

# **Bürgerladen Habichtswald Dörnberg**

Vertiefende Stellungnahme zur  
Machbarkeitsstudie 2005

Standortbetrachtung – Standortbewertung –  
Neuberechnung der Kostenbelastungen –  
Vergleich der Standorte bei Nichtrentabilität

Auftraggeberin: Gemeinde Habichtswald

**PLANUNGSBÜRO  
DR. BUCHENAUER**



## **Aufgabe der Stellungnahme**

Die vorliegende Stellungnahme beinhaltet zum einen einen vertiefenden Vergleich beider im Ortsteil Dörnberg anstehenden Standorte für den geplanten Bürgerladen, zum anderen eine Analyse und Wertung der sich ergebenden Kostenbelastungen im Zeitraum der laufenden Betriebsjahre bis zur Abzahlung des notwendigerweise aufzunehmenden Bankdarlehens. Die Stellungnahme ist aus der Sicht des Gemeindevorstands notwendig geworden, weil zwischenzeitlich einer der beiden Vergleichsstandorte der Gemeinde zum Kauf angeboten worden ist. Dieser Umstand war zum Zeitpunkt des Abschlusses des Hauptgutachtens im Herbst 2005 so nicht gegeben. Da es sich um den Standort handelt, der in dem Hauptgutachten wegen der zum damaligen Zeitpunkt seitens des Eigentümers dargestellten Pachtforderung und der sich hieraus abgeleiteten Standortunrentabilität nicht empfohlen werden konnte, erscheint nun wegen der neuen Berechnungsgrundlagen eine neue vergleichende Bewertung beider Standorte wünschenswert. Die Gemeinde hat zu diesem Zweck bereits eine Gutachterliche Stellungnahme zu Instandsetzungsmaßnahmen an einem Einkaufsmarkt in Auftrag gegeben.

### **1. Vertiefende Betrachtung und Bewertung beider Standorte**

#### **Vergleichskriterien:**

- **Erschließung, Erreichbarkeit**

**Kuhnen:** Die Erschließung ist gesichert, eine Anlieferung mit Lkw möglich, Stellplätze sind in ausreichendem Maße vorhanden. Die Anliegersammelstraße „Am Kuhnen“ führt direkt am Anwesen vorbei. Der Standort ist auch für Fußgänger- und Radverkehr gut erschlossen.

**Wolfhager Straße:** Die Erschließung ist gesichert, Stellplätze können in ausreichendem Maße geschaffen werden, Anliefermöglichkeiten bestehen. Direkt am Anwesen dieses Standorts soll nach Aussage der Gemeinde (im Herbst 2005) zu einem späteren Zeitpunkt ein öffentlicher Verbindungsweg von der Wolfhager Straße in das obere Neubaugebiet angelegt werden, wodurch sich dessen fußläufige Lagegunst erhöht. Der Standort ist ebenfalls für Fußgänger- und Radverkehr gut erschlossen.

**Fazit:** Unter dem Aspekt Erschließung, Erreichbarkeit sind keine Standortunterschiede festzustellen.

- **Einzugsbereich**

Der akzeptable Entfernungsradius für einen Lebensmittelmarkt mit einem Warenangebot für den täglichen Bedarf liegt für den fußläufigen Verkehr in einer Ortslage bei 500 m, im Maximalfall bei 1.000m<sup>1</sup>. Entscheidend ist dabei nicht die Entfernung Luftlinie, sondern die tatsächliche Streckendistanz. In dieser Ergänzungsstudie kann jedoch nur der Entfernungsradius zugrunde gelegt werden, eine Distanzradiusberechnung ist zu aufwendig. Zu den Berechnungen des Einzugsgebiets kommen noch die Potentiale bzgl. der Anziehung von Kfz-Kunden auf der Durchgangsstraße sowie der Bindung von Buspendler- und Busnutzer-Kunden

Beide Vergleichsstandorte umschließen im **500m-Radius** den Ortskern von Dörnberg sowie unterschiedliche Neubaugebiete. Darüber hinaus gelten folgende Einschätzungen:

