



STADT
NIDDERAU

Dorfmoderation
Der Pfaffenhof in Erbstadt
Erstellung eines Nutzungskonzeptes
Endbericht



Dorfmoderation | Der Pfaffenhof in Erbstadt Nutzungskonzept – Endbericht

Auftraggeber:	Magistrat der Stadt Nidderau Am Steinweg 1, 61130 Nidderau vertreten durch: Andreas Bär, Bürgermeister Bernd Dassinger, Stadtentwicklung & Bauwesen Sophia Reul, Stadtentwicklung & Bauwesen
Projektbearbeitung:	SP PLUS – Moderations- und Planungsbüro Feldstraße 10, 63654 Büdingen vertreten durch: Mareike Claar Hartmut Kind
Zuständige Fachbehörde:	Main-Kinzig-Kreis Abt. Entwicklung Ländlicher Raum Zum Wartturm 11-13, 63571 Gelnhausen vertreten durch: Johannes Michel Tamara Rexroth

Stand: Dezember 2025

INHALT

1.	Anlass und Zielsetzung des Nutzungskonzeptes	4
2.	Verfahren zur Abstimmung und Entwicklung des Nutzungskonzeptes unter aktiver Mitwirkung der örtlichen Akteure	5
3.	Beschreibung der Gebäudenutzung und des Innenhofes im Bestand	6
3.1	Darstellung des Raumangebotes mit aktuellen Nutzungen	7
4.	Erste Vorstellungen des Arbeitskreises zur Entwicklung und Nutzung des Pfaffenhofes	9
5.	Künftige Nutzungen in den Geschossebenen und im Innenhof des Pfaffenhofes.....	10
5.1	Gebäudenutzungen	10
5.2	Anforderungen an das Raumangebot und die Ausstattung	11
5.3	Nutzung des Innenhofes.....	12
6.	Organisation und Betrieb des Pfaffenhofes	13
7.	Einordnung des Nutzungsangebotes im Pfaffenhof in bestehendes Raumangebot örtlicher Einrichtungen	13
8.	Kostenschätzung Umbau- und Sanierungsmaßnahmen für Gebäude und Freifläche (Innenhof)	14
8.1	Planungs- und Baukostenannahme.....	14
9.	Das Nutzungskonzept - Raumangebot und Nutzungen	15

Abbildungen

Abb. 1: Plan Kellergeschoss

Abb. 2: Plan Erdgeschoss

Abb. 3: Plan Obergeschoss

Abb. 4: Plan Dachgeschoss

Abb. 5-16: Derzeitige Raumnutzungen

Abb. 17: Nutzungen in den Geschossebenen

Abb. 18: Kostenzusammenstellung

Abb.19-21: Skizzen Raumangebot und Nutzungen

1. Anlass und Zielsetzung des Nutzungskonzeptes

Seit geraumer Zeit bestehen Überlegungen, welche längerfristigen Nutzungen im Pfaffenhof (Haupthaus) möglich sind und wie der Innenhof in das Nutzungsangebot einbezogen werden kann. Bereits im Rahmen der Dorferneuerung in Erbstadt (1998-2006) wurden erste Konzepte mit der Bürgerschaft entwickelt, welche Nutzungsmöglichkeiten im Pfaffenhof gesehen werden. Der gegründete Förderkreis zur Erhaltung des Pfaffenhofes hatte bereits in 2005 Überlegungen angestellt, wie das Raumangebot im Pfaffenhof für die Dorfgemeinschaft und für Vereinszwecke genutzt werden kann. Bis 2010 wurden die noch im Hauptgebäude befindlichen kleinen Wohnungen vermietet. Seit der Auflösung der Mietwohnungen nutzen Erbstädter Vereine das Obergeschoss im Gebäude für Lagerzwecke und die Musikschule Schöneck-Nidderau-Niederdorfelden das Erdgeschoss für den Musikunterricht. Der Sportschützenverein hat seinen Vereinsraum im Erdgeschoss des Gebäudes und im Anbau einen Schießstand eingerichtet.

Nachdem in 2012 umfangreiche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Erdgeschoss des Pfaffenhofes durchgeführt wurden, steht heute der eingerichtete Multifunktionsraum für öffentliche Veranstaltungen und Feierlichkeiten zur Verfügung. Die Stadt Nidderau nutzt den Saal als Trauzimmer.

Auf Initiative der Stadt formierte sich in 2022 der Arbeitskreis Pfaffenhof mit dem Ziel, im Hauptgebäude und im Innenhof des Pfaffenhofes Nutzungsideen zu entwickeln, die zur Erhaltung und Weiterentwicklung der historischen Hofanlage als bürgerschaftliches Zentrum beitragen. Der Arbeitskreis hat daraufhin unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten diskutiert und Lösungsvorschläge entwickelt, die jedoch bis heute nicht verwirklicht werden konnten.

