

Konzept
zur Nutzung des
Grundstücks Korsorsstraße 171 in Achternmeer
(ehem. Gaststätte Wiemken)
Arbeitstitel „Gesellschaftshaus Zum Korsorsberg“



1 Inhalt

2	Einführung	3
3	Lagebeschreibung des Grundstücks	4
4	Vorhandene Planungen.....	5
5	Bedarf	7
6	Ideensammlung	9
7	Künftige Nutzung	10
7.1	Gebäude „Gesellschaftshaus Zum Korsorsberg“	10
7.2	Ehem. Getränkemarkt	19
7.3	Außenflächen	20
7.4	Garage und Carport.....	21
7.5	Jetziges Dorfgemeinschaftshaus.....	22
8	Trägerschaft Gebäude und Evaluation	23

2 Einführung

Der Rat der Gemeinde Wardenburg beschloss am 16.12.2021, das Grundstück Korsorsstraße 171 in Achternmeer mit der ehem. Gaststätte und dem Getränkemarkt zu erwerben. Für die Gemeinde Wardenburg war für den Kauf maßgebend, dass sich hier die Möglichkeit bietet, eine Ortsmitte zu gestalten bzw. zu entwickeln. Wenngleich auch der Bedarf für die Kindertagesstätte und ggfs. auch für die Schule im Blick sind, stand zum Zeitpunkt des Kaufes die künftige Nutzung des ehem. Gaststättengebäudes und des Grundstücks noch nicht fest.

Wichtig war es für die Gemeinde, für die Entwicklung eines Nutzungskonzept für das Grundstück die Achternmeerer Gruppen und Vereine – darunter die bisherigen Nutzerinnen und Nutzer der früheren Gaststättenräume - einzubinden. Die örtlichen Vereine und Gruppen wurden zu einem ersten Arbeitskreistreffen am 23.05.2022 eingeladen. Folgende Vereine und Gruppen sind im Arbeitskreis vertreten:

- Bürgerverein Achternmeer-Harbern I e.V.
- Freitagsschnacker Achternmeer
- Korsorsbarger Speeldeel
- De Lüttje Korsorsbarger – Jugendtheatergruppe
- Gemischter Chor Achternmeer
- Jagdhornbläsergruppe Korsorsberg
- Gitarrengruppe Achternmeer
- Sportverein Achternmeer
- Judo-Club Achternmeer-Hundsmühlen e. V.
- Ortslandvolkverband Achternmeer-Harbern I
- Mopedfreunde Achternmeer
- Gemeinde, Amt 10
- Gemeinde, Amt 20
- Gemeinde, Amt 50
- Gemeinde, Amt 60
- Kulturbeauftragter

Aus dem Arbeitskreis bildete sich eine kleinere Arbeitsgruppe heraus, die konkrete Ideen für eine zukünftige Nutzung entwickeln sollte. Die Arbeitsgruppe besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Bürgerverein Achternmeer-Harbern I e. V., Olaf Rönna
- Korsorsbarger Speeldeel, Marcel Kruse
- De Lüttje Korsorsbarger – Jugendtheatergruppe, Erika Stahmer
- Jagdhornbläsergruppe Korsorsberg, Heiner Meyer
- Gitarrengruppe Achternmeer, Silke Meiners/Vertreterin Liesa Meyer
- Gemischter Chor Achternmeer, Margret Lausch
- Verwaltung – Kämmerei, Andrea Biller
- Verwaltung – Bauamt, Frank Speckmann/Vertreterin Sonja Köhler

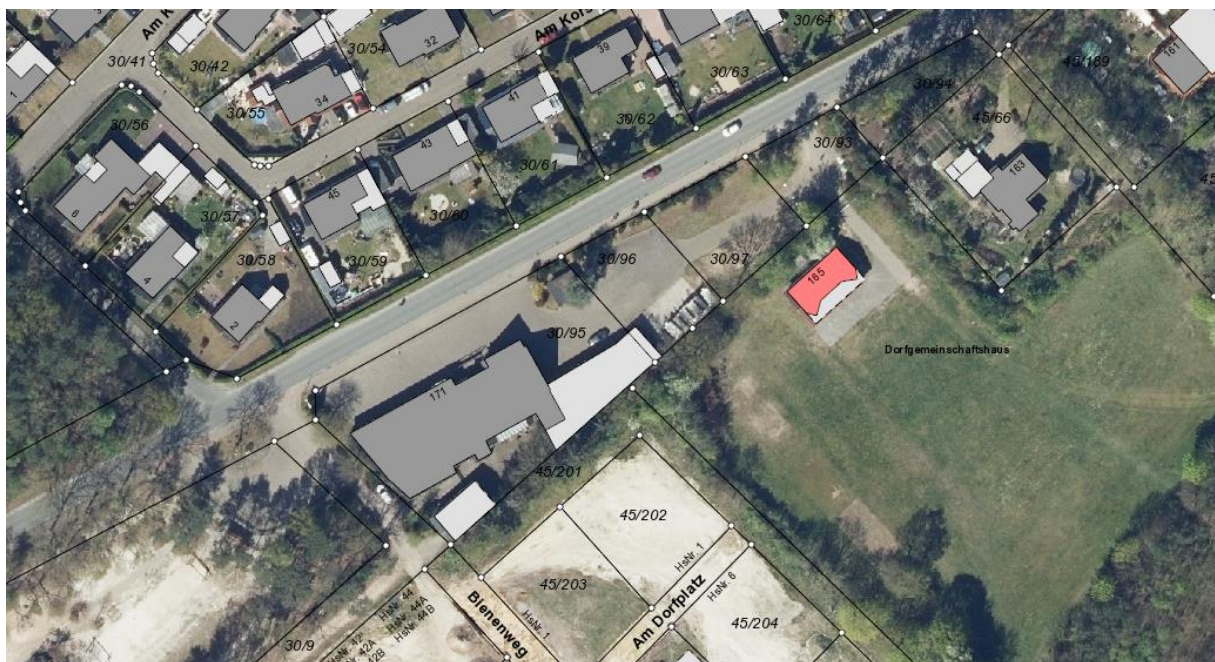
Das entwickelte Nutzungskonzept ist abschließend vom Rat der Gemeinde Wardenburg zu beschließen und soll – abhängig vom Beschluss – Basis für die weiteren Planungen zur Umnutzung und Gestaltung sein.

3 Lagebeschreibung des Grundstücks

Das Grundstück besteht aus den Flurstücken 30/95, 30/96, 30/97, Flur 2, zur Gesamtgröße von 3.707 m².

