



Konzept zur Revitalisierung Dorfgemeinschaftshaus Berkach

Erstellt durch Dorfgemeinschaft Berkach e.V.

Version: 1.2

Stand: 18.10.2017

Dorfgemeinschaft Berkach e.V.

Büttelborner Str. 9a
64521 Groß-Gerau/Berkach

<http://dorfgemeinschaft.berkach.de>
dorfgemeinschaft@berkach.de

Inhalt

Einleitung	1
Ausgangssituation	3
Zielsetzung	5
Entwurf zur Revitalisierung	7
Schlussbemerkung	8
Anhang	10
Kontaktinformationen	12

Einleitung



Das Dorfgemeinschaftshaus Berkach wurde 1965 - zu einem großen Teil in Eigenleistung der Berkacher Einwohner - errichtet und diente seither als zentrale Begegnungsstätte der Berkacher. Das Dorfgemeinschaftshaus Berkach ist die einzige Gaststätte im Ort.

Da über Jahre nur die notwendigsten Reparaturarbeiten am Gebäude durchgeführt wurden, verlor es immer weiter an Attraktivität. Dies führte dazu, dass durch ausbleibende Kundschaft das Betreiben der Gastronomie immer weniger rentabel wurde.

Bereits 2010 wurde im „Stadtentwicklungskonzept Groß-Gerau 2020“ erkannt, dass für das Dorfgemeinschaftshaus Berkach ein Nutzungskonzept zu entwickeln ist, um es auf lange Zeit attraktiv für die Berkacher zu halten. Bisher wurden von der Stadt Groß-Gerau keine diesbezüglichen Aktivitäten unternommen.

Nachdem das Dorfgemeinschaftshaus mehrere Jahre unbewirtet war, stellte sich die Frage nach der Daseinsberechtigung der Liegenschaft. In Diskussionen zwischen Berkachern über das Dorfgemeinschaftshaus schien es ein großes Bedürfnis nach einer belebten zentralen Begegnungsstätte zu geben. Daher veranstalteten fünf Berkacher ein Jahr lang monatlich Feste unter jeweils neuem Motto. Der Zuspruch sprengte alle Erwartungen, so waren bis zu 250 Besucher bei den Veranstaltungen anwesend, was einem Viertel aller Berkacher entspricht! In Gesprächen mit den Gästen wurde deutlich, wie groß der Bedarf tatsächlich ist und dass der Wunsch nach einer dauerhaften Lösung für das Dorfgemeinschaftshaus wesentlich größer ist als bislang angenommen.

Aufgrund des Erfolges der Veranstaltungen und der durchweg positiven Resonanz der Gäste hat sich im Sommer 2015 ein neuer Pächter gefunden. Durch die heruntergekommene Gebäudesituation stellt sich allerdings der Gastbetrieb mehr als schwierig dar.

Der Zuspruch bei den monatlichen Veranstaltungen wurde auch bei der Stadt Groß-Gerau positiv wahrgenommen. In Gesprächen mit dem Bürgermeister wurde über eine mögliche Renovierung des Gastraumes gesprochen und Vorschläge unterbreitet. Diese wurden in einer Bauausschusssitzung am 7. Dezember 2016 im Dorfgemeinschaftshaus vorgestellt. Ein Antrag zur Verschönerung des Dorfgemeinschaftshauses über 250.000 Euro wurde seinerzeit abgelehnt. Als Begründung wurde angeführt: „Wenn wir es machen, dann richtig“. In den Nachgesprächen zur Sitzung wurde empfohlen, einen Verein zu gründen, der die Modernisierung des Dorfgemeinschaftshauses vorantreibt und im ersten Schritt ein



Nutzungskonzept erarbeitet. Dieser Verein wurde gegründet und das Nutzungskonzept fertiggestellt. Bereits am Abend der Gründung, am 13.03.2017, hatte der Verein knapp 100 Mitglieder. Zum heutigen Tage zählt der Verein 137 Mitglieder. Dies zeigt das weiterhin enorme Interesse an einem attraktiven Treffpunkt.



