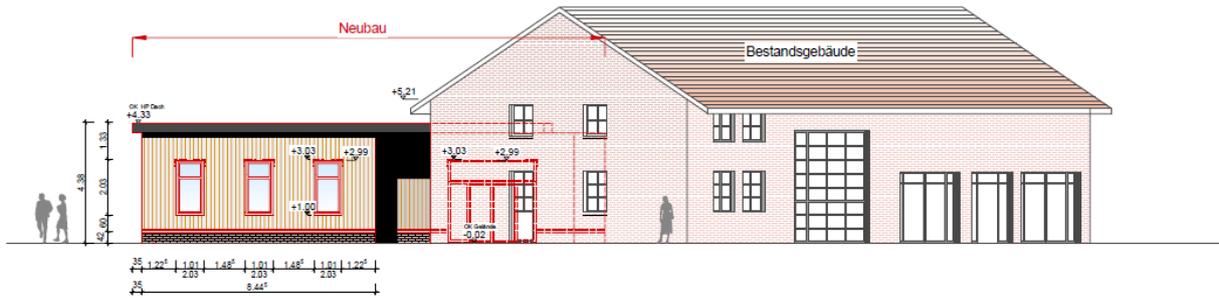
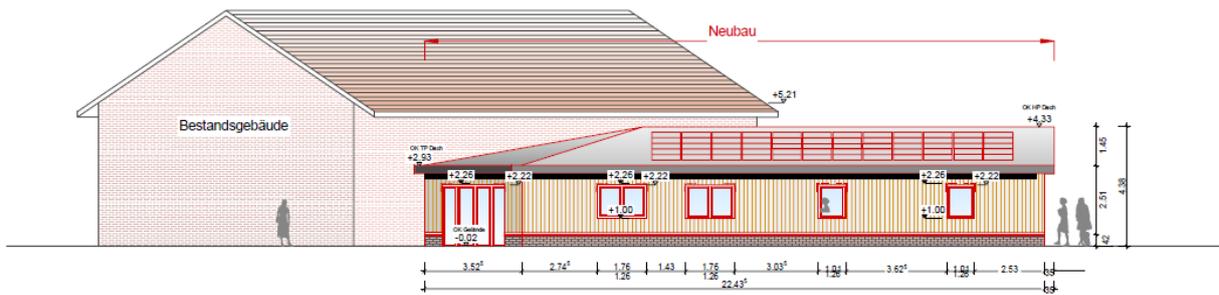


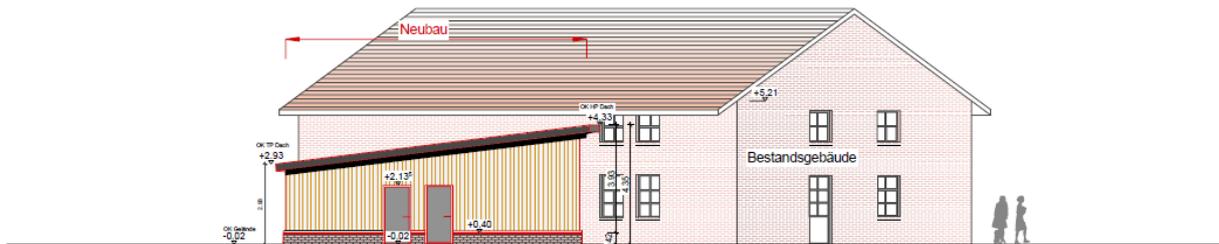
Businessplan Dorfgemeinschaftsscheune Luttum



Ansicht Nord (Eingang) Maßstab 1:100



Ansicht Süd (Straßenansicht) Maßstab 1:100



| | |
|------------------------------|----|
| Kontakt | 3 |
| Zusammenfassung..... | 4 |
| Ausgangslage | 5 |
| Ziel des Vorhabens | 6 |
| Nutzungskonzept..... | 7 |
| Zielgruppen..... | 8 |
| Kosten & Finanzierung..... | 10 |
| Standort und Zeichnung | 12 |

Kontakt

Luttumer Heimatverein e.V.

