



# Orts(kern)entwicklungskonzept Gemeinde Haale

Gefördert im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur  
und Küstenschutz mit Mitteln des Bundes und des Landes



Bundesministerium  
für Ernährung  
und Landwirtschaft



Schleswig-Holstein  
Ministerium für Energiewende,  
Landwirtschaft, Umwelt, Natur  
und Digitalisierung



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. Anlass, Ziele und Prozess	4
2. Haale heute und zukünftig: Bestandsanalyse	7
2.1. Einführung	7
2.2. Makrostandort: Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, Verkehr, Bevölkerungsentwicklung	8
2.3. Relevante Nutzungen im Ortskern	12
2.4. Wohnen	14
2.5. Dorfgemeinschaft und Vereinsleben	15
3. Entwicklungsziele	17
4. Handlungsfelder und Maßnahmen	19
4.1 Einführung	19
4.2 Schlüsselprojekt Dorfgemeinschaftszentrum mit Neubau Nahversorger	19
4.2.1 Räumlich-funktionales Gesamtkonzept	20
4.2.2 Nutzungs- und Betriebskonzept	25
4.2.3 Sicherung des Nahversorgers durch Einbindung in das Nutzungs- / Betriebskonzept	27
4.2.4 Die Option MarktTreff	29
4.2.5 Kosten, Finanzierung, Förderung	30
4.3 Weitere Handlungsfelder	32
5. Der weitere Weg zur Umsetzung	38
6. Anhang	39

**CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen**

Dipl.-Geogr. Klaus Mensing

Dipl.-Ing. Ulrike Anders

Haubachstraße 74, 22765 Hamburg

040 / 30 06 84 78 - 0

[mensing@convent-mensing.de](mailto:mensing@convent-mensing.de)

[anders@convent-mensing.de](mailto:anders@convent-mensing.de)

[www.convent-mensing.de](http://www.convent-mensing.de)

Das OEK wurde begleitet von einer Lenkungsgruppe aus Vertreter\*innen der Gemeindevertretung Haale, des Amtes Jevenstedt und der AktivRegion Eider- und Kanalregion Rendsburg.

CONVENT Mensing bedankt sich zudem bei den Akteuren vor Ort, die auf den Werkstätten und in Gesprächen ihre Einschätzungen und Ideen beigesteuert haben.

Hamburg, Haale, 29. April 2019

<b>Abbildungen</b>	<b>Seite</b>
Abb. 1: OEK-Prozess	5
Abb. 2: Impressionen aus dem Beteiligungsprozess	6
Abb. 3: Der 2016 abgebrannte Timm's Gasthof im Ortskern von Haale	7
Abb. 4: Lage der Gemeinde Haale	8
Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Haale 2000 bis 2017, Wanderungen und Altersstruktur 2007 bis 2017	9
Abb. 6: Prognose Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Haale 2014 bis 2030	10
Abb. 7: Prognose Altersgruppenentwicklung Gemeinde Haale 2014 bis 2030	10
Abb. 8: Prognose Bevölkerungsentwicklung Ämter Kreis RD-ECK 2014 bis 2030	11
Abb. 9: Prognose Entwicklung Zahl der Haushalte Ämter Kreis RD-ECK 2014 bis 2030	11
Abb. 10: Bestandsanalyse des Ortskerns von Haale	12
Abb. 11: Baufertigstellungen in der Gemeinde Haale 2010–2017	14
Abb. 12: Planzeichnung Innenbereichssatzung + erste Änderung mit gekennzeichneten Potenzialflächen für Wohnungsbau.	14
Abb. 13: Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken	16
Abb. 14: Modell – Planungsstand des Dorfgemeinschaftszentrums und Nahversorgers	21
Abb. 15: Skizze – Planungsstand des Dorfgemeinschaftszentrums und Nahversorgers	22
Abb. 16: Flexible Module für das Ortszentrum	23
Abb. 17: Mögliche Planungsvariante mit „ausgedrehtem“ Nachversorger	24
Abb. 18: Fotowettbewerb zur Sensibilisierung und Identifikation der Jugendlichen mit ihrem Ort	34
Abb. 19: Informationsveranstaltung („Zukunftsforum Wohnen“)	36
Abb. 20: Die Dorfgemeinschaft hat es in der Hand ...	38

**Fotonachweis:** Alle Fotos von CONVENT Mensing, sofern nicht anderweitig angegeben.



## 1. Anlass, Ziele und Prozess

Die Gemeinde Haale hat mit Unterstützung von CONVENT Mensing ein Entwicklungskonzept für den zentralen Ortsbereich erarbeitet. **Anlass und Schlüsselprojekt** ist ein neues Dorfgemeinschaftszentrum (DGZ): als tragfähige Folgenutzung für den abgebrannten „Timm’s Gasthof“, um dem sozialen und kulturellen Leben wieder einen Ort zu geben – und somit auch einen Dorfmittelpunkt.

Angesichts wachsender Herausforderungen für Dörfer und kleine Gemeinden aufgrund des demografischen und strukturellen Wandels wie einem steigenden Bedarf an altengerechtem Wohnen oder der Tragfähigkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge lauten **die weiteren Ziele** Erhalt der Nahversorgung, Etablierung eines lebendigen und attraktiven Ortskerns und damit Förderung der Dorfgemeinschaft, Angebote für ältere Mitbürger\*innen sowie eine Stärkung der Jugendarbeit, der Kultur und des Vereinslebens, insbesondere des Sports. (→ vgl. die Entwicklungsziele in Kap. 3)

**Das Dorfgemeinschaftszentrum mit dem Neubau des Nahversorger sind im Startgespräch sowie auf insgesamt 5 Werkstätten von Oktober 2018 bis April 2019 soweit konkretisiert worden**, dass nunmehr anhand eines ersten Architekten-Entwurfs konkret geplant und eine Bauvoranfrage gestellt werden kann. Die weitere Umsetzung erfolgt nach Beschluss des OEK. Das neue DGZ plus Nahversorger wertet den Ortskern auf und hat eine positive Ausstrahlung auf die gesamte Gemeinde.

Das Orts(kern)entwicklungskonzept (OEK) ist die **Grundlage für zukünftige politische, planerische und investive Entscheidungen der Gemeinde** und wurde im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK) gefördert.

Dörfer wie Haale leben von einer aktiven Dorfgemeinschaft. Man kennt sich, spielt im Verein und trifft sich im Gasthof oder auf Festen. **Allerdings ist in vielen Dörfern ein Wandel zu beobachten:** Die Neubürger „ticken“ anders, die Nahversorgung stirbt aus, weil die Menschen in den großen Supermärkten in der Umgebung einkaufen. Und in Haale ist der überregional bekannte und beliebte Timm’s Gasthof 2016 abgebrannt – damit fehlt den Menschen ein Treffpunkt im Dorf. Immerhin ist noch ein Nahversorger aktiv, der auch eine Treffpunktfunktion übernimmt.

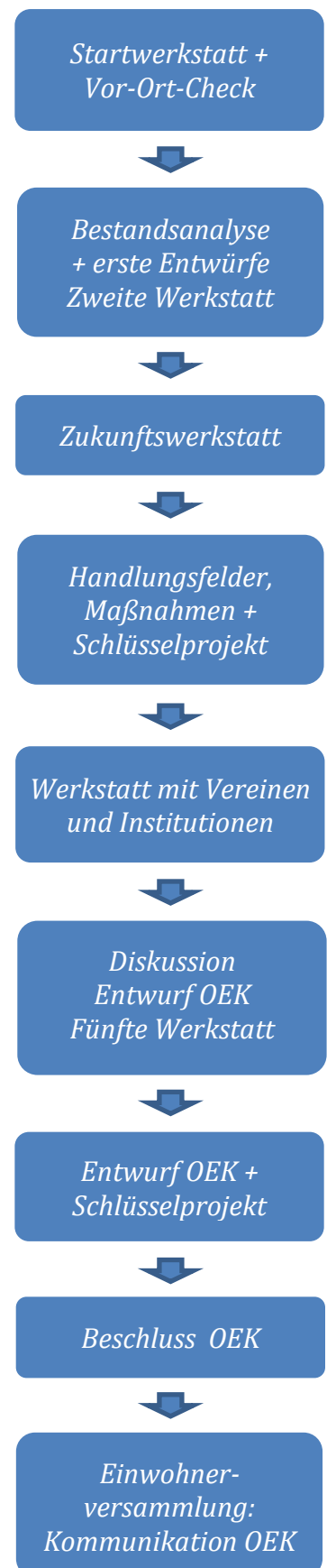
Daher wurden die **Akteure vor Ort von Beginn an einbezogen:** die Gemeindevertretung sowie das Amt Jevenstedt und die AktivRegion Eider- und Kanalregion Rendsburg in der Lenkungsgruppe, die Bürger\*innen sowie Vertreter\*innen der Vereine und Institutionen auf den Werkstätten. Denn das DGZ wird nur funktionieren, wenn alle mitmachen und sich tatkräftig einbringen.



## Prozess und Beteiligung

- Das OEK begann mit der **Startwerkstatt mit Politik und Verwaltung** sowie Konstituierung der Lenkungsgruppe **plus Vor-Ort-Check** durch CONVENT Mensing am **22. Oktober 2018**.
- In der Startwerkstatt und der anschließenden **Bestandsanalyse** wurden neben der Ausgangssituation gleichzeitig Entwicklungsbedarfe und -hemmnisse sowie erste Maßnahmenideen recherchiert – diese Bausteine griffen somit ineinander. Es wurden insbesondere die Eckpunkte zur Realisierung eines attraktiven Dorfmittelpunktes diskutiert und konkretisiert: die Potenziale für ein Dorfgemeinschaftszentrum (DGZ) und die Sicherung der Nahversorgung.
- Aufbauend auf die Bestandsanalyse wurden durch CONVENT Mensing erste Entwurfsansätze für das Schlüsselprojekt Dorfgemeinschaftszentrum erarbeitet und mit der Lenkungsgruppe auf der **zweiten Werkstatt am 15. November 2018** diskutiert.
- Die **Zukunftswerkstatt am 17. Dezember 2018** bot Gelegenheit, die Meinungen und Wünsche, Entwicklungsziele und Maßnahmenideen der Bürger\*innen in das OEK einzubeziehen. An einem von CONVENT Mensing erstellten Entwurfs-Modell für das neue DGZ wurde bereits sehr konkret diskutiert.
- Im weiteren Prozess wurden von CONVENT Mensing das Nutzungs- und Betriebskonzept konkretisiert sowie eine Kostenschätzung für das Schlüsselprojekt DGZ erstellt und auf einer **Werkstatt mit den Vereinen und Institutionen am 13. Februar 2019** diskutiert, um deren Wünsche abzufragen und die finanziellen und personellen Spielräume der Akteure auszuloten.
- Die **Diskussion des Entwurfs des Ortsentwicklungskonzeptes** erfolgte auf der **5. Werkstatt am 11. April 2019**.
- Das OEK wurde schließlich **am 2. Mai 2019** der Gemeindevertretung zum Beschluss vorgelegt.
- Den Abschluss des OEK bildet eine **Einwohnerversammlung**, auf der allen Bürger\*innen das OEK vorgestellt wird.
- Zur **Information der Öffentlichkeit** wurden die Ergebnisdokumentationen der Werkstätten auf die Homepage des Amtes Jevenstedt gestellt, ebenso die Einladung zur Zukunftswerkstatt. Vor und nach der Zukunftswerkstatt berichtete die Landeszeitung (→ vgl. Anhang 6)

Abb. 1: OEK-Prozess



**Abb. 2: Impressionen aus dem Beteiligungsprozess**



Die Start-Werkstatt am 22. Oktober 2018 (Foto: M. Rudolph)



Arbeit am Modell von CONVENT Mensing auf der zweiten Werkstatt am 15. November 2018



Zukunftswerkstatt in der Alten Schule am 17. Dezember 2018

## 2. Haale heute und zukünftig: Bestandsanalyse

### 2.1 Einführung

Bis zum August 2016 war die Welt in Haale noch in Ordnung – bis Timm's Gasthof niederbrannte. Der Familienbetrieb war überregional bekannt, beliebt und häufig ausgebucht. Mit dem Verlust der Gaststätte verlor die Gemeinde auch ihren Treffpunkt. Für eine Wiederbelebung gründete die Dorfgemeinschaft sogar einen eigenen Verein mit dem entsprechenden Namen TREFFpunkte Haale e.V.



Die Menschen wohnen gerne in Haale – die **Bevölkerungsentwicklung** ist weitgehend konstant. Hierzu trägt auch der **Nahversorger „Ihr Kaufmann“** bei, der gut läuft, auch Kunden aus umliegenden Orten hat und vorbeifahrende Pendler mit leckeren Brötchen versorgt. Ein derartiges Angebot ist in Orten dieser Größe durchaus ein Alleinstellungsmerkmal.

Insofern bietet das OEK die Grundlage dafür, dass Haale auch in 10 bis 20 Jahren noch ein I(i)ebenswerter Ort ist: mit Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und vor allem einem neuen, multifunktionalen Dorfgemeinschaftszentrum. Der Fokus des Ortskernentwicklungskonzeptes liegt auf dem unmittelbaren Ortskern, der den Bereich rund um „Ihr Kaufmann“ und die DGZ-Fläche umfasst – als Visitenkarte des Dorfes.

Die **Bestandsanalyse** ist nach den relevanten Handlungsfeldern gegliedert. Querschnittsthema ist zudem der Makrostandort Haale mit der Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur sowie den demografischen Rahmenbedingungen.

**Abb. 3: Der 2016 abgebrannte Timm's Gasthof im Ortskern von Haale**

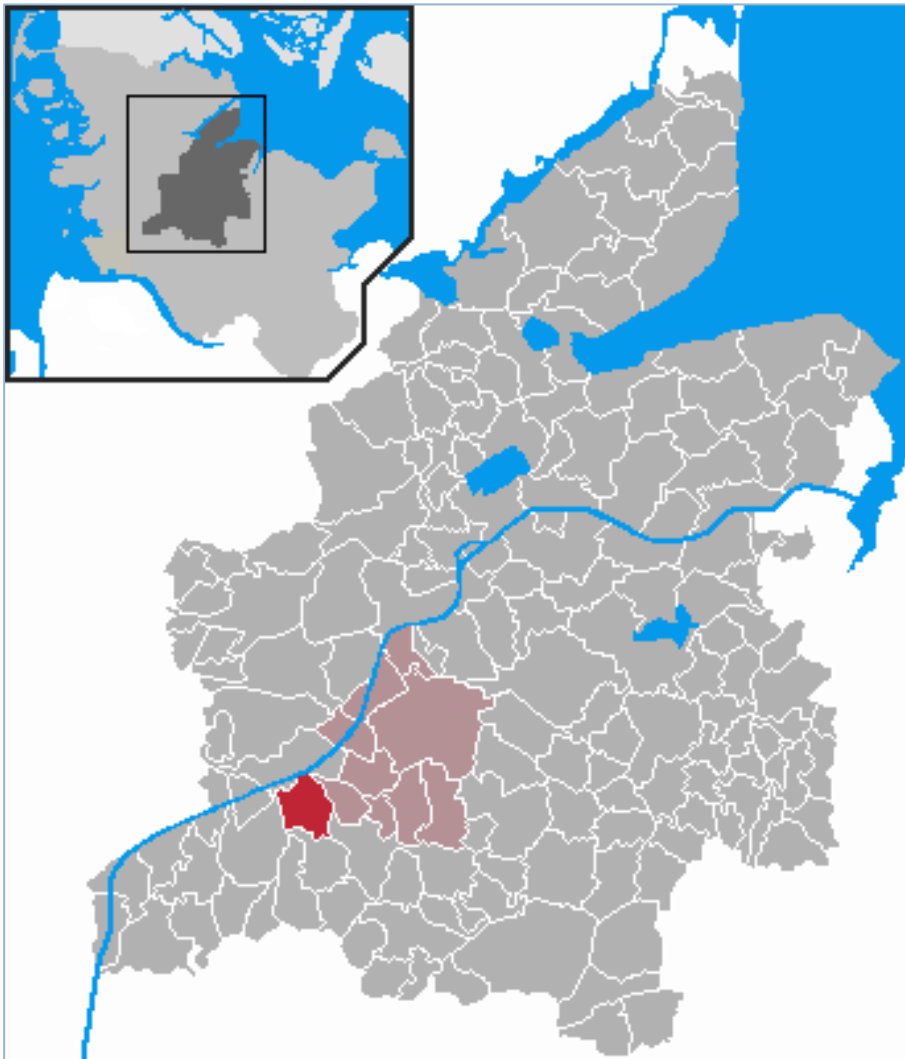


Quelle: Chronik der Gemeinde Haale, Karl Heinz Vollstedt (Eckernförde 1993)

## 2.2 Makrostandort: Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, Verkehr, Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Haale mit ihren gut 500 Einwohnern liegt im Herzen Schleswig-Holsteins, im Dreieck zwischen Rendsburg, Neumünster und Heide, und gehört zum Amt Jevenstedt im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Dorf ist verkehrsgünstig gelegen an der L 127 zwischen Jevenstedt im Nordosten und Hanerau-Hademarschen im Südwesten, südlich angrenzend an den Nord-Ostsee-Kanal.