**Kuhnen:** Der Standort **Kuhnen** kann im **1.000m-Radius** dazu auch die Bebauung am westlichen Ortsrand in Richtung Ehlen umgreifen. Allerdings ist dieses westlich angrenzende „ältere“ Neubaugebiet wegen mangelnder Querwegeverbindungen fußläufig nicht gut an diesen Standort angebunden. Durch die Standortverlagerung des REWE-Marktes innerhalb des Ortsteils Ehlen an den örtlichen Ortsausgang hat sich die Entfernung zum nächsten Lebensmitteldiscountmarkt um ca. 500m auf ca. 1.600m verringert. Damit ist zwar der fußläufige Akzeptanzradius von 1.000m noch weit überschritten, jedoch wird das Kundenpotential besonders am westlichen Ortsrand von Dörnberg eine größere Anziehung zum Einkauf dort verspüren<sup>2</sup>. Der Aspekt des größeren Einzugsbereichs des Standorts Kuhnen bietet mithin keinen Standortvorteil.

Von der Ortsdurchfahrt ist der Standort nicht einsehbar. Eine Lagegunst nur aufgrund der geringen Entfernung vom Durchgangsverkehr lässt sich nicht ausmachen, zumal der durchfahrende Kfz-Verkehr in geringer Entfernung von ca. 2 km einen großen Discountmarkt am Ortseingang von Ehlen bereits passiert hat bzw. kurzfristig erreicht. Von einem Abbiegen potentieller nicht-ortsansässiger Kunden (Durchgangsverkehr) von der Hauptstraße ist

---

<sup>1</sup> Zitiert nach: Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW), Berlin (2005): Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im ländlichen Raum, S.6

<sup>2</sup> Es war nicht Aufgabe dieser Stellungnahme, Änderungen im Kaufverhalten der Dörnberger Bevölkerung aufgrund der neuen REWE-Niederlassung in Ehlen zu prüfen.

auch bei geschickter und großflächiger Ausschilderung in nur vereinzelt Fällen auszugehen.

Die Bushaltestelle „Brunnenweg“ liegt ca. 130m (Fußweg) entfernt. Eine Erhöhung der Kundenzahl (ein- und aussteigende Pendler) wird hieraus nur unbedeutend sein.

**Wolfhager Straße:** Der Standort **Wolfhager Straße** hat bzgl. seines nahen Einzugsgebiets den Plusfaktor, dass die jüngeren Neubaugebiete - mit vornehmlich jüngeren Familien und teilweise verminderter Mobilität - benachbart liegen. Die Ausweisung eines weiteren potentiellen Neubaugebiets in direkter Anbindung ist dazu nach den Darstellungen des kommunalen Flächennutzungsplans möglich, wodurch sich das Käuferpotential im der direktbenachbarten räumlichen Einzugsbereich vergrößern wird.

Zum direkten Einzugsgebiet des Standorts **Wolfhager Straße** gehören auch zwei Senioren- und Pflegeheime (s. Tabelle unten), deren Bewohner, soweit sie noch mobil sind, für die Deckung des persönlichen Bedarfs in besonderer Weise auf eine Nahversorgung angewiesen sind. (Allerdings wird sich dies hauptsächlich auf Kleinkäufe beziehen.)

Aus diesen Gründen kann an diesem Standort von einer gewissen „Verdichtung“ des räumlichen Einzugsbereichs gesprochen werden.

Im **1.000.m-Radius** ergeben sich gegenüber dem Standort Kuhnen keine ersichtlichen Vorteile. Nach Aussage der in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Geschäftstreibenden kommen die Kunden jedoch durchaus auch aus den westlichen Randgebieten des Ortsteils, der 1.000m-Radius ist mithin Realität im Käuferverhalten.

Dagegen ist die direkte und einsehbare Lage an der Wolfhager Straße in Richtung Kassel ein Lagevorteil, den auch die Geschäftsinhaber im Umfeld auf Nachfrage bestätigten (Metzgerei: 60% Kunden von außerhalb, allerdings incl. der Stammkunden aus den Nachbarorten). Hinzu kommt, dass auf eine Entfernung von mehreren Kilometern in Richtung Kassel kein Nahversorger mehr folgt. Es müsste mithin ein Teil der Kaufkraft aus dem Durchgangsverkehr abschöpfbar sein.