Allerweg 1

27308 Kirchlinteln

Tel.: 0151-2126-3834

Mail: dorfscheune@luttum.de

Vertretungsberechtigt:

Manuel Otten

Sarah Höfker

Matthias Müller

Bankverbindung:

IBAN: DE24 2915 2670 0020 0844 06

BIC: BRLADE21VER

Zusammenfassung

Luttum ist mit über 1200 Einwohner*innen die zweitgrößte Ortschaft der Gemeinde Kirchlinteln und mit seinen Vereinen und der Freiwilligen Feuerwehr sehr aktiv. Dorfmittelpunkt ist der Dorfplatz mit der Luttumer Dorfscheune, in der sowohl die Feuerwehr als auch ein vom Luttumer Heimatverein genutzter Veranstaltungsraum untergebracht sind, und dem Backhaus, das vom Heimatverein unterhalten wird.

Nach dem Wegfall der letzten Gastronomie im Ort, wurde der Veranstaltungsraum der Dorfscheune energetisch saniert und zu dem jetzigen Raum umgestaltet. Vorab war dieser Raum als ehemalige Durchfahrtscheune charakterisiert, deren Charme nach den Umbaumaßnahmen in Teilen erhalten wurde.

Für eine größere Nutzbarkeit der Räumlichkeiten hat sich die schon für die Sanierung verantwortlich zeichnende Fachgruppe Bau des Luttumer Heimatvereins auf die Fahne geschrieben, einen Anbau an das bestehende Gebäude zu realisieren. In diesem sollen neben neuen Sanitärräumen unter anderem eine Küche mit angrenzendem Tresenbereich sowie ein Tagungsraum untergebracht werden.

Das Gebäude soll nach modernen Standards umgesetzt werden und neben den Zwecken des Luttumer Heimatvereins auch der Feuerwehr und dem Schützenverein sowie weiteren Luttumer Vereinen für jährliche Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind Vermietungen an beispielsweise die Gemeinde, Unternehmen oder auch Privatpersonen zur Deckung der laufenden Kosten geplant.

Das gesamte Projekt hat ein geplantes Investitionsvolumen von rund 430.000€ und soll mit viel ehrenamtlicher Arbeit realisiert werden. Finanziert wird es vorrangig über Fördermittel der Dorfregion Kleinbahnbezirk. Zudem sollen weitere Förder- und Sponsoringmittel sowie Spenden dem Verein helfen, das Minus gering zu halten. Insgesamt wird nach der Umsetzung ein voraussichtlicher Kredit in Höhe von rund 20.000€ zu Lasten des Heimatvereins stehen, der durch die oben aufgeführten Einnahmen sowie weiterer Vereinsveranstaltungen über einen Zeitraum von 20 Jahren abgetragen werden soll.

Der Luttumer Heimatverein tritt seit Februar 2025 als Teileigentümer des Flurstücks, auf dem sich die Dorfscheune befindet, auf und wird neben dem Teilgebäude mit dem Veranstaltungsraum auch Eigentümer des durch das Projekt entstehenden Anbaus.

Ausgangslage

Die über 1200 Einwohner*innen zählende Ortschaft Luttum hat seit dem Wegfall der letzten Gastronomie im Jahr 2016 keinen Ort für Zusammenkünfte oder private Feierlichkeiten. Daher hat sich bereits 2016 eine vereinsübergreifende Arbeitsgemeinschaft mit dem Ziel, eine Umgestaltung der Luttumer Dorfscheune zu einem Veranstaltungsraum zu realisieren, gegründet.

Während zunächst der Schützenverein federführend Pläne mit Hilfe eines Architekturbüros aufstellte, wurden diese nach einer Entscheidung der Mitglieder des Vereins 2018 verworfen, da die Entscheidung getroffen wurde, das Bestandsgebäude des Vereins in der Bergstraße weiterhin als Mittelpunkt zu nutzen. Daraufhin wurde über die Gründung eines neuen Vereins beraten, ehe sich der Luttumer Heimatverein als Verantwortlicher für die Umsetzung der vorherigen Pläne zur Verfügung stellte.