**Abb. 4: Lage der Gemeinde Haale**



Quelle: ClausG - de.wiki, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=1510005>

Ort und Umgebung sind ländlich geprägt, inmitten von landwirtschaftlichen Flächen. Die Siedlungsstruktur ist weitläufig und fragmentiert. Im Westen des Gemeindegebietes liegt die Haaler Au, ein 80 ha großes Feuchtbiotop mit Wanderwegen. Sie ist ein Teil des 964 Hektar großen europäischen Vogelschutzgebiets Haaler-Au-Niederung und bietet vielen Vogelarten ein Brutgebiet.



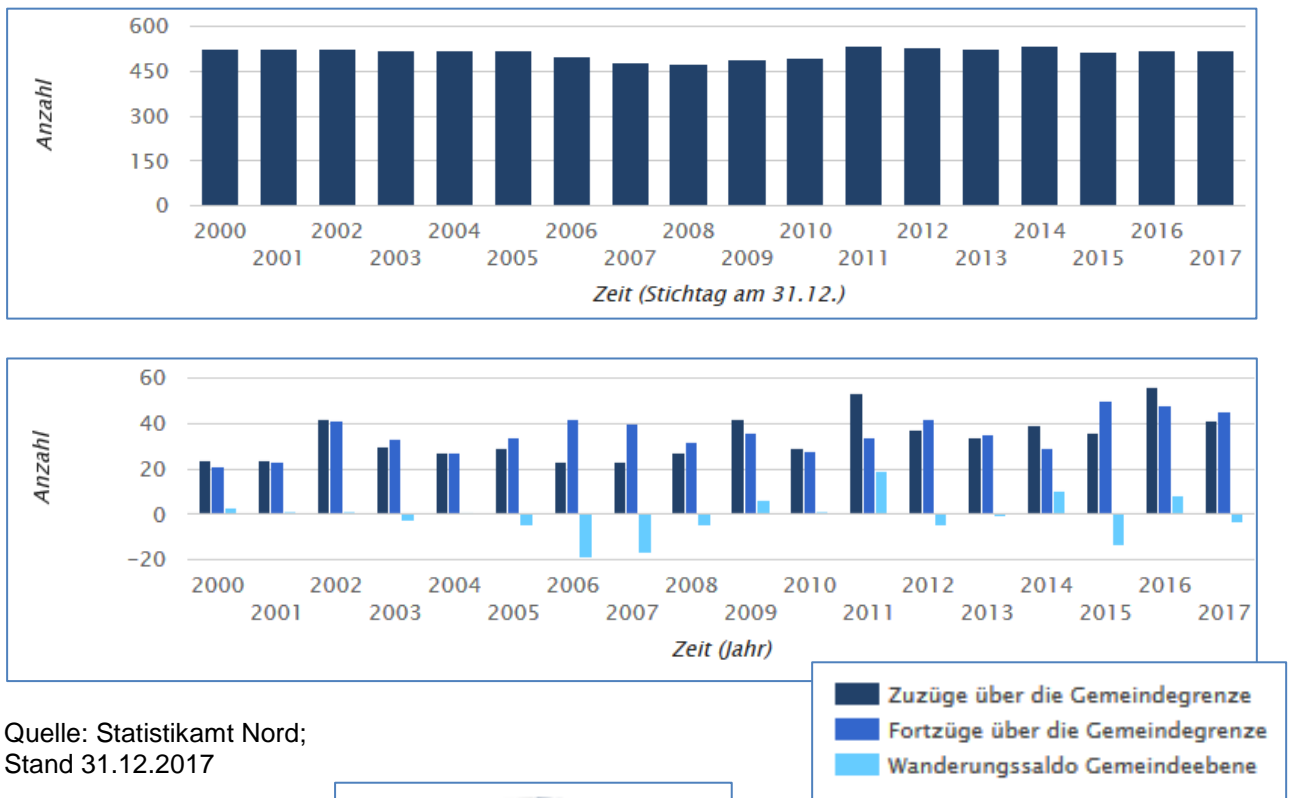


Die **Wirtschaftsstruktur** ist geprägt durch landwirtschaftliche Betriebe. Daneben gibt es einen Landmaschinenhandel mit Kfz-Werkstatt sowie kleinere Gewerbebetriebe, den Bogen-Treff-Haale sowie das „Atelier Mooreiche“ im Gesinenhof. Der Nahversorger „Ihr Kaufmann“ befindet sich direkt im Ortsmittelpunkt.

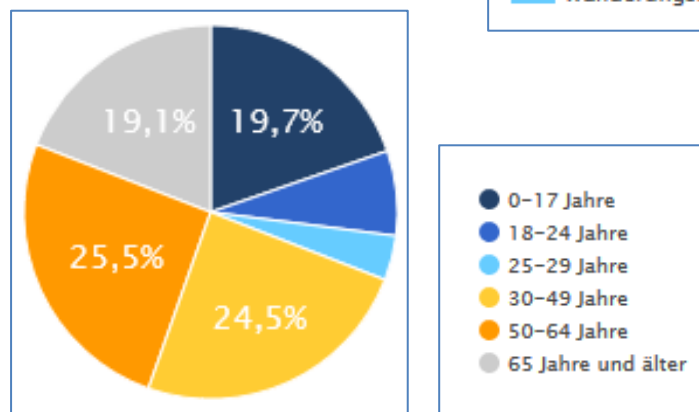


Der Bevölkerungsstand in Haale war in den vergangenen Jahren insgesamt recht stabil. **Prägender Trend ist die Alterung**, einhergehend mit der Verkleinerung der Haushalte. Die im November 2017 veröffentlichte „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Rendsburg-Eckernförde 2014–2030“ zeigt einen leichten **Bevölkerungsrückgang bis 2030**. (→ vgl. Abb. 6)

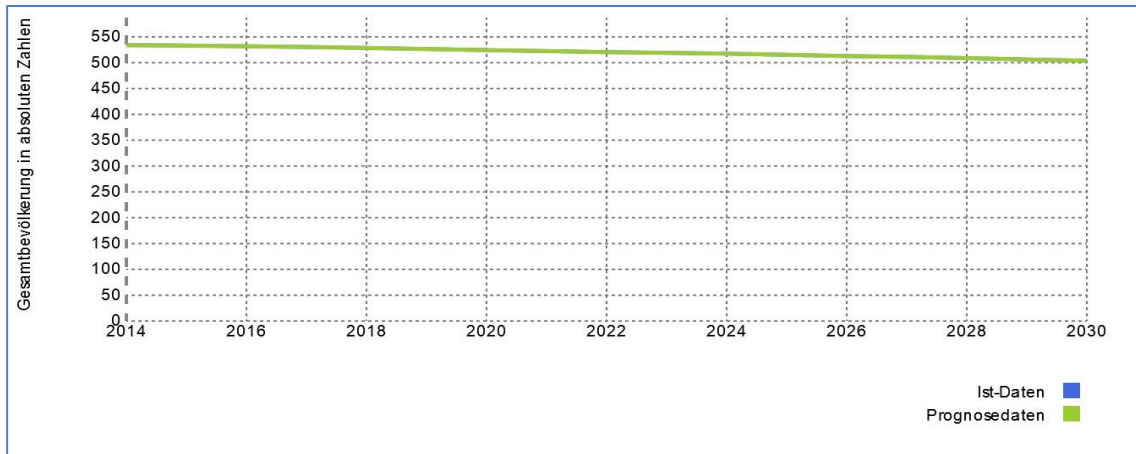
**Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Haale 2000 bis 2017, Wanderungen und Altersstruktur 2007 bis 2017**



Quelle: Statistikamt Nord;  
Stand 31.12.2017

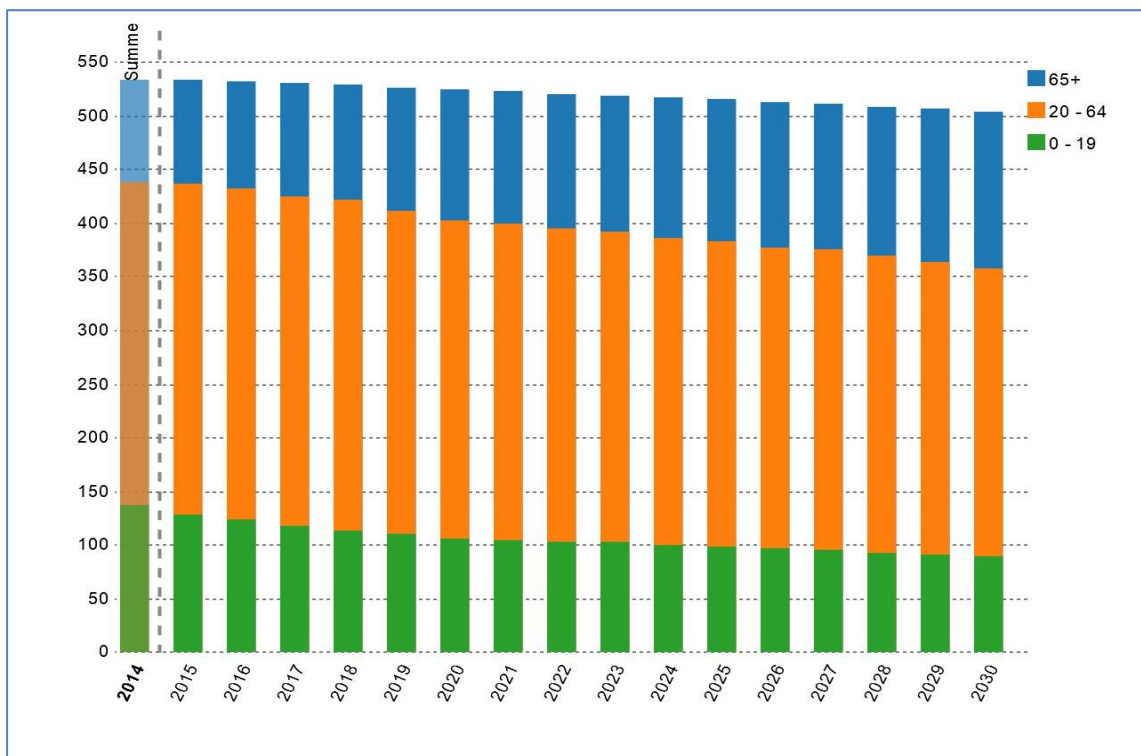


**Abb. 6: Prognose Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Haale 2014 bis 2030**



Quelle: Gertz Gutsche Rümenapp: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Rendsburg-Eckernförde bis 2030

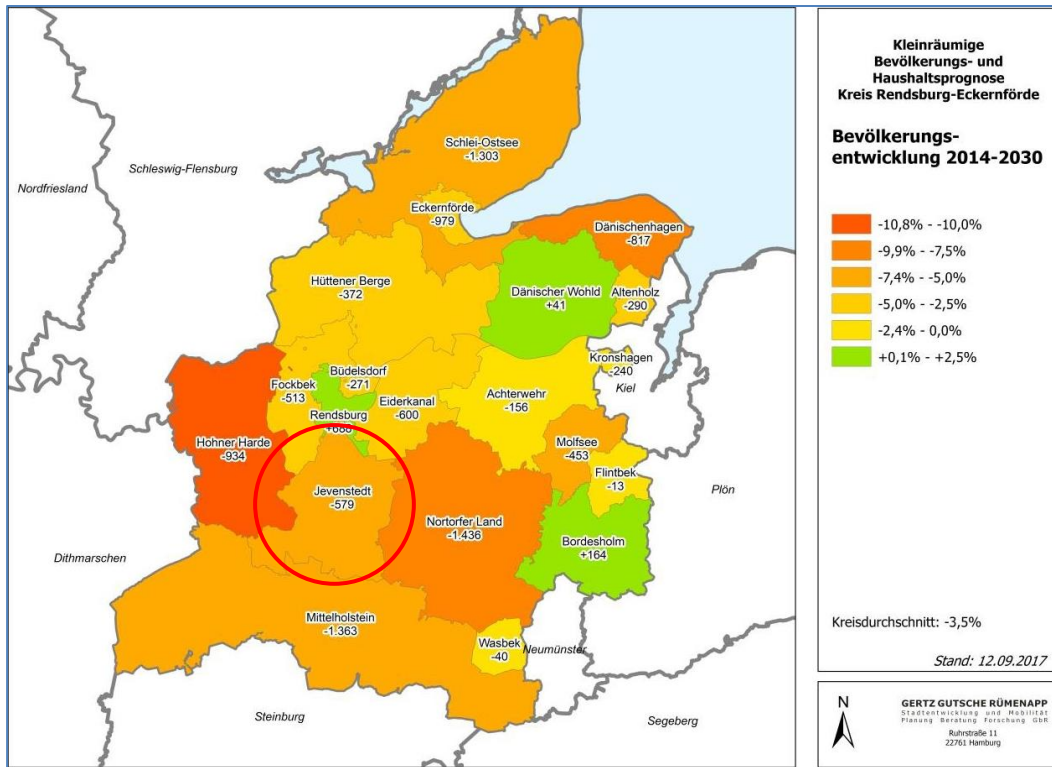
**Abb. 7: Prognose Altersgruppenentwicklung Gemeinde Haale 2014 bis 2030**



Quelle: Gertz Gutsche Rümenapp: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Rendsburg-Eckernförde bis 2030

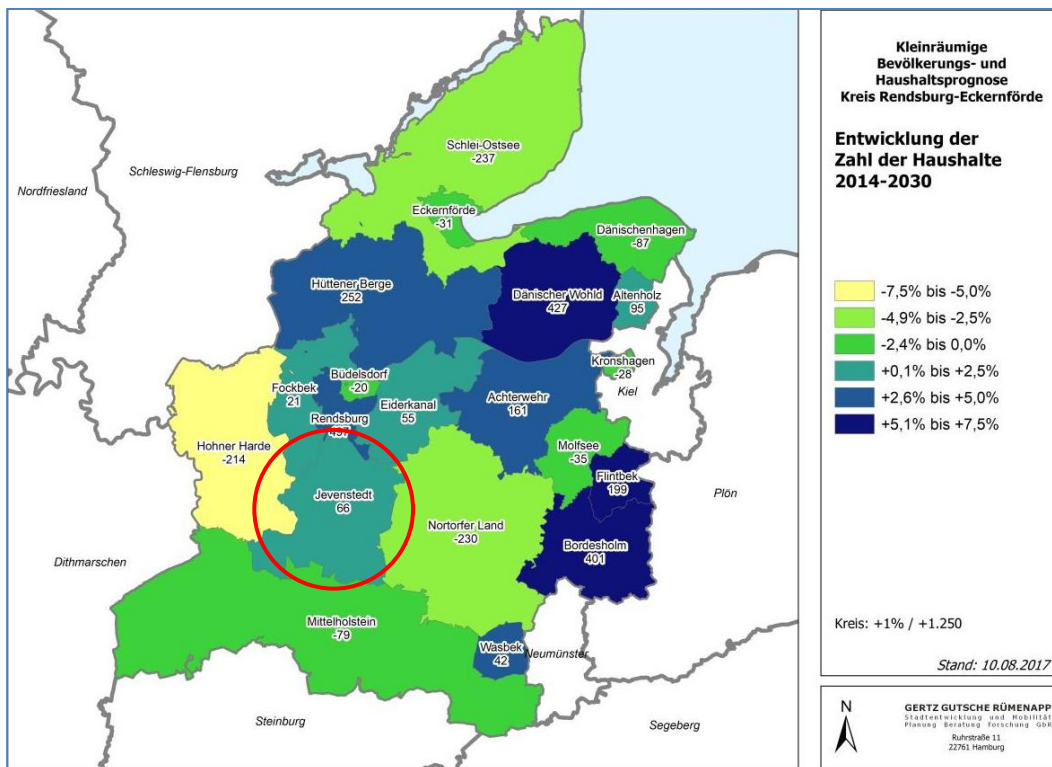
Auch wenn Prognosen für kleine Gemeinden wie Haale mit Vorsicht zu genießen sind, ist doch ein **Trend** erkennbar, der grundsätzlich auch für den Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein gilt. Hier sind die möglichen Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung im Auge zu behalten, um den Ortskern, bevölkerungsnaher Infrastruktur und Nahversorgung sowie die Angebote der Vereine vorausschauend zukunftsfähig aufzustellen.

