



Klaus Mensing
10. Juli 2019

Ortskernentwicklungskonzept Gemeinde Haale

Treffpunkt Haale mit Nahversorger – der neue Ortsmittelpunkt

► Ergebnisse der Einwohnerversammlung am 4. Juli 2019

→ vgl. auch die von Herrn Mensing und Herrn Hansen gezeigten Präsentationscharts

Teilnehmende: knapp 70 Bürger*innen aus Haale, darunter BM Holm, Vertreter*innen der Gemeinde Haale, des Vereins TREFFPunkte Haale, des Nahversorgers Ihr Kaufmann sowie der Vereine und Institutionen im Ort, Herr Rudolph (Amt Jevenstedt), Herr Hansen (Büro Hansen Mengel Architekten), Herr Mensing (CONVENT Mensing), Herr Neumann (AktivRegion Eider- und Kanalregion Rendsburg). (→ vgl. die Liste der Teilnehmenden)

1. Eckpunkte des Dorfgemeinschaftszentrum – Ergebnisse des bisherigen OEK-Prozesses

Bürgermeister Holm begrüßt die Anwesenden und skizziert die Ziele der Einwohnerversammlung:

Einerseits die Kommunikation des von der Gemeindevertretung beschlossenen Ortskernentwicklungskonzeptes (OEK), insbesondere Konzept und Nutzung, Finanzierung und Förderung des geplanten Treffpunktes bzw. Dorfgemeinschaftszentrums (DGZ) plus Nahversorger sowie andererseits die Vorstellung des ersten Hochbauentwurfs. Nach Abschluss des OEK ist die Konkretisierung des baulich-funktionalen Gesamtkonzeptes gemeinsam mit einem Architekturbüro der nächste Schritt, einschließlich der detaillierten Kostenermittlung.



Klaus Mensing vom Büro CONVENT Mensing fasst zunächst noch einmal die **bisherigen Eckpunkte des OEK** zusammen:

- In einem **konstruktiven Werkstattprozess** von September 2018 bis April 2019 ist das Konzept für ein neues Ortszentrum, bestehend aus einem neuen Dorfgemeinschaftszentrum sowie dem angegliederten Neubau des Nahversorgers „Ihr Kaufmann“ plus Dorfplatz weitgehend konkretisiert. Das OEK wurde am 2. Mai von der Gemeindevertretung einstimmig beschlossen.
- Durch die **Kombination des DGZ** (ca. 570 qm) **mit dem Neubau des Nahversorgers Ihr Kaufmann** (ca. 200 qm VKF + 50 qm Lager) entsteht ein wahrnehmbares Dorfzentrum und ein **Treffpunkt mit einem attraktivem Dorfplatz** für Kunden (Kaffee + Brötchen),





Bewohner*innen, Sport und Spiel (Boule, Halfpipe etc.). Der rückwärtige geschützte Grünbereich eignet sich für Veranstaltungen und Grillfeste. Rückwärtig werden Grundstücksflächen für Wohnungsbau (Bauplätze) vorgehalten. Als perspektivische Option ist die Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses mitberücksichtigt.



Modell des Treffpunktes plus Nahversorger (CONVENT Mensing)



Das Nutzungs- und Betriebskonzept lässt sich wie folgt skizzieren:

- **Multifunktionale Nutzung:** Großer Saal mit Bühne / Musikanlage, Tresen, Küche, WC etc.; kleiner Raum für Sitzungen + Kulturveranstaltungen („Timm-Kröger-Stube“), Kneipe als Treffpunkt + für spontane Besuche außerhalb Veranstaltungen, kleines Café + Mittagstisch, Geldautomat, Bildungs- / Gesundheitsangebote und mehr.
- **Die Gemeinde vermietet den Saal** – der jeweilige Veranstalter (Vereine, Feuerwehr, Private) sorgt selbst für Organisation, Musik + Catering (→ Nutzungsordnung / -vertrag).
- **Ihr Kaufmann beliefert** mit Getränken, Würstchen, Snacks etc. plus evtl. kleines Café mit leckeren Brötchen (Lieferung Speisen durch Gasthöfe im Umfeld).
- **Gesamtorganisation durch Verein TREFFpunkte;** Hausmeister- und Reinigungstätigkeiten sind zu klären; ggf. Kümmerer*in auf 450 €-Basis.
- Für Jugendbetreuung oder Mittagstisch stehen **Akteure** bereit.

Entscheidend sind das gemeinsame Engagement und die dauerhafte Partnerschaft zwischen Gemeinde, Betreiber(n) und Dorfgemeinschaft! Und: Der neue Treffpunkt und der Nahversorger müssen auch durch die Bevölkerung genutzt werden.



Die **Kosten für das Dorfgemeinschaftszentrum** dürften je nach Modulen und Ausstattung zwischen 1,2 und 1,5 Mio € brutto liegen. Davon werden bestenfalls 75 % über die GAK gefördert, max. 750.000 €; 450.000 bis 750.000 € sind durch die Gemeinde zu finanzieren + lfd. Betriebskosten. Hinzu kommen die **Kosten des Nahversorgers: ca. 400.000 € (Immobilie) + ca. 100.000 € (Einrichtung)**. Diese sind nicht förderfähig, mithin ebenfalls durch die Gemeinde zu finanzieren.