Gründungsversammlung Dorfgemeinschaft Berkach 13.03.2017

Ausgangssituation

Sicht des Gastes

Außenansicht

Der Fassade des Dorfgemeinschaftshauses sieht man an, dass diese zuletzt Anfang des Jahrtausends gestrichen wurde. Im feuchten Zustand sieht es sogar aus als wäre die Fassade verschimmelt.

Der Eingang zum Gastraum ist für nicht Ortskundige schwer als solcher zu erkennen und nicht barrierefrei.

Der Außenbereich des Saaleinganges ist grundsätzlich in einem guten Zustand. Hier existiert ein barrierefreier Zugang lediglich für den Saal.

Der Zustand der Grün- und Pflanzflächen fügt sich in das abgenutzte Gesamtbild ein.

Gastraum

Der Weg in den Gastraum führt zunächst an einem stinkenden Toilettenbereich vorbei. Diese Toiletten befinden sich in einem unzumutbaren Zustand. Weiter geht es durch eine provisorisch abgetrennte Kegelbahn, welche seit Jahren außer Betrieb ist. Durch diesen Bereich gelangt man schließlich in einen Gastraum, dessen Charme längst verfliegen ist. Der unattraktive Fußbodenbelag aus Linoleum wölbt sich an diversen Stellen. Die Holzdecke und die Holzwand im Stil der 70er Jahre wirken erdrückend. Das Mobiliar ist deutlich abgenutzt und in die Jahre gekommen. Ein durchgängiger Stil ist nicht zu erkennen.

Vom Gastraum ist ein kleiner Teil der Theke sichtbar, diese ist jedoch nicht in den Gastraum eingebunden, sodass Besucher, die an der Theke Platz nehmen, von den Besuchern im Gastraum fast vollständig abgeschnitten sind. Die Theke zeigt ebenfalls erhebliche Gebrauchsspuren. Durch die nachträglich installierten Rollläden zur Abtrennung des Saales hat der Thekenbereich eher den Charakter einer Gefängniszelle.

Ein barrierefreier Zugang ist weder zum Gastraum noch von dort zur Theke möglich.

Saal

Der Eingangsbereich des Saales ist ähnlich unattraktiv wie der des Gastraumes.

Die „Garderobe“ besteht aus nicht mehr zeitgemäßen Kleiderhaken.

Der Fußboden des Saales und die Bühne sind in einem guten Zustand. Die Decke und Wände sind sanierungsbedürftig und passen nicht zur hochwertigen Optik des Parkettfußbodens. Weiterhin verfügt der Saal über keine Lüftungsanlage.

Der Toilettenbereich des Saales wurde vor knapp zehn Jahren renoviert. Speziell die Herrentoilette ist gemessen an der Saalkapazität sehr klein und das einzige Handwaschbecken liegt im Schwenkbereich der Tür.

An den Saal grenzt, getrennt durch schalldurchlässige Lammellentüren, ein Mehrzweckraum. Dieser wurde nachträglich in den 80er Jahren angebaut. Der Fußboden ist vergleichbar mit dem des Gastraumes. Insgesamt wirkt der Raum optisch wie ein Fremdkörper.

Eine gleichzeitige Nutzung von Mehrzweckraum und Saal ist durch die akustischen Gegebenheiten nicht möglich.

Der Saal verfügt über keine Tonanlage. Die Bühne ist mit einer veralteten Lichtanlage bestehend aus farbigen Glühbirnen ausgestattet.

Sicht des Pächters

Die Theke stellt nicht den Mittelpunkt der Gastronomie dar, sondern befindet sich abseits des Gastraumes. Von der Theke aus ist der Gastraum nur zu einem kleinen Teil einsehbar. Durch die geringe Attraktivität ist kein Thekenumsatz generierbar. Der Getränkekühlbereich unterhalb der Theke entspricht nicht mehr dem Stand der Technik.