**Abb. 8: Prognose Bevölkerungsentwicklung Ämter Kreis RD-ECK 2014 bis 2030**



Quelle: Gertz Gutsche Rügenapp: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Rendsburg-Eckernförde bis 2030

**Abb. 9: Prognose Entwicklung Zahl der Haushalte Ämter Kreis RD-ECK 2014 bis 2030**



Quelle: Gertz Gutsche Rügenapp: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Rendsburg-Eckernförde bis 2030

## 2.3 Relevante Nutzungen im Ortskern

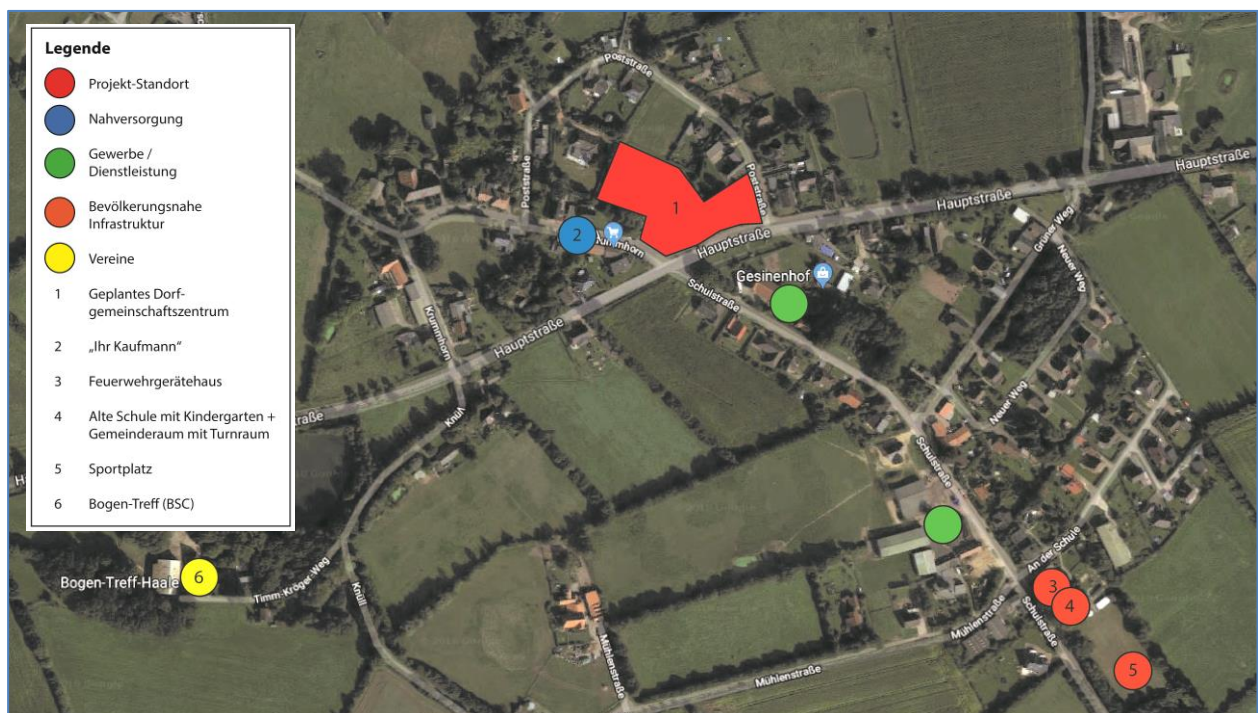
Der Charakter von Haale ist dörflich, beschaulich und attraktiv, als Wohnstandort auch aufgrund des naturräumlichen Umfeldes und der guten Erreichbarkeit über die Landesstraße. Der **Ortskern** besteht im Wesentlichen aus dem Bereich Krummhorn mit dem Lebensmittelmarkt „Ihr Kaufmann“ und der Fläche des früheren Gasthofes (und des zukünftigen Dorfgemeinschaftszentrums), ist jedoch kaum als solcher wahrzunehmen. Die Fläche ist derzeit eine Brache mit Erdhügeln und Rampen für Inline-Skater, die rege von Kindern und Jugendlichen genutzt wird. Rund um den Kreuzungsbereich Landesstraße / Krummhorn / Schulstraße bildeten weitere Geschäfte sowie Post, Meierei, Schmiede und andere Nutzungen das **frühere Dorfzentrum**.



Noch unbebaut hingegen ist der gegenüberliegende Bereich südlich der L 217. Eine bauliche Einfassung (durch Wohngebäude) zur Definition eines neu belebten Ortskerns ist hier wünschenswert. (→ vgl. Innenbereichssatzung v. 22.07.2002: Teilbereich 1; vgl. Abb. 11) Auch die in Privatbesitz befindliche Fläche nördlich des Projekt-Grundstückes ist unbebaut, da sie früher als Parkplatz für den Gasthof genutzt wurde.

Betrachtet man das Ortszentrum etwas großräumiger, ist auch die **Alte Schule** in der Schulstraße mit einzubeziehen, in der die meisten Veranstaltungen der Gemeinde und der Vereine stattfinden und in der sich der Kindergarten befindet.

**Abb. 10: Bestandsanalyse des Ortskerns von Haale**



Quelle Luftbild: google maps



## **Nahversorgung und bevölkerungsnahe Infrastruktur**

**Relevante Einrichtungen im Dorf** sind der Nahversorgungsmarkt „Ihr Kaufmann“ (mit Postagentur und Lotto-Toto) sowie der Gemeinderaum mit dem Turnraum in der Alten Schule, der im selben Gebäude untergebrachte Kindergarten mit Außengelände / Spielplatz und das angrenzende Feuerwehrgerätehaus. Veranstaltungen und Sitzungen finden im Gemeinderaum statt; zudem wird die Sporthalle in der Dörfergemeinschaftsschule im benachbarten Todenbüttel mitgenutzt.



- Der **Nahversorger** läuft nach Aussagen der Pächterin und auch des BBE-Standortchecks gut. Sie ist mit ihrem Laden und der derzeitigen Verkaufsfläche (VKF) von ca. 150 qm grundsätzlich zufrieden. Die Pächterin hat eine Mitarbeiterin, die perspektivisch die Nachfolge übernehmen möchte. Ihre Kunden kommen auch aus den umliegenden Orten und halten oft morgens auf dem Weg zur Arbeit bei ihr an; ihre belegten Brötchen sind sehr gefragt. Ihr Plus (auch gegenüber dem MarktTreff in Todenbüttel) ist zudem die Frischfleisch- und Käsetheke.
- Allerdings **stehen Investitionen an**, um den Markt energieeffizienter und attraktiver für die Kunden zu machen: barrierefreier Eingang, Ausbesserung des schadhafte Fußbodens, Erneuerung des Kassensbereichs, Vorbau für Einkaufswagen, Palettenware und Stehtische etc., Kühlraum, Eisentüren und Garagentore (alles sehr alt).
- Der **Kindergarten** in der Alten Schule verfügt nach Aussage der Leiterin über ausreichende Räumlichkeiten und Außengelände – die Auslastung ist gut. Ein Neubau und Umzug werden daher nicht als nötig erachtet. Es fehlen ein Büroraum und ein Elternsprechzimmer. Der Turnraum in der Alten Schule wird auch zukünftig für den Kindergarten benötigt.
- 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.) sowie sportliche Aktivitäten. Dafür würde sich der **Sportverein** engagieren. Eine Besonderheit sind die beiden Wohngruppen **der Kinder- und Jugendhilfe-Einrichtung „Hof Haale“** sowie **des Diakonie-Hilfswerks**.
- Haale hat **keine eigene Kirche**. Als Kirchengemeinde zuständig ist die Gemeinde Todenbüttel mit der Dreieinigkeitskirche.
- Der **Heimtdichter Timm Kröger** (1844–1918) und sein Neffe, der kaiserliche Baurat und Kirchenbaumeister Jürgen Kröger (1856–1928), wurden in Haale geboren (Wikipedia).



## 2.4 Wohnen

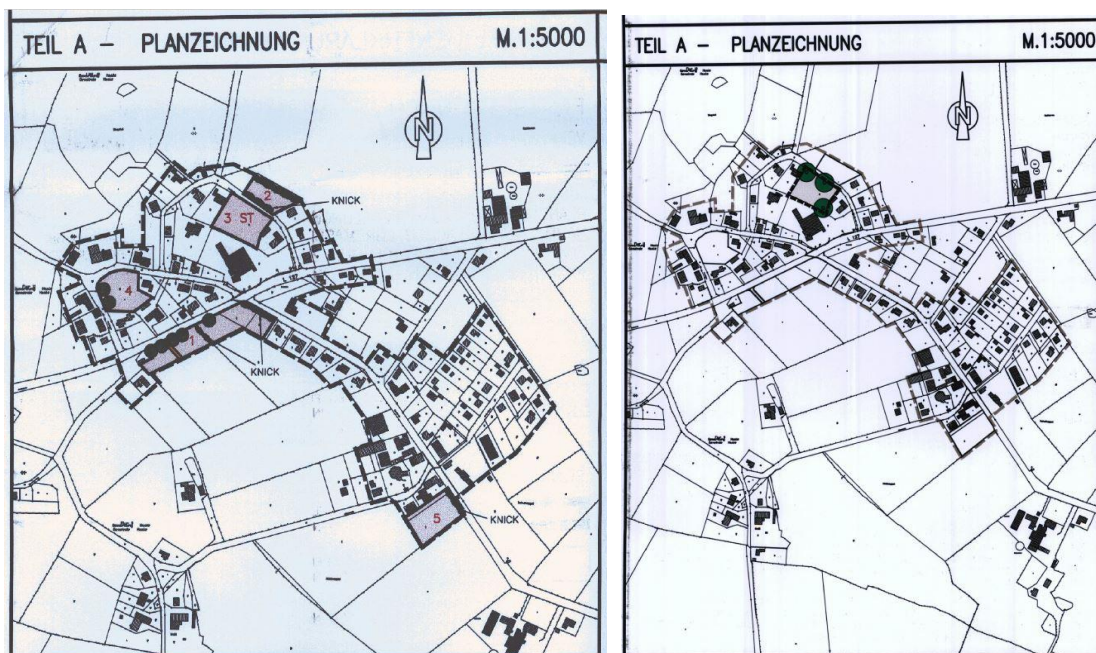
Die Nachfrage nach Wohnraum bzw. Bauplätzen in Haale ist überschaubar: Von 2010 bis 2017 wurde 4 WE fertiggestellt (→ vgl. Abb. 11). Die Gemeinde sieht jedoch einen **Bedarf insbesondere für Ältere**, die aus ihrem Haus in eine kleinere, barrierefreie Wohnung umziehen möchten, **sowie für junge „Starter-Pärchen“ oder Singles**, die nach dem Auszug aus dem Elternhaus gerne in Haale bleiben möchten. Insbesondere die Feuerwehr bemängelt, dass junge Kameraden keinen Wohnraum in Haale finden und den Ort verlassen müssen.

**Die verfügbaren Flächen sind jedoch begrenzt.** Es gibt derzeit lediglich Baulücken und keine freien Bauplätze. Die Baulücken befinden sich zudem in Privatbesitz. 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.

**Abb. 11: Baufertigstellungen in der Gemeinde Haale 2010–2017**

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

**Abb. 12: Planzeichnung Innenbereichssatzung + erste Änderung mit gekennzeichneten Potenzialflächen für Wohnungsbau**



Quelle: Amt Jevenstedt

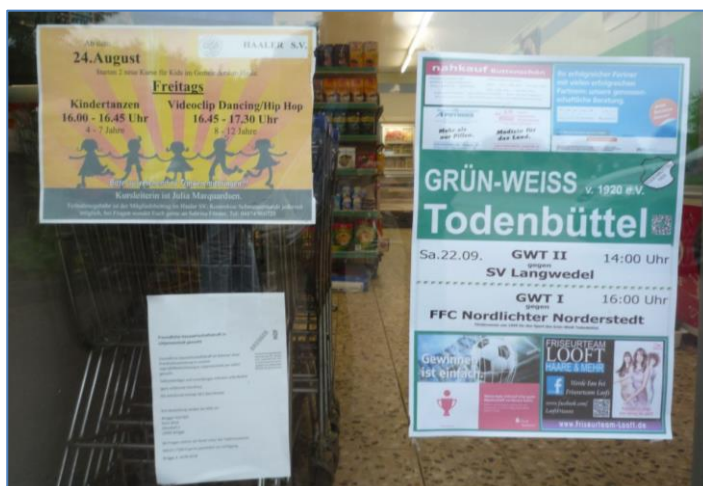


## 2.5 Dorfgemeinschaft und Vereinsleben

Das für Dörfer prägende **Vereinsleben** umfasst den Haaler SV und den Jagdverein Haale, den Trecker-Club Haale sowie die Freiwillige Feuerwehr und den DRK-Ortsverein Haale. Darüber hinaus sind viele Haaler\*innen Mitglied im Landfrauenverein Todenbüttel und Umgebung sowie in der Landjugend Embühren und Umgebung. Der Mittelpunkt des Dorflebens ist heute die Alte Schule.



- Relevant für das OEK ist insbesondere der **Verein „TREFFpunkte Haale e.V.“**, der sich laut Satzung u.a. für den Betrieb eines DGZ und die Stärkung der Nahversorgung einsetzt – im Wesentlichen durch ehrenamtliche Unterstützung. Der Verein hat derzeit 55 Mitglieder; der Jahresbeitrag beträgt 50 €.
- An **sportlichen Aktivitäten** werden im **Haaler Sportverein** Aerobic-Dance und Gymnastik angeboten; freitags ist Kindertanz. Hierfür ist der **Turnraum in der Alten Schule** ausreichend. Für weitere Fitnessangebote fehlt derzeit ein\*e Übungsleiter\*in. Die Volleyballer\*innen nutzen die Halle in der Dorfgemeinschaftsschule in Todenbüttel. Der (für ein DFB-Fußballfeld zu kleine) Sportplatz bei der Alten Schule ist offenbar ausreichend. Das Sportlerheim in Todenbüttel und Lütjenwestedt wird auch von den älteren Jugendlichen und Erwachsenen nach dem Sport besucht. Die Kinder werden nach dem Training von den Eltern wieder abgeholt. Der Großteil des Sports findet somit in Todenbüttel und Lütjenwestedt statt.
- 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. Diese Angebote sollen im DGZ ein neues Zuhause finden, das multifunktional und flexibel nutzbar sein wird.
- Der **Bogen-Treff-Haale** (Vollerthof) bietet ein traditionelles und instinktives Bogenschießen in familiärer Umgebung für Jedermann an.