Für die Nutzung des Treffpunktes sollen **Nutzungsgebühren (inkl. Neben- / Betriebskosten)** erhoben werden, um eine zumindest anteilige Refinanzierung zu ermöglichen (wie bei anderen DGZ auch). Die Höhe ist noch offen und ist relevant für den Gemeindehaushalt sowie die Nutzung des DGZ. Sinnvoll wäre eine Differenzierung nach Vereinen sowie lokalen und auswärtigen (privaten) Nutzern.

Herr Mensing verweist abschließend noch einmal auf die **Ziele des OEK**, nämlich dem sozialen und kulturellen Leben in Haale wieder einen Ort und Dorfmittelpunkt zu geben – und in Verbindung mit dem Nahversorger Zukunftsperspektiven für die Dorfgemeinschaft zu schaffen. Es geht somit nicht nur um einen neuen „Zweckbau“ für die Dorfgemeinschaft, sondern um ein **erlebbares Ortszentrum mit multifunktionaler Nutzung und hoher Aufenthaltsqualität**.



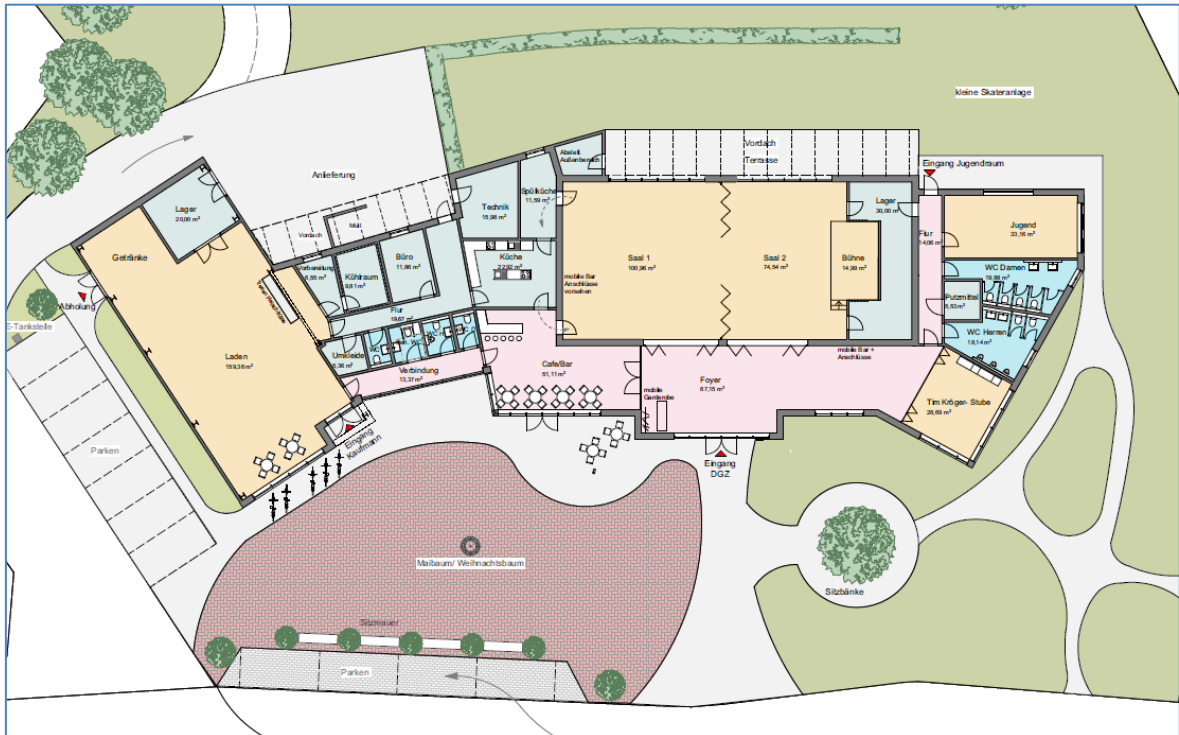
2. Hochbauentwurf des Architekten

Im Anschluss stellt Björn Hansen vom Büro Hansen Mengel Architekten den Hochbauentwurf vor, abgeleitet aus den bisherigen Konzeptüberlegungen des OEK-Prozesses. Die Darstellung nimmt die bisher gewünschten Nutzungen auf und kombiniert sie zu dem **neuen Treffpunkt Haale plus Nahversorger**, baulich verbunden durch gemeinschaftlich zu nutzende Räume für Kühlung, Lager, WCs etc. In **Ergänzung des bisherigen Konzeptes** sind u.a. eine mobile Bühne sowie veränderte Anordnungen von Café, (mobilem) Barbereich und „Timm Kröger-Stube“ vorgesehen. Der Entwurf wurde bereits in einer kleinen Arbeitsgruppe vorbesprochen, ist gleichwohl noch ein Entwurf, der im weiteren Prozess konkretisiert werden muss.