Die Stadt Nidderau hat sich daraufhin entschieden, ein realisierungsfähiges Nutzungskonzept durch ein Fachbüro erarbeiten zu lassen. Nach Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens wurde im August 2024 die Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für den Pfaffenhof an das Moderations- und Planungsbüro SP PLUS (Verfasser) vergeben. Die Aufgabe bestand darin, in einem moderierten Beteiligungsverfahren gemeinsam mit dem Arbeitskreis, den Nutzern des Pfaffenhofes und interessierten Bürgerinnen und Bürgern das Konzept für den Pfaffenhof (Hauptgebäude) und den Innenhof zu entwickeln.

Auf Grundlage eines bedarfsorientierten Veranstaltungsangebotes war der Raumbedarf für bürgerschaftlich orientierte Nutzungen und der Vereine zu klären, wie auch die dafür ggf. erforderlichen baulichen und gestalterischen Maßnahmen, die eine attraktive und nachhaltige Nutzung des denkmalgeschützten Pfaffenhofes sicherstellen können. Die Frage, wie und von wem die Nutzungen bzw. die Raumbelagung organisiert werden soll, war zu beantworten. Als weitere Aufgabe wurde formuliert, dass die künftigen Nutzungen im Pfaffenhof nicht mit den Raum- und Nutzungsangeboten in der Mehrzweckhalle in Erbstadt in Konkurrenz treten.

Mit dem moderierten Diskussions- und Planungsprozess zur Erarbeitung des Nutzungskonzeptes wurde im September 2024 begonnen. Das erarbeitete Konzept liegt mit diesem Bericht vor.

2. Verfahren zur Abstimmung und Entwicklung des Nutzungskonzeptes unter aktiver Mitwirkung der örtlichen Akteure

Zur Konkretisierung der Zielsetzung und Aufgabenstellung des Projektes wurden zu Beginn des Planungsverfahrens mit dem Fachbereich Stadtentwicklung & Bauwesen der Stadt Nidderau Abstimmungsgespräche geführt und die vorhandenen Planungsgrundlagen (Bestandspläne, Ideensammlung des Arbeitskreises, etc.) zur Erarbeitung des Nutzungskonzeptes zusammengestellt.

Ein erster Workshop fand am 23.09.2024 im Saal des Pfaffenhofes mit den Mitgliedern des Arbeitskreises und weiterer örtlicher Akteure statt. Die Aufgabenstellung des Büros, die aktuellen Nutzungen der Vereine und Veranstaltungen im Pfaffenhof wurden besprochen sowie weiterführende Nutzungsideen mit dem Büro erörtert.

In der Folgezeit wurden mit dem Arbeitskreis 5 Workshops/Sitzungen durchgeführt, um die Vorstellungen zur künftigen Nutzung des Pfaffenhofes und des Innenhofes zu vertiefen und um zum Abschluss des Planungsprozesses ein abgestimmtes Nutzungskonzept zu erhalten.

In den Gesprächsrunden, an denen auch die Vertreter des städtischen Fachbereichs Stadtentwicklung & Bauwesen teilnahmen, wurden folgende Themen bzw. Fragestellungen zur künftigen Nutzung des Pfaffenhofes und der Außenanlagen behandelt:

- Welche Vereine/Gruppen nutzen derzeit die Räume im Pfaffenhof mit welcher Intensität? (Nutzungen, Ausstattung der Räume, Defizite)
- Nennung zukunftsorientierter Nutzungen und der Nutzungszeiten, die zu Erhöhung der Auslastung des Pfaffenhofes beitragen können
- Welche baulichen und gestalterischen Maßnahmen sind erforderlich, um die Nutzungsmöglichkeiten des Raumangebotes zu verbessern?
- Kann der Innenhof für Veranstaltungen intensiver genutzt werden, ohne die bestehenden Anforderungen der Feuerwehr (Ein-/Ausfahrt, Parklätze bei Einsätzen) einzuschränken?
- Besteht die Möglichkeit im Innenhof einen Bewirtungspavillon mit Sitzmöglichkeiten zu errichten, der mit den Maßgaben des Denkmalschutzes im Einklang steht?
- Kann die Raumnutzung/-belegung im Pfaffenhof und das Veranstaltungsprogramm über einen Trägerverein organisiert werden?

Die Beantwortung der Fragestellungen und die mit dem Arbeitskreis erzielten Diskussionsergebnisse wurden erfasst und kontinuierlich mit der Stadtverwaltung hinsichtlich der Realisierungschancen besprochen.