Als **Fazit der Bestandsaufnahme und Standortanalyse** enthält die folgende Abbildung eine Darstellung der Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken.

**Abb. 13: Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken**

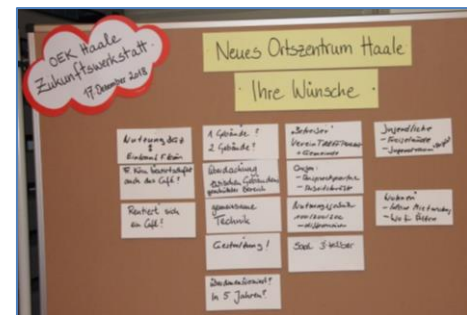
<p style="text-align: center;"><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktiver Wohnort</li> <li>▪ Ländliche und ruhige, gut erreichbare Lage südlich von Rendsburg (mittlere Pendelentfernung zu A 7 und A 23)</li> <li>▪ Naturräumlich attraktives Umfeld mit Feuchtbiotop Haaler Au</li> <li>▪ Funktionierender Nahversorger, Kindergarten und aktive Feuerwehr</li> <li>▪ Intakte Dorfgemeinschaft, Vereinsleben</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fragmentierte Siedlungsstruktur</li> <li>▪ Kein wahrnehmbarer Ortskern</li> <li>▪ Moderate Bevölkerungsabnahme</li> <li>▪ Begrenzte Innenentwicklungspotenziale (→ LEP)</li> <li>▪ Zu wenige Angebote für Jugendliche außerhalb der Vereine</li> <li>▪ Keine ausreichenden Wohnungen für Ältere und Junge, darunter für junge Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neues Ortszentrum mit Dorfgemeinschaftszentrum als Treffpunkt und Veranstaltungsort sowie Dorfplatz</li> <li>▪ Sicherung der Nahversorgung durch Neubau Ihr Kaufmann und Synergien mit DGZ</li> <li>▪ Klar definierte Dorfmitte mit verfügbarem Grundstück</li> <li>▪ Frühzeitiges Reagieren auf demografische Trends</li> <li>▪ Coole Angebote für Kinder und Jugendliche, auch eigenständig nutzbar im Außenbereich des DGZ</li> <li>▪ Verein TREFFpunkte zur Förderung der neuen Dorfmitte für die Dorfgemeinschaft</li> <li>▪ Sensibilisierung der Bevölkerung für Nutzung der Nahversorgung und des DGZ</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundsätzlich: Wandel der „Dorfkultur“ (Wohnzimmer statt Gasthof bzw. DGZ)</li> <li>▪ Neues DGZ in Konkurrenz zu Gasthöfen in der Umgebung; keine Nutzung wegen (empfundene) zu hoher Gebühren</li> <li>▪ Nahversorgung im Wettbewerb mit Anbietern in der Umgebung</li> <li>▪ Fehlende Angebote für Ältere und Jüngere (bevölkerungsnaher Infrastruktur)</li> <li>▪ Fehlender Wohnraum für Ältere und Jüngere (Gefahr von Abwanderungen)</li> <li>▪ Zu spätes Reagieren auf demografische Trends (z.B. Alterung und Auslastung der Infrastruktur)</li> </ul>



### 3. Entwicklungsziele

Wichtigste Ziele des Ortskernentwicklungskonzepts sind die **Identifizierung und Gestaltung eines attraktiven Dorfmittelpunktes** und der **Potenziale für ein Dorfgemeinschaftszentrum (DGZ)**, die Sicherung der **Nahversorgung** und damit verbunden die Erarbeitung von Zukunftsperspektiven für die **Dorfgemeinschaft**.

- ⇒ Durch eine tragfähige Folgenutzung für den 2016 abgebrannten Timm's Gasthof soll dem sozialen und kulturellen Leben wieder ein Ort gegeben werden – in der Dorfmitte. Gewünscht wird ein Dorfgemeinschaftszentrum als **Multifunktionshaus** für vielfältige Angebote und Nutzergruppen.
- ⇒ Für das **Dorfgemeinschaftszentrum** ist ein Gebäude zu realisieren, das den Wünschen der Haaler nach einem Treffpunkt und Versammlungsraum (Saal) entspricht und ansprechend gestaltet ist – plus einem tragfähigen **Betriebskonzept zur Nutzung durch die Dorfgemeinschaft**.
- ⇒ Die **langfristige Stabilisierung des Lebensmittelmarktes „Ihr Kaufmann“** als Frequenzbringer des täglichen Bedarfs hängt wesentlich davon ab, ob es gelingt, durch einen Neubau ein modernes Angebot zu realisieren und Synergien mit den Veranstaltungen im Dorfgemeinschaftszentrum zu schaffen (z.B. Belieferung mit Getränken, Brötchen, Snacks etc.). Wichtig sind ein **modernes und frisches Angebot** mit regionalen Produkten + Service (z.B. Lieferdienst für Ältere, ggf. ehrenamtlich organisiert). Nachfrageseitig geht es um die **Sensibilisierung der Bevölkerung im Sinne von „buy local“** oder „Heimatshoppen“ („unser Laden“) – um nicht auf dem Weg zur Arbeit in den größeren Nachbarorten einzukaufen.
- ⇒ Weitere – im Zusammenhang mit dem neuen Dorfgemeinschaftszentrum stehende – Entwicklungsziele betreffen **Angebote für ältere Mitbürger\*innen** sowie eine **Stärkung der Jugendarbeit, der Kultur und des Vereinslebens, insbesondere des Sports**. Daher bietet es sich an, in das neue Dorfgemeinschaftszentrum **weitere Nutzungen** zu integrieren: z.B. ein kleines Café plus Mittagstischangebot, einen Jugendraum, einen Geldautomaten, Angebote aus den Bereichen Bildung und Gesundheit, einen PC-Arbeitsplatz, WLAN etc.





## **Entwicklungsziele im Überblick**

Die Entwicklungsziele in den einzelnen Handlungsfeldern resultieren aus der Bestandsanalyse, der Diskussion auf den Werkstätten sowie dem fachlichen Input von CONVENT Mensing. Die im OEK konkretisierten Handlungsfelder sind in Kap. 4 dargestellt.

### **▶ Handlungsfeld / Querschnittsthema Demografie**

- Bevölkerung halten + Zuzüge generieren  
→ Zielgruppen: Kinder + Jugendliche, Familien + Paare, Senioren
- „Passende“ Angebote zum Wohnen und Leben für Jung + Alt  
→ Immobilien, Infrastruktur + Nahversorgung, Vereine, Angebote DGZ

### **▶ Handlungsfeld Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Ortskerns**

- Ortskern funktional und gestalterisch stärken  
→ Neues Dorfgemeinschaftszentrum
- Gebäude und Ortsbild in Schuss halten

### **▶ Handlungsfeld Nahversorgung / Gastronomie**

- Sicherung und Stärkung „Ihr Kaufmann“ durch Synergien mit DGZ

### **▶ Handlungsfeld Bevölkerungsnahe Infrastruktur**

- Infrastruktur sichern + qualifizieren (Räume, Angebot, Auslastung)
- Angebote für Jugendliche und zum Leben im Alter schaffen (Mobilität, Wohnungen, Angebote DGZ, Gesundheit + Pflege etc.)

### **▶ Handlungsfeld Wohnen**

- Wohnangebote für Junge, Singles, Paare, Familien und Senioren
- Mix aus Neubau und Bestandsentwicklung (Innenentwicklung)
- Management der Umzüge älterer Haaler\*innen (Wohnlotse)

### **▶ Handlungsfeld Dorfgemeinschaft, Veranstaltungen, Vereine**

- Zukunftsperspektiven durch neues Dorfgemeinschaftszentrum
- Vereinsleben und Kommunikation stärken  
→ Feste und (Sport-, Kultur-)Veranstaltungen in Kooperation mit Vereinen im Ortskern  
→ DGZ und Ihr Kaufmann nutzen
- Unterstützung des ehrenamtlichen Engagements (Ehrenamtspreis)  
→ Von der Dorfgemeinschaft zum Dorfmanagement!

## 4. Handlungsfelder und Maßnahmen

### 4.1 Einführung

Die **Gestaltung des Dorfmittelpunktes** in Form des neuen Dorfgemeinschaftszentrums plus Neubau des Nahversorgers stellt das wichtigste Handlungsfeld und das zentrale Schlüsselprojekt dar. Das DGZ wird „**Treffpunkt Haale**“ heißen (wie in Timm's Gasthof), der Nahversorger weiterhin „Ihr Kaufmann“, da er unter diesem Namen mit Logo firmiert.

Die **weiteren Handlungsfelder** wurden ebenfalls im OEK-Prozess und auf den Werkstätten thematisiert und hängen alle mit der neuen Dorfmitte zusammen:

- **Angebote für ältere Mitbürger\*innen** sowie eine **Stärkung der Jugendarbeit** werden durch neue Räumlichkeiten im DGZ ermöglicht.
- **Wohnen für Alt und Jung** wäre z.B. rückwärtig zum DGZ möglich, ist jedoch zunächst zurückgestellt. (→ vgl. Kap. 4.3)
- **Vereinsleben und Kultur** erhalten im DGZ ein neues Zuhause.
- **Einzelne Sportangebote** werden ins DGZ verlagert; insgesamt sind die räumlichen Potenziale jedoch begrenzt (etwa der zu kleine Sportplatz). Volleyball findet weiterhin in Todenbüttel statt.

Durch die Verlagerung einzelner Nutzungen, insbesondere des Gemeindefaums, werden zudem Räume in der Alten Schule frei.

Perspektivisch ist eine **Folgenutzung der gesamten Alten Schule denkbar**, falls der Kindergarten mit seinem Außengelände ebenfalls in das neue Ortszentrum umzieht; dies ist derzeit jedoch nicht geplant. Auch das Feuerwehrgerätehaus wird am jetzigen Standort bleiben, am neuen DGZ wird jedoch eine Fläche dafür vorgehalten.



### 4.2 Schlüsselprojekt Dorfgemeinschaftszentrum mit Neubau Nahversorger

Die Gemeinde hat die Liegenschaft des ehemaligen Gasthofs erworben und plant auf dieser Fläche den Neubau eines Dorfgemeinschaftszentrums. Im OEK-Prozess wurden hierfür ein räumlich-funktionales Gesamtkonzept mit Gebäude- und Raumprogramm sowie ein Nutzungs- und Betriebskonzept unter städtebaulicher und funktionaler Einbindung des benachbarten Nahversorgers erarbeitet und zudem die Eckpunkte der Förderung durch die GAK erörtert.

#### 4.2.1 Räumlich-funktionales Gesamtkonzept

Ausgangspunkt waren die Wünsche der Akteure vor Ort zu Beginn des OEKs – ein Dorfgemeinschaftszentrum in Modulen mit folgenden Kernnutzungen:

- Ein großer Saal / Multifunktionsraum für ca. 130 Personen, flexibel durch Trennwände teilbar, mit Bühne, Nebenraum / Lager, Beschallungsanlage, mobilem Tresen, Foyer und Garderobe, Küche, WCs etc.,
- ein kleiner Raum für Sitzungen und Kulturveranstaltungen („Timm-Kröger-Stube“) sowie
- eine Kneipe als Treffpunkt und für spontane Besuche außerhalb der Veranstaltungen im Saal.
- Weitere Nutzungen könnten sein: ein kleines Café plus Mittagstischangebot, ein Jugendraum, ein Geldautomat, Angebote aus den Bereichen Bildung und Gesundheit, ein PC-Arbeitsplatz plus (ehrenamtliches) Schulungsangebot, WLAN.



Das Gebäude soll wegen der gewünschten Barrierefreiheit in eingeschossiger Bauweise errichtet werden. Es sind ausreichend Parkplätze vorzusehen.

Ein mögliches **Zimmerangebot** für Touristen oder Monteure wird aufgrund der notwendigen Bewirtschaftung (Frühstück, Reinigung, Abrechnung etc.) für nicht realistisch gehalten.

Je nach Größe des DGZ sowie der Außenanlagen könnten die nördlichen und westlichen Grundstücksflächen für **Wohnungsbau** genutzt und als Bauplätze vermarktet werden. (→ vgl. Wohnen in Kap. 4.3)

CONVENT Mensing hat daraufhin ein baulich-funktionales Gesamtkonzept für den Ortskern entwickelt, unter Einbeziehung des Nahversorgers in einem Neubau. Zur Veranschaulichung haben die Planer – nach Abstimmung im Startgespräch und auf der ersten Werkstatt – ein **Modell des zukünftigen Dorfkerns** in 2 Varianten erstellt, das in der zweiten Werkstatt sowie (modifiziert als Variante 3) auf der Zukunftswerkstatt intensiv diskutiert wurde.

(→ Die kleinen Fotos auf dieser und der vorherigen Seite zeigen die Varianten 1 und 2; das große Foto in Abb. 14 und die Skizze in Abb. 15 zeigen die Variante 3.)

**Abb. 14: Modell – Planungsstand des Dorfgemeinschaftszentrums und Nahversorgers**



- Das Gesamtkonzept besteht aus der städtebaulichen, räumlichen und funktionalen **Kombination des Dorfgemeinschaftszentrums** (ca. 500 qm) **und des Nahversorgers** „Ihr Kaufmann“ (ca. 200 qm Verkaufsfläche + 50 qm Lager) in einem Neubau. Dadurch ergeben sich **Synergien nach dem MarktTreff-Prinzip** (= 3 Säulen Kerngeschäft Einzelhandel, Dienstleistungen und Treffpunkt).
- Auf dem exponierten Platz zur Hauptstraße soll durch die winklige Anordnung der Gebäude **ein Dorfplatz mit Maibaum als wahrnehmbares Dorfzentrum** neu geschaffen werden. Dieser Platz wird zur Hauptstraße hin belebt und bildet einen attraktiven, sichtbaren, sonnigen und öffentlichen **Aufenthaltsbereich**: für die Kunden des Supermarktes zum Verzehr von Kaffee und Brötchen, Nutzer\*innen eines Mittagstisches des DRK oder anderer Einrichtungen (Eltern von Kleinkind-Spieltreffs sowie Teilnehmende von Kursangeboten im Dorfgemeinschaftszentrum und einzelner kleiner Feierlichkeiten o.ä.).

**Abb. 15: Skizze – Planungsstand des Dorfgemeinschaftszentrums und Nahversorgers**



- Der **rückwärtige Grünbereich hinter dem DGZ** ist vom Saal aus zugänglich, hat einen privateren und geschützteren Charakter und kann für Feiern, Grillfeste etc. genutzt werden. Die Gartenfläche könnte einen Grillplatz, eine Boule-Bahn o.ä. erhalten. Ein an den Saal angrenzender Außenbereich sollte überdacht werden.
- Zur Hauptstraße hin ist eine kleine **Mauer** vorgesehen, um den Bereich abzugrenzen und gleichzeitig Sitzmöglichkeiten zu bieten. Zudem sollten hier neben Fahrradbügeln **Kurzzeitparkplätze** für den Nahversorger und insbesondere die Pendler, die morgens Brötchen kaufen, vorgehalten werden. Ansonsten sind die **Parkplätze**, vor allem für größere Feiern, überwiegend auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorgesehen.
- Die **Anlieferung** von Nahversorger und Café / Küche ist über eine Zufahrt im Westen möglich, die auch der Erschließung der rückwärtigen Flächen dient (Perspektive Wohnungsbau).
- Im westlichen Bereich wird eine Fläche für (noch näher zu definierende) **Wohngebäude** vorgehalten. Eine **Kläranlage** der ehemaligen Gaststätte ist vorhanden und könnte die Abwässer aller Neubauten aufnehmen.