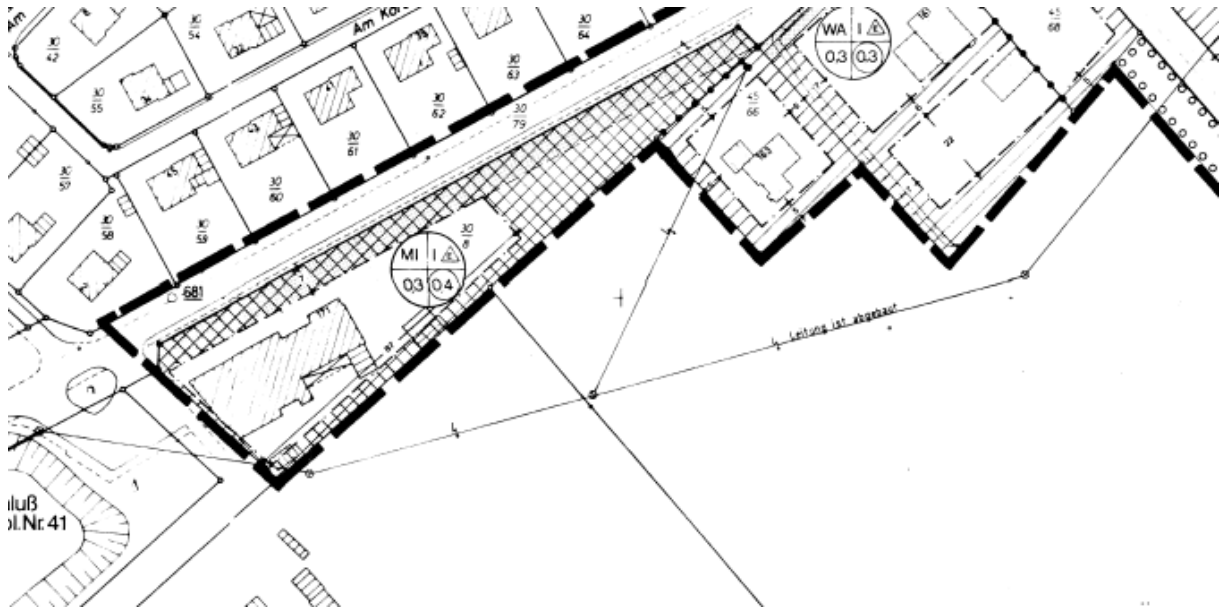
Westlich befindet sich das gemeindliche Grundstück 30/106 mit Grundschule, Kindertagesstätte, Sportplatz. Eine Bushaltestelle befindet sich gleich nebenan am Buswendeplatz.

Östlich und südlich grenzen die Flurstücke 30/93 und 45/192 mit Dorfgemeinschaftshaus, Dorfplatz und Freizeit- und Erholungsfläche an. Diese Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Wardenburg.

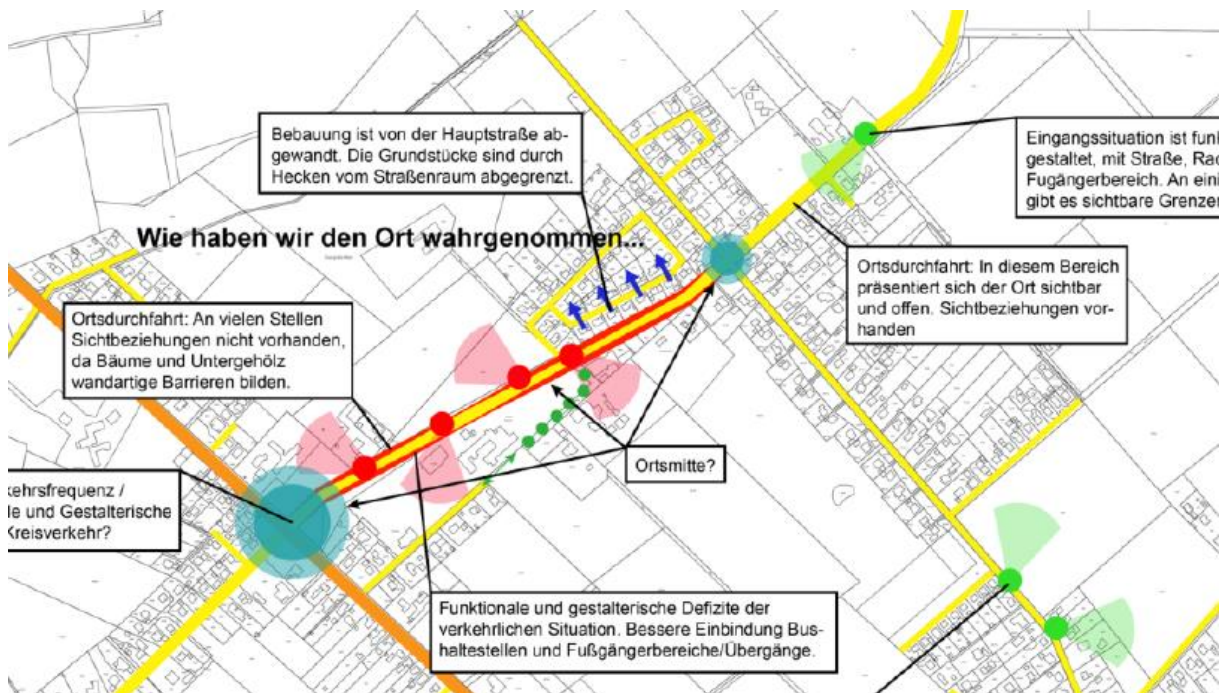


4 Vorhandene Planungen

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes 40 – Achternmeer, Am Korsorsberg -, der für diesen Bereich ein Mischgebiet ausweist.



Im Jahr 2016 wurde von der NWP Planungsgesellschaft ein Konzept zur Ortsentwicklung in Achternmeer erstellt, welches Grundlage des Ratsbeschlusses vom 05.04.2018 (TOP 4) wurde. Auch seinerzeit war eine Arbeitsgruppe Ortsentwicklung des Bürgervereins eingebunden. Ziel des Konzeptes war es, die Entwicklung des Ortes sinnvoll zu steuern. Die Analyse des Ortsbildes zeigt die Bereiche auf, die sich zur Ortsmitte entwickeln können:



Quelle: Konzept zur Ortsentwicklung aus dem Jahr 2016 von der NWP Planungsgesellschaft

Folgende Entwicklungsziele wurden in dem Konzept benannt:

- **Entwicklungsziele**
- Förderung von Umnutzungs-/ und Entwicklungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden in geeigneter Lage (Ortsmitte! Verkehrsgünstige Lage
- Berücksichtigung der unterschiedlichen Siedlungslagen sowie Siedlungsstrukturen bei der Weiterentwicklung von Achternmeer (Ortsmitte, nachrangig dezentrale Lage; unterschiedliche Grundstücksgrößen, entsprechend der Nachfrage, Zielgruppen spezifisch)
- Langfristige Entwicklung von Achternmeer entsprechend der (zukünftigen) Funktion im Rahmen der Gesamtentwicklung Wardenburgs?
- Gewerbliche, verkehrsinterne Nutzungen vorrangig im Bereich Ammerländer Straße ansiedeln bzw. an verkehrsgünstigen Standorten
- Neue Wohnformen, besondere Wohnprojekte im Zusammenhang der Ortsmitte-Entwicklung vorsehen.
- Einrichtungen der Daseinsvorsorge an Standorten mit guter Erreichbarkeit vorsehen

Auszug aus Konzept zur Ortsentwicklung in Achternmeer aus dem Jahre 2016 von der NWP Planungsgesellschaft

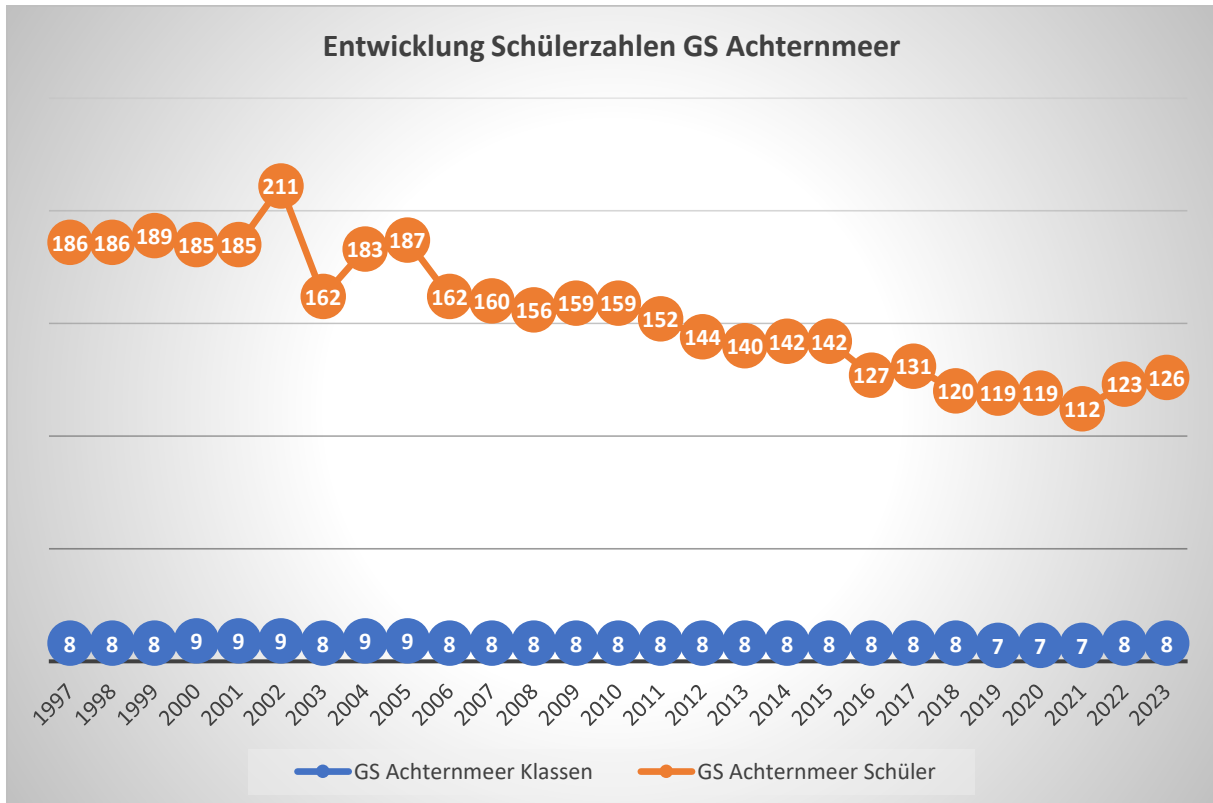
Fazit:

Der Bereich bietet sich für die Entwicklung eines Ortsmittelpunktes mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge an. Ggfs. kommt der Bereich auch für besondere Wohnprojekte in Frage.

5 Bedarf

Grundschule

In Achternmeer gibt es eine Grundschule. Die Schüler- und Klassenzahlen haben sich wie folgt entwickelt:



(Quelle Berechnung Schulbudget Haushalt: Zahlen beziehen sich auf den Stichtag 01.01. Vorjahr für das folgende HH-Jahr)

Im Hinblick auf eine künftige Umwandlung zur Ganztagschule könnte sich ein Bedarf für Räume für Nachmittags-AG sowie auch für eine Mensa ergeben.

Kindertagesstätte Achternmeer

Es befindet sich eine Kindertagesstätte mit Kindergarten- und Hortplätzen in kommunaler Trägerschaft in Achternmeer. Die Einrichtung wurde erst 2021 erweitert. Ein Krippenplatzangebot gibt es direkt in Achternmeer noch nicht.

Auszug aus dem Jahresrückblick 2021:

Kindertagesstätte Achternmeer (Produkt 3653)

Die Kindertagesstätte Achternmeer befindet sich am Alter Dorfweg 7, der Hort befindet sich seit März 2017 in neuen Räumlichkeiten in der Turnhalle Achternmeer. Der Kindergarten existiert bereits seit 1976.

Der Hort ist seit dem 01.12.21 eigenständig; Leiter ist Herr Julian Gapp, Stellvertreterin ist Frau Antje Harms.

Leiterin des Kindergartens ist Frau Anke Uhde; Stellvertreterin ist Frau Gabriele Meiners.

Die Kindertagesstätte Achternmeer verfügt über 6,5 Gruppen mit insgesamt 131 Plätzen. Eine der Hortgruppen in den Räumlichkeiten bei der Turnhalle arbeitet integrativ und betreut 18 Kinder, die zweite Hortgruppe verfügt über 20 Plätze.



- 131 Kindergartenplätze für Kinder ab 3 Jahre bis zur Einschulung
- 38 Hortplätze für Schulkinder ab 6 Jahre bis zum vierten Schuljahr
- 169 Plätze insgesamt
- 24 Mitarbeiter/innen

Nahversorgung

Bisher gab es neben der Gaststätte auch einen Getränkemarkt, den die Inhaberin der ehem. Gaststätte betrieben hat. Beides ist nun geschlossen.