Der Umfang dieser abgeschöpften „Fahrkundschaft“ lässt sich nur schwer ermitteln. Die vorliegenden Daten zum Verkehrsaufkommen differenzieren nicht nach dem Richtungsaufkommen. Das Gesamtverkehrsaufkommen betrug im Jahr 2005 an der Zählstelle 515 des ASV (B 251 auf der Strecke Dörnberg-Kassel) 6.167 Kfz in 24 Stunden. Diese Zahl wird sich identisch auf den Standort Wolfhager Straße - östlicher Ortsausgang übertragen lassen. Hieraus abzuleiten, wie viele Zusatzeinkäufe sich für den Standort Wolfhager Straße konkret ableiten lassen, wäre gutachterlich unredlich. Andere Studien bestätigen jedoch Mitnahme-Effekte auf Pendlerstrecken: die Lage auf dem Weg zum Arbeitsplatz ist ein wichtiger Faktor der Standortbewertung bei Kunden, z.B. in Form der Feierabendkäufe<sup>3</sup>. Spontan- und Verpflegungskäufe des überregionalen Verkehrs sind aus dem Alltagsverhalten reichlich bekannt und werden von den umliegenden Geschäften des Standorts bestätigt (Metzgerei, Tankstelle). Schon bei einem sehr vorsichtig geschätzten Anwerben der potentiellen Kfz-Kunden in Höhe von 1/2 % der Kfz-Zahlen und einem durchschnittlichen Umsatz pro „Fahr“-Kunde von 5,00 € ergibt sich ein Zusatzumsatz von  $30 \times 5,00 \text{ €} = 150,00 \text{ €}$  pro Tag. Das bedeutet einen Umsatz von 3.750,00 € bzw. einen Rohertrag von ca. 750,00 € monatlich nur aus der „Fahrkundschaft“ heraus.

Die Entfernung zur Haltestelle „Mitte“ beträgt ca. 160m Fußweg. Ein Lagevorteil durch Erschließung einer bedeutend größeren Kundenzahl (z.B. ein- und aussteigende Buspendler) kann hieraus nicht ermittelt werden.

Fazit: Aus dem Ortsteil Dörnberg heraus ergeben sich bzgl. der Größe und Dichte der jeweiligen Einzugsgebiete beider Standorte keine hervorzuhobenden Unterschiede. Der Standort Wolfhager Straße hat jedoch eine Standortgunst an der Durchgangsstraße, die sich zwar nicht quantitativ konkret berechnen lässt, aber mit Sicherheit erhöhte Umsätze bzw. Erträge in einer Größenordnung von mehreren hundert € monatlich beinhaltet.

---

<sup>3</sup> vgl. die Ergebnisse der Studie „Das Ende der Nahversorgung?“, von WEEBER UND PARTNER, Stuttgart 2002, S.70

- **Lagebegünstigende „Fühlungsvorteile“**

Neben dem räumlichen Einzugsbereich ist für die Lagequalität eines Geschäftsstandorts wesentlich, welche direkten Fühlungsvorteile sich aus der Nachbarschaft zu anderen Betrieben und Einrichtungen ergeben. Insbesondere die Verbundqualität zwischen Lebensmitteleinzelhandelsgeschäften ist sehr maßgeblich. (Auch große Discountmärkte wenden in ihren standortpolitischen Entscheidungen dieses Prinzip der Anbindung an entsprechende Frequenzpole an). Im Falle eines Lebensmittelmarkts sind dies v. a. Handels- und Dienstleistungsbetriebe des täglichen Bedarfs im Bereich Lebensmittel aber auch anderer Sparten. Dabei ist von Fühlungsvorteilen in je unterschiedlichem Maße auf beiden Seiten auszugehen.

Die eingefügten Tabellen zeigen, dass sich im **250m-Radius** um die beiden Standorte eine unterschiedliche Anzahl verschiedener Betriebe, sozialer und öffentlicher Einrichtungen befindet. Bei diesem Radius kann von einem realen Fühlungsvorteil bei Waren und Diensten des täglichen Bedarfs ausgegangen werden, darüber hinausgehende Distanzen vermindern die Anreizfunktion, die Angebote wahrzunehmen.

**Kuhnen:** Im „Anreiz“-Radius liegt die Bäckereiverkaufsstelle sowie die Raiffeisenbank, beides wichtige Einrichtungen für die Alltagsversorgung. In der Tatsache, dass die Straße „Kuhnen“ eine der Anbindungsstraßen zum Kindergarten des Ortes ist, kann ein Fühlungsvorteil gesehen werden, der sich gleichwohl auf Kleineinkäufe begrenzen wird.