Das Kühlhaus, das Nahrungsmittellager und das Fasslager befinden sich im Keller, welcher über eine zu schmale Kellertreppe erreichbar ist. Der Weg von der Küche bis in den Keller ist sehr weit.

Die Kühlräume im Keller und deren Aggregate sind veraltet und generieren eine enorme Abwärme. Da diese nicht abgeführt wird, herrschen zu hohe Temperaturen im sonstigen Kellerbereich. Dies führt zur Ineffizienz der Geräte und hohen Energiekosten.

Zielsetzung

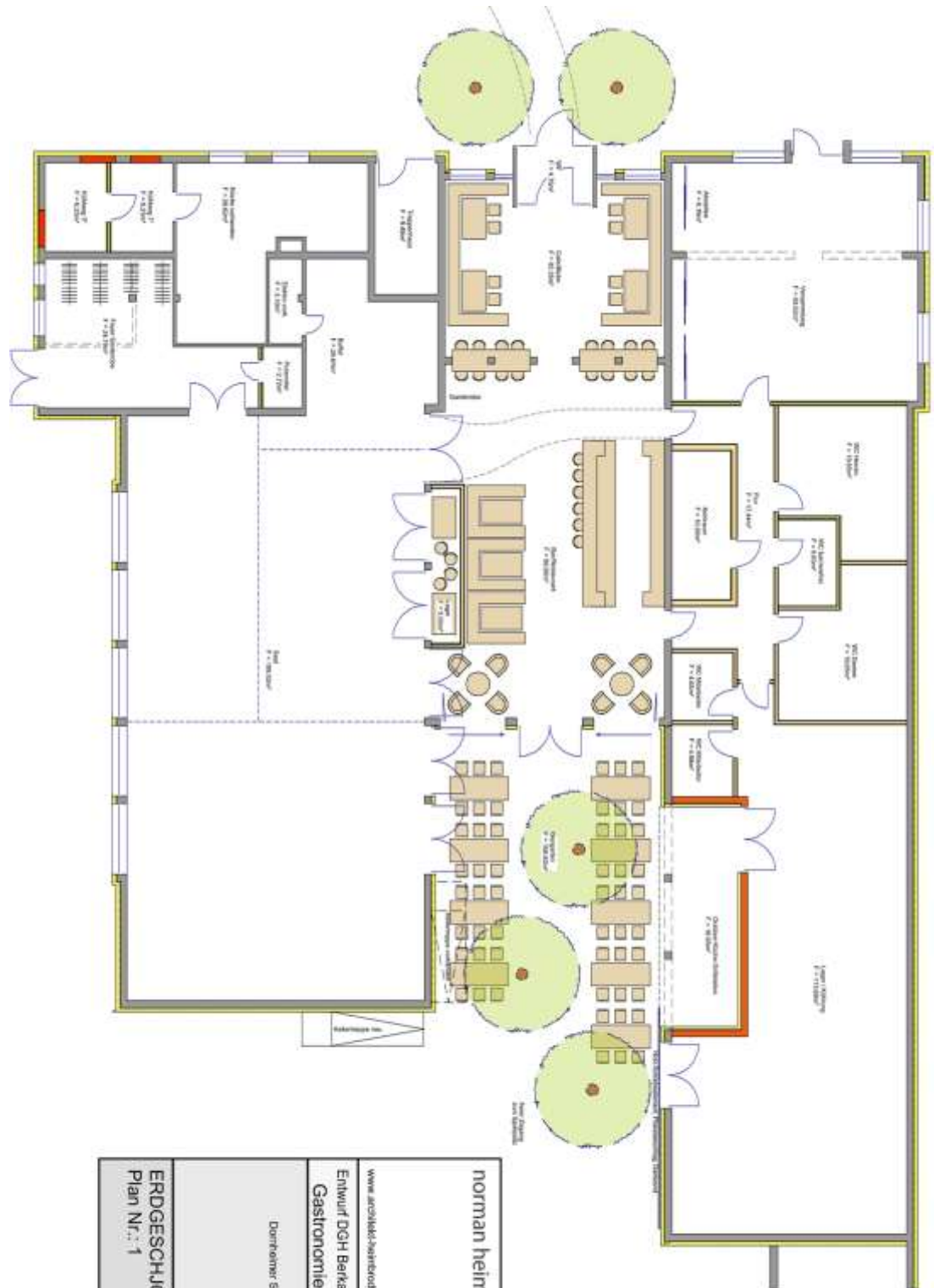
- Das Hauptziel ist, dass das Dorfgemeinschaftshaus Berkach wieder zu einer attraktiven Begegnungsstätte für Jung und Alt wird.
- Ein zukünftiger Pächter muss in der Lage sein, seinen Lebensunterhalt durch den Betrieb der Gaststätte zu bestreiten.
- Ein Mehrzweckraum für Vereine (Gesangverein, Dorfgemeinschaft Berkach, Feuerwehr, Kerweborsch, Frauenhilfe, Smokey Socks usw.) mit separatem Zugang sorgt für Bewahrung und Förderung des Vereinslebens in Berkach.
- Schaffung eines attraktiven Ortes für Veranstaltungen, z.B. Kerb, Fastnacht, Theater, Familienfeiern, Firmenevents, Weihnachtsfeiern und vieles mehr.