Neben den Sitzungen des Arbeitskreises wurden Besichtigungen in den Räumen im Pfaffenhof durchgeführt, um die derzeitigen Raumnutzungen und den vorherrschenden baulichen Zustand der Räume/des Gebäudes (fachliche Bewertung per Augenschein) beurteilen zu können. Mögliche Nutzungsänderungen bzw. neue Nutzungen im Obergeschoss wurden hinsichtlich der Brandschutzanforderungen mit der Abteilung Vorbeugender Brandschutz des Main-Kinzig-Kreises besprochen. Die Ergebnisse wurden im vorliegenden Konzept berücksichtigt.

Bezüglich der Nutzung des Innenhofes für Veranstaltungen wurde eine Ortsbesichtigung mit dem Wehrführer der Freiwilligen Feuerwehr Nidderau-Erbstadt durchgeführt und die Fahrwege (Ein- und Ausfahrt) der Feuerwehrfahrzeuge im Einsatzfall praktisch (mit einem Löschfahrzeug) geprüft. Das Büro hatte hierzu eine Konzeption erarbeitet, die den Fahrweg mit Schleppkurven im freizuhaltenen Ausfahrtsbereich darstellt. Die Abstimmungsergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

Eine wichtige Zielsetzung war, dass ein Nutzungskonzept erarbeitet wird, das mit den vorgeschlagenen Maßnahmen in das parallel erarbeitete Kommunale Entwicklungskonzept (KEK) und hier in den Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan (ZKFP) aufgenommen wird. Für eine Bewertung des finanziellen Aufwandes durch die Stadtverwaltung und für das KEK war eine Grob-Kostenschätzung zu erarbeiten, die Kostenansätze für die vorgesehenen Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen im Gebäude und der Freifläche abbildet.

3. Beschreibung der Gebäudenutzung und des Innenhofes im Bestand

Das Hauptgebäude, das Feuerwehrgerätehaus und die Fläche des Innenhofes sowie der angrenzende Spielplatz befindet sich im Eigentum der Stadt Nidderau. Die Remise, das Scheunengebäude und das ehem. „Brennhaus“ (heute Wohngebäude) sind im Privateigentum.

In 2012 wurden umfangreiche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Erdgeschoss des Pfaffenhofes durchgeführt. Der Mehrzweckraum/Saal, der für kleinere öffentliche Veranstaltungen und als Trauzimmer genutzt werden kann, wurde aktuell vonseiten der Stadt Nidderau mit ansprechendem Mobiliar eingerichtet. Weitere modernisierte Räume in der Erdgeschosebene stehen der Musikschule Schöneck-Nidderau-Niederdorfelden für den Musikunterricht zur Verfügung. Alle Räume im Erdgeschoss, wie auch die Sanitäreanlagen mit Behinderten-WC, sind durchweg barrierefrei zu erreichen. Im Obergeschoss befinden sich die Lagerräume der Erbstädter Vereine und Räume der Kleiderkammer der Nidderauer Feuerwehr und der Freiwilligen Feuerwehr Erbstadt.

Den Gewölbekeller nutzt der Obst- und Gartenbauverein für die regelmäßig stattfindenden Kelterfeste im Jahr. Der Schützenverein ist mit einem Vereinsraum im südlichen Trakt des Haupthauses untergebracht. Der Schießstand befindet sich im jüngeren Anbau auf der Südseite des Pfaffenhofes. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut und steht leer.

Ein Großteil der Fläche des Innenhofes steht vorrangig als Ein- und Ausfahrt für die Fahrzeuge der Feuerwehr bei Einsätzen zur Verfügung. Parkplätze der Einsatzkräfte müssen ebenfalls freigehalten werden. Nicht zulässig aber geduldet, wird derzeit das Parken von Privatfahrzeugen in Teilbereichen des Innenhofes. Die im Privateigentum befindliche Remise und Scheune haben jeweils eine Zufahrtrechtsberechtigung zur Andienung ihrer Gebäude. Verschiedene größere Veranstaltungen wie das Erbstädter Dorffest und das Kelterfest des Obst- und Gartenbauvereins finden auf der asphaltierten Fläche des Innenhofes statt.

3.1 Darstellung des Raumangebotes mit aktuellen Nutzungen

Die Bestandspläne zeigen die Grundrisse in den Geschossen nach den Umbauten in 2012 mit den Abbildungen zu den aktuellen Raumnutzungen (Stand: September 2025).