**Wolfhager Straße:** Im „Anreiz“-Radius liegen 5 Einrichtungen zur täglichen Bedarfsdeckung, die Bäckerei liegt dazu nur ca. 20 m weiter entfernt als vom Standort Kuhnen. Hinzu kommt die Nähe des ASB-Seniorenzentrums als Treffpunkt alter Menschen mit besonderem Interesse an einer örtlichen Nahversorgung.

Fazit: Der Standort Wolfhager Straße weist mithin eine signifikant höhere Dichte an Fühlungsvorteilen zu anderen Geschäften und Dienstleistern des täglichen Bedarfs auf, die das Erreichen der notwendigen Umsatzhöhe (vgl. Hauptgutachten) absichern.

Betriebe im Umfeld des Standorts "Kuhnen"		Messgrundlage: google-earth			Buchenauer 12/06
Betrieb / Einrichtung	Straße	Luftlinie	realer Fußweg	Betrieb:	
		kürzeste Verbindung (m)	von Eingang zu Eingang (m)	t= täglicher Bedarf; p= periodischer Bedarf; s= soziale Einrichtung, ö = öffentliche Einrichtung	
Steinmetzbetrieb	Wolfhager Straße 50	100	115	p	
Raiffeisenbank	Wolfhager Straße 52	115	140	t	
Autohaus	Wolfhager Straße 55	50	165	p	
Bäckereifiliale	Grüne Aue 1	120	240	t	
Sparkasse	Zierenberger Straße 1	135	250		
<b>Entfernung bis 250 m</b>				<b>Entfernung mehr als 250 m</b>	
Pfarrhaus	Wolfhager Straße 51	90	255	s	
Kindergarten	Saure Breite 8	265	310	ö	
Quelle-Agentur	Zierenberger Straße 5	185	315	p	
"Haus am Dörnberg" Heim für seelisch Behinderte	Wolfhager Straße 37	205	330	s	
Gaststätte und Getränkeverkauf	Wolfhager Straße 35	235	350	t	
Metzgerei	Wolfhager Straße 36	240	375	t	
Gaststätte	Wolfhager Straße 34	285	400	p	
Architekturbüro	Hinter der Kirche 8	240	410	p	
Zahnarztpraxis Stein/Ritter	Blumensteiner Straße 20	290	415	p	
Seniorenzentrum	Wolfhager Straße 29	310	440	s	
Arztpraxis	Winkelweg 9	220	455	p	
Frisör	Wolfhager Straße 28	350	480	p	
Gemeindeverwaltung / Bauhof	Breiter Weg 4	285	485	ö	
Radio+Fernsehen / Lotto-Annahme	Wolfhager Straße 21	405	535	t-p	
Postagentur und Futtermittel	Wolfhager Straße 21	400	545	t-p	
Altenheim	Blumensteiner Straße 28+30	425	570	s	

Tankstelle	Wolfhager Straße 20	445	580	t
Wellness-Institut	Trift 2	325	590	p
Geschenkartikel	Zierenberger Straße 42	550	790	p
Grundschule	Schulweg 12	590	790	ö
Praxis f.Physiotherapie	Trift 18	575	830	p

<b>Betriebe im Umfeld des Standorts "Wolfhager Straße"</b>		<b>Messgrundlage: google-earth</b>		
				<b>Buchenauer12/06</b>
<b>Betrieb /Einrichtung</b>	<b>Straße</b>	<b>Luftlinie</b>	<b>Fußweg</b>	<b>Betrieb</b>
		kürzeste Verbindung (m)	von Eingang zu Eingang (m)	t= täglicher Bedarf; p= periodischer Bedarf; s= soziale Einrichtung ö = öffentliche Einrichtung
Postagentur und Futtermittel	Wolfhager Straße 21	15	25	t-p
Radio+Fernsehen / Lotto-Annahme	Wolfhager Straße 21	15	25	t-p
Frisör "Salon Gisi"	Wolfhager Straße 28	45	55	p
Tankstelle	Wolfhager Straße 20	55	70	t
Seniorenzentrum	Wolfhager Straße 29	55	70	s
Gaststätte	Wolfhager Straße 34	115	120	p
Metzgerei	Wolfhager Straße 36	125	140	t
Gaststätte und Getränkeverkauf	Wolfhager Straße 35	155	160	t
Alten- +Pfleheim	Wolfhager Straße 37	170	185	s
Arztpraxis	Winkelweg 9	165	230	p
Architekturbüro	Hinter der Kirche 8	185	245	p
Wellness-Institut	Trift 2	175	250	p
<b>Entfernung bis 250 m</b> ↑				<b>Entfernung mehr als 250m</b> ↓
Sparkasse	Zierenberger Straße 1	255	270	t
Bäckereifiliale	Grüne Aue 1	255	270	t
Quelle-Agentur	Zierenberger Straße 5	250	285	p
Pfarrhaus	Wolfhager Straße 51	285	310	s
Praxis f.Physiotherapie	Trift 18	265	340	p