Um diese Ziele zu erreichen, gilt es, die folgenden Punkte umzusetzen:

- Direkter Zugang zum Gastraum
Der derzeit sehr umständliche und unschöne Weg in den Gastraum muss verkürzt werden. Ein direkter Zugang zum Gastraum wäre ideal.
- Ausreichend dimensionierter Gastronomiebereich
Um dem Pächter zu ermöglichen, vom Gastronomiebetrieb leben zu können, muss ein ansprechender und für eine ausreichende Zahl an Gästen dimensionierter Gaststättenbereich geschaffen werden.
- Gut zugängliche Kühlräume für Nahrungsmittel und Getränke
Die Wege in das Getränkelager und die Kühlräume müssen verkürzt werden.
- Optimierung der Personenwege
Alle Gaststättenbereiche inkl. eines zukünftigen Biergartens sollten in Zukunft unabhängig von der Art der Veranstaltung immer erreichbar sein.
- Zentrale Theke
Die Theke sollte in Zukunft zentral platziert sein, um Gäste, die an der Theke Platz nehmen möchten, nicht länger von der Gaststätte abzuschneiden und den Überblick für Bedienung und Thekenpersonal zu gewährleisten.
- Gemütlicher Barbereich
Durch die Schaffung eines gemütlichen Barbereiches wird dem Anspruch einer Begegnungsstätte nach Feierabend und an Wochenenden Rechnung getragen. Der Barbereich soll in den Thekenbereich integriert sein und lediglich durch seine Optik vom eigentlichen Teil der Gaststätte getrennt sein.

- **Biergarten für die Sommermonate**
Ein schön gestalteter Biergarten sichert dem Pächter auch in den Sommermonaten ausreichend Einnahmen.
Durch einen optionalen Zugang zu dem Biergarten direkt vom Saal aus könnte dieser auch bei Familienfeiern im Sommer genutzt werden und würde so die Attraktivität des Dorfgemeinschaftshauses für Familienfeiern deutlich steigern.
- **Barrierefreiheit**
Es sollte über alle Bereiche des Dorfgemeinschaftshauses zu allen Räumen Barrierefreiheit herrschen.
- **Garderobe**
Für den Saal sollte im Eingangsbereich eine zeitgemäße Garderobe geschaffen werden.
- **Toilettenanlagen**
Das gesamte Gebäude benötigt ausreichend dimensionierte Toilettenanlagen, behinderten gerechte Toiletten sowie separate Personaltoiletten.