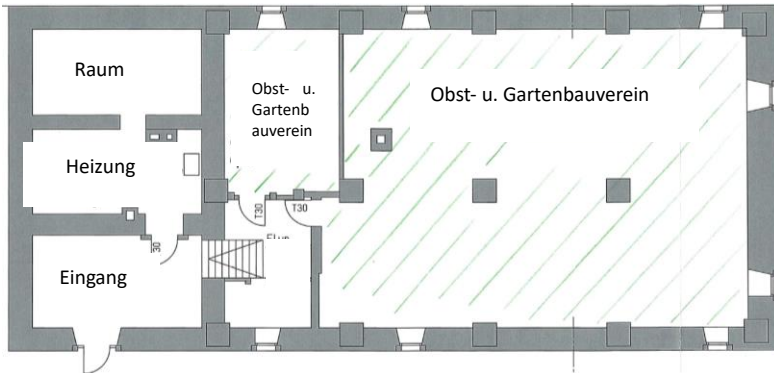


Abb. 1:
Plan Kellergeschoss

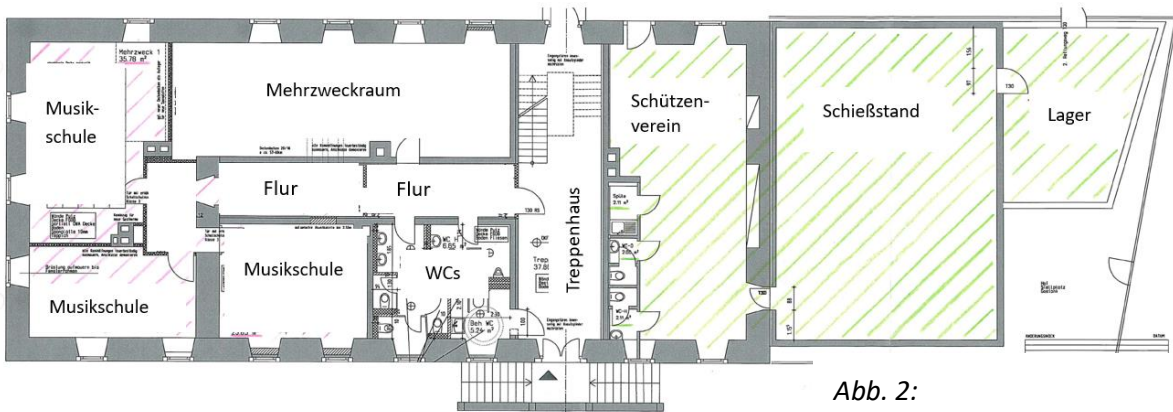


Abb. 2:
Plan Erdgeschoss

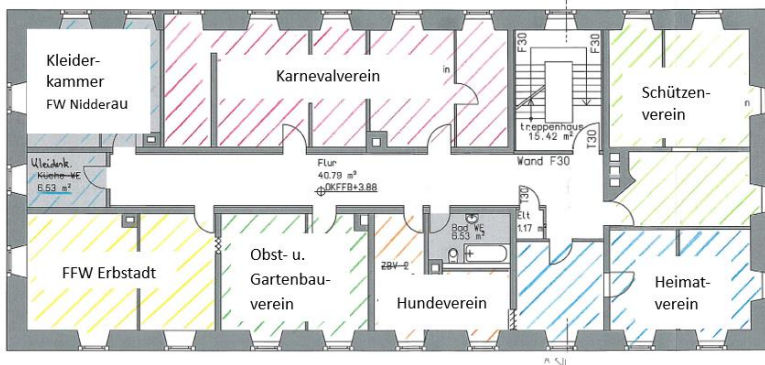


Abb. 3:
Plan Obergeschoss

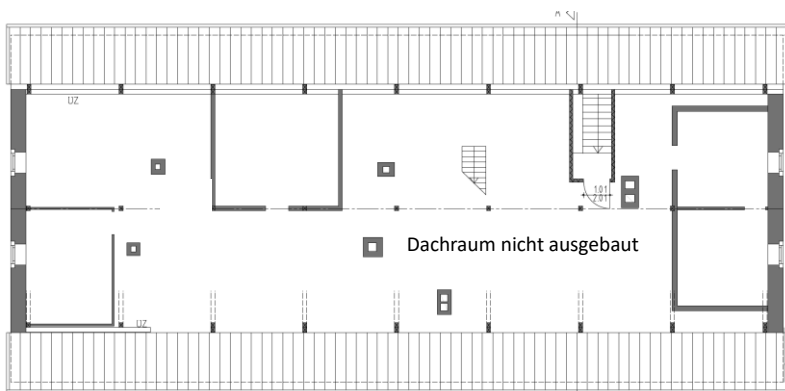


Abb. 4:
Plan Dachgeschoss

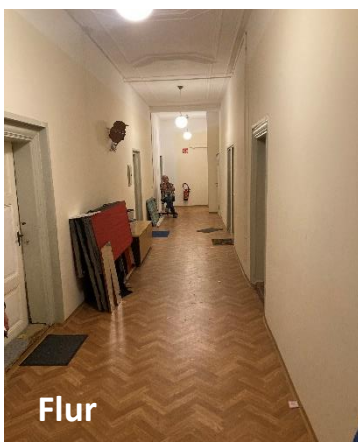
Abb. 5-16: Derzeitige Raumnutzungen



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Lagerraum Verein



Lagerraum



Lagerraum Verein

Obergeschoss



Gewölbekeller



Nutzung durch den Obst- u. Gartenbauverein

Kellergeschoss

4. Erste Vorstellungen des Arbeitskreises zur Entwicklung und Nutzung des Pfaffenhofes

Zu Beginn der Diskussion wurde dargestellt, dass bereits der Arbeitskreis verschiedene Nutzungsvorschläge zur Raumnutzung und Ausstattung vorgestellt und Ideen zu Veranstaltungen entwickelt hat, die stattfinden könnten. Diese Ideen konnten jedoch bis heute nicht in Gänze realisiert werden. Inzwischen wurden im Erdgeschoss ein Mehrzweckraum, Räume für die Musikschule und Sanitäranlagen für gemeinschaftsorientierte Nutzungen eingerichtet. Seitdem finden, wie oben erwähnt, verschiedene Trauungen im Mehrzweckraum/Trauzimmer statt, die Musikschule nutzt die Räume für Übungszwecke und es werden kleinere öffentliche Veranstaltungen durchgeführt. Allerdings konnte der Wunsch des Arbeitskreises, eine Kucheneinrichtung einzubauen, um die Gäste und Besucher angemessen bewirten zu können, bis zum Beginn der Konzeptentwicklung nicht realisiert werden.

Zudem bestand die Vorstellung, im Innenhof an zentraler Stelle einen Pavillon und Sitzgelegenheiten zu errichten, um die Möglichkeit zu eröffnen, den Innenhof vor allem für Veranstaltungen im Freien nutzen zu können. Hierzu waren erste Konzepte erarbeitet worden, die der Stadtverwaltung vorgestellt wurden.

Insgesamt waren die Akteure, die sich für den Erhalt des Pfaffenhofes sowie eine intensivere Nutzung und ein attraktives Veranstaltungsangebot einsetzen, mit der derzeitigen Situation im Pfaffenhof nicht zufrieden.

Der Innenhof mit denjenigen Flächen, die für die Nutzung und den Einsatzfall der Feuerwehr bereitgestellt werden müssen, sollten bei den Nutzungsüberlegungen bedacht werden.