Autohaus	Wolfhager Straße 55	325	350	p
Steinmetzbetrieb	Wolfhager Straße 50	440	455	p
Raiffeisenbank	Wolfhager Straße 52	470	485	t
Grundschule	Schulweg 12	430	540	ö
Gemeindeverwaltung / Bauhof	Breiter Weg 4	465	550	ö
Mehrzweckhalle	Schulweg 8	400	560	ö
Geschenkartikel	Zierenberger Straße 42	550	690	p
Kindergarten	Saure Breite 8	500	775	ö
Zahnarztpraxis	Blumensteiner Straße 20	675	830	p
Altenheim	Blumensteiner Straße 28+30	790	995	s

- **Standortbetrachtung unter dem Kriterium „Standortimage und -erscheinung“**

Unter betriebswirtschaftlichen Aspekt spielt neben dem Standort auch die Art des Gebäudes und seine optisch-ästhetische Wahrnehmung eine wachsende Bedeutung: Kunden verlangen ein ansprechendes Entrée, eine gefällige Atmosphäre. Dies gilt nicht nur für Spezialgeschäfte zur Deckung des periodischen Bedarfs, sondern auch für Nahversorgungsäden. Alltagsversorgung ist zwar ein „Muss“, eine tägliche Pflichtaufgabe, jedoch spielen bei Wahlmöglichkeiten zwischen verschiedenen Geschäftsstandorten für die Kunden auch solche ästhetischen Aspekte eine Rolle<sup>4</sup>.

Das gilt für die Innenraumgestaltung des Ladengeschäfts, die sich mit relativ wenig Aufwand vom Ladenbetreiber selbst gestalten lässt und von der Gebäudehülle unabhängig ist. Das gilt aber auch für das Aussenambiente, die Eingangsgestaltung, die Gesamterscheinung des Gebäudes, die Außenanlagen und Grüngestaltung.

**Kuhnen:** Gebäude und Freifläche wirken zweckfunktional. Aufgrund des Alters und der Bauweise macht das Gebäude einen „in die Jahre gekommenen“ wenig einladenden Eindruck. Das Gutachten der Firma Dressler bestätigt „Verschmutzungen unterschiedlicher Ausprägung“.<sup>5</sup> Der Eingang ist unattraktiv. Die kahle Freifläche verlangt nach gliedernder Begrünung.

Entsprechende Maßnahmen zur Situationsverbesserung, die zu einer Kundenanziehung führen können (neue Eingangsgestaltung, neue Vordachgestaltung, Freiraumaufwertung), sind in dem vorliegenden Bestandgutachten nicht aufgeführt, da eine „Anpassung an zeitgemäße Standards“ nicht zielführend für die Kostenberechnungen des Gutachtens war<sup>6</sup>.

**Wolfhager Straße:** Das Gebäude wird nach Umbau und Umnutzung zu einem Ladengeschäft ein den modernen Anforderungen entsprechendes Äußeres erhalten, das gleichwohl die ursprüngliche Nutzung noch erkennen lässt. Die Kosten hierfür sind in den Baukostenberechnungen enthalten.

---

<sup>4</sup> Vgl. hierzu die Ausführungen von Frau Prof. Dr. K. Gothe, FB Architektur, Universität Karlsruhe, in einem Vortrag zum Thema „Versorgung im Ländlichen Raum“ am 27.10.2006 an einer Fachtagung der Universität Siegen.

<sup>5</sup> Gutachten der Fa. Dressler, S. 5

<sup>6</sup> Gutachten der Fa. Dressler, S. 2

Fazit: Am Standort Kuhnen wird für eine den gängigen Standards entsprechende, kundenwirksame Gebäude- und Freiflächengestaltung eine höhere Kostensumme als in den vorliegenden Kostenberechnungen des Gutachtens notwendig. Auszugehen ist von einer Mindestsumme in Höhe von 6.000 – 7.000 € zuzüglich eines empfohlenen Fassadenanstrichs im vorderen Gebäudeteil..

