



Klaus Mensing
28. November 2018

Ortskernentwicklungskonzept Gemeinde Haale

► Ergebnisse der 2. Werkstatt am 15. November 2018

→ vgl. auch die von Klaus Mensing gezeigten Präsentationscharts

Teilnehmende: Vertreter*innen der Gemeinde Haale, des Amtes Jevenstedt, des Vereins TREFFPunkte, des Nahversorgers, des Sportvereins, des Kindergartens und des DRK sowie der AktivRegion. (→ vgl. die Liste der Teilnehmenden)

1. Ergebnisse der Startwerkstatt: Rückblick auf das Gesamt- und Nutzungskonzept und Einschätzungen der neuen Teilnehmenden

Nach Begrüßung durch BM Holm gab Herr Mensing zunächst einen kurzen Rückblick auf die Startwerkstatt und die Abstimmung der dort getroffenen Eckpunkte für das Gesamtkonzept sowie das Betriebs- und Nutzungskonzept (→ vgl. die Ergebnisdokumentation der Startwerkstatt). Die Ausführungen stießen auf Zustimmung.



Die Pächterin „Ihr Kaufmann“ begrüßt die Kombination des DGZ mit dem Nahversorger und betont ihr Interesse, mit ihrem Geschäft „Ihr Kaufmann“ in ein neues Dorfgemeinschaftszentrum umzuziehen, was zudem eine große Erleichterung ihrer Arbeit bedeuten würde. Sie hat ihre Mitarbeiterin mitgebracht.

Ein Mitglied vom Verein TREFFPunkte schlägt vor, auf den rückwärtigen Grundstücken hinter dem DGZ altersgerechtes Wohnen anzubieten – in Kombination mit Gesundheitsangeboten im DGZ.

Anschließend gaben die neuen Teilnehmenden ihre Einschätzungen:

- **Kindergarten** Insgesamt ist die Leiterin mit Räumlichkeiten und Außengelände der Alten Schule zufrieden – im Übrigen auch mit der Auslastung ihres Kindergartens. Ein Neubau und Umzug werden daher nicht als nötig erachtet. Es fehlt ein Büroraum und Elternsprechzimmer. Der Turnraum in der Alten Schule wird auch zukünftig für den Kindergarten benötigt.
- **Jugendliche:** Im Ort fehlt es an Einrichtungen für Jugendliche. Dies sollte weiter diskutiert werden. Ein Problem dabei stellt v.a. die Aufsicht dar. Grundsätzlich vorstellbar sind davon unabhängig verschiedene künstlerische, musikalische und kreative (wie Backen usw.), jedoch auch sportliche Aktivitäten. Dafür würde sich der **Sportverein** engagieren.



- **Sport** Aerobic-Dance und Gymnastik werden bereits angeboten; freitags ist Kindertanz. Für weitere Fitnessangebote fehlt derzeit ein*e Übungsleiter*in. Herr Mensing weist darauf hin, dass der neue Saal im Gemeindehaus multifunktional und damit flexibel nutzbar sein soll.
- **DRK** das DRK bietet Stuhlgymnastik für Senioren im Turnraum an; zudem gibt es zweimal im Jahr einen Termin zum Blutspenden. Wünschenswert sei ein Mittagstisch für Senioren; sie würde diesen gerne im neuen DGZ anbieten.