Unter Berücksichtigung der im Vorfeld entwickelten Vorstellungen des Arbeitskreises wurden die Ideen zur Nutzung der Räume in den Geschossebenen und des Innenhofes sowie die möglichen verschiedenen Veranstaltungsangebote/-formate in den intensiv geführten Gesprächsrunden konkretisiert.

5. Künftige Nutzungen in den Geschossebenen und im Innenhof des Pfaffenhofes

5.1 Gebäudenutzungen

In den Workshops wurden im Rahmen der Diskussion die künftigen Nutzungsmöglichkeiten erörtert und die Vorschläge anhand konkreter Fragestellungen des Planungsbüros bzgl. der angedachten Veranstaltungsangebote im Pfaffenhof und im Innenhof formuliert.

Abb.17: Nutzungen in den Geschossebenen

Pfaffenhof – Gebäude Nutzer und Nutzungen			ERDGESCHOSS
Veranstalter/Nutzer	Veranstaltung/ Nutzung	Periodisches Angebot	Räume Ort der Nutzung
Stadt Nidderau	Hochzeiten/Trauungen mit Bewirtung	ca. 10 x pro Jahr unregelmäßige Termine	Saal/Sitzungsraum/Küche Innenhof
Ortsgericht	Sitzungen/Gespräche	alle 2 Wochen	Büro Ortsgericht/Schiedsamt
Schiedsgericht	Sprechstunden	5 x pro Jahr	Büro Ortsgericht/ Schiedsamt und Saal
Verein für Heimatgeschichte	Sitzungen/Gesprächsrunden/ Vorträge	3-4 x pro Jahr	Saal/Sitzungsraum/Küche
Karnevalverein	Sitzungen/Gesprächsrunden	1-2 x pro Monat	Saal/Sitzungsraum/Küche
Engagement-Lotsen	Durchführung von Veranstaltungen wie z.B. Mundartkaffee, Senioren lesen mit Kindern	3-4 x pro Jahr	Saal/Sitzungsraum/Küche
Musikschule	Öffentliche Musikdarbietungen	2 x pro Jahr	Saal/Sitzungsraum/Küche
VHS MKK	Kurse/Vorträge zu verschiedenen Themen	4 x pro Jahr	Saal/Sitzungsraum/Küche
Arbeitskreis/ Förderkreis Pfaffenhof	Veranstaltungen wie - Spieleabende - Malen/Basteln mit Kindern - Schüler helfen Schüler - Seniorenkaffee - Buch-Lesungen - Themen-Vorträge - Ausstellungen (Foto-, Bilder, Kunst) - Info-Veranstaltungen zu Themen im Dorf und der Stadt - Film-/Fernsehabend	6 x pro Jahr 4 x pro Jahr alle 2 Wochen 12 x pro Jahr 3 x pro Jahr 2 x pro Jahr 3 x pro Jahr 3 x pro Jahr unregelmäßig	Saal/Sitzungsraum/Küche Lagerraum