- Im östlichen Bereich wird eine Fläche für das möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt zu verlagernde **Feuerwehrgerätehaus** vorgehalten.
- Die **Struktur der Gebäude ist bewusst kleinteilig**, um sich dem Maßstab der umgebenden Bebauung anzupassen.
- **Das Dorfgemeinschaftszentrum umfasst so vier Module für eine multifunktionale Nutzung:**
  - Ein verglastes **Foyer** zum Dorfplatz.
  - In der Mitte der **teilbare Saal** (ca. 200 qm für rund 130 Personen) als Herzstück, mit zu öffnender Glasfassade zum rückwärtigen Garten, um bei Veranstaltungen auch den Außenbereich mit nutzen zu können.
  - Im Westen des Gebäudes, gegenüber dem Kaufmann, ein **kleiner Sitzungssaal** mit separatem Zugang von außen sowie **Küche mit kleinem Café- / Kneipenraum**. Dieser Café-Bereich sollte sowohl dem Nahversorger als auch dem Dorfplatz zugewandt sein, davor eine (überdachte) Außen-Sitzecke. Beide Gebäudeteile sollten durch einen überdachten Bereich miteinander verbunden sein. Auch eine Windbarriere ist sinnvoll, um eine windgeschützte Sitzecke zu ermöglichen.
  - Im Südosten ein Gebäudeteil mit Garderobe und WCs sowie einem **Raum für Jugendliche** mit separatem Zugang von außen. Der Jugendbereich sollte auf den anschließenden **Außenflächen** um „Attraktionen“ ergänzt werden: Graffiti-Wand, Boulder-Klettergriffe an der Wand, Skater-Rampe / Halfpipe oder Parkour-Einrichtungen u.ä.

Auf der Zukunftswerkstatt wurde der Entwurf mehrheitlich positiv bewertet. Da das Modell aus flexiblen Styrodur-Modulen besteht, **konnten die Teilnehmenden ihr zukünftiges Ortszentrum aktiv mitgestalten und somit „selbst in die Hand nehmen“**. (→ vgl. Abb. 16)

**Abb. 16: Flexible Module für das Ortszentrum**



Eine Anregung war, den **Gebäudeteil des Nahversorgers etwas weiter auszdrehen**, also den Winkel zum Saal-Gebäude zu vergrößern. Dadurch würde erreicht, dass nachmittags mehr Sonnenlicht auf den neuen Dorfplatz fällt, der Nahversorger für eine gute Sichtbarkeit und Werbewirkung aus allen Straßenrichtungen besser erkennbar und wahrnehmbar würde und im westlichen Bereich noch weniger Raum verschenkt würde. Entsprechend könnten die Parkplätze möglicherweise vor anstatt hinter dem Nahversorger angeordnet werden. (→ vgl. Abb. 17 als Ergebnis der Arbeit am Modell auf der Werkstatt) Das ist im Zuge des späteren Architekten-Entwurfs zu prüfen.

**Abb. 17: Mögliche Planungsvariante mit „ausgedrehtem“ Nahversorger**



**Weitere Wünsche lauteten:**

- Die Entfernung vom Nahversorger zur Küche des DGZ sollte möglichst gering sein.
- Der Saal könnte auch drei-teilbar sein.
- Anstelle eines Maibaums könnte auch **ein echter Baum** auf dem Dorfplatz gepflanzt werden – z.B. eine traditionelle Dorflinde.
- In Abstimmung mit dem noch zu beauftragenden Architekturbüro sollte rechtzeitig darüber nachgedacht werden, ob das Dorfgemeinschaftszentrum und die später zu planende **Wohnbebauung** im hinteren Teil eine gemeinsame Energieversorgung erhalten können.





- Es sind auch **Flächen für die Bushaltestelle mit Unterstand, die fahrbare Bücherei und einige Parkplätze** zu berücksichtigen.
- Auf der jetzigen Brache wurden für Kinder und Jugendliche Erdmassen zu **befahrbaren Hügeln** geformt, die rege genutzt werden. Eine solche freie, unbeplante (oder derart gestaltete) Fläche ist auch zukünftig wünschenswert, um Jugendlichen einen attraktiven Aufenthaltsbereich zu bieten – wenigstens, bis die späteren Bauabschnitte realisiert sind.

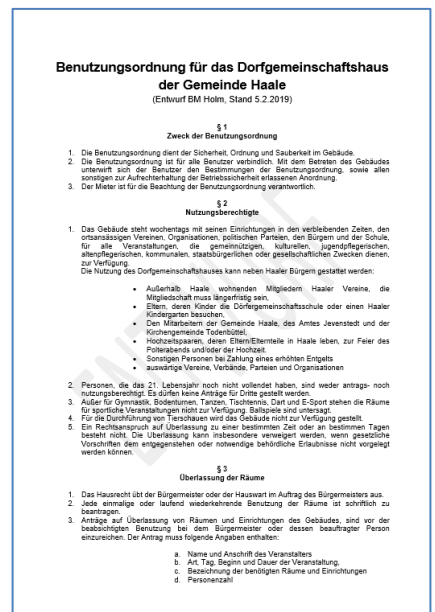
#### 4.2.2 Nutzungs- und Betriebskonzept

Das Nutzungs- und Betriebskonzept als **Grundlage für eine multifunktionale Nutzung** ist entscheidend für das Funktionieren des DGZ, die Akzeptanz (lebendige Dorfmitte) und die Refinanzierung; es stieß in den Werkstätten auf grundsätzliche Zustimmung. Es umfasst die Finanzierung des laufenden Betriebs und die personelle Organisation von Hausmeister- und Reinigungstätigkeiten über die Bewirtung bis hin zu (kulturellen) Veranstaltungen und deren Vermarktung.

Die Grundidee ist, dass **die Gemeinde den Saal vermietet und die Veranstalter (Vereine, Feuerwehr, Private) sich selbst um Organisation, Musik und Bewirtung kümmern**. Hierzu wird ein Veranstaltungsplan mit Zuständigen, Kosten etc. erstellt.

Der **Entwurf der Benutzungsordnung** für das DGZ vom 5. Februar 2019 von Bürgermeister Holm (vgl. den Auszug rechts) nennt als primäre **Nutzergruppen** die ortsansässigen Vereine, Organisationen, politischen Parteien, Bürger\*innen und die Schule und darüber hinaus Eltern, deren Kinder die Dörfergemeinschaftsschule oder einen Haaler Kindergarten besuchen, Mitarbeiter\*innen der Gemeinde Haale, des Amtes Jevenstedt und der Kirchengemeinde Todenbüttel, Hochzeitspaare, deren Eltern in Haale leben, auswärtige Vereine, Verbände, Parteien und Organisationen sowie sonstige Personen bei Zahlung eines erhöhten Entgelts. Zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit könnten nach Ansicht von CONVENT Mensing auch professionelle Party- / Event-Veranstalter zum Zuge kommen.

Die **Eigenbewirtschaftung des Saals** hat Vorteile (günstiger, flexibler, vor Ort – keine lange Fahrt im Anschluss an eine Feier), erfordert jedoch die Organisation vor Ort und gewisse Eigenleistungen. Die Identifikation mit dem „eigenen Dorfhaus“ spielt zudem eine wichtige Rolle. Hierzu soll eine Liste von Caterern bzw. Gasthöfen im Umfeld erstellt werden, auf die alle Interessenten zurückgreifen können. Auch könnte in der Benutzungsordnung eine Auflage verankert werden, dass **bei Selbstversorgung Lebensmittel und Getränke über „Ihr Kaufmann“ abgenommen werden müssen und das Catering bei den umliegenden Gasthöfen**. (→ vgl. 4.2.3 Sicherung des Nahversorgers durch Einbindung in das Nutzungs- / Betriebskonzept)



Benutzungsordnung für das DGZ  
(Entwurf: BM Bernd Holm)



**Der Verein TREFFpunkte Haale übernimmt die Gesamtkoordination** – in Zusammenarbeit mit der Gemeinde. Auch wenn eine Anerkennung der Gemeinnützigkeit erfolglos war, hat der Verein auf seiner Mitgliederversammlung beschlossen, sich weiterhin engagiert für das DGZ einzusetzen.

- Dabei geht es primär um die **Planung und Buchung der Veranstaltungen im Saal**, Schlüsselübergabe, Reinigungstätigkeiten sowie Abrechnung. Die Belieferung mit Getränken, Brötchen, Würstchen, Snacks etc. erfolgt durch den lokalen Nahversorger; für größere Speisenangebote sind Kooperationen mit umliegenden Gastwirtschaften geplant. Hier wird durch das Amt Jevenstedt (Herr Rudolph) nach Beschluss des OEK für den Förderantrag eine Abfrage erfolgen.
- Der **Café-Bereich einschließlich der Außenflächen** wird nicht separat bewirtschaftet. Die Kunden, die bei Ihr Kaufmann Kaffee, Brötchen oder Gebäck kaufen, können sich in das Café setzen (entsprechend der Sitzgelegenheiten typischer Vorkassenbäcker). Das Ihr-Kaufmann-Team wird die Brötchen auch weiterhin im Markt in eigener Küche zubereiten. Insofern benötigt ein Neubau einen Küchenbereich; die Mitnutzung der DGZ-Küche ist jedoch nicht notwendig.
- **Der Café-Bereich sollte so „gemütlich“ sein**, dass neben einem „Kaffeeklatsch“ auch z. B. ein Handarbeitsklub, ein Skat-Stammtisch, Vorlesungen oder kleinere Veranstaltungen stattfinden können. Eine Bücherstube könnte dem Austausch privater Bücher dienen.
- Die **Küche** kann – außer durch den DRK-Mittagstisch – durch Vereine und Private für Veranstaltungen genutzt werden; die genau Größe und Ausstattung ist noch zu klären.
- Die **Timm-Kröger-Stube dient als Sitzungsraum und als Bierstube**. Hierfür ist nicht zwingend eine temporäre Bewirtschaftung notwendig. Nutzer können bei Sitzungen auf die mobile Bar zurückgreifen; zudem kann z.B. am Wochenende abends eine Zugänglichkeit vereinbart werden, um spontane Treffen zu ermöglichen.
- Die **Nutzung des Jugendraumes** wird federführend durch den Haaler SV koordiniert. Auch die Jugendlichen können sich an der Bar mit alkoholfreien Getränken gegen Kostenerstattung bedienen.
- Von den **sportlichen Aktivitäten** werden Tanzen und Gymnastik von der Alten Schule in den Saal umziehen; das Kleinkinder-Turnen bleibt in der Alten Schule.
- **Auf dem Dorfplatz könnten Veranstaltungen** wie Obstpressen, Erntedank, Basar und Flohmärkte stattfinden oder ein Lehmbackofen errichtet werden. Eine Idee ist eine Milchtankstelle mit Befüllung durch ortsansässige Milchbauern. Für die Veranstaltungen könnten auch Räumlichkeiten des DGZ genutzt werden, z.B. die sanitären Anlagen.



Gutes Beispiel: MarktTreff Wiemersdorf  
(Foto: CONVENT Mensing)

### **Nutzungsgebühren**

Zur anteiligen Refinanzierung sollte die Gemeinde Nutzungsgebühren erheben (wie andere DGZ auch). Dies ist ein entscheidender Faktor – für den Gemeindehaushalt sowie die Nutzung des DGZ. Hier besteht somit eine sensibler Gestaltungsspielraum, zumal die Nutzung der Alten Schule derzeit kostenlos ist. (→ vgl. die Ausführungen zu den Gebührenvarianten in Anhang 1) Weitere Einnahmen könnten durch den Verkauf von Grundstücksteilen für Wohnungsbau erzielt werden.

- Auf der Zukunftswerkstatt wurde eine **Nutzungsgebühr** für private Feiern von 100 bis 200 € als realistisch angesehen (ca. 150 € kostet schon ein großes Miet-Zelt) – in Abhängigkeit der Größe und Ausstattung der Räumlichkeiten. Die Gebühren für private Feiern können dabei in der Gebührenordnung differenziert werden, je nachdem, ob Ortsansässige oder Privatpersonen von außerhalb die Räumlichkeiten mieten.
- Der **Entwurf der Entgeltordnung** für das DGZ vom 5. Februar 2019 von Bürgermeister Holm schlägt für den großen Saal bei kommerziellen Veranstaltungen 450 € und bei nicht kommerziellen Veranstaltungen 150 € vor, zzgl. Gebühren für Küchenbenutzung etc. Für Veranstaltungen der örtlichen demokratischen Parteien, Vereine, Verbände und Organisationen, für die keine Eintrittsgelder erhoben werden, wird kein Entgelt erhoben.
- Wichtig ist, **engagierte und möglichst weitgehend ehrenamtliche Menschen für den Betrieb** des DGZ zu finden: von Hausmeistertätigkeiten bis zum Kuchenbacken. Hier sind insbesondere die Mitglieder des Vereins TREFFpunkte angesprochen. Entscheidend ist (wie beim MarktTreff) das **gemeinsame Engagement und die dauerhafte Partnerschaft** zwischen Gemeinde, Betreiber(n) und der Dorfgemeinschaft!

### **4.2.3 Sicherung des Nahversorgers durch Einbindung in das Nutzungs- / Betriebskonzept**

Das DGZ und die Sicherung des Nahversorgers „Ihr Kaufmann“ sind im Zusammenhang zu betrachten und werden im Entwurf auch räumlich-funktional integriert: **Veranstaltungen, Hochzeiten etc. im neuen Dorfgemeinschaftszentrum sind eine Chance für den lokalen Anbieter**, zusätzliche Umsätze durch die Belieferung mit Getränken, Würstchen, Grillfleisch, Brötchen, Snacks etc. zu generieren. (Die Lieferung von zubereiteten Speisen könnten umliegende Gastwirtschaften oder Caterer übernehmen.)



- In einem **Neubau** für den Nahversorger werden Verkaufsfläche (optimal wären 200 qm VKF + 50 qm Nebenräume + Lager; zudem marktgängiger Zuschnitt), Ladeneinrichtung, Energieversorgung etc.



modern und effizient realisiert (z.B. gemeinsamer Kühlraum mit DGZ). Ein neues Kassensystem mit Cashback-Funktion dient der Bargeldversorgung im Dorf. Der Grossist Bartels-Langness (Bela) schätzt **Kosten pro qm VKF von ca. 500 bis 600 € brutto**.