Entwurf zur Revitalisierung



<p>norman heimbrodt architekt dba - bsg architektur norman heimbrodt steinberger druse 13 36088 hünfeld fur: 09652-9193-80 fax: 09652-9110-401 mobil: 0171-7 520 586 info@heimbrodt.com</p>	<p>www.architekt-heimbrodt.de</p>
<p>Entwurf DGH Berkach Gastronomie im DGH Berkach</p>	<p>Bauort: Dorfener Straße 10, 24521 Groß-Geren Bauherr: Bauherrnschaft</p>
<p>ERDGESCHUOSS Plan Nr.: 1</p>	<p>M 1:125 2017-07-08</p>

Schlussbemerkung

Bei der bisherigen Konzeptentwicklung wurde großen Wert auf Kostenoptimierung durch substanzerhaltende Planung im Bereich der Statik gelegt. Des Weiteren können durch den geplanten Umbau zukünftig Kosten kompensiert werden, da das alte Berkacher Schulgebäude für die Nutzung durch Vereine dann nicht mehr notwendig wäre. Der neu geplante Versammlungsraum (Mehrzweckraum) mit separatem Zugang wäre dann vollkommen ausreichend. Dadurch kann das Schulgebäude z.B. als Wohnraum zusätzliche Mieteinnahmen generieren. Weiterhin kann über die zukünftige Nutzung der Räume im oberen Geschoss nachgedacht werden, als Gästezimmer genutzt würden diese die Attraktivität der Liegenschaft für einen Pächter erhöhen.

Im Abschlussbericht „Groß-Gerau 2020 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ aus dem Jahre 2010 wurden den Stadtteil Berkach betreffend folgende Punkte bezüglich des Dorfgemeinschaftshauses aufgeführt:

- In Berkach gibt es ein Dorfgemeinschaftshaus. Ein neuer Pächter hat das Haus aktuell übernommen. Um das Dorfgemeinschaftshaus auf lange Zeit attraktiv für die Berkacher zu halten, sind Nutzungsmöglichkeiten, Ausstattung und Zustand zu prüfen.
- „Unter Maßnahmentableau Schlüssel und Impulsprojekte“.
Nutzungskonzepte für Gemeinschaftseinrichtungen, Veranstaltungs- und Kulturorte.
 - a) Riedhalle
 - b) Dorfgemeinschaftshaus Berkach
 - c) Alte Kapelle
 - d) Alte Schule Dornheim

Die weiteren Punkte Berkach betreffend haben wir im Anhang separat aufgeführt. Es ist festzustellen, dass bis heute praktisch kein einziges der erkannten Probleme angegangen wurde. Es sollte dringend darauf geachtet werden, dass sich unter den Berkachern nicht das Gefühl festsetzt, von der Stadt Groß-Gerau und den anderen Stadtteilen abgehängt zu sein.

Daher müssen aus der Sicht der Berkacher jetzt dringend Taten folgen. Lasst uns daher mit der Sanierung des Dorfgemeinschaftshauses starten, um wieder eine Begegnungsstätte zu schaffen, auf die alle Berkacher stolz sind.

Das Dorfgemeinschaftshaus ist 52 Jahre alt, wird es jetzt gründlich saniert, dann ist für die nächsten 50 Jahre wieder Ruhe.

Der Verein „Dorfgemeinschaft Berkach“ sieht sich als Partner der Stadt Groß-Gerau und ist bereit tatkräftig und konstruktiv an der Planung und Umsetzung von notwendigen Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Lebensqualität im Stadtteil Berkach zusammenzuarbeiten.

Mit dem vorliegenden Konzept ist der erste Schritt getan.