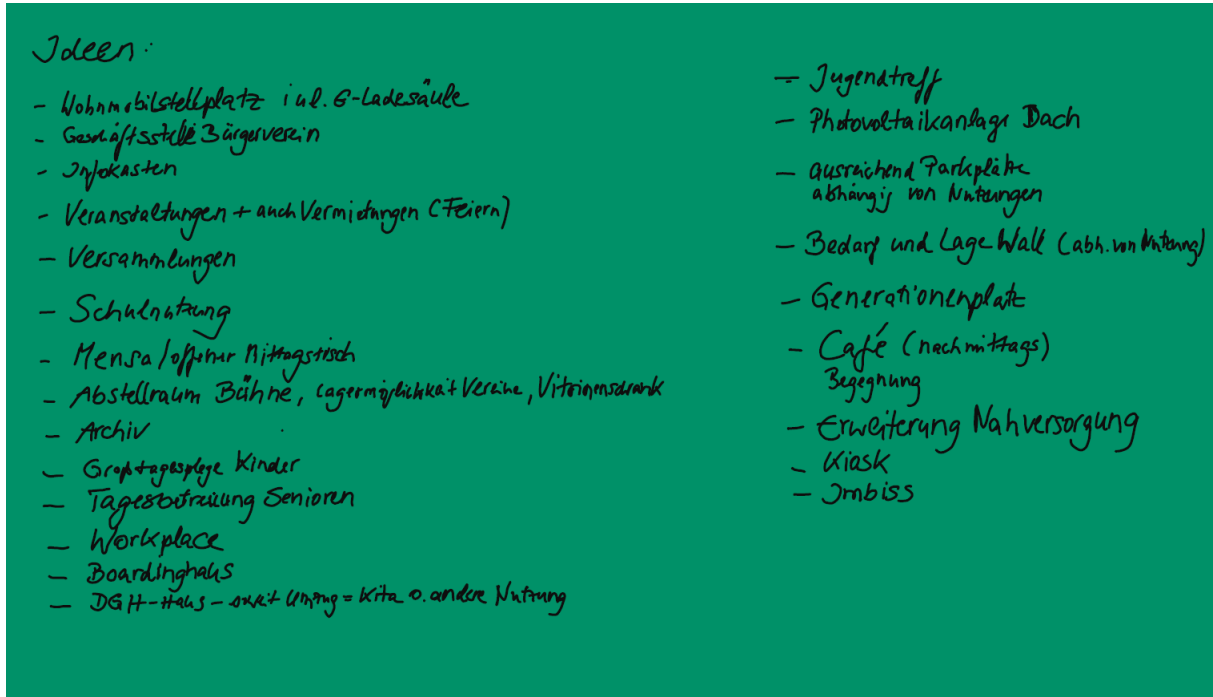
Angebote für die Nahversorgung incl. DHL-Paketshop bietet an der Korsorsstraße 162 die Bäckerei mit Partyservice Meyer.

Vereinstätigkeit

Achternmeer ist ein Ort, in dem die Vereinstätigkeit eine wichtige Rolle spielt. Dabei sind insbesondere die Kulturvereine überdurchschnittlich vertreten. Für diese Kulturvereine bot die ehem. Gaststätte bislang die Möglichkeit der Aufführung und der Durchführung von Übungsabende. Aber auch für Versammlungen wurden die Räumlichkeiten genutzt. Bedarf besteht für die Vereine neben der Möglichkeit der Aufführung und der Versammlung auch an Lagermöglichkeiten (u.a. für das Theaterequipment).

6 Ideensammlung

Im Treffen der Arbeitsgruppe am 06.07.22 wurden erste Ideen für Nutzungen zusammengefasst.



Anschließend wurden diese weiter konkretisiert, abgewogen und priorisiert. Maßgebend waren dabei folgende Kriterien:

- Es sollen vielfältige Bedarfe und Nutzungen konfliktfrei berücksichtigt werden.
- Die Daseinsvorsorge soll verbessert werden.
- Es soll ein Begegnungsort unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen als Ort der Zusammenkunft und des Austauschs erhalten bzw. entwickelt werden.
- Es sollen Konzerte, Workshops, Beratungsangebote am zentralen Ort in Achternmeer stattfinden.
- Die Investitionen sollten möglichst geringgehalten werden – Ausnutzung möglicher Förderprogramme
- Die Folgekosten sollten möglichst geringgehalten werden, ggfs. durch Erträge.

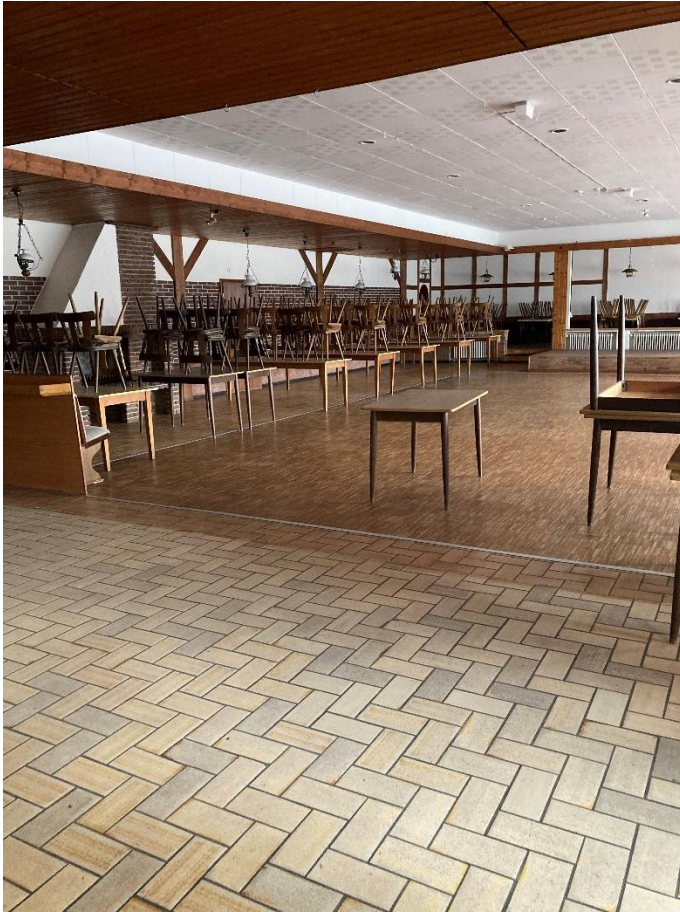
Die Ergebnisse und das Konzept für die künftige Nutzung werden im Folgenden unterteilt nach dem Gebäude der ehem. Gaststätte mit Wohnraum, der Außenflächen und der Fläche des ehem. Dorfgemeinschaftshauses.

7 Künftige Nutzung

Es soll ein Multifunktionsgebäude entstehen.

7.1 Gebäude „Gesellschaftshaus Zum Korsorsberg“

a) Saal



Der Saal hat eine Größe von 293,45 m². Bühne und Theke sind vorhanden sowie Tische und Stühle, die ergänzt werden könnten. Teilweise sind die Sitzgruppen (z. B. an der Fensterfront) fest mit dem Boden verbunden.