2. Diskussion des neuen Dorfkerns am Modell

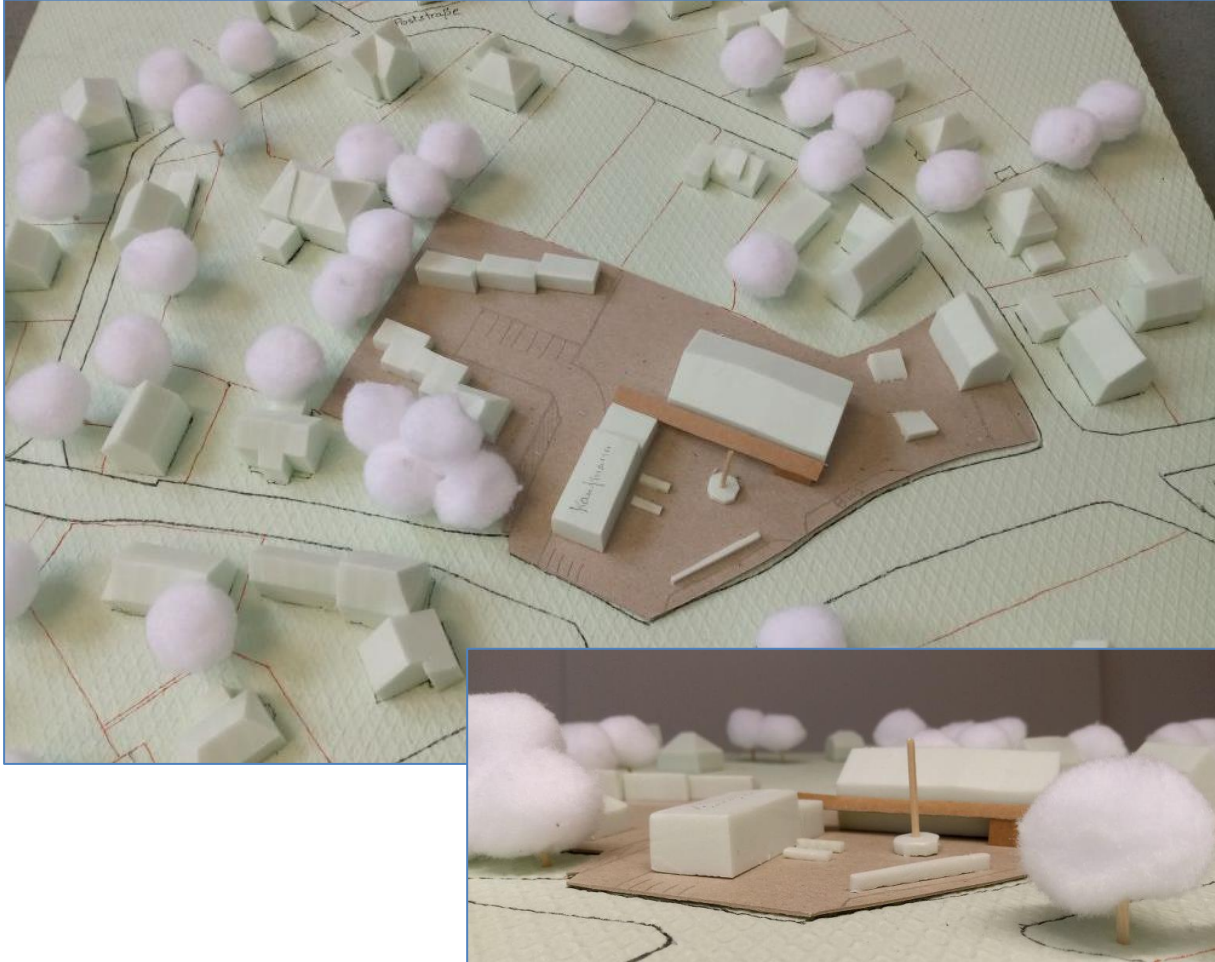
Frau Anders von CONVENT Mensing hat ein **Modell des zukünftigen Dorfkerns** erstellt – mit 2 Varianten für die Projektfläche:

**Variante 1: Nordost-Südwest-Ausrichtung Ihr Kaufmann und Dorfgemeinschaftszentrum;
Erschließung der westlichen neuen Wohnbebauung nördlich vom DGZ**





**Variante 2: Rechtwinklige Ausrichtung Ihr Kaufmann und Dorfgemeinschaftszentrum;
Erschließung der westlichen neuen Wohnbebauung über Krummhorn;
östlich Feuerwehrgerätehaus**



► **Baulich-funktionales Grundkonzept**

Das Grundkonzept besteht aus der **baulichen, räumlichen und funktionalen Kombination des Dorfgemeinschaftszentrums (ca. 500 qm) und des Nahversorgers „Ihr Kaufmann“ (ca. 200 + 50 qm)**, der in einen Neubau ziehen könnte. Dadurch ergeben sich Synergien nach dem MarktTreff-Prinzip.

- Auf dem exponierten Platz zur Hauptstraße wird so ein **Dorfplatz mit Maibaum als wahrnehmbares Dorfzentrum** neu geschaffen: ein attraktiver Aufenthaltsbereich, der von Kunden des Supermarktes zum Verzehr von Kaffee und Brötchen genutzt werden könnte, ergänzt um Nutzer*innen eines vereinsinternen Mittagstisches der DRK (in der zum Dorfplatz ausgerichteten Küche des DGZ), Eltern von Kleinkind-Spieltreffs, Teilnehmenden von Kursangeboten im Dorfgemeinschaftszentrum sowie einzelner kleiner Feierlichkeiten.
- Der **rückwärtige Grünbereich hinter dem DGZ** ist vom neuen Saal aus zugänglich, wäre etwas geschützter und kann für Feiern, Grillfeste etc. genutzt werden.