	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinsam Kochen und Essen - Gemütliche Beisammensein - Frauen-/Männerfrühstück 	6 x pro Jahr unregelmäßig 6 x pro Jahr	
--	---	--	--

Pfaffenhof – Gebäude Nutzer und Nutzungen		OBERGESCHOSS
Nutzer	Nutzungen	Anmerkungen
Vereine	Musikschule	Größerer Raum für Musikunterricht und Gespräche Dauerhafte Nutzung
	Kleiderkammer der Feuerwehr der Stadt Nidderau in zur Verfügung gestellten Räumen	Wird in ein anderes Gebäude in der Stadt umziehen, wenn der Feuerwehrstandort verlagert wird
	Freiwillige Feuerwehr Erbstadt	Lager wird mit einem neuen Feuerwehr-Standort verlagert
	Karnevalverein und Schützenverein evtl. gemeinsam in einem größeren Raum	dauerhafte Lagerung von Utensilien
	Obst- und Gartenbauverein und Hundeverein evtl. gemeinsam in einem Raum	Dauerhafte Lagerung von Utensilien Raum mit Sitzgelegenheit für Sitzungen
	Verein f. Heimatgeschichte	Dauerhafte Lagerung von Utensilien
Sanitäreinrichtung	WC – Damen und Herren	Kein Beh.-WC

Pfaffenhof – Gebäude Nutzer und Nutzungen			GEWÖLBKELLER
Veranstalter/Nutzer	Veranstaltung/Nutzung	Periodisches Angebot	Räume Ort der Nutzung
Obst- und Gartenbau-Verein	Kelterfeste und weitere Veranstaltungen mit Verköstigung	Zu regelmäßigen Zeiten im Jahr	Kreuzgewölbekeller und kl. Lagerräume

5.2 Anforderungen an das Raumangebot und die Ausstattung

In den Räumen des Erdgeschosses sollen gemäß Vorstellungen des Arbeitskreises vorrangig kulturelle Veranstaltungen, Seminare/Workshops, Vorträge Versammlungen und Sitzungen von Vereinen/Gruppen stattfinden. Trauungen werden von der Stadt Nidderau im Saal durchgeführt. Eine entsprechende Medientechnik ist für die verschiedenen Veranstaltungsformate zur Verfügung zu stellen.

Für diese Nutzungen soll das gesamte Erdgeschoss zur Verfügung stehen. Für die Lagerung der Bestuhlung und des Equipments für Veranstaltungen kann der Lagerraum genutzt werden. Die Räume im Erdgeschoss sind für Menschen mit Behinderung barrierefrei erreichbar. Ein Behinderten-WC ist vorhanden.

Da sich die Räume im Erdgeschoss in einem guten baulichen und gestalterischen Zustand befinden, sind Umbaumaßnahmen in geringerem Umfang notwendig. Um den Saal und den neu zu schaffenden Sitzungsraum mit Küche/Theke als Einheit nutzen zu können, ist die derzeit noch vorhandene Wandfläche zwischen den Räumen zu entfernen. Eine transparente Faltwand ermöglicht die separate Nutzung von Saal und Sitzungsraum.

Im Obergeschoss werden die Vereine in den bestehenden Räumen Lagerkapazitäten erhalten, die durch Regale und Schränke zur Verfügung gestellt werden. Die Raumaufteilung wird neu geordnet.

Für die Musikschule Schöneck-Nidderau-Niederdorfelden wird nach Verlegung in das Obergeschoss ein schallgedämmter und teilbarer Übungsraum bereitgestellt. Hier können auch kleinere Gesprächsrunden der Musikschule stattfinden. Im Raum des Obst- und Gartenbauvereins kann zusätzlich zu den Lagerregalen auch ein Aufenthaltsbereich geschaffen werden, der für kleinere Vereinssitzungen geeignet ist. Die Kleiderkammer der Feuerwehr der Stadt Nidderau wird in Zukunft an einen anderen Standort in der Stadt verlegt. Die Lagerung von Gerät, Kleidung und anderen Utensilien der Freiwilligen Feuerwehr Erbstadt wird am neuen Standort des Feuerwehrgerätehauses vorgenommen.