## **2. Neuberechnungen der Kostenbelastungen unter den jetzt veränderten Vorzeichen**

Kostenbelastungen ergeben sich aus den Faktoren Kreditabtrag und Pachthöhe bzw. Grundsteuern und Versicherungen.

Die Kreditaufnahme folgt den realen Baukosten.

**Kuhnen:** Die gutachterliche Stellungnahme führt an, dass „zunächst kein Instandsetzungsbedarf“ für die Dachabdichtung festgestellt werden kann<sup>7</sup>. Die erkannten Wasserpfützen weisen darauf hin, dass die Dachfläche kein ausreichendes Gefälle hat. Die Blasenbildung lässt vermuten, dass unter der Abdichtung eingeschlossene Feuchtigkeit existiert. Da ein Oberflächenschutz fehlt, ist die Dachabdichtung den Witterungseinwirkungen unmittelbar ausgesetzt. Bedingt durch diese Sachverhalte kann damit gerechnet werden, dass die Lebensdauer dieser Dachabdichtung geringer ist als die für nicht geschützte Dächer mit Bitumenabdichtungen allgemein anzusetzende Lebensdauer von ca. 20 Jahren. Entsprechend werden u.U. auch kurzfristig schon Sanierungsmaßnahmen notwendig. Aufgrund des Gebäudealters ist dies auch für andere Bauteile nicht auszuschließen. Um diese und eventuell andere, erst später auftretende Sanierungskosten bewältigen zu können, sind entsprechende Rücklagen seitens der Eigentümerin (Gemeinde Habichtswald) notwendig. Das Gutachten erwähnt dazu Mängel in den Fassadenfugen, die zu reparieren sind<sup>8</sup>, Kosten hierfür sind jedoch nicht aufgeführt.

In dem von der Gemeinde vorgelegten Kostenvergleich sind die Grundsteuern und die notwendigen Gebäudeversicherungen nicht angeführt. In der Tat aber entstehen hier Kosten, denn die Grundsteuer muss die Gemeinde nun selbst als Ausgabe verbuchen,

---

<sup>7</sup> Gutachten der Fa. Dressler, S.5

<sup>8</sup> Gutachten der Fa. Dressler, S. 5

eine entsprechende Einnahme entfällt. Auch die Gebäudeversicherung sowie die Rücklagen für die Gebäudeerhaltung schlagen kostenmäßig zu Buche.

Wenn aufgrund sich ergebender größerer Gebäudeschäden der Standort Kuhnen nicht mehr von der Gemeinde gehalten werden kann, so sind die von Gemeinde, öffentlicher Hand und GmbH/Bürgereinlagen eingebrachten Investitionen verloren. Die GmbH wird nicht in der Lage sein, größere Gebäudeschäden selber zu tragen.

**Wolfhager Straße** Die Baukosten für einen kompletten Umbau nach Neubaustandard liegen vor, ein Pachtpreis wurde mit dem Gebäudeeigentümer vorverhandelt. Die Pacht umfasst einen Grundpreis sowie die vom Eigentümer zu tragenden Kosten für Versicherung und Grundsteuer. Alle Kosten zur Gebäudeerhaltung und Instandsetzungen verbleiben beim Eigentümer.

Fazit : Die vergleichende Betrachtung der Standorte bzgl. der kontinuierlichen Kostenbelastungen ergibt eine Abweichung von der von Seiten der Gemeinde vorgelegten Berechnung.

Da die Gemeinde bei Ankauf des Grundstücks „Kuhnen“ keine Grundsteuer mehr einziehen kann, erfährt sie hierdurch entsprechende Einnahmenverluste. Diese sowie die Kosten für die Gebäudeversicherung sind folgerichtig dem Ladenbetreiber aufzuerlegen, entsprechend der in der Pachtvertragsgestaltung für den Standort „Wolfhager Straße“ getroffenen Regelung. Hinzu kommen notwendige Rücklagen für Erhaltungsaufwendungen am Gebäude, die der GmbH „Bürgerladen“ als Nicht-Eigentümerin nicht direkt auferlegt werden können, korrekterweise aber – wie auch am Standort Wolfhager Straße – in Form einer Grundmiete umgelegt werden müssten.