Idee künftige Nutzung für den Saal:

Kultur / Veranstaltungen / Versammlungen

Der Saal bietet ideale Möglichkeiten für kulturelle Veranstaltungen, Versammlungen und Tagungen.

Hier können **Kulturveranstaltungen** – z. B. Theateraufführungen und Konzerte – von den Vereinen – auch aus den anderen Gemeindeteilen wie z. B. Südmoslesfehn - und von sonstigen

Kulturanbietern, kirchliche **Veranstaltungen** und **sonstige Veranstaltungen und Versammlungen** stattfinden.

Tagsüber und außerhalb von Kulturveranstaltungen können Beratungsangebote, Seminare oder auch AG-Angebote im Falle einer Ganztagschule stattfinden. Zu diesem Zweck sollte überlegt werden, zukünftig Raumaufteiler einzurichten (Beispiel Wardenburger Hof), um den Saal bei Bedarf zu verkleinern und eine Mehrfachnutzung zu ermöglichen.

Der Saal kann auch für private Feiern vermietet werden, hierfür ist ein Nutzungsentgelt festzulegen.

Der Saal ist mit dem Besprechungsraum über eine Türöffnung verbunden, aber auch über den Windfang 2 separat zu erreichen. Für den Fall einer flexiblen Raumaufteilung sollte ein weiterer zusätzlicher Eingang von außen geschaffen werden (Umbau Fenster).

Angeregt wird, die Bühne zu entfernen, da sie für Theateraufführungen so nicht geeignet ist. Stattdessen sollte das vorhandene Podest hinter der jetzigen Bühne, welches durch eine halbhohe Mauer teilweise abgetrennt ist, als Bühne genutzt werden. Geprüft werden müsste, ob die Pfeiler aus Gründen der Statik erhalten werden müssen.

Die eingebauten Decken mit der Holzverkleidung sollten entfernt werden, die Tür zur Wohnung 2 müsste geschlossen werden.

Mögliche Aufwendungen	Mögliche Erträge
<ul style="list-style-type: none">• Renovierung (Bodenbelag, Malerarbeiten usw.)• Stromversorgung/Elektrik• Wärmeversorgung• Schaffung zusätzlicher Eingang• Schließung Türöffnung zur Wohnung 2• Beleuchtung: Umstellung LED• Entfernung Bühne und halbhohe Mauer mit Heizkörper (ggfs. auch Pfeiler - abhängig von der Statik)• Flexible Raumaufteiler (um parallele Nutzungen zu ermöglichen)• Mobiliar• Klärung Brandschutz / Rauchmelder	<ul style="list-style-type: none">• Nutzungsentgelte für private Feiern• Ggfs. Raummiete für öffentliche Veranstaltungen (Pauschale Reinigung, Energiekosten)• Evtl. Förderung Umgestaltung aus LEADER-Mitteln?

b) Sanitärbereich Saal und „Bierlager“ mit Abstellraum

Der sanierungsbedürftige Sanitärbereich mit Flur besteht aus WC-Herren mit Urinalbecken und WC-Damen mit 2 Toiletten, zusammen mit dem Abstellraum hat dieser Bereich eine Größe von 26,05 m². Das „Bierlager“ hat eine Größe von 10,72 m². Hier befindet sich eine einfache Außentür.

Idee künftige Nutzung für den Sanitärbereich mit „Bierlager“:

Öffentlicher Sanitärbereich, im Bierlager könnte ein barrierefreies WC sowie ein Wickelbereich eingerichtet werden.

Der Sanitärbereich sollte für die öffentlichen Veranstaltungsräume „Klubzimmer“ und „Saal“ zur Verfügung stehen und müsste modernisiert sowie erweitert werden (Erweiterungsausbau um 1,65 m², einheitliche Gebäudefront?).

Ein weiterer öffentlicher Sanitärbereich steht zur Verfügung, der über das „Klubzimmer“ und über das „Gastzimmer“ erreichbar ist.

Mögliche Aufwendungen	Mögliche Erträge
<ul style="list-style-type: none"> • Renovierung der WC-Anlagen incl. Malerarbeiten, Bodenbelagsarbeiten und Austausch Türen • Stromversorgung/Elektrik • Wärmeversorgung • Umnutzung Lager in barrierefreies WC und Schließung der Außentür (Nutzungsänderung erforderlich) • Erweiterung Toilettenanlagen (Baugenehmigung erforderlich) • Beleuchtung: Umstellung LED + Bewegungsmelder 	

c) Klubzimmer mit Nebenraum „Wohnen“ und „Lager“ und Sanitärbereich

Das Klubzimmer hat eine Größe von 58,66 m², nebenan getrennt durch eine flexible Trennwand befindet sich ein Raum („Wohnen“) zur Größe von 21,34 m². Der Raum „Wohnen“ hat keine Fenster, dies ist bei der zukünftigen Nutzung zu beachten. Das Klubzimmer hat einen direkten Zugang nach außen über den Windfang 1. Es besteht auch eine Türverbindung zum Gastraum und eine Verbindung zum Saal – hier ist eine Trennwand vorhanden.

Vom Raum „Wohnen“ abgehend (Tür mit einem Schrank verstellt) befindet sich ein Lagerraum von 8,23 m², der einen Zugang nach außen hat.

Idee künftige Nutzung des Klubzimmers mit Wohnen und Lager:

Besprechungsraum/Seminarraum/Veranstaltungen + private Feiern

Das „Klubzimmer“ könnte als Besprechungsraum für kleinere Gruppen genutzt werden. Auch für Übungsabende der Kulturvereine bietet sich der Raum an. Der Raum könnte außerdem für Seminar- und Beratungsangebote (z. B. Café Kinderwagen/Bobbycar, Bewerbungstraining, Rentenberatung) genutzt werden. Weiterhin könnten hier kleinere Veranstaltungen – auch private Feiern – stattfinden.

Für Senioren könnten im Besprechungsraum ebenfalls Angebote stattfinden. Offen ist, ob eine Nachfrage an Tagesbetreuungsangeboten für Senioren besteht. Hier wären besondere

Anforderungen zu beachten. Deshalb könnte ein eventueller Bedarf ggfs. durch einen Neubau mit Pflegeplätzen an anderer Stelle gelöst werden.