Die ursprünglich entstandene Arbeitsgruppe wurde als Fachgruppe Bau in die Fachgruppen des Luttumer Heimatvereins überführt. Weiterhin stark vertreten war der Schützenverein in dieser Gruppe tätig, da auch dieser ein großes Interesse daran hatte, die Räumlichkeiten sowie den Dorfplatz für zukünftige Veranstaltungen nutzen zu können. Die bis dato entstandenen Pläne konnten mit Hilfe der finanziellen Unterstützung der Gemeinde Kirchlinteln konkretisiert werden.

Bereits von 2020 bis Ende 2021 wurde der erste Teil der Umnutzung zur Dorfgemeinschaftsscheune durch den Heimatverein, den Schützenverein sowie die Freiwillige Feuerwehr in die Tat umgesetzt. Das Investitionsvolumen dieses ersten Projektabschnitts lag bei rund 160.000€ und konnte mit Hilfe von Fördermitteln aus dem LEADER-Bereich sowie Spenden der Einwohner*innen erreicht werden. Zudem trugen rund 1.800 Stunden an Arbeitsleistungen durch Freiwillige zum Gelingen bei, sodass der Heimatvereine als Risikoträger des Projekts am Ende eine Finanzierungslücke von nur 5.000€ aus Eigenmitteln decken musste.

Ziel des Vorhabens

Gemeinsam mit dem Schützenverein, der Feuerwehr, der Ortschaft sowie der Gemeinde Kirchlinteln wurden Ziele, Rahmenbedingungen und Lösungen für das Projekt „Anbau an die Luttumer Dorfscheune“ definiert. Diese wurden in den politischen Gremien, der Mitgliederversammlung des Luttumer Heimatvereins sowie mehreren Ortschaftsversammlungen allen Interessierten und Beteiligten vorgestellt.

Gemeinsames Oberziel: Schaffung von Räumlichkeiten zur Nutzung für kleinere und größere Vereinsveranstaltungen, private Feierlichkeiten und weitere Nutzungen durch Vereine, Verbände, Unternehmen und Privatpersonen.

Unterziele:

- Stärkung der Dorfgemeinschaft
- Aktivierung des Dorflebens
- Stärkung des Dorfplatzes als Mittelpunkt der Ortschaft
- Errichtung einer Dorfgemeinschaftsscheune mit den Funktionen: Treffpunkt, Versammlungsstätte, Bürgerzentrum
- Errichtung und Vermietung als Veranstaltungsraum mit Gaststättencharakter
- Einbeziehung und Einbindung aller Altersgruppen egal welcher Rasse, Herkunft oder Ethnie in die Planung und Umsetzung derartiger Räumlichkeiten
- Realisierung des Projekts bis Ende der 2020er Jahre im Rahmen der Dorfregion Kleinbahnbezirk

Was wollen wir nicht:

- Keine reine Gastronomie/Partystätte
- Keine überwiegende wirtschaftliche Tätigkeit in den Räumlichkeiten
- Keinen Ausschluss einzelner Gruppen, Vereine, Verbände oder Institutionen

Nutzungskonzept

Die Dorfgemeinschaftsscheune soll das verbindende Element des sozialen und kulturellen Lebens im Ortsteil Luttum werden. Das geschäftliche „Produkt“ des Luttumer Heimtvereins liegt in der Bereitstellung der Räumlichkeiten für unterschiedlichste Zielgruppen. Gleichzeitig dient das Gebäude der Umsetzung der Vereinszwecke und soll die Möglichkeiten der bisherigen vom Verein vorgenommenen Veranstaltungen erweitern. Die Konzentration aus Angebot und Nachfrage an einem zentralen Standort soll für eine hohe Auslastung der Räumlichkeiten sorgen.