- **Weitere mögliche Angebote**, vor allem auch für Jugendliche, sind eine Kletterwand oder Graffiti-Wand, Sportangebote wie die Half Pipe, Parkour-Einrichtungen oder auch ein Jugendraum – und für die reife Jugend eine Boule-Bahn.
- Zur Hauptstraße hin ist eine kleine **Mauer** vorgesehen, um den Bereich abzugrenzen und gleichzeitig Sitzmöglichkeiten zu bieten. Zudem sollten hier **Kurzzeitparkplätze** für den Nahversorger und insbesondere die Pendler, die morgens die leckeren Brötchen kaufen, vorgehalten werden. Ansonsten sind die **Parkplätze** überwiegend auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorgesehen.

Der Unterschied der beiden Varianten liegt in der Anordnung der Gebäude zueinander sowie in der Erschließung. (Die Erschließung von der Straße Krummhorn in Variante 2 ist deutlich flächensparender.) Weitere Unterschiede wie zum Beispiel die Dachform des Nahversorgers lassen sich variabel gestalten.

► **Ergebnisse der Diskussion**

In der kreativen Diskussion mit den einzelnen Modulen am Modell ergab sich eine grundsätzliche **Zustimmung für die gemeinsame Anordnung des Dorfgemeinschaftszentrums und des Nahversorgers** auf der Brachfläche.

Der baulich-funktionale Entwurf soll jedoch noch etwas variiert werden. Präferiert wird ein Mix aus Variante eins und zwei.



- Die Gebäude sollten etwas weiter nach hinten versetzt werden; sie stehen so zu dicht an der Straße. (Die Verkehrsbelastung hat offenbar zugenommen.) Zudem sind auch **Flächen für die Bushaltestelle, die fahrbare Bücherei oder einige Parkplätze** zu berücksichtigen.
- Um trotzdem die **Erschließung über Krummhorn** zu ermöglichen, könnten Form bzw. Grundriss des DGZ und des Nahversorgers etwas angepasster und kleinteiliger werden.
- Wichtig ist insbesondere die **Ausrichtung der Küche zum Dorfplatz** und eine **Längsseite des Veranstaltungssaals zum hinteren Gartenbereich**, um bei Veranstaltungen auch den Außenbereich mit nutzen zu können.
- Die den Modellvarianten zugrunde gelegte **Grundfläche von ca. 500 qm für das DGZ** wird als ausreichend angesehen. Der Saal sollte für etwa 120 bis 130 Personen nutzbar sein. Die Küche müsste allerdings größer sein – etwa 5 x 6 qm.
- Über das **Feuerwehrgerätehaus** muss noch einmal nachgedacht werden. Der neue Standort erfordert Parkplätze und Anfahrbarkeit aus beiden Richtungen. Dies bedeutet einen relativ hohen Platzverbrauch. (Dies wurde im Nachgang mit den Kollegen von der Freiwilligen Feuerwehr noch einmal kurz anhand des Modells diskutiert.) Die Feuerwehrunfallkasse ist bei der Planung zu beteiligen.



- Die rückwärtigen Flächen sollen für **Wohnungsbau** vorgehalten werden. Eine bereits bestehende Kläranlage der ehemaligen Gaststätte ist vorhanden und soll alle Neubauten aufnehmen.

Folgenutzungen Alte Schule: Bei einer Verlagerung des Gemeinderaums in das Dorfgemeinschaftszentrum könnten dieser (Teil-)Raum sowie die getrennten WCs und die Küche durch die Feuerwehr genutzt werden. Für das neu beschaffte Feuerwehrauto ist im Feuerwehrgerätehaus Platz vorhanden. Der Turnraum würde weiterhin durch den Kindergarten genutzt werden. Zudem ist zu prüfen, ob in der Alten Schule Platz für ein Büro des Kindergartens ist.

Neben der baulichen-funktionalen Anordnung bzw. dem städtebaulichen Konzept des Dorfkerns **stieß auch das Nutzungskonzept auf grundsätzliche Zustimmung.** Die Gemeinde vermietet den Saal – die Veranstalter (Vereine, Feuerwehr, Private) kümmern sich selbst um Organisation, Musik und Bewirtung.

