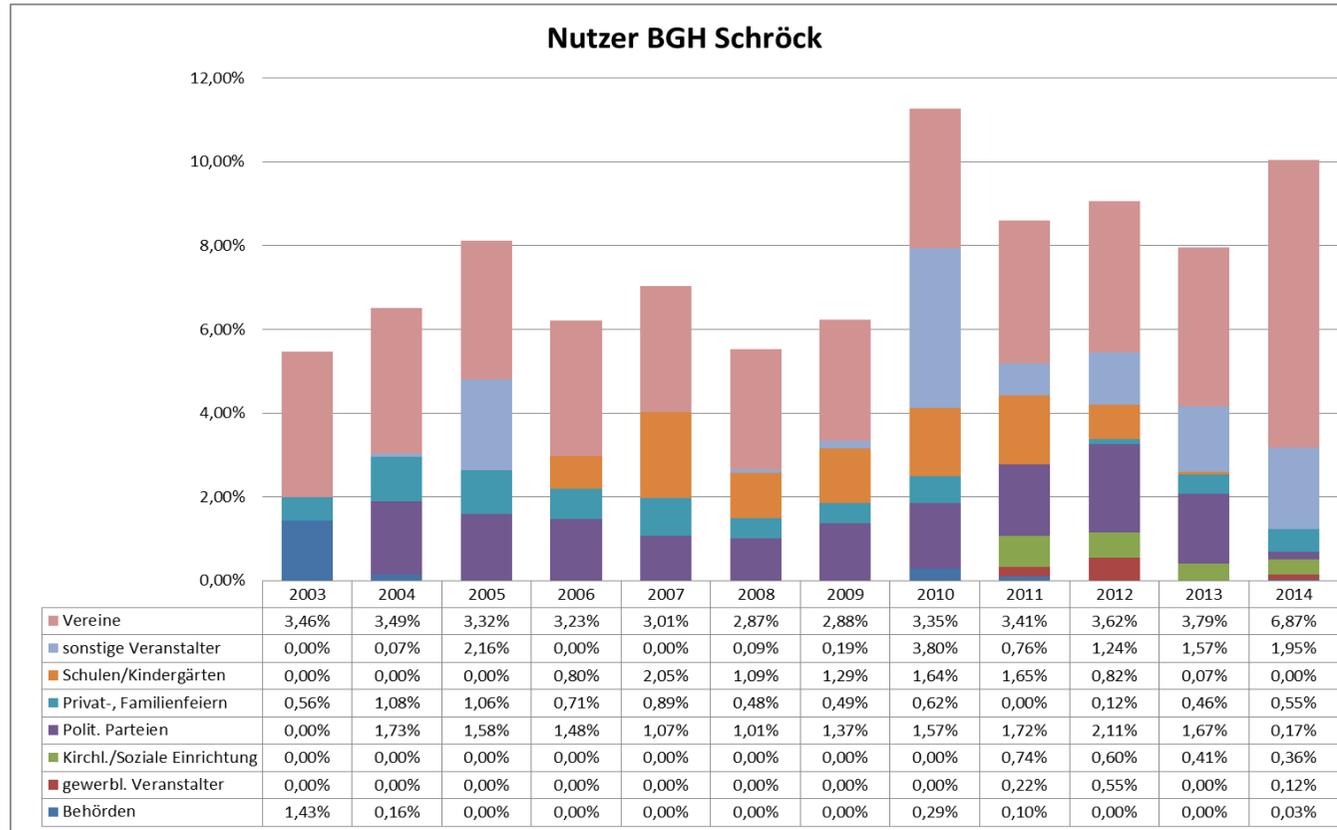
Anlage 13 – BGH Moischt: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung



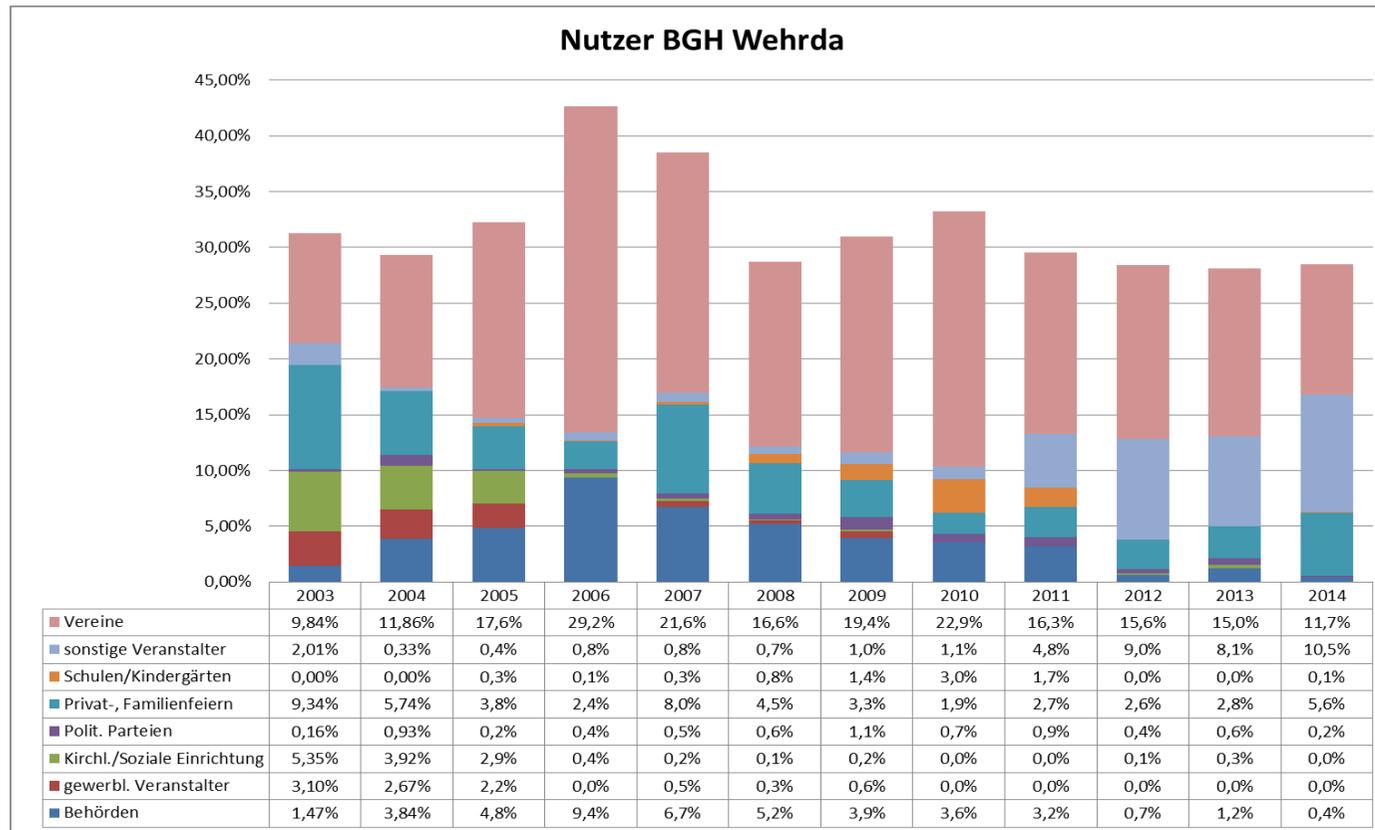
Anlage 14 – BGH Ronhausen: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung



Anlage 15 – BGH Schröck: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung



Anlage 16 – BGH Wehrda: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung



Anlage 17 – BGH Wehrda: Nutzer und Kosten-Erlös-Entwicklung