- Die **Belieferung** wird auch in Zukunft durch Bela erfolgen, zumal eine etablierte selbstständige Kauffrau vorhanden ist. **„IK Ihr Kaufmann“ ist ein bewährtes Kleinflächen-Konzept** mit Konzentration auf Verkaufsflächen zwischen 100 und 250 qm, schwerpunktmäßig im ländlichen Raum, häufig von ortsansässigen Händlern betrieben. Neben Convenience-Produkten für 1- und 2- Personenhaushalte bietet „IK Ihr Kaufmann“ alle Waren des täglichen Bedarfs, von Obst und Gemüse über eine hochwertige Wurst- und Käsetheke bis zum gut bestückten Trockensortiment. **Wichtig ist laut BBE die attraktive Positionierung des Marktes und eine hohe Akzeptanz der Bevölkerung!**
- Die Pächterin „Ihr Kaufmann“ begrüßt die Kombination des DGZ mit dem Nahversorger und betont ihr Interesse, mit ihrem Geschäft in ein neues Dorfgemeinschaftszentrum umzuziehen, was zudem eine Erleichterung ihrer Arbeit bedeuten würde. Allerdings sind ihre finanziellen Spielräume begrenzt. Daher sieht sie sich außerstande, die Finanzierung einer neuen Immobilie plus Ladeneinrichtung zu leisten. Bela würde sich daran nicht beteiligen. Ggf. wäre insofern eine Beteiligung denkbar, als die Betreiberin in absehbarer Zeit die o.g. Erneuerungsinvestitionen tätigen müsste und zudem ein Neubau eine zukunftsfähige Investition für die Nachfolgerin darstellt.
- Der Standortcheck der BBE für einen MarktTreff von 2017 hat dem Markt beim derzeitigen Wettbewerbsumfeld eine grundsätzliche Tragfähigkeit attestiert. Gleichwohl sollte ein **Modul „Nahversorger“ im neuen DGZ** so gestaltet sein, dass es im Falle einer Geschäftsaufgabe **auch für andere Nutzungen geeignet** ist (sog. „Drittverwendbarkeit“).
- Zu berücksichtigen ist, dass bei einem Umzug **der derzeitige Markt leer stehen** würde, dem privaten Eigentümer somit die Mieteinnahmen fehlen würden. Für die bestehende Immobilie ist daher nach einer Folgenutzung zu suchen. Allerdings überwiegen aus Sicht der Dorfgemeinschaft die Vorteile eines Neubaus.





#### 4.2.4 Die Option MarktTreff

Im OEK-Prozess wurde auch die Option „MarktTreff“ thematisiert. Ein MarktTreff in Haale war bereits vor einiger Zeit Gegenstand von Gesprächen. Auf der 4. Werkstatt wurde das Konzept MarktTreff von Herrn Ohm, BBE, noch einmal vorgestellt. Ergänzend hatte CONVENT Mensing die relevanten Kriterien für die Varianten mit und ohne MarktTreff in Abstimmung mit der BBE und der ews group gegenübergestellt. (→ vgl. den Anhang 2) **Die Gemeinde stand und steht dieser Option jedoch ablehnend gegenüber.**



- Der MarktTreff ist eine Marke – und ein Erfolgsmodell – des Landes Schleswig-Holstein und besteht aus den **drei Säulen Kerngeschäft (i.d.R. Nahversorgung), Treffpunkt und Dienstleistungen**. Daraus entsteht eine gemeinsame Verantwortung zwischen dem Träger (Gemeinde), dem Betreiber des Nahversorgers und der Dorfgemeinschaft. **Das Modell DGZ (mit Dienstleistungsangeboten) plus Nahversorger würde quasi einen MarktTreff darstellen**. Bislang hat noch kein MarktTreff in Schleswig-Holstein aufgegeben, auch nicht nach Auslaufen der Bindungsfrist von 12 Jahren.
- Es gibt **unterschiedliche MarktTreff-Modelle** – letztlich ist jeder MarktTreff individuell und lokal angepasst. In Haale käme ein MarktTreff der Größe L (bis 300 qm) infrage. (→ vgl. ausführlich das MarktTreff-Handbuch unter [www.markttreff.de](http://www.markttreff.de))
- **Ein MarktTreff in Haale wäre laut StandortCheck von Herrn Ohm absatzwirtschaftlich machbar und würde sich tragen** – insbesondere, weil es bereits einen bestehenden Nahversorger gibt. Für die Realisierung ist eine Machbarkeitsstudie Voraussetzung (ca. 30.000 €, 60 % Förderung möglich). Hier liegen mit dem OEK bereits Vorarbeiten vor (insbes. Bürgerbeteiligung), sodass die Studie günstiger wird. Sollte eine Entscheidung für den MarktTreff fallen, müssten zunächst Gemeinde und MarktTreff-Betreiber in **Todenbüttel um ihr Einverständnis** gebeten werden. In 5 km Umkreis darf keine Konkurrenz entstehen.
- **Vorteile des MarktTreffs** sind ein gutes Netzwerk und eine ständige betriebswirtschaftliche Beratung durch BBE und ews group. Gute Beispiele sind die MarktTreffs Hohenfelde und Gülzow. Die Gemeinde ist frei in der baulichen Ausführung und Auswahl des Grossisten (Bela, Rewe o.a.).
- Die **Kosten** sind abhängig von Größe und Ausstattung. Es gibt bereits MarktTreffs mit großem Saal (z.B. Wiemersdorf). Legt man die Kosten für DGZ und Neubau Ihr Kaufmann zugrunde, ergäben sich **ca. 1,7 Mio €**. Die Förderung beträgt max. 75 % und max. 750.000 €; Zweckbindung 12 Jahre, wie auch bei der GAK-Förderung.
- **Unter'm Strich** ergäbe sich sowohl bei der Variante „Gefördertes DGZ plus durch die Gemeinde finanziert“ als auch bei der Variante „Neubau des Nahversor-



Gutes Beispiel: MarktTreff Wiemersdorf  
(Foto: CONVENT Mensing)



gers“ als auch bei der Variante „Förderung für das DGZ plus Nahversorger als MarktTreff“ im Falle der jeweiligen Höchstförderung ein **Eigenanteil der Gemeinde von ca. 1 Mio €**. **Finanziell machen die Varianten somit keinen Unterschied.**

**Auf der 4. Werkstatt gingen die Meinungen auseinander – auch aufgrund offenbar unterschiedlicher Erfahrungen:** Während die Pächterin sich positiv zur MarktTreff-Idee äußert und sich vorstellen kann, Teile des vorhandenen Inventars in den neuen Laden zu übernehmen, bestehen seitens der Gemeinde Bedenken wegen der Bindefrist und einer mögliche „Pleite“ der Säule Nahversorgung. (Allerdings hätte die Gemeinde das gleiche Problem, wenn sie den Nahversorger auf eigene Kosten baut und die Miete nicht mehr bezahlt werden kann.) Zudem wird ein Verzug im Zeitplan aufgrund der Machbarkeitsstudie befürchtet. (Auch ohne MarktTreff kann jedoch nicht sofort mit dem Bau begonnen werden.)

**Letztlich dürfte die nunmehr geplante Kombination aus DGZ und Neubau Nahversorger ähnlich erfolgreich sein wie ein MarktTreff – nur eben nicht unter diesem Label.**

#### **4.2.5 Kosten, Finanzierung, Fördermöglichkeiten**

Die **Kosten des DGZ** wurden durch CONVENT Mensing auf Grundlage einer groben Kostenschätzung des Büros BCS vom März 2019 geschätzt. Danach ist von ca. 2.000 € / qm auszugehen (abhängig vom Baubeginn und den ggf. gestiegenen Kosten). Umgerechnet auf das Modell von CONVENT Mensing würden sich 1.240.000 € brutto ergeben. Je nach gewünschten Modulen und „schöner“ Ausstattung dürften die **Kosten für das DGZ zwischen 1,2 und 1,5 Mio € brutto** liegen. (→ vgl. Anhang 3 „Geschätzte Investitionskosten des DGZ“)

**Davon werden bestenfalls 75 % über die GAK gefördert, max. 750.000 €**. 490.000 € wären somit durch die Gemeinde zu finanzieren. Bei einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung über 25 Jahre mit 4 % Abschreibung wären dies 19.600 € p.a. – zuzüglich der laufenden Betriebskosten.

**Städtebau und Ambiente:** Das DGZ kann „schön“ (und teurer) oder „weniger schön“ (und günstiger) gebaut werden. Hierzu gingen die Meinungen auf der Zukunftswerkstatt auseinander; die Mehrheit war für „schön“, da das DGZ sonst nicht genutzt wird.

Die **Kostenschätzung für den Neubau des Nahversorgers** basiert zudem auf Angaben der Pächterin und der Bela (grundsätzlich bestätigt durch die BBE). **Die Kosten für die Immobilie (250 qm) dürften bei ca. 400.000 € liegen.** (Ansatz gegenüber der Kostenschätzung von BCS für das DGZ weniger als 2.000 € / qm, da es letztlich nur um eine „Hülle“



geht.) **Dazu kommen die Kosten der Ladeneinrichtung mit ca. 100.000 €** (500 – 600 € / qm); ggf. günstiger, da Gegenstände wie z.B. die Kühltruhen mitgenommen werden könnten. **Die Gesamtkosten dürften bei ca. 500.000 € (brutto) liegen.**

Diese Investition würde **nicht durch die GAK gefördert** (Schleswig-Holstein fördert lediglich MarktTreffs) und müsste mithin durch die Gemeinde finanziert werden. Die Pächterin und Bela würden sich daran nicht beteiligen. Im Gegenzug hätte die Gemeinde mit dem Nahversorger **laufende Mieteinnahmen**, die noch anhand der Investitionskosten zu ermitteln sind.

Diese Kostenannahmen sind im weiteren Verlauf und nach Konkretisierung aller Planungen weiter zu spezifizieren. Dann ist auch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erstellen. **Derzeit ist keine seriöse Kostenschätzung möglich**, da diese von vielen Details abhängt: angefangen vom Material der Außenfassade und der Statik über Anforderungen an Lüftung und Küchentechnik bis zur Ausstattung des Saals und der anderen Räume.

### ***Fördermöglichkeiten***

Die Fördermöglichkeiten für ein Dorfgemeinschaftszentrum stellen sich wie folgt 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 € ab 2019 (GAK-Sonderrahmenplan für die Jahre 2019, 2020, 2021) **750.000 € 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.
- **Stichtage für den Förderantrag**: 1. April und 1. November.
- **Wichtig**: Die gemeindliche Nutzung muss im Vordergrund stehen – mit möglichst vielen Angeboten und Kooperationen von Vereinen, DRK, VHS etc. (multifunktionale Nutzung); die private Vermietung (wenngleich wegen Folgekosten und Wirtschaftlichkeit notwendig) sollte an zweiter Stelle stehen.



- **Das Land prüft ggf. eine gastronomische Nutzung oder Kneipe wegen 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 €.** 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!

**Ein Neubau oder die Erweiterung von privaten Nahversorgungseinrichtungen ist nicht förderfähig.** Das Land fördert gezielt MarktTreffs.

### **4.3 Weitere Handlungsfelder**

Wie bereits erwähnt, hängen die weiteren Handlungsfelder alle mit der neuen Dorfmitte zusammen:

#### **► Neue Räume für die Freiwillige Feuerwehr**

**Bei einer Verlagerung der Nutzungen 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 Feuerwehrfahrzeug 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.

Gleichwohl wird am neuen DGZ eine Fläche für die **mögliche Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses** vorgehalten. Dabei müssten Parkplätze und Anfahrbarkeit aus beiden Richtungen gewährleistet bleiben; dies bedeutet einen relativ hohen Flächenverbrauch. Die Feuerwehr-Unfallkasse (HFUK Nord) wäre bei der Planung zu beteiligen.







### ► **Angebote für Senioren**

**Im neuen Dorfgemeinschaftszentrum werden auch Räume bzw. Angebote für diese Zielgruppe** vorhanden sein.

Empfohlen wird **für die Erwachsenen** sowohl die „Timm-Kröger-Stube“, in der Handarbeitskurse, kleinere Vorträge, Gemeinderatssitzungen u.ä. stattfinden können, als auch ein Cafébereich, der von einem Stammtisch, einer Skat-Runde o.ä. flexibel genutzt werden kann.

Auch im **Außenbereich** sollen attraktive Bereiche für den Aufenthalt entstehen, wie z.B. eine Sitzecke neben dem Nahversorger (samt Bäckereibereich / Brötchenverkauf) oder wartungsarme Einrichtungen wie eine Boule-Bahn mit Bänken oder der geplanten Mauer als Sitzgelegenheit. Dabei ist eine ansprechende Gestaltung aller Bereiche wichtig.

Bei den **Angeboten für ältere Mitbürger\*innen** auf dem Dorf stehen zudem **Mobilitätsangebote** im Vordergrund, um z.B. Ärzte oder auch Freizeitmöglichkeiten in den Nachbarorten aufzusuchen. (→ vgl. Handlungsfeld Mobilität)

### ► **Angebote für Jugendliche**

Sinnvoll für die Jugendlichen sind einerseits Maßnahmen, die die Bindung an den eigenen Ort erhöhen, und andererseits Mobilitätsangebote, auch abends / nachts. Die Wünsche könnten auf einem **Workshop mit den Jugendlichen** im Anschluss an das OEK abgefragt werden.

Für die Jugendlichen ist im DGZ ein eigener Raum vorgesehen; die **Nutzung des Jugendraumes** wird durch den Haaler SV koordiniert. Der Jugendbereich sollte auf den Außenflächen um „Attraktionen“ zur unabhängigen Nutzung ergänzt werden: Graffiti-Wand, Boulder-Klettergriffe an der Wand, Skater-Rampe / Halfpipe, Parkour-Einrichtungen u. ä.

Von Seiten der Gemeinde und / oder der Dorfgemeinschaft **könnten Anreize geschaffen werden, die die Jugendlichen auf ihren Ortskern aufmerksam machen**. Beispiel: Fotowettbewerb zur Sensibilisierung und Identifikation der Jugendlichen mit ihrem Ort; mit Preisverleihung, Ausstellung der Fotos im Ort sowie bei Facebook, Instagram etc. Der Presseartikel (→ vgl. Abb. 18) zeigt die stolzen Gewinner eines Fotowettbewerbs in Riemsloh (Ortsteil von Melle im LK Osnabrück).

**Abb. 18: Fotowettbewerb zur Sensibilisierung und Identifikation der Jugendlichen mit ihrem Ort**



Quelle: Masterplan Riemsloh (erstellt durch CONVENT Mensing)

### ► Wohnen

In der Gemeinde Haale wird **neuer Wohnraum benötigt**: für junge Menschen, die zu Hause ausziehen und eine eigene kleine Wohnung beziehen möchten, sowie für Senioren, denen ihr Einfamilienhaus mit Garten zu groß geworden ist. Die demografische Entwicklung führt zu einer **Zunahme der Seniorenhaushalte** mit 1 bis 2 Personen in nicht barrierefreien Einfamilienhäusern sowie perspektivisch zu einem Bedarf an Wohnangeboten für Ältere. Für neuen Wohnraum kommen in Haale verschiedene **Flächen** infrage:

- Wünschens- und empfehlenswert ist die **städtebauliche Einfassung** des inneren Ortskerns durch Wohnimmobilien, ergänzend zum Dorfgemeinschaftszentrum.
- Der **rückwärtige Bereich des neuen Dorfgemeinschaftszentrums** bietet sich für eine moderate Wohnbebauung z.B. mit kleineren, barrierefreien und altersgerechten Wohneinheiten an. Vorstellbar ist hier auch eine Nutzung durch gemischte Altersgruppen (Mehrgenerationenhaus), Die neuen Wohneinheiten könnten **mit Gesundheitsangeboten im DGZ kombiniert werden**.
- Ergänzend könnten einzelne Baulücken im Ort erschlossen werden. (→ vgl. die Innenbereichssatzung)

Für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sind die **planungsrechtlichen Vorgaben** zu beachten bzw. Fragen zu klären, wie z.B. Unverträg-



lichkeiten gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder ein Lärmschutz bei Veranstaltungen im DGZ. Sicherergestellt werden muss in jedem Fall, dass die neuen Bewohner\*innen die Belebung durch Aktivitäten im dann benachbarten Dorfgemeinschaftszentrum akzeptieren.