So gibt es von Seiten des DRK, aber auch des Sportvereins zahlreiche Ideen für Aktivitäten: vom Mittagstisch für Senioren bis Spiel- und Sportangebote für Kinder und Jugendliche. Der nächste Schritt ist hier somit die **Erarbeitung des Veranstaltungsplans** einschließlich einer ersten Betrachtung der Eckpunkte einer Wirtschaftlichkeitsberechnung.

3. Fördermöglichkeiten

Herr Neumann stellt die Fördermöglichkeiten für ein Dorfgemeinschaftszentrum dar:

a) **GAK-Schlüsselprojekt** (Fördercode 4.0)

- Der Neubau eines Dorfgemeinschaftszentrums ist als **Schlüsselprojekt eines OEK durch die GAK förderfähig:** 75 % von den Bruttokosten (mit Zustimmung AktivRegion; diese ist zu erwarten), sonst 65 %. Höchstbetrag 450.000 EUR ab 2019 (Sonderprogramm GAK für die Jahre 2019, 2020, 2021) **750.000 EUR je Maßnahme.** Anträge sind jederzeit einreichbar. Die Bewertung erfolgt nach bepunkteten Kriterien.
- **Fördervoraussetzung:** Ortsentwicklungskonzept mit Begründung Schlüsselprojekt (sowie Öffentlichkeitsbeteiligung, demografische Entwicklung etc.), grober Kostenschätzung nach DIN 276 sowie plausiblen Aussagen zur Tragfähigkeit und zu den Folgekosten.
- **Wichtig:** Die gemeindliche Nutzung muss im Vordergrund stehen (mit möglichst vielen Angeboten und Kooperationen von Vereinen, DRK, VHS etc.); die private Vermietung (wenngleich wg. Folgekosten und Wirtschaftlichkeit notwendig) sollte an zweiter Stelle stehen. Vorschlag: Benennung als „Multifunktionshaus“.
- **Das Land prüft ggf. eine gastronomische Nutzung oder Kneipe wg. Wettbewerbsschutz** umliegender Gasthöfe in einem Radius von 6 km. Allerdings will das DGZ ja, bis auf den Mittagstisch für Senioren, keine eigene Gastronomie anbieten, sondern beim Catering bewusst mit umliegenden Gasthöfen kooperieren. (→ Mit Antrag Kooperationsvereinbarungen vorlegen.)
- **Zweckbindung der Fördermittel beträgt 12 Jahre.** Wird das DGZ in dieser Zeit stillgelegt oder verkauft, wären die Mittel anteilig rückzahlbar.



b) ILE-Leitprojekt (Fördercode 7.4)

- Förderung als Basisdienstleistung. Höchstfördersumme 750.000 EUR. Möglichkeiten sind a) Nahversorgung (hier nur Markttreff!) sowie b) Bildung: auch als Teil eines Dorfgemeinschaftszentrums. Unter Bildung können auch Sportveranstaltungen, Gemeindefestungen, VHS-Vorträge usw. gefasst werden.
- Stichtag für Anträge nur einmal im Jahr: der **1. April**. Allerdings müssen die Anträge **6 Wochen vorher** beim LLUR eingereicht werden! (Das könnte somit für uns knapp werden.)

Je nach Antragsvolumen und verfügbaren Fördermitteln zieht das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) den Antrag von GAK zu ILE, um restliche EU-Mittel auszugeben; dann würde das Verfahren schwieriger.

Ergänzend hat Herr Mensing mit dem LLUR telefoniert: **Neubau oder Erweiterung von privaten Nahversorgungseinrichtungen sind nicht förderfähig**. Das Land fördert gezielt Markttreffs. Insofern sind auch die geplanten Modernisierungsmaßnahmen in Markttreffs aufgrund der zusätzlichen GAK-Mittel in 2019 nicht für unseren Zweck verwendbar.

4. Weitere „priorisierte Themen“

► Wohnen

Der **Bedarf für Wohnungen, insbesondere für Ältere**, die aus ihrem Haus in eine kleinere barrierefreie Wohnung umziehen möchten, **sowie für junge „Starter-Pärchen“**, die nach dem Auszug aus dem Elternhaus in Haale bleiben möchten, wurde erneut thematisiert. **Die verfügbaren Flächen sind begrenzt** (nur Baulücken, keine freien Bauplätze). Planungsrechtliche Grundlage ist eine Innenbereichssatzung; es existiert kein F-Plan. Insofern wären rückwärtig des DGZ **Potenzialflächen** für Wohnungsbau vorhanden – sofern nicht Unverträglichkeiten gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder Fragen des Lärmschutzes dagegensprechen.