Außerdem wird geraten, die Gesamtkosten auf 231.000 € infolge Mehrbedarfs durch gestalterische Maßnahmen (s.o.) zu erhöhen.

Folglich ergeben sich am Standort „Kuhnen“ folgende realen Kosten monatlich, die entsprechend den Vorgaben am Standort Wolfhager Straße der Pächterin „Bürgerladen-GmbH“ auferlegt werden müssten:

1. Mehrkosten durch Grundsteuerbelastung
2. Mehrkosten durch laufende Gebäudeversicherungen<sup>9</sup>
3. Erhöhung der Kapitalkosten

---

<sup>9</sup> Angaben zu Grundsteuer und Versicherungskosten durch freundliche Information von Herrn Siebert, Eigentümer

erhöhte Baukostensumme (s.o.): 232.000 € ; Einmal-Kreditkosten: 116.000 €  
 Kapitalkosten/a (10 Jahre, 4,5% fest): 14.418,80 €/das sind monatlich 1.201,56 €  
 Hinzu kommen von der Gemeinde zu tragende notwendige Mehrkosten durch Rücklagen  
 für laufende Instandsetzungen  
 (Ansatz: Nutzfläche x 9,00 €/a= 387,66m<sup>2</sup> x 9,00 € = 3.488,94 €/a)<sup>10</sup>,  
 das sind pro Monat 290,74 €.

**Kostenübersicht:**

Kosten	Wolfhager Straße	Kuhnen
Kreditabtrag/a	17.266,20 €	14.418,80 €
Kreditabtrag monatlich	1.438,85 €	1.201,56 €
Pachtzins/a	5.400,00 €	0,00 €
Pachtzins monatlich	450,00 €	0,00 €
Gebäudeversicherung/a (nur Brandschutz)	Trägt Eigentümer	173,30 €
Gebäudervers./Monat	dito	14,44 €
Grundsteuer/a	Trägt Eigentümer	778,48 €
Grundsteuer/Monat	dito	64,87 €
Instandsetzungsrücklagen/a	Trägt Eigentümer	3.488,94 €
Instandsetzungsrückl./Monat	dito	290,74 €
Summe Kosten monatlich	1.888,85 €	1.571,61 €

Fazit: Obwohl der Standort Kuhnen der „Bürgerladen-GmbH“ seitens der Gemeinde pachtfrei angeboten werden soll, müssen doch die Versicherungen und Grundsteuern getragen werden. Nur so ergibt sich ein realistischer Kostenvergleich mit dem Standort Wolfhager Straße.

Es verbleibt der Gemeinde dazu ein monatlicher Kostenbetrag für Rücklagen, der im Grundsatz ebenfalls durch eine Pachteinnahme zu erwirtschaften wäre.

Die vorgelegten Mehrkosten am Standort Wolfhager Straße betragen somit nicht 709,17 € monatlich (vgl. Berechnung des Gemeindevorstands) sondern 317,24 €.

<sup>10</sup> vgl. Gutachten der Fa. Dressler, S. 3

### 3. Vergleich der Standorte bei sich ergebender Nicht-Rentabilität

Zwei Situationen der Nicht-Rentabilität sind denkbar:

1. Während der ersten 10 Jahre
2. Nach Ablauf der Kreditlaufzeit und der Zweckbindung aufgrund der öffentlichen Förderung.

Zu 1.:

Sollte der Bürgerladen in den ersten 10 Jahren Insolvenz anmelden müssen, so muss die noch offene Kreditsumme seitens der Gemeinde zurückgezahlt werden. Über eine Rückzahlung der Fördermittel ist mit dem Fördermittelgeber zu verhandeln, da der Nutzungszweck nicht willentlich aufgegeben oder geändert wird.

**Kuhnen:** Das Gebäude ist abgeschrieben. Eine Weiterverwendung ist relativ unsicher, wie die Vergangenheit gezeigt hat. Eine Untervermietung durch die GmbH ist daher auszuschließen. Der Grundstückswert beträgt ohne Gebäude 103.100 €<sup>11</sup>.

Nach Abzug der Abrisskosten ( $1.750\text{m}^3 \times 12,50 \text{ €/m}^3 = 21.875 \text{ €}$ ) verbleibt der Gemeinde ein **Grundstückswert von 81.225 €** und damit durch Grundstücksverkauf ein Sicherheitsrahmen für den restlichen Kreditabtrag.