Zudem ist für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen 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 / Anfang 2019 beginnt der Entwicklungsrahmen wieder bei „Null“; heißt, wieder 10 % bis (voraussichtlich) 2030 (Stichtag lt. Innenministerium vermutlich 31.12.2016). Bei einem Wohnungsbestand am 31.12.2016 von 213 WE bedeutet dies, **dass in Haale von 2019 bis 2030 21 WE gebaut werden können, d.h. 1,75 WE pro Jahr.** (Vermutlich ist für die aktuellen Flächen im Bereich DGZ / ehemals Timm's Gasthof auch nach dem derzeitigen Entwicklungsrahmen noch genügend Potential vorhanden.)

Angeregt wird zudem die **Erstellung einer Liste (plus Plan) der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale mit Aussagen zur tatsächlichen Verfügbarkeit** durch die Gemeinde mit Unterstützung durch die Amtsverwaltung, Bereich Bauleitplanung, um einen wohnbaulichen Entwicklungsbedarf zu begründen.

### ***Wohnungen für Ältere***

Der Bau von Wohnungen für Ältere muss **durch die Gemeinde gesteuert und begleitet** werden („Wohnlotsen-Funktion“), um sicherzustellen, dass dann auch die Senior\*innen aus Haale in die fertigen Wohnungen einziehen. Hier bietet sich das **Instrument der „Konzeptvergabe“** an:

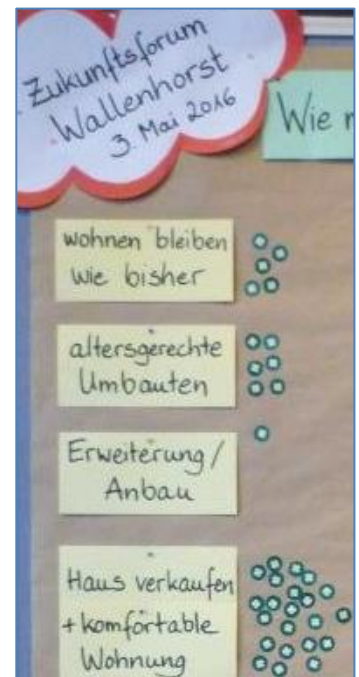
- **Die Grundstücke werden auf Basis eines Konzeptes vergeben:** anhand seitens der Gemeinde definierter sozialer, wohnungs- / ortsentwicklungspolitischer und städtebaulicher Kriterien (gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / Städtebaulicher Vertrag). Das Konzept wäre hier z. B. „2 Mietwohnungen für ältere und 2 für jüngere Menschen“ (plus Angaben zur Flächengröße, Geschossigkeit etc.). Evtl. weitere Verfahrensbausteine oder Bewertungskriterien (z.B. Verhältnis Preis zu Konzept) müssten mit der Ausschreibung veröffentlicht werden.
- Nachfrageseitig sind **potenzielle Umzügler frühzeitig anzusprechen**, um deren Wohnwünsche abzufragen (Größe, Miete oder Eigentum etc.) und über die geplanten Wohnungen zu informieren. Hierzu ist eine **Info-Veranstaltung („Zukunftsforum Wohnen“)** durchzuführen. (→ vgl. die Abb. 19) Die Interessenten sind bis zu einem Umzug zu begleiten, damit die Entscheidung zum Umzug in etwa zeitgleich mit der Fertigstellung der Wohnungen fällt.

**Abb. 19: Informationsveranstaltung („Zukunftsforum Wohnen“)**



**Zukunftsforum Wohnen:** Moderation einer Informationsveranstaltung mit Senioren zu Wohnwünschen und Wohnformen im Alter.

Abb. rechts: Jeder Punkt ein Wohnwunsch im Alter:  
Ergebnisse des 3. Zukunftsforums in Wallenhorst am 3. Mai 2016.



Die **Möglichkeit einer Vermarktung der rückwärtigen Flächen für Wohnbauvorhaben** ist zunächst zurückgestellt. Hier sind aufgrund der Vorüberlegungen aus dem Werkstattprozess der Bedarf für Jung und Alt aus Haale sowie die Trägerschaft (Bau durch die Gemeinde oder Verkauf an Investor) weiter zu konkretisieren. Durch das Zurückstellen wird zudem vermieden, dass durch ein mögliches Bauleitplan-Verfahren die Realisierung des DGZ verzögert wird. **Priorität haben zunächst das DGZ und der Nahversorger.**

### ► **Sport**

Die Bestandsanalyse und die Gespräche auf den Werkstätten haben **keinen Handlungsbedarf im Bereich Sport** erkennen lassen. Die meisten Sportveranstaltungen werden auch weiterhin in Todenbüttel und Lütjenwestedt stattfinden. Auch der Sportplatz bei der Alten Schule ist offenbar ausreichend.

Von den sportlichen Aktivitäten, die derzeit im Turnraum stattfinden, werden Tanzen und Gymnastik in den Saal des DGZ umziehen; das Kleinkinder-Turnen bleibt in der Alten Schule.



► **Mobilität**

Das Thema Mobilität wurde **auf den Werkstätten nicht weiter thematisiert**. Der Dorfkern von Haale ist durch eine Busverbindung erschlossen. Verbesserungen sind durchaus wünschenswert, liegen jedoch nicht in der Regie der Gemeinde.

Die **Taktung des ÖPNV** – relevant insbesondere für Jugendliche und Senioren – ist verbesserungswürdig. Es ist geplant, einen Bus auf der Verkehrsstrecke Legan – Hademarschen in der Woche in einer Kernzeit alle zwei Stunden in beiden Richtungen fahren zu lassen: an Wochenenden und Feiertagen alle vier Stunden. Die Schülerbeförderung bleibe wie bisher in der Schulzeit. Dies ist jedoch noch nicht beschlossen.

Das Modell für das DGZ sieht in der Nähe der Parkplätze Fahrradbügel sowie zeitgemäße Angebote wie eine **Ladestation für Elektroautos** sowie eine **Ladestation für E-Bikes** vor.

Zu prüfen sind ergänzende freiwillige Angebote wie zum Beispiel eine **Mitnahmebank** oder ein **Gemeindebus**.



## 5. Der weitere Weg zur Umsetzung

Die Gemeinde Haale hat gute Chancen für eine lebendige neue Ortsmitte. Das Dorfgemeinschaftszentrum sowie der Neubau des Nahversorgers wurden in kreativen Diskussionen auf den OEK-Werkstätten soweit konkretisiert, dass nunmehr anhand eines **Architekten-Entwurfs** konkret geplant werden kann. Hierzu wird es Treffen zwischen Architekten, Gemeindevertreter\*innen und zukünftigen Nutzern geben. Der daraus erarbeitete Entwurf soll als Grundlage für die **Bauvoranfrage** dienen.

Neben der baulichen Realisierung ist das **Nutzungs- und Betriebskonzept** weiter zu konkretisieren – einschließlich der Nutzungsgebühren.

Mit dem Architekten-Entwurf verbunden ist eine seriöse **Kostenberechnung** – als Basis für die Entscheidung der Gemeindevertretung.

Zudem ist der **Förderantrag** gemeinsam mit dem Regionalmanager vorzubereiten.

Der **Erfolg des Dorfgemeinschaftszentrum und des Nahversorgers** hängt dann ab von den konkreten Angeboten und deren Nutzung durch die Dorfgemeinschaft sowie – ergänzt um ein Vermarktungskonzept – von Kunden und Gästen aus der Umgebung. **Entscheidend ist das gemeinsame Engagement und die dauerhafte Partnerschaft zwischen Gemeinde, Betreiber(n) und Dorfgemeinschaft!**

Timm's Gasthof und die Veranstaltungen waren weit über Haale hinaus bekannt. Das sollte auch mit dem neuen Ortszentrum gelingen!

### **Abb. 20: Die Dorfgemeinschaft hat es in der Hand ...**



Fotograf: Hans-Jürgen Kühl, Landeszeitung



## 6. Anhang

### Anhang 1

#### Mögliche Einnahmen aus Nutzungsgebühren des Dorfgemeinschaftszentrums

Die Einnahmen aus Nutzungsgebühren des neuen Dorfgemeinschaftszentrums können grob überschlagen werden. Zugrunde liegen dafür der Veranstaltungskalender aus dem Jahre 2018 sowie durchschnittliche Nutzungsgebühren anderer Dorfgemeinschaftszentren (Recherche CONVENT Mensing). In den folgenden **drei Gebührenvarianten** wurden unterschiedliche Gebührensätze des DGZ für verschiedene Nutzergruppen und Veranstaltungen angenommen, um eine sinnvolle Größenordnung einzukreisen.

- Angenommen wurden demnach jährlich 7 kleinere und 9 größere **Veranstaltungen von ortsansässigen Vereinen**, 20 laufende Veranstaltungen wie z.B. Jahreshauptversammlungen oder Fahrradtouren, die mit Umtrunk / Grillen am DGZ enden, und 3 wöchentlich oder monatlich stattfindende, (neue) regelmäßige Termine wie ein DRK-Mittagstisch oder eine Skat- oder Handarbeitsrunde.
- Hinzu kommen geschätzt jeweils 6 kleine sowie 3 große **private Veranstaltungen von je Ortsansässigen und Auswärtigen** (also gesamt 18 VA). Dazu zählen (im kleineren oder größeren Rahmen) beispielsweise Konfirmationen, Hochzeiten, Jubiläen und Geburtstage sowie Trauerfeiern. Die Einschätzung der Anzahl privater Feiern sollte von den ortsansässigen Akteuren etwas genauer justiert werden und wurde auf der Zukunftswerkstatt auf 2 – 3 Veranstaltungen pro Monat geschätzt.

Das Rechenbeispiel lässt sich beliebig in alle Richtungen verändern.

Die Veranstaltungen wurden im Folgenden mit unterschiedlichen Nutzungsgebühren für die Vereine belegt. Die Gebühren für private Feiern sind in allen 3 Varianten gleich; diese sind gegenüber den auf der Zukunftswerkstatt aufgerufenen „100 – 200 €“ eher niedrig angesetzt.



▶ **Gebührenvariante I - Minimalvariante**

Für jegliche Vereinsveranstaltungen, Sitzungen usw. werden keine Gebühren erhoben

Größere Feiern von Ortsansässigen, z.B. 3 x 100,-

Größere Feiern von Nicht-Ortsansässigen, z.B. 3 x 150,-

Kleinere Feiern von Ortsansässigen, z.B. 6 x 50,-

Kleinere Feiern von Nicht-Ortsansässigen, z.B. 6 x 80,-

**Jährliche Einnahmen gesamt: 1.530 €**

▶ **Gebührenvariante II**

Ortsansässige Vereine zahlen 50 € für kleinere (dann für die Teilnehmenden kostenpflichtige?) Veranstaltungen

Ortsansässige Vereine zahlen 100 € für größere Feiern, für die Eintrittsgelder erhoben werden

Größere Feiern von Ortsansässigen, z.B. 3 x 100,-

Größere Feiern von Nicht-Ortsansässigen, z.B. 3 x 150,-

Kleinere Feiern von Ortsansässigen, z.B. 6 x 50,-

Kleinere Feiern von Nicht-Ortsansässigen, z.B. 6 x 80,-

Laufende wöchentliche Veranstaltungen sind nicht gebührenpflichtig.

**Jährliche Einnahmen gesamt: 2.780 €**

▶ **Gebührenvariante III**

Ortsansässige Vereine zahlen 50 € für kleinere (dann kostenpflichtige?) Veranstaltungen

Ortsansässige Vereine zahlen 100 € für größere Feiern, für die Eintrittsgelder erhoben werden

Wiederkehrende Veranstaltungen (z.B. Jahreshauptversammlungen, Blutspenden, Treibjagd und Radtouren, wenn sie mit anschließendem Ausklang im DGZ enden) kosten 50 €\*

Laufende wöchentliche Veranstaltungen kosten jährlich z.B. 200 €, hier pro VA-Reihe wie Mittagstisch, Skat-Runde, TREFFpunkte: 3 x 200,-

Größere Feiern von Ortsansässigen, z.B. 3 x 100,-

Größere Feiern von Nicht-Ortsansässigen, z.B. 3 x 150,-

Kleinere Feiern von Ortsansässigen, z.B. 6 x 50,-

Kleinere Feiern von Nicht-Ortsansässigen, z.B. 6 x 80,-

**Jährliche Einnahmen gesamt: 4.380 €**

\* Geräteübungen werden weiterhin im Feuerwehrgerätehaus stattfinden, Kirchen-VA in der Kirche und Sportfeste auf Sportplatz oder im Turnraum.





**Anmerkungen:**

Es sollte berücksichtigt werden, dass einige der eingeplanten, bisherigen Nutzungen wegfallen könnten, wenn ausrichtende Veranstalter aufgrund der neu anfallenden Kosten auf eine andere Lokalität ausweichen bzw. in der Alten Schule bleiben. Die Summen der beiden Varianten II und III sind somit optimistisch angesetzt.

Dafür könnten Veranstaltungen, die derzeit außerhalb von Haale stattfinden, in das neue Dorfgemeinschaftszentrum ziehen. Zudem könnten die Gewinn erzielenden Veranstaltungen wie ein Faschingsball auch höhere Gebühren ermöglichen, die dann über die (erhöhten) Eintrittsgelder wieder eingespielt werden.

Es ist zudem anzunehmen, dass mehr private Feiern im neuen DGZ gebucht werden, wenn die Nutzung günstiger ist. In der Summe spielt es demnach vielleicht keine Rolle, ob 3 (hypothetische) Veranstaltungen à 100 € oder 6 Veranstaltungen à 50 € stattfinden – wobei eine hohe Frequenz und Auslastung des DGZ dem Gemeinschaftsleben zuträglich sein dürfte.

Ständige Angebote sollten möglichst wenig für die TN kosten. Dabei stellen Beiträge der gemeindlichen bzw. seitens der Gemeinde finanziell unterstützten Einrichtungen (z.B. Feuerwehr) durchlaufende Pro-forma-Kosten dar.

## Anhang 2

### Gegenüberstellung der Varianten Neubau „Ihr Kaufmann“ und MarktTreff

Quellen: MarktTreff-Handbuch, H. Seelhoff (ews group) und H. Ohm (BBE) Februar 2019.