Für die verschiedenen Nutzungen der Vereine im Obergeschoss müssen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Decken, Wänden und Fußböden durchgeführt werden wie auch Elektro- und Sanitärarbeiten.

Die Anforderungen des Brandschutzes bezogen auf den Rettungs- bzw. Fluchtweg kann durch die Bereitstellung einer entsprechend ausreichenden Fensteröffnung gewährleistet werden, die eine Anleiterung für eine Rettung durch die Feuerwehr ermöglicht. Diese Maßgabe ist im Weiteren im Rahmen der Genehmigungsplanung mit der zuständigen Abteilung „Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz“ des Main-Kinzig-Kreises zu konkretisieren.

Der Gewölbekeller steht vorrangig dem Obst- und Gartenbauverein für verschiedene Veranstaltungen im Jahr zur Verfügung. Zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten sind die Kellerwände, der Fußboden und das Deckengewölbe zu sanieren. Zur Verbesserung der Bewirtung zu den Veranstaltungen soll eine Thekenanlage bereitgestellt werden, die eine angemessene Verköstigung ermöglicht.

Alle notwendigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäude sind im Rahmen einer Baugenehmigungsplanung/Antrag auf Nutzungsänderung mit der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises und den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

5.3 Nutzung des Innenhofes

Dorffeste der Vereinsgemeinschaft, Kelterfeste, Konzerte der Musikschule und Rock-Konzerte, Theateraufführungen, Open-Air-Kino, Faschingsfeste und private Feierlichkeiten wie Hochzeiten können im Innenhof stattfinden. Es besteht allerdings die Anforderung, dass die Ein- und Ausfahrt

der Fahrzeuge der Feuerwehr im Einsatzfall freigehalten werden muss. In der Konzeption wird diese Maßgabe zur Nutzung des Innenhofes berücksichtigt.

Zur Durchführung der Veranstaltungen soll ein Bewirtungspavillon im Bereich der Grünfläche auf der Ostseite des Baumstandortes errichtet werden. Sonnenschirme, die über die Sommerzeit vor dem Pavillon mit mobilen Sitzgarnituren platziert werden, stellen nicht nur die notwendige Verschattung dar, sondern dienen auch einer ansprechenden Außenraumnutzung. Der Pavillon mit den Sonnenschirmen und mobilen Sitzmöbeln ist für eine vielfältige Nutzung des Innenhofes erforderlich. Es können so separate Nutzungen im Innenhof stattfinden, ohne den Saal und die anderen Räume im Pfaffenhof in Anspruch nehmen zu müssen. Die WC-Anlagen im Erdgeschoss des Gebäudes sind separat erreichbar.

Mit der vorgeschlagenen Ausstattung (Pavillon, Sonnenschirme, Sitzgelegenheiten) im Innenhof werden die Nutzungsmöglichkeiten des Pfaffenhofes als Begegnungs- und Veranstaltungsangebot erheblich verbessert. Die baulich-gestalterischen Maßnahmen beschränken sich auf die Errichtung des Bewirtungspavillons, den Einbau mobiler Sonnenschirme, der Bereitstellung von Sitzgarnituren sowie einer atmosphärischen Beleuchtung des Innenhofes und der Anpassung der Anlage/Einfassung der Grünfläche bzw. des Baumbettes. Elektro-, Wasser- und Abwasseranschlüsse müssen an bestehende Leitungen angeschlossen werden. Entsprechende Tiefbaumaßnahmen sind in Teilen erforderlich.

6. Organisation und Betrieb des Pfaffenhofes

Die Nutzungen bzw. Veranstaltungen in den Räumen des Erdgeschosses im Pfaffenhof werden derzeit durch den bestehenden Förderverein zur Erhaltung des Pfaffenhofes, die Musikschule und die Stadt Nidderau abgestimmt. Ein umfassendes Organisationsmanagement, das für die Veranstaltungs- und Nutzungsplanung im Pfaffenhof zuständig ist, besteht nicht.

Daher ist die Gründung eines Trägervereins vorgesehen, der sich aus den Mitgliedern des Fördervereins und des Arbeitskreises Pfaffenhof sowie weiterer Interessierter zusammensetzt und die Organisation der Nutzungs-/Veranstaltungsplanung in Eigenregie, in Abstimmung mit der Stadt Nidderau, übernimmt.