**Wolfhager Straße** Da der Pachtvertrag weiterläuft, könnte das Ladengeschäft von der GmbH an einen Dritten untervermietet werden, um den Kreditabtrag bewältigen zu können. Lage und relativer Neubau-Zustand des Gebäudes lassen eine entsprechende Unterverpachtung zu einem marktrelevanten Pachtpreis sehr aussichtsreich erscheinen. Allerdings ist hierfür Voraussetzung, dass der Pachtvertragentwurf dahingehend geändert wird, dass der gewerbliche Zweck nicht bindend auf einen „Dorfladen“ (vgl. §§ 7 und 1 des Vertragsentwurfs) festgeschrieben wird. Diese vertragliche Festlegung vermindert vielmehr, die seitens der Gemeinde getätigten Investitionen auch nach Unrentabilität und Aufgabe des Bürgerladens wieder zu erwirtschaften. Eine Änderung der Vertragsfassung wird daher dringend empfohlen.

Zu 2.:

---

<sup>11</sup> Berechnung aus Grundstücksgröße und geltendem Bodenrichtwert

Nach Ablauf der ersten 10 Jahre Laufzeit sind die Kapitalkosten abgetragen, es bestehen bei Unrentabilität des Bürgerladens keine Rückzahlungsverpflichtungen mehr.

**Kuhnen:** Das Grundstück kann von der Gemeinde frei genutzt, verpachtet oder veräußert werden. Eine Übernahme durch die Bürgerladen-GmbH ist mit Blick auf die Bausubstanz und die schwierige Verpachtungsmöglichkeit unrealistisch.

**Wolfhager Straße:** Der Mietvertrag läuft gem. Pachtvertragsentwurf bei Unrentabilität nach 3 Monaten aus. Eine entsprechende Änderung in § 7 des Vertragsentwurfs könnte es der Bürgerladen-GmbH möglich machen, die Ladenräumlichkeiten bis zum Ablauf der optionalen Pachtzeit von 15 Jahren unterzuverpachten und die eingenommenen Gelder zum etwaigen Schuldenabtrag und darüber hinaus für einen gemeinnützigen Zweck im Ort einzusetzen. Auf diese Weise hätte auch das örtliche Gemeinwesen noch die Möglichkeit, von den öffentlichen Investitionen über den Zeitraum des Ladenbetriebs hinaus zu profitieren.

#### **4. Empfehlungen**

Der Standortvergleich zeigt unter den Aspekten Einzugsbereich, Führungsvorteile und Kundenanziehung durch Standortimage eindeutige Standortvorteile für den Standort Wolfhager Straße.

Für von der Gemeinde vorgelegten Mehrkosten wurde, wie die differenzierten Ausführungen oben zeigen, eine modifizierte Berechnung vorgenommen. Die auch am Standort Kuhnen entstehenden Belastungen durch Grundsteuer und Versicherungen müssen grundsätzlich in die Kostenberechnung einfließen und reell an beiden Standorten gleichermaßen auf die Bürgerladen-GmbH als Pächterin umgelegt werden.

Die Unterschiede in den laufenden Standortkosten werden durch die vorgenommene Gegenrechnung wesentlich reduziert. Es ist davon auszugehen, dass die berechneten erhöhten Umsatzzahlen am Standort Wolfhager Straße die verbleibenden Kostendifferenzen von ca. 310 € monatlich mehr als ausgleichen.

Der Zustand der Baulichkeit am Kuhnen birgt dazu einige Risikofaktoren für eine längerfristige Ladenexistenz. Dies relativiert besonders unter dem auch förderrelevanten Aspekt „Betrieb eines Nahversorgungsladens“ den geldwerten Vorteil, der der Gemeinde durch Ankauf des Grundstücks entsteht.

**Es wird daher empfohlen, den Standort Wolfhager Straße für die Gründung eines Bürgerladens in Dörnberg auszuwählen.**

**Diese Empfehlung geht zusammen mit dem notwendigen Hinweis, den Pachtvertragsentwurf im Hinblick auf die Zweckbindungsklausel zu prüfen und zu ändern.**

**Marburg, im Dezember 2006**

**Planungsbüro Dr. Buchenauer**