Die Nutzer*innen des 150 m² großen Anbaus sowie des 120 m² großen bestehenden Veranstaltungsraums dürfen sich zukünftig über moderne Sanitärräume, eine Küche, einen kleinen an den Veranstaltungsraum angrenzenden Raum inklusive Tresen und einen Besprechungsraum freuen. Während die Küche vor allem das Angebot des Heimatvereins erweitern wird, kann insbesondere der Tresenbereich für private Veranstaltungen genutzt werden. Darüber hinaus sind die Sanitärräume für Veranstaltungen mit bis zu 120 Personen ausgelegt und sind somit für größere Veranstaltungen des Heimatvereins sowie anderer Vereine und Organisationen Luttums zweckdienlich, ohne dass es beispielsweise einer zusätzlichen Mietung eines Toilettenwagens bedarf.

Zielgruppen

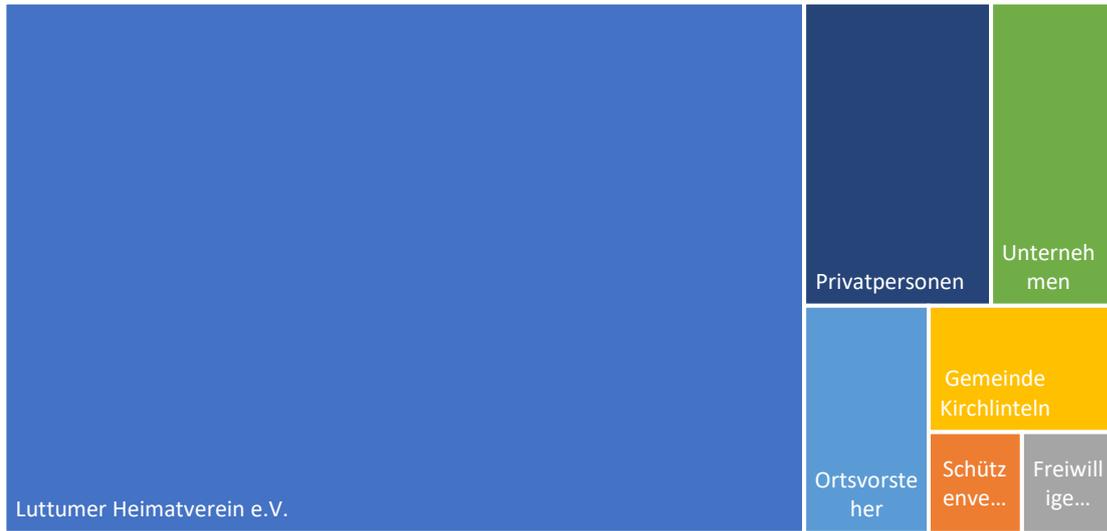
Die Zielgruppen der Nutzungsbereiche sind über alle Altersgrenzen hinweg die über 1.200 Einwohner*innen Luttums. Es kann sogar im kulturellen Bereich mit einem Zuspruch von benachbarten Ortschaften gerechnet werden, wie die Veranstaltungen rund um das 750-jährige Dorfjubiläum 2024 eindrucksvoll gezeigt haben. Der Luttumer Heimatverein erreicht mit seinen 150 Mitgliedern sämtliche Altersschichten von Kinderveranstaltungen bis hin zum Seniorennachmittag. Der Schützenverein und die Feuerwehr fokussieren neben ihren Mitgliedern und Kamerad*innen auch Nachbarvereine und -wehren bei größeren ortsübergreifenden Veranstaltungen wie einem Kreisverbandsschützenfest oder dem Gemeindefeuerwehrtag. Diese Veranstaltungen können ebenso auf dem Dorfplatz veranstaltet werden wie beispielsweise die große Party zum 750-jährigen Jubiläum „WI DANZT“. Die Vereine und Institutionen Luttums haben dabei alle Altersschichten im Fokus. Mit ihren Maßnahmen beziehen sie gezielt kulturelle, ethnische, sexuelle und andere Minderheiten mit ein.