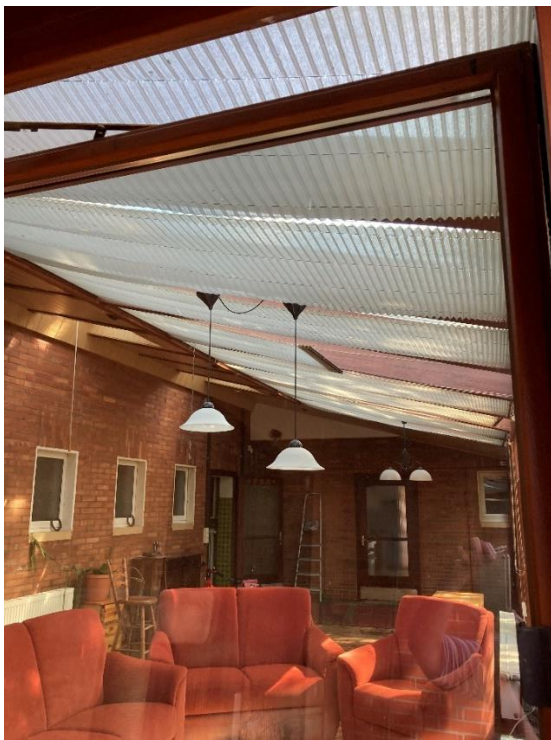
In dem Klubzimmer befindet sich ein Klavier, welches dem Gemischten Chor Achternmeer gehört und wegen des Aufwandes für das Stimmen nicht zur freien Verfügung steht.

Der Raum „Wohnen“ sollte zum Garderobenraum mit Wandschränken umgestaltet werden, zumal er für den dauerhaften Aufenthalt wegen fehlender Fensteröffnungen vermutlich nicht nutzbar ist. Es ist ein direkter Zugang des Klubzimmers über den Eingang „Windfang 1“ vorhanden, jedoch könnte ein weiterer Zugang über den Raum „Lager“ geschaffen werden. Über diesen Zugang könnte auch der öffentliche Sanitärbereich (siehe b) erreicht werden. Der Sanitärbereich mit Flur 1 hat eine Größe von 26,43 m²

Für private Feiern sollte ein Nutzungsentgelt festgelegt werden.

Mögliche Aufwendungen	Mögliche Erträge
<ul style="list-style-type: none">• Renovierung (Malerarbeiten, Bodenbelag) und Umgestaltung Zugang• Einbau Garderoben/Wandschränke• Stromversorgung/Elektrik• Wärmeversorgung• Beleuchtung: Umstellung LED• Sanierung des öffentlichen Sanitärbereiches• Klärung Brandschutz / Rauchmelder	<ul style="list-style-type: none">• Nutzungsentgelte für private Feiern• Ggfs. Raummiete für öffentliche Veranstaltungen (Pauschale Reinigung, Energiekosten)

d) Wintergarten



Der Wintergarten hat eine Größe von 42,26 m².

Idee künftige Nutzung des Wintergartens:

Jugendtreff

Im Rahmen der Prüfung der künftigen Nutzung gab es auch die Idee, in diesem Bereich eine Großtagespflegestelle für Kinder einzurichten. Für eine Großtagespflege muss ein kindgerecht gestalteter Gruppenraum mit einer Größe von 3 m² pro Kind verfügbar sein. Eine Küchenzeile sollte integriert sein. Ein angemessener Außenbereich sollte vorhanden sein. Zusammen mit Sanitärraum mit Wickelbereich, ggfs. gesonderter Personaltoilette und einem kleinen Schlafräum ergibt sich ein Gesamtbedarf von rd. 76 m².

Aufgrund der Anforderungen stünden bei dieser Nutzung der Sanitärbereich und weitere Räume nicht mehr für andere -öffentliche- Nutzungen zur Verfügung. Auch würde diese Nutzung einen Abriss des Wintergartens und Neubau mit Erweiterung erfordern.

Aus diesem Grunde ist im Gebäude keine Nutzung für eine Großtagespflegestelle im Nutzungskonzept vorgesehen. Diese könnte durch Anbau, Neubau oder durch Umnutzung (siehe hierzu [unter 7.5](#)) an anderer Stelle auf gemeindlichen Grundstücken verwirklicht werden.

Eine Jugendgruppe in Achternmeer ist im Aufbau. Für Jugendliche aus Achternmeer gibt es jedoch keinen festen Treffpunkt. Deshalb wird favorisiert, den Wintergarten für einen Jugendtreff zu nutzen.

Der jetzige Treppenaufgang zum OG sollte mittelfristig gesperrt werden, um eine Mischnutzung zu vermeiden. Stattdessen sollte für die Nutzung des OG ein Treppenaufgang von außen neu geschaffen werden (siehe hierzu [unter g\) Obergeschoss](#)).

Mögliche Aufwendungen	Mögliche Erträge
<ul style="list-style-type: none">• Austausch Dachfläche/Wärmedämmung?• Brandschutz/Rauchmelder• Schließung Treppenaufgang• Bauordnungsrechtliche Nutzungsänderung erforderlich• Stromversorgung/Elektrik• Wärmeversorgung	

e) Gastzimmer mit Küche + Abwaschküche und Stall



Das Gastzimmer mit Theke hat eine Größe von 54,13 m². Die Küche hat eine Größe von 24,53 m², hinzu kommt die Abwaschküche mit einer Größe von 14,25 m². Der Stall hat eine Größe von 16,45 m².

Idee künftige Nutzung Gastzimmer mit Küche und Abwaschküche:

Gastronomisches Angebot = Pizzeria mit Lieferservice, Kiosk, Imbiss

Vorschlag: Ausschreibung einer Pacht für ein gastronomisches Angebot/Nahversorgung

Im Gastraum mit Küche und Abwaschküche sollte ein gastronomisches Angebot für die Versorgung des Ortes, aber auch für ein Catering für die Veranstaltungen im Klubzimmer und im Saal ermöglicht werden. Wünschenswert wäre auch ein Kioskverkauf. Eine Nachfrage könnte evtl. für eine Pizzeria mit Lieferservice bestehen.

Die Nutzung ist insofern abhängig von interessierten Anbietern aus der Gastronomie bzw. Nahversorgung. Dafür könnten diese Räume interessierten Gewerbetreibenden zur Pacht angeboten werden. Ggfs. könnten auch Außenplätze in dem Bereich entstehen, in dem sich jetzt der Getränkemarkt befindet (siehe [unter 7.2](#)).

Der öffentliche Sanitärbereich stünde für die Gastronomie ebenfalls zur Verfügung. Ggfs. ist zu klären, ob zusätzlich Personal-WC zu schaffen sind (z. B. im vorhandenen Anbau „Stall“).