Anhang

Im Abschlussbericht „Groß-Gerau 2020 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ aus dem Jahre 2010 wurden den Stadtteil Berkach betreffend folgende Punkte aufgeführt:

- Stadtteile Berkach, Dornheim und Auf Esch schlechte Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Durchgangsstraße in Berkach ohne Aufenthaltsqualität verhindert Einbindung und Entwicklung identitätsstiftender Räume
- Die Straßenräume in Berkach sind sehr eng, umgestaltet und bieten keine Aufenthaltsqualität. Es gibt keinen zentralen Treffpunkt.
- In Berkach gibt es ein Dorfgemeinschaftshaus. Ein neuer Pächter hat das Haus aktuell übernommen. Um das Dorfgemeinschaftshaus auf lange Zeit attraktiv für die Berkacher zu halten, sind Nutzungsmöglichkeiten, Ausstattung und Zustand zu prüfen.
- Die Verkehrsbelastung der Hauptstraße stößt aufgrund der geringen Straßenbreiten an Grenzen. Platz für entsprechende Maßnahmen fehlt. Für eine Verkehrsberuhigung liegen Planungen vor. Folgende Entlastungsmaßnahmen könnten hier ergriffen werden:
 - Ein Kreisverkehr in Höhe der aktuellen Ampelkreuzung an der Zufahrt zum Neubaugebiet, Auf Esch III und in Berkach,
 - wechselseitig angelegte Parkbuchten, sowie
 - die Erhöhung des Bürgersteiges an der Kirche,
 - ein Verschwenken der Straße an der Ortseinfahrt aus Richtung Büttelborn.
- Ergebnisse der Ampeluntersuchung auf der B44 und die Planungen zu der Verkehrsberuhigung Berkach liegen vor.
- Die Berkacher wünschen, dass „ihr Kaffeebohnenpödsche“ in Stand gesetzt wird.
- Der Weg von Berkach kommend in Richtung Heissfeldwald, der bei Fußgängern beliebt ist, präsentiert sich in einem schlechten Zustand. Die bessere Integration des Stadtteils Berkach durch Unterstützung alter bestehender Verbindungen und Verknüpfungen kann die Identifikation mit der Kreisstadt Groß-Gerau steigern.
- Am wenigsten identifizieren sich die Berkacher Bürger (37%) mit Groß-Gerau.
- Berkach und Dornheim haben Defizite aufgrund der Lärmbelastung durch Durchgangsverkehr.

- Bei der Frage „Wie beurteilen Sie ganz allgemein die genannten Stadtgebiete in Groß-Gerau?“ wurde der Stadtteil Berkach mit einer 3, Tendenz zu 4 von den Groß-Gerauer Bürgern am schlechtesten bewertet. Dies deckt sich mit der Beurteilung der Berkacher Bürger über ihren Stadtteil. Berkach benotet sich als einziger Stadtteil schlechter als alle anderen Stadtteile.
- Durch Verkehrsbelastung ist das Wohnen zwischen den Verkehrsschneisen Bahn und A67 sowie in den Stadtteilen Berkach und Dornheim beeinträchtigt. Die Lärmbelastung bzw. die Fragen des Lärmschutzes stellen ein Konfliktpotential dar.
- Berkach hat einen Kindergarten, betrieben durch die Evangelische Kirche. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig.
- Die Stadt Groß-Gerau verfügt über eine gute Dichte an Spielplätzen und Treffpunkten. Nur im Stadtteil Berkach gibt es ein geringes Spielplatzangebot.
- Der Friedhof in Berkach soll saniert werden. Eine Urnenwand und eine Toilettenanlage sind in Planung. Auch Parkplätze sollen entstehen.
- Reduzierung der Verkehrsbelastung Wallerstädten, Berkach, Dornheim. Die Belastungen an den Hauptverkehrsstraßen, besonders in Dornheim und Berkach, sind verträglicher zu gestalten
- „Unter Maßnahmentableau Schlüssel und Impulsprojekte“.
Nutzungskonzepte für Gemeinschaftseinrichtungen, Veranstaltungs- und Kulturorte.
 - a) Riedhalle
 - b) Dorfgemeinschaftshaus Berkach
 - c) Alte Kapelle
 - d) Alte Schule Dornheim

Kontaktinformationen

Dorfgemeinschaft Berkach e.V.

Büttelborner Str. 9a

64521 Groß-Gerau/Berkach

<http://dorfgemeinschaft.berkach.de>

dorfgemeinschaft@berkach.de