Die folgende Tabelle gibt eine Prognose über die Auslastung des Gebäudes nach Veranstaltungen und Personen pro Jahr auf Basis der Auslastungen der zurückliegenden Jahre. Durch die Erweiterung im Anbau können in Zukunft auch Veranstaltungen im Bereich des gemeinsamen Kochens oder auch in der Gastronomie durchgeführt werden. Da über diese Art der Veranstaltungen keine Zahlen aus den vergangenen Jahren vorliegen, sind sie in der unteren Tabelle nicht aufgeführt.

| Nutzer*innen | Veranstaltung | Veranstaltungen | Personen |
|------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------|
| Luttumer Heimatverein e.V. | Kinderveranstaltungen | 6 | 15 |
| | Musikscheune | 7 | 20 |
| | Backmeister*innen | 10 | 8 |
| | Liederfreunde | 24 | 10 |
| | Spielenachmittage/-abende | 6 | 15 |
| | Vorstandssitzungen | 12 | 6 |
| | Fachgruppentreffen | 24 | 8 |
| | Jahreshauptversammlung | 1 | 30 |
| | Schützenverein Luttum e.V. | Jahreshauptversammlung | 1 |
| Schützenball | | 1 | 70 |
| Freiwillige Feuerwehr Luttum | Jahreshauptversammlung | 1 | 40 |
| | Gemütlicher Abend | 1 | 40 |
| Gemeinde Kirchlinteln | Ausschusssitzungen | 4 | 15 |
| | Ratssitzung | 1 | 30 |
| Ortsvorsteher | Sitzungen | 6 | 40 |
| Unternehmen | Tagesmietungen | 8 | 20 |
| Privatpersonen | Private Feiern | 12 | 80 |
| Summe | | 122 | 2624 |

Veranstaltungen/Jahr

- Luttumer Heimatverein e.V.
- Schützenverein Luttum e.V.
- Freiwillige Feuerwehr Luttum
- Gemeinde Kirchlinteln
- Ortsvorsteher
- Unternehmen
- Privatpersonen



Auslastung nach Veranstaltungen pro Jahr

Personen/Jahr

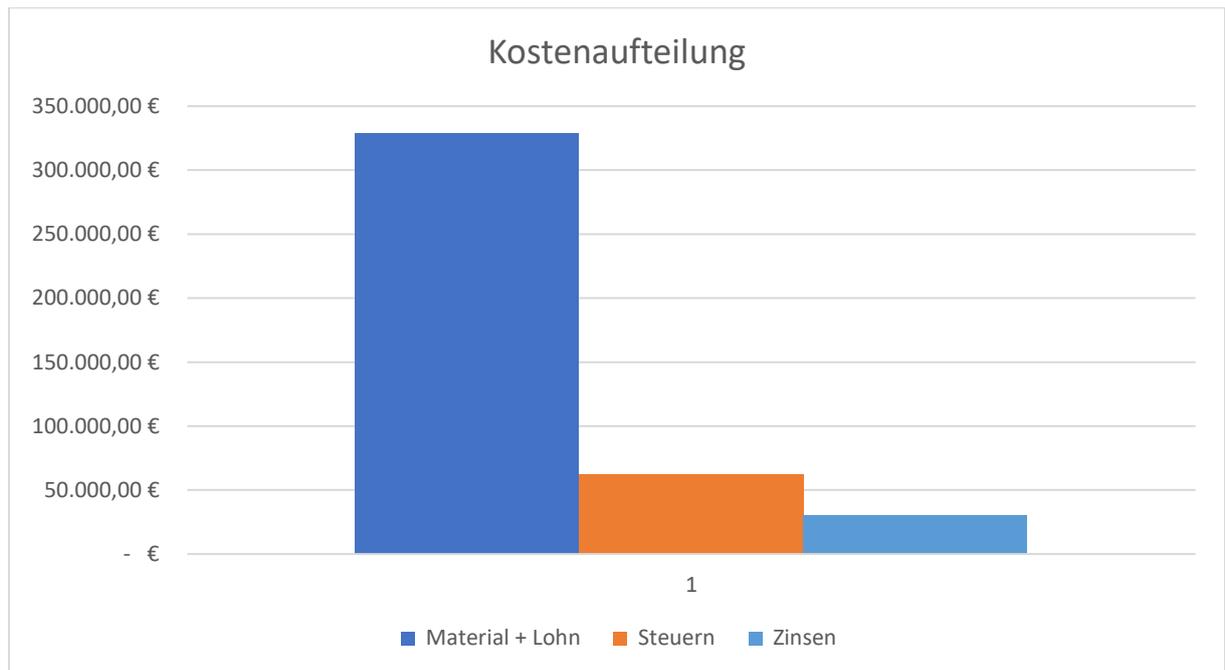
- Luttumer Heimatverein e.V.
- Schützenverein Luttum e.V.
- Freiwillige Feuerwehr Luttum
- Gemeinde Kirchlinteln
- Ortsvorsteher
- Unternehmen
- Privatpersonen