Mögliche Aufwendungen	Mögliche Erträge
<ul style="list-style-type: none"> • Renovierung Gastzimmer + Küche + Nebenräume – evtl. Teil eines Pachtvertrages • Bauordnungsrechtliche Nutzungsänderung für Nebenräume (z. B. Stall oder für Außenbereich) und Gaststättenerlaubnis erforderlich • Stromversorgung/Elektrik • Wärmeversorgung • LED Beleuchtung • Klärung Bedarf Sanitäreinrichtung – reichen öffentliche Toiletten im Gebäude? Ist zusätzlich ein Personal-WC erforderlich? 	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss Energiemaßnahmen (abhängig von Förderbestimmungen) • Pachterträge

f) Wohnung 1 + Wohnung 2

Die Wohnung 1 hat eine Größe von 41,28 m². Die Wohnung 2 hat eine Größe von 25,74 m²

Idee künftige Nutzung:

Wohnungen für Studenten/Werkstudenten/Auszubildende/Monteure

Bei einer Wohnnutzung ist zu beachten, dass nebenan Veranstaltungen stattfinden sollen. Deshalb bieten sich diese Wohnungen für vorübergehende Unterbringungen von Studenten/Werkstudenten oder aber auch Auszubildende an. Auch Monteure könnten die beiden Wohnungen mieten, wobei die Nutzung hinsichtlich der Personenzahl aufgrund der Wohnungsgrößen begrenzt sind.

Bisher gibt es in Wardenburg noch keine offiziellen Wohnangebote für Studenten und Auszubildende. Ob Studenten aus Oldenburg und Auszubildende das Angebot annehmen würde, bleibt abzuwarten. Eine Nachfrage für Wohnungen für Monteure besteht.

Hingewiesen wird darauf, dass die Wohnungen 1 + 2 vorübergehend für die Unterbringung von Geflüchteten genutzt werden.

Mögliche Aufwendungen	Mögliche Erträge
<ul style="list-style-type: none"> • Renovierung • Schließung der Tür zwischen Wohnung 2 + Saal • Stromversorgung/Elektrik • Wärmeversorgung • Ausstattung/Möblierung 	<ul style="list-style-type: none"> • Miete

g) Obergeschoss



Das Obergeschoss besteht aus mehreren Zimmern, Bad und Dusche, Wohnraum und eine Küche. Die gesamte Wohnfläche im OG beträgt 148,98 m².

Idee künftige Nutzung des Obergeschosses:

Geschäftsstelle Bürgerverein sowie Coworking für Vereine und private Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen – multifunktionale Einzelbüros/Besprechungsräume und Gemeindearchiv

Alternativ: Wohnnutzung für Pächter oder für Studenten, Werkstudenten, Auszubildende Monteure

Die Räume im Obergeschoss könnten als multifunktionale Einzelbüros („Coworking im ländlichen Raum“) eingerichtet und gebucht werden von den örtlichen Vereinen (die bislang keine Büroräume haben) sowie von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer oder von Touristen, die nebenbei arbeiten möchten.

Die Räume könnten an allen Tagen und zu jeder Zeit nutzbar sein. Ein Raum sollte als Geschäftsstelle des Bürgervereins dienen, der die Nutzungen koordiniert. Ein weiterer Raum sollte für das Gemeindearchiv zur Verfügung stehen. Die Küche könnte und die WC-Anlagen würden von allen gemeinschaftlich genutzt werden.

Damit das Obergeschoss jederzeit erreichbar ist, wäre eine Außentreppe erforderlich. Außerdem müsste ein zweiter Fluchtweg geschaffen werden. Der vorhandene Treppenaufgang im Inneren des Gebäudes sollte geschlossen werden.

Die Buchung der Räume sollte online ermöglicht werden. Der Träger des Gebäudes oder ein die Räumlichkeiten nutzender Verein sollte die Buchung koordinieren. Für das Schließsystem müsste die Eingabe eines Zugangscodes vorgesehen werden.

Offen ist, ob eine Nachfrage besteht. Deshalb ist als alternative Nutzung des OG eine Wohnnutzung für Studenten, Werkstudenten, Auszubildende und Monteure – oder auch für den Pächter des „Gastronomiebereiches“ - aufgeführt.

Mögliche Aufwendungen	Mögliche Erträge
<ul style="list-style-type: none"> • Renovierung Räume (Maler, Bodenbelagsarbeiten usw.) • Renovierung Sanitärbereich • Ausstattung/Möblierung multifunktionale Einzelbüros • PC-Arbeitsplätze • Regale für Gemeindearchiv • Stromversorgung Elektrik • Wärmeversorgung • LED-Beleuchtung • Schaffung einer Außentreppe (Seite Getränkemarkt) • Kücheneinrichtung • Bauordnungsrechtliche Nutzungsänderung erforderlich? • Schaffung eines Fluchtweges/Nottreppe • Brandschutz/Rauchmelder • Elektronische Schließanlage/Code 	<ul style="list-style-type: none"> • Tarife für private Nutzerinnen und Nutzer • Bei Alternative Wohnnutzung Mieterträge

h) Bodenraum/Dach

Idee für künftige Nutzung Bodenraum und Dachflächen:

Ggfs. Lagermöglichkeiten Bodenraum,

Dachflächen = Photovoltaikanlagen und Gründach

Abhängig von der Zugänglichkeit und vorbehaltlich der Statik könnte der Bodenraum ggfs. für weitere Lagermöglichkeiten für die Vereine genutzt werden.

Ansonsten sollten für die Dachflächen der Einsatz von Photovoltaikanlagen oder auf dem Flachdach die Möglichkeit eines Gründaches zur Verbesserung des Klimaschutzes näher geprüft werden. Hierfür ist vorab die Statik zu überprüfen.

Mögliche Aufwendungen	Mögliche Erträge
<ul style="list-style-type: none">• Regale• Beleuchtung• Zugänglichkeit?• Statik• Dämmung?• Gründach• Photovoltaikanlagen	<ul style="list-style-type: none">• Fördermittel erneuerbare Energien prüfen

7.2 Ehem. Getränkemarkt

Der ehem. Getränkemarkt ist hinsichtlich der Bausubstanz nicht erhaltenswert und sollte abgerissen werden.

Idee für künftige Nutzung Getränkemarkt:

Abriss des Getränkemarktes,

Gestaltung der Fläche

-für Außenplätze Gastronomie

-für Stellplatzflächen mit Stellplätzen für Wohnmobile (ggfs. mit Ver- und Entsorgungsstation/Sanitärbereich)

-für E-Ladestation für Fahrräder und für Kraftfahrzeuge.

Hier könnte auch ein Infokasten aufgestellt werden.

Hier könnten Außenplätze für die Gastronomie angelegt werden. Möglicherweise könnten Elemente des Getränkemarktes als Windschutz weitergenutzt werden.

Ansonsten wäre es denkbar, die Garagen nicht abzureißen und hier einen Sanitärbereich für die Wohnmobilisten einzurichten. Der Sanitärbereich könnte auch für Außenplätze der Gastronomie genutzt werden.