Die **Nachfrage nach Wohnraum bzw. Bauplätzen** in Haale ist überschaubar: Von 2010 bis 2017 wurde 4 WE fertiggestellt (vgl. die Abb.).

Abb. Baufertigstellungen in der Gemeinde Haale 2010–2017

										LEP 2010	
GKZ	31.12.2014	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Baufertigstellungen 2010-2017	Wohnungsbestand 31.12.2009
58068	Haale	-	1	-	-	2	-	1	-	4	209

Quelle: Amt Jevenstedt

Für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist der **wohnbauliche Entwicklungsrahmen gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein** zu beachten (10 % für Gemeinden im ländlichen Raum, die keine Schwerpunkte für Wohnungsbau sind). Nach Neu-Aufstellung des LEP Ende 2018 / Anf. 2019 beginnt der Entwicklungsrahmen wieder bei „Null“; heißt, wieder 10 % bis (voraussichtlich) 2030 (Stichtag lt. Innenministerium vermutlich 31.12.2017). Bei einem



Wohnungsbestand am 31.12.2017 von 213 WE bedeutet dies, **dass Haale von 2019 bis 2030 21 WE (abzüglich der Baulücken im Innenbereich) bauen kann.** (Vermutlich ist für die aktuellen Flächen im Bereich DGZ / ehemals Timm's Gasthof auch nach dem derzeitigen Entwicklungsrahmen noch genügend Potential vorhanden.)

Offen ist noch, wer die Wohnungen baut – auch um zu gewährleisten, dass die gewünschten Zielgruppen einziehen. Hier könnte das Instrument der „Konzeptvergabe“ eingesetzt werden. Oder die Gemeinde baut selbst (mit Baufirma) und hat dann die Vermietung in der Hand.

Bei **Wohnungen für ältere Menschen** ist allerdings auch die Frage zu stellen, ob der Standort Haale letztlich der richtige ist, da wahrscheinlich einige **Merkmale nötiger Infrastruktur**, z.B. ärztliche Versorgung + weitere Gesundheitsdienste fehlen. Hier sind passende Mobilitätsangebote notwendig.

► **Öffentlichkeitsarbeit**

Zur Information der Haaler*innen ist auf der Homepage des Amtes Jevenstedt eine Kurzdarstellung des OEK-Prozesses verfügbar. Zudem wird eine Pressemitteilung verschickt.

5. Weiteres Vorgehen

Das weitere Vorgehen sollte parallele Schritte enthalten:

- **Das Ortsentwicklungskonzept wird unter Moderation von CONVENT Mensing weiter konkretisiert.** Nach Diskussion auf der Zukunftswerkstatt mit den Bürger*innen am 17. Dezember könnte das Konzept im Frühjahr vorliegen. Hier stehen im Mittelpunkt das bauliche und städtebauliche Grundkonzept sowie das Nutzungs- und Betriebskonzept (mit Veranstaltungsplan) und natürlich die Aktivierung der Vereine und Bürger*innen in Haale.
- Parallel dazu **stellen Gemeinde und Amt eine Bauvoranfrage**, um Fragen des Lärmschutzes oder einer möglichen Bauleitplanung frühzeitig abzuklären.
- Ebenfalls parallel **bereitet Herr Neumann die Eckpunkte eines Förderantrags vor**, der die geplanten Module und die Nutzung des Dorfgemeinschaftszentrums unter Berücksichtigung der Förderbedingungen weiter konkretisiert.
- Schließlich sollte auch eine grobe **Kostenschätzung** erfolgen. Diese könnte sehr vereinfacht nach DIN 276 erfolgen. Alternativ könnte ein Büro auf Grundlage des vorabgestimmten Grobkonzeptes die Skizze eines Hochbauentwurfes plus genaue Kostenschätzung erarbeiten. Für das Nutzungskonzept ist eine **Folgekostenbetrachtung** zu erstellen.

Somit würden bis zur Fertigstellung und dem anschließenden Beschluss des OEK **alle relevanten Informationen vorliegen**. Damit wird vermieden, dass nach Beschluss des OEK Schwierigkeiten auf den Tisch kommen, die im Vorfeld nicht berücksichtigt worden sind.

- **Die Zukunftswerkstatt mit Einwohnerbeteiligung findet statt:**
- **17. Dezember 2018, 19.00 Uhr in der Alten Schule.**

Die Einladung erfolgt per Pressemitteilung sowie Aushang.