Infolge der vorgesehenen unterschiedlichen Nutzungen im Pfaffenhof und im Innenhof ist eine gute Veranstaltungsorganisation erforderlich. Eine kontinuierliche Abstimmung und Organisation aller Veranstaltungsangebote bzw. der Nutzung der zur Verfügung stehenden Räume sorgt dafür, dass keine Nutzungsüberschneidungen bzw. -behinderungen stattfinden. Die Gründung eines Trägervereins oder einer vergleichbaren Trägerschaftsform, die die Veranstaltungsorganisation und Raumverteilung übernimmt, wird im Verlauf der weiteren Planung zu konkretisieren sein.

7. Einordnung des Nutzungsangebotes im Pfaffenhof in bestehendes Raumangebot örtlicher Einrichtungen

Mit dem geplanten erweiterten Nutzungsangebot in den Räumen des Pfaffenhofes und im Innenhof soll die Attraktivität der historisch, überörtlich bedeutsamen Hofanlage als öffentlicher Kultur- und

Veranstaltungsort erhöht werden. Mit dem neu geschaffenen Raumangebot im Pfaffenhof wird nicht nur die Veranstaltungsvielfalt in Erbstadt und der Stadt insgesamt gefördert, sondern die vornehmlich auf größere Veranstaltungen ausgerichtete Mehrzweckhalle (mit großem Saal, Bühne und Umkleieräume) wird durch das kleinteilige und gediegene Raumangebot sinnvoll ergänzt. Eine „Konkurrenzsituation“ zwischen den beiden öffentlichen Gebäude wird infolgedessen nicht entstehen.

Es wird davon ausgegangen, dass der Pfaffenhof durch die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und der Vielfalt der Veranstaltungsangebote an überörtlicher Bedeutung gewinnen wird.

8. Kostenschätzung Umbau- und Sanierungsmaßnahmen für Gebäude u. Freifläche (Innenhof)

Für die Kostenannahme wurden die Kostenansätze für die augenscheinlich erfassten, notwendigen und relevanten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen grob geschätzt und zusammengestellt. Es wird davon ausgegangen, dass durch die in jüngerer Vergangenheit durchgeführten Sanierungsmaßnahmen an der Fassade (Natursteinmauerwerk, Dachkonstruktion/-eindeckung, Fenstererneuerung) und durch den Umbau und die Sanierung des Erdgeschosses sowie den Einbau des Treppenhauses keine größeren bzw. erneuten Maßnahmen in diesen Bereichen durchgeführt werden müssen. Ggf. zusätzliche energetische Maßnahmen am Gebäude wurden nicht berücksichtigt. Die Heizungsanlage wird als „intakt“/funktionsfähig eingestuft.

Die Kostenannahme mit den Kostenansätzen für das Gebäude, die Freifläche und die Planung dient der Stadt Nidderau als Grundlage für die Diskussion und Entscheidungsfindung in den Gremien hinsichtlich der der Umsetzung des Vorhabens.

Wesentliches Ziel sollte in einem ersten Schritt sein, dass das Nutzungskonzept in das Kommunale Entwicklungskonzept (KEK) der Stadt Nidderau aufgenommen und als Förderprojekt des Dorfentwicklungsprogramms anerkannt wird. In der Folge kann das Nutzungskonzept mit Kostenermittlung für eine Beantragung von Fördermitteln zur Realisierung des öffentlichen Projektes im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms herangezogen werden.

8.1 Planungs- und Baukostenannahme

Abb. 18: Kostenzusammenstellung

Bauteil	Leistungsbestandteile	Kosten EUR, brutto
Gebäude	Dachgeschoss, Gewölbekeller, Erdgeschoss, Obergeschoss Umbau und Sanierungsmaßnahmen	733.635,00
Freifläche	Erschließung, Befestigung, Bewirtungspavillon, Sonnenschirme, Beleuchtung	183.260,00
Planungskosten	Honorar Architekt und TGA-Planer (LPH 1-8) - Gebäude	178.001,33

Hinweis: Die Planungs- und Baukosten wurden auf Grundlage des Nutzungskonzeptes und einer Kostenannahme ermittelt. Die Kostenermittlung dient zur Kostenorientierung. Die differenzierte Kostenaufstellung liegt der Bauverwaltung vor. In der Kostenaufstellung wurden die derzeit bekannten Bau- und Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die sukzessive Realisierung einzelner Bauabschnitte ist möglich.

9. Das Nutzungskonzept – Raumangebot und Nutzungen

Entsprechend der Nutzungsvorstellungen des Arbeitskreises wurde das Raumkonzept für die Geschossebenen im Pfaffenhof entwickelt. (sh. Kapitel 5.1 Gebäudenutzungen)

Abb. 19-21: Skizzen Raumangebot und Nutzungen (o. M.)