Auslastung nach Personen pro Jahr

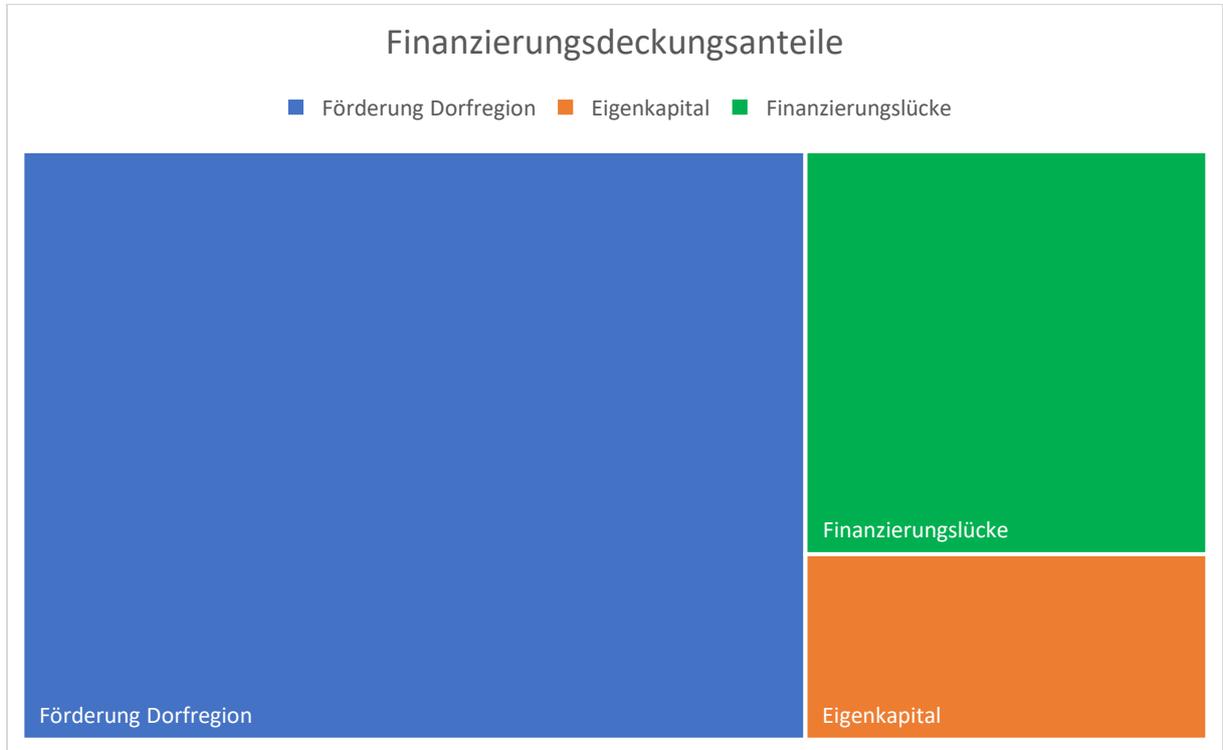
Kosten & Finanzierung

| Kosten | |
|----------------------------|--------------|
| Gesamt netto | 419.207,85 € |
| Material & Lohn in Vergabe | 328.544,56 € |
| Steuern | 62.423,47 € |
| Zinsen | 30.000,00 € |
| Eigenleistung | 90.663,29 € |
| Gesamtausgaben | 420.968,03 € |