Zu beachten ist jedoch, dass eine ständige Kontrolle/ständige Anwesenheit einer verantwortlichen Person für den Wohnmobilstellplatz nicht gewährleistet ist – sofern der Pächter des gastronomischen Angebotes dies nicht mit übernimmt -. Insofern müsste eine automatische Bezahlmöglichkeit gewährleistet sein.

Mögliche Aufwendungen	Mögliche Erträge
<ul style="list-style-type: none"> • Abrisskosten • Ggfs. Einrichtung Sanitärbereich • Herstellung Parkplatz oder Außenbereich Gastronomie • Stellplätze für Wohnmobile • Ggfs. Ver- und Entsorgungsstation • E-Ladestation Fahrräder • E-Ladestation für KFZ • Ggfs. Infokasten • Bauordnungsrechtliche Baugenehmigung erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss für Wohnmobilstellplätze und E-Ladestationen für Fahrräder (Einrichtung Tourismus?) • Evtl. Förderung LEADER?

7.3 Außenflächen

Der Bebauungsplan weist für das unbebaute Grundstück Flurstück 30/92 einen nichtüberbaubaren Bereich aus.

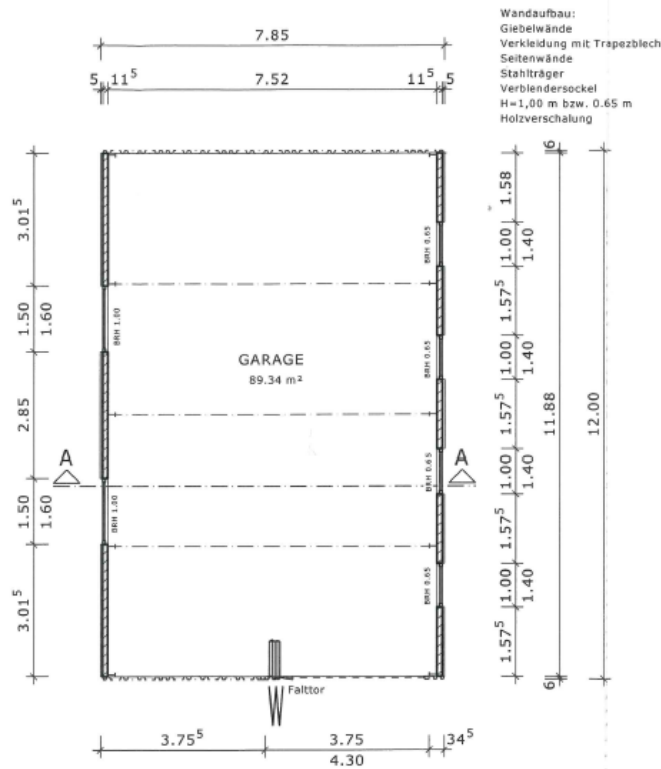
Idee für künftige unbebaute Fläche:

Je nach Stellplatzbedarf für das Gebäude „Gesellschaftshaus“ könnten hier weitere Parkplatzflächen geschaffen werden (siehe auch vor unter 7.2). Der Platz könnte auch für Dorffeste mitgenutzt werden. Teilbereiche könnten als Generationenplatz eingerichtet werden.

Mögliche Aufwendungen	Mögliche Erträge
<ul style="list-style-type: none"> • Herstellung Parkplatz • Evtl. Festplatzanschluss <p>Soweit nicht unter 7.2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stellplätze für Wohnmobile • E-Ladestation Fahrräder • E-Ladestation für KFZ • Einrichtung Generationenplatz • Bauordnungsrechtliche Baugenehmigung erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss für Wohnmobilstellplätze und E-Ladestationen für Fahrräder (Einrichtung Tourismus?) • Förderung LEADER – soweit Generationenplatz?

7.4 Garage und Carport

Die Garage hat eine Nutzfläche von 89,34 m².



Idee für künftige Nutzung Garage:

Lagermöglichkeiten für die Vereine (Theaterequipment, mobile Bühne) und für den Anhänger.

Mögliche Aufwendungen	Mögliche Erträge
<ul style="list-style-type: none"> Anpassung Zufahrt Garage an Straße wiederherstellen Evtl. Stromversorgung/Beleuchtung 	

Carport an der Straßenseite:



Der Carport ist nutzbar, befindet sich hier jedoch auf einer Fläche, die künftig anders gestaltet werden sollte (siehe vor unter 7.2 und 7.3). Da der Baubetriebshof Unterstellmöglichkeiten der Fahrzeuge und Geräte benötigt, soll der Carport künftig dort verwendet werden. Der Abbau und Wiederaufbau erfolgt durch den Baubetriebshof.

Idee für künftige Nutzung Carport

Abbau und Wiederaufbau (mit Austausch des Pfostens vorne links) auf dem gemeindlichen Baubetriebshof.

Mögliche Aufwendungen	Mögliche Erträge
<ul style="list-style-type: none">• Einsatz Baubetriebshof: Abbau und Wiederaufbau• Austausch Pfosten	

7.5 Jetziges Dorfgemeinschaftshaus

Soweit der Bürgerverein Achternmeer/Harbern I e. V. im „Gesellschaftshaus“ neue Räume findet, könnten für das jetzige Dorfgemeinschaftshaus Ideen für eine künftige Nutzung entwickelt werden. Da aber die Nachfrage des Obergeschosses des „Gesellschaftshaus“ hinsichtlich der Idee „Coworking“ offen ist und evtl. als Alternative auch die Obergeschosse für eine Wohnnutzung vorgesehen sind, werden diese Ideen zurückgestellt.

8 Trägerschaft Gebäude und Evaluation

Der Bereich „Gastronomie“ soll möglichst verpachtet und vom Pächter bewirtschaftet werden.

Der Bürgerverein Achternmeer-Harbern I kann sich eine Trägerschaft des Multifunktionsgebäudes vorstellen, wenn hierzu ein für Gemeinde und Bürgerverein akzeptabler Nutzungsvertrag ausgehandelt werden kann.

Um zu prüfen, ob sich das Multifunktionsgebäude mit den geplanten Nutzungen bewährt hat, findet in regelmäßigen Abständen (erstmal nach einem Jahr) eine Evaluierung des Nutzungskonzeptes statt. So kann schriftlich festgehalten und ausgewertet werden ob die Nutzungen angenommen und die Ideen verwirklicht werden konnten. Dies kann z. B. durch Befragungen, Fragebögen oder Beobachtungen erfolgen. Anhand der Auswertungen ist es möglich, das Nutzungskonzept anzupassen und zu optimieren.

Wardenburg, November 2022