Kriterium	Neubau Ihr Kaufmann	MarktTreff <sup>1)</sup>
<b>Konzept</b>	DGZ + Neubau IK + Café in baulich-funktionalem Gesamtkonzept (MarktTreff-Prinzip)	Laden für Kerngeschäft + Gastro (als wirtschaftl. Grundlage, vermutl. Modell L oder XL) + großer Raum als Treffpunkt + Dienstleistungen <sup>2)</sup> (3-Säulen-Modell)  <i><b>DGZ + Nahversorger müssten insgesamt als MarktTreff laufen.</b></i>
<b>Grundlagen + Vorlauf</b>	OEK Neubau IK könnte jederzeit beginnen, sinnvollerweise nach Förderbescheid DGZ Breite Bürgerbeteiligung wg. Akzeptanz (Einkaufen vor Ort)	Standort-Check BBE liegt vor mit positiver Einschätzung <i><b>mögl. Widerspruch MT Todenbüttel abfragen = KO-Kriterium</b></i> OEK + Machbarkeits-Studie (ca. 30.000 €, mögl. Förderung 60 %) Breite Bürgerbeteiligung
<b>Kosten + Förderung</b>	Immo: ca. 400.000 € brutto (Schätzung CONVENT Mensing) Einrichtung: ca. 100.000 € brutto Keine Beteiligung Bela Keine Förderung GAK	Wie IK neu, jedoch Förderung von 75 %, max. 750.000 € (53 % ELER, Rest GAK); Stichtage April + Nov. <i><b>Heißt: Gesamtfördersumme 750.000 € für DGZ und Nahvers.</b></i> <sup>3)</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planungs- und Beratungskosten (MB-Studie)</li> <li>▪ Bauliche Investitionen</li> <li>▪ Ladeninfrastruktur</li> </ul> Nicht förderfähig sind <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Warenbestand</li> <li>▪ Betriebskst. (Personal + Sach)</li> <li>▪ Ersatzinvestitionen von Ausstattungsgegenständen</li> </ul> <b>Fördervoraussetzung:</b> Nachweis Wirtschaftlichkeit und Tragfähigkeit in MB-Studie.
<b>Träger / Betreiber</b>	a) Gemeinde baut + vermietet an IK b) IK baut + nutzt selbst	Gemeinde ist Projektträger und Eigentümerin der Immobilie Betrieb über Vermietung, Gründung Betreibergesellschaft oder Genossenschaft

<b>Bindefrist</b>	12 Jahre <sup>4)</sup> lt. GAK	12 Jahre als „Dienstleistungseinrichtung zur Nahversorgung für die ländliche Bevölkerung“
<b>Folgenutzung</b>	Jederzeit frei zu regeln, de facto Frage, welche Nutzung?	Grundsätzlich müsste neuer MT-Betreiber gesucht werden.
<b>Unterstützung (betriebs- / absatzwirtschaftlich, Marketing)</b>	Keine bzw. bei Bedarf kostenpflichtig	Beratung durch MT-Projektmanagement (ews group) Jahresgespräch BBE / ews mit Gemeinde + Betreiber/in zu aktuellen betriebswirtschaftl. Zahlen + Erfahrungen anderer MarktTreffs
<b>„Spielregeln“</b>	Keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nutzung MT-Markenrechte</li> <li>▪ MarktTreff-Verbund: Betreiber wird gleichberechtigtes Mitglied des MarktTreff-Verbundes.</li> <li>▪ Erscheinungsbild (Logo, Fahne, Werbeelemente etc.)</li> <li>▪ Öffentlichkeitsarbeit: lfd. PM</li> <li>▪ Erf-Austausch Betreiber 2 x jährlich (Betriebsführung, Marketing etc.); nicht verpflichtend</li> <li>▪ Treffen Gemeinden 1 x jährl. (akt. Förderthemen etc.)</li> </ul>

### Anmerkungen:

- 1) Vgl. ausführlich das MarktTreff-Handbuch.
- 2) MarktTreff-Modell L: Umsatzpotenziale bis 750.000 €, bis 300 qm Verkaufsfläche, kann im Haupterwerb betrieben werden, Betreiber ist im Einzelfall auf die Unterstützung durch die Gemeinde angewiesen, Markt- und Treff-Funktion.
- 3) Wg. „de minimis-Regelung“ max. voraussetzungsfree Förderung Nahversorger nur bis 200.000 €. Laut EU-Beihilferecht kann Förderung über 200.000 € Beihilfe darstellen. Liegt die Begünstigung darunter, ist Beihilfe voraussetzungsfree möglich, sofern sie den (Gesamt-)Wert für dieses Unternehmen von 200.000 € innerhalb von drei Steuerjahren nicht übersteigt.
- 4) „Die Förderung erfolgt unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall, dass die geförderten
  - a) Grundstücke, Bauten und baulichen Anlagen innerhalb eines Zeitraumes von 12 Jahren ab Fertigstellung,
  - b) Maschinen, technischen Einrichtungen und Geräte innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren ab Lieferung

veräußert oder nicht mehr dem Verwendungszweck entsprechend verwendet werden.“  
 (GAK-Sonderrahmenplan Ländliche Entwicklung 2019)



## Anhang 3

### Geschätzte Investitionskosten des Dorfgemeinschaftszentrums

Nach einer vorliegenden groben Kostenschätzung des Büros BCS vom März 2018, die auf dem DGH Borgstedt und der Mehrzweckhalle Krons-  
hagen basiert, dürfte ein **Neubau mit ca. 500 qm knapp 1.100.000 €**  
kosten. Dabei werden für die Kostengruppe 300 (Bauwerk / Baukon-  
struktion) 1.250 € / qm und für die Kostengruppe 400 (Bauwerk / Techni-  
sche Anlagen) 300 € / qm angesetzt.

$(1.250 \text{ € / qm} + 300 \text{ € / qm}) \times 500 \text{ qm} = 775.000 \text{ € brutto}$

Diese Summe wird prozentual um weitere Kostengruppen ergänzt:

- 2,5 % für Herrichten und Erschließen
- 10 % Außenanlagen
- 16 % Nebenkosten und
- 5 % Sicherheit sowie
- ein geschätzter pauschaler Wert von 50.000 € für die Möblierung.

**Durch eine Anpassung des Raumprogrammes an die Ergebnisse der Diskussion auf den Werkstätten entsteht für das DGZ Haale eine etwas größere Fläche.** Der Saal hat eine Größe von lediglich 200 qm gegenüber 260 qm, jedoch ergänzt um

- 35 qm kleiner (Sitzungs-)Raum
- 35 qm Kneipen- / Cafébereich
- um 10 qm vergrößerte Küche
- 35 qm Jugendraum.

Der aktuelle Entwurf umfasst damit **rund 555 qm**; 15 qm werden pau-  
schal als zusätzliche Verkehrsflächen ergänzt. **Macht summa summa-  
rum 570 qm.** Der Pauschalbetrag für die Möblierung wurde auf 60.000 €  
erhöht.

- ▶ Unter Verwendung der o.a. Richtwerte dürfte der **Bau des erweiter-  
ten Dorfgemeinschaftszentrums rund 1.240.000 € brutto kosten.**
- ▶ Bei Förderung durch die GAK könnten bestenfalls 75 % bzw. max.  
750.000 € übernommen werden. So entstünden ca. **490.000 € Inves-  
titionskosten für die Gemeinde.** Bei einer Wirtschaftlichkeitsbe-  
trachtung über 25 Jahre mit 4 % Abschreibung wären dies **19.600 €**  
**p.a.**
- ▶ Bezogen auf die jährlichen Einnahmen aus den drei Gebührenvarian-  
ten (→ s. Anhang 1) ergäben sich jeweils **deutliche Unterdeckun-  
gen p.a.**

## Anhang 4

### Öffentlichkeitsarbeit für das OEK

► **Presseartikel aus der „Landeszeitung“**

12. Dezember 2018

# Wer hat Ideen für die neue Dorfmitte?

„Zukunftswerkstatt“ am Montag in der Alten Schule

Von Hans-Jürgen Köhl

**HAALE** Das geplante Dorfgemeinschaftszentrum ist das Hauptthema bei der „Zukunftswerkstatt“, zu der die Gemeinde Haale alle Einwohner am Montag, 17. Dezember (19 Uhr), in die Alte Schule einlädt. Nach der Zerstörung von „Timms Gasthof“ durch ein Großfeuer im Sommer 2016 wollen sich die Haaler nun einen neuen Mit-



„Wir brauchen einen großen Saal mit Bühne, Musikanlage und mobilem Tresen.“

**Bernd Holm**  
Bürgermeister

telnpunkt für das soziale und kulturelle Dorfleben schaffen.

Die Dorfmitte von Haale soll wieder mit Leben erfüllt werden. Hierzu erarbeitet die Gemeinde mit Unterstützung durch das Büro „CONVENT Mensing“ (Hamburg) ein Ortskernentwicklungskonzept (OEK). Das wichtigste Projekt dabei ist der beschlossene Bau eines neuen Dorfgemeinschaftszentrums (DGZ). Durch eine tragfähige Folgenutzung für den abgebrannten „Timms Gasthof“ soll wieder ein ech-

ter Dorfmittelpunkt als Ort für das soziale und kulturelle Leben entstehen. Weitere Themen des OEK sind Wohnangebote für die ältere und jüngere Generation sowie eine Stärkung der Jugendarbeit, der Kultur und des Vereinslebens, insbesondere des Sports.

Bürgermeister Bernd Holm weiß schon genau, was er von dem neuen DGZ erwartet: „Einen großen Saal als Multifunktionsraum mit Trennwänden, Bühne, Musikanlage, mobilem Tresen, Küche und WCs, dazu einen kleinen Raum für Sitzungen und Veranstaltungen sowie eine Kneipe als Treffpunkt und für spontane Besuche außerhalb der Veranstaltungen im Saal.“ Wünschenswert wären darüber hinaus ein kleines Café plus Mittagstisch sowie Veranstaltungen im Bereich Bildung und Gesundheit. Angebote für Kin-



In der Alten Schule sollen bei einer „Zukunftswerkstatt“ Ideen für den neuen Dorfmittelpunkt gesammelt werden.



**Module als Bauklötze:** Die Einwohner in Haale sollen ihr neues Ortszentrum selbst gestalten. Das Bild zeigt eine Entwurfsvariante. FOTO: CONVENT MENSING

der, Jugendliche und Senioren haben für die Gemeinde ebenfalls eine hohe Priorität. In diesem Zusammenhang denkt man über die Errichtung einer Halfpipe sowie eines Boule-Platzes nach.

Auch der Nahversorger „Ihr Kaufmann“ soll in die Planungen einbezogen werden, um weitere Synergien à la Markt-Treff zu erreichen. Hochzeiten, Geburtstage und andere Veranstaltungen im zukünftigen Dorfgemeinschaftszentrum wären eine Chance für den örtlichen Kaufmann, zusätzliche Umsätze durch die Belieferung mit Getränken, Würstchen, Grillfleisch und Snacks zu generieren. Entscheidend für ein funktionierendes Gemeinschaftszentrum sind die personelle Organisation und Finanzierung des laufenden Betriebs, weiß Planer Klaus Mensing: „Wichtig ist daher, möglichst ehrenamtliche



**„Ihr Kaufmann“:** Der Nahversorger soll in die Planungen einbezogen werden. FOTOS: H.-J. KÖHL (3)

Menschen aus Haale zu finden, die sich für ihr Zentrum engagieren und dadurch aktiv zu einem lebendigen Ortskern beitragen.“

Alle Einwohner von Haale sollen ihre Ideen in die Planungen einbringen können. Darum veranstaltet die Gemeinde am Montag, 17. De-

zember (19 Uhr), eine „Zukunftswerkstatt“ in der Alten Schule. Die Planer aus Hamburg wollen einzelne Module wie Saal, Küche und Nahversorger als „Bauklötze“ mitbringen. „So können die Haaler ihr neues Ortszentrum selbst in die Hand nehmen“, sagt Klaus Mensing.

21. Dezember 2018

# Neue Mitte soll Gasthof ersetzen

Dorfgemeinschaftszentrum in Haale geplant / Beteiligung der Bürger in einer „Zukunftswerkstatt“ / Lob für das Konzept

Von Hans-Jürgen Kühl

**HAALE** Das geplante Dorf-gemeinschaftszentrum war das Thema bei der „Zukunftswerkstatt“ in der Alten Schule. Nach der Zerstörung von Timms Gasthof durch ein Großfeuer im Sommer 2016 wollen sich die Haaler einen neuen Mittelpunkt für ihr soziales und kulturelles Dorfleben schaffen. 70 Einwohner nutzten die Veranstaltung, um ihre Gestaltungsideen vorzutragen. Wenn auch bei der Fördermittelbeantragung alles glatt geht, könnte das neue Zentrum frühestens im Sommer 2020 eingeweiht werden.

„Wir sind uns im Gemeinderat einig, dass wir im Interesse der Dorfgemeinschaft etwas Neues haben wollen“, sagte Bürgermeister Bernd Holm, als er 70 Haaler zur „Zukunftswerkstatt“ begrüßte. Die Planungen zu einem Markt-Treff habe man „verworfen, weil das Risiko für uns als Gemeinde zu groß würde.“ Ständessen strebe man nun „ein erweitertes Dorfgemeinschaftshaus an, das wir Dorf-gemeinschaftszentrum nennen wollen, weil es aus mehreren Modulen wie zum Beispiel einem Nahversorger und einem Wohnbereich bestehen soll.“

Das Gemeinschaftszentrum könnte genau da entstehen, wo Timms Gasthof bis 2016 die Rolle des Dorfmittelpunkts ausfüllte, weil die Gemeinde sich die betreffen-



Begeistert vom Modell des Dorf-gemeinschaftszentrums: Lisa Harders, Beate Winkler, Manfred Roers, Denise Patzies, Jürgen Völstedt und Juliane Jarre (von links) vom Förderverein „TREFFpunkte Haale“.

FOTOS: HANS-JÜRGEN KÜHL

den Grundstücke an der Landesstraße 127 gesichert hat. Im September startete die Gemeinde eine Kooperation mit den Planungsexperten vom Büro „Convent Mensing“ (Hamburg), mit deren Unterstützung man ein Ortskernentwicklungskonzept erarbeiten will. „Wenn wir Geld vom Land haben wollen, brauchen wir ein solches Konzept“, erklärte Diplom-Geograph Klaus Mensing. Nach zwei vorbereitenden Treffen mit Kommunalpolitikern und Vereinsvertretern sei die „Zukunftswerkstatt“ nun „gelebte Bürgerbeteiligung“, stellte Mensing fest.

„Wir haben ein Modell mitgebracht, damit Sie Ihren Ortskern sozusagen selbst in die Hand nehmen können.“ Das wichtigste Element des ge-



Ulrike Anders  
Planungsbüro Convent Mensing

„Wir haben versucht, eine eierlegende Wollmilchsau hinzukriegen.“

planten Dorf-gemeinschaftszentrums sei ein großer Saal, denn: „Sie haben ja zurzeit keinen Raum, wo Sie feiern oder Kulturveranstaltungen durchführen können.“ Bei dem Ortsentwicklungskonzept gebe es um „eine nachhaltige Gemeindeentwicklung mit Zukunftsperspektiven“, erläuterte Mensing und zählte einige Planungsziele auf: Sicherung der Nahversorgung, Freizeitangebote für Senioren und Jugendlichen, Förderung von Kultur und Sport sowie Wohnungen für die ältere Generation und ebenso für junge Leute.

„Wir haben versucht, eine eierlegende Wollmilchsau

hinzukriegen“, meinte Ulrike Anders von „Convent Mensing“, als sie all die Bestandteile des vorläufigen Modells des Dorf-gemeinschaftshaus vorstellte: 200-Quadratmeter-Saal, Sitzungsraum, Küche, Kneipe, Café, Jugendraum, Halfpipe, Geldautomat, Bushaltestelle und Wohnbebauung.

„Was halten Sie davon? Was sind Ihre Ideen dazu?“, wollte Mensing wissen. „Die zentrale Frage ist: Würde das Dorf so ein Dorf-gemeinschaftshaus nutzen“, meldete sich Manfred Roers vom Förderverein „TREFFpunkte Haale“ zu Wort: „So ein Projekt lohnt sich nur, wenn wir alle das Haus auch wirklich in Anspruch nehmen.“

Nachdem die Planer eine Stunde lang die Verbesserungsvorschläge der Einwohner gesammelt hatten, konnte Bürgermeister Holm das erhoffte positive Fazit ziehen: „Es herrscht insgesamt ein Konsens darüber, dass das Konzept gut ist.“ „Es ist wichtig, dass man beim fertigen Zentrum einen Ansprechpartner hat, der die anfallenden Arbeiten ver-



Blick in die Vergangenheit: Auf einem Stromkasten am Ortseingang steht Timms Gasthof noch.

teilt“, betonte Mensing. In Haale kann man sich die Suche nach einem Manager des neuen Anlaufpunkts sparen, weil der Förderverein „TREFFpunkte Haale“ sich bei seiner Gründung vor einem Jahr bereits den Betrieb eines Dorf-gemeinschaftshaus in seine Satzung geschrieben hat. „Wir freuen uns, dass wir jetzt schon so weit sind“, sagte Holm mit Blick darauf, dass die Kooperation mit dem Planungsbüro erst vor drei Monaten begonnen hat. Mensing will das Entwicklungskonzept bis März/April fertig haben, dann wird die Gemeinde einen Architekten beauftragen und Fördermittel beantragen.



Beim Sammeln der Bürgerwünsche: Bürgermeister Bernd Holm (links) und Planungsbüro-Chef Klaus Mensing.