Aufteilung der Kosten

| Finanzierung | |
|---|--------------|
| Kosten | 420.968,03 € |
| Förderung Dorfregion | 278.206,87 € |
| Eigenkapital Luttumer Heimatverein e.V. | 45.000,00 € |
| Finanzierungslücke | 97.761,16 € |



Aufteilung der Finanzierung

Standort und Zeichnung

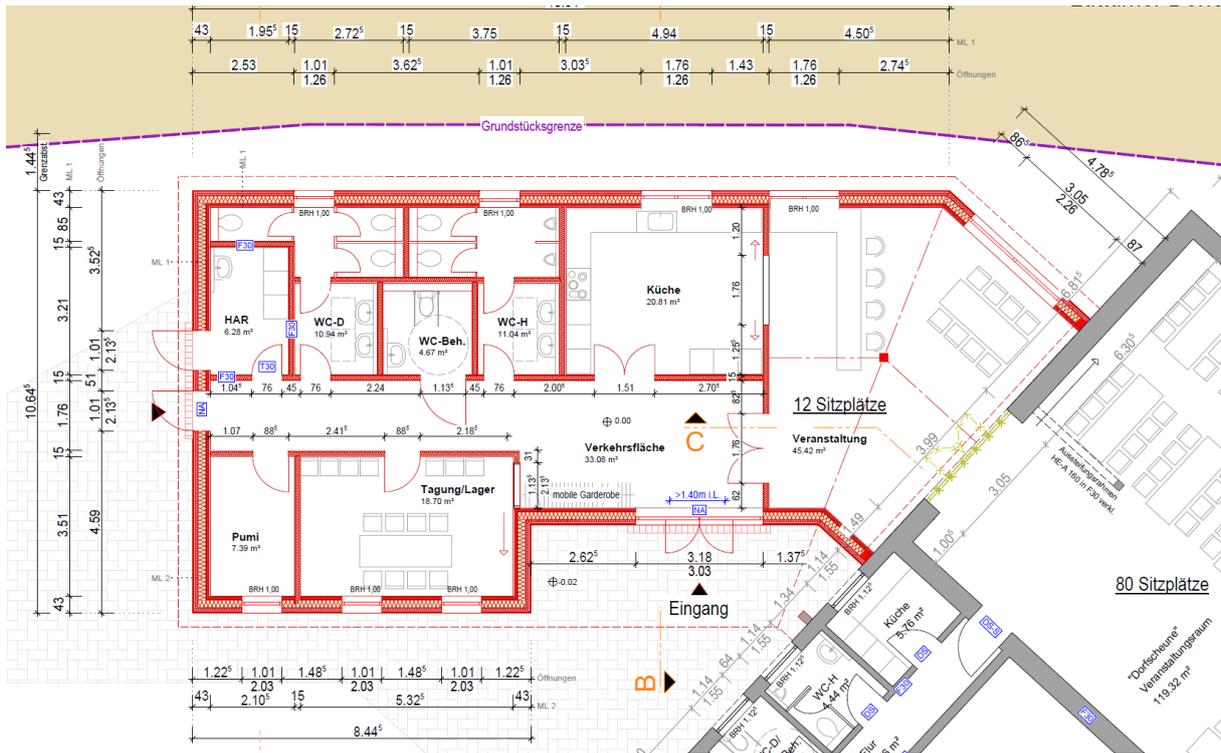
Die Adresse des Objekts ist die Luttumer Dorfstraße 4 in 27308 Kirchlinteln, Ortsteil Luttum.



Vorderseite der Mehrgenerationenscheune nach der energetischen Sanierung



Rückseite der Mehrgenerationenscheune, an der der Neubau anschließen wird



Aufteilung des Neubaus inkl. Raummaßen