- Kernstück bildet der **große Saal**, der durch mobile Trennwände aufteilbar ist. Er enthält eine Bühne, die ebenfalls mobil ist und je nach Veranstaltung platziert werden kann. Vorgelagert zum Eingangsbereich ist ein größeres **Foyer**. Rückwärtig ist der Saal zu öffnen, um auch den Grünbereich zu nutzen.
- Auf der östlichen Seite befindet sich einerseits der **Jugendraum** mit separatem Zugang sowie die **Timm-Kröger-Stube**, die für kleine Sitzungen, aber auch als Bierstube für spontane Treffen genutzt werden kann. WCs sind ebenfalls vorhanden.
- Auf der westlichen Seite Richtung Nahversorger ist ein **Café- / Barbereich** vorgesehen, der z.B. durch den Nahversorger, aber auch im Rahmen von Veranstaltungen genutzt werden kann. Es schließen sich eine **Küche** sowie die notwendige **Haustechnik** an. Die **Verbindung zum Nahversorger** ist durch einen Gang sichergestellt. Zudem sind hier einige Räumlichkeiten platziert, die einerseits vom Nahversorger (Fleischverarbeitung, Büro, WC), aber auch durchaus (z.B. der Kühlraum) durch Veranstaltungen genutzt werden können.
- Vorgelagert befindet sich der **Dorfplatz**, der durch Spiel- und Sportgeräte weiter ergänzt werden kann. **Parkplätze** befinden sich einmal direkt an der Straße (Längsparken, v.a. für die Brötchen-Abholer) sowie unmittelbar vor dem Nahversorger. Für größere Veranstaltungen können die Parkplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie hinter dem Gebäude genutzt werden. Solange das Feuerwehrgerätehaus noch an seinem alten Standort ist, ist der hierfür vorgesehene Platz ebenfalls zum Parken bei größeren Veranstaltungen zu nutzen.

Die Kosten schätzt Herr Hansen auf ca. 2,1 Mio € (Treffpunkt und Nahversorger, jedoch ohne Inneneinrichtung und Mobiliar) – vorbehaltlich der Konkretisierung weiterer Details: angefangen vom Material der Außenfassade und der Statik über Anforderungen an Lüftung und Küchentechnik bis zur Ausstattung des Saals und der anderen Räume.



Grundriss und Ansicht: Hansen Mengel Architekten



Der Entwurf stößt auf allgemeine Zustimmung. In der Diskussion stehen folgende Themen im Mittelpunkt:

- Es sind **ausreichend Parkplätze** v.a. für größere Veranstaltungen vorzusehen. Die Nutzbarkeit der Parkplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist nicht ganz gefahrlos, da die Straße überquert werden muss. Hier könnte geprüft werden, ob ein Zebrastreifen möglich ist.
- **Die Gesamtkosten liegen mit über 2 Mio. € recht hoch.** Kann sich die Gemeinde dies leisten und ist eine Finanzierung über bis zu 20 / 25 Jahre auch angesichts möglicherweise sinkender Steuereinnahmen gewährleistet? Ist möglicherweise die Erhöhung der Grundsteuer geplant? Bürgermeister Holm erläutert, dass die Kosten und die Finanzierung noch nicht in



den Haushalt eingestellt worden sind. Er sieht jedoch die Finanzierung als gesichert an. Geplant ist, hierfür einen Kredit aufzunehmen.

- Herr Roers vom Verein TREFFpunkte ergänzt, dass angesichts der niedrigen Zinsen die Gelegenheit günstig ist und es zudem keine wirkliche Alternative zu dem geplanten Projekt gibt.
- Herr Mensing greift dies auf und fragt: **Was wäre denn die Alternative?** Derzeit besteht der Ortskern aus einer Brache. Der neue Treffpunkt plus Nahversorger ist eine Zukunftsinvestition für die nächsten Generationen und sichert über einen attraktiven Treffpunkt hinaus auch einen modernen Nahversorger, der für eine Gemeinde mit 500 Einwohnern keineswegs selbstverständlich ist. Im Übrigen liegen die Kosten anderer Dorfgemeinschaftshäuser in vergleichbarer Größenordnung. Zudem müssen für eine tatsächliche Nutzung durch die Dorfgemeinschaft der Treffpunkt und die Ausstattung so attraktiv sein, dass sich der Aufwand für eine selbst organisierte Veranstaltung lohnt – im Gegensatz zu Gasthöfen, bei denen man lediglich Veranstaltung und Essen bestellen und dann einmal bezahlen muss.
- Herr Mensing bringt zudem die **Gründung einer Genossenschaft** ins Spiel, durch die weitere Mittel aus Kreisen der Dorfgemeinschaft generiert werden können.
- Besteht über die im Vorwege geplanten oder gebuchten Veranstaltungen hinaus auch die Möglichkeit für einen **spontanen Kneipen- oder Café-Besuch**? Dies müsste organisiert werden. Vorstellbar wäre hier, dass zumindest an Freitagen und Samstagen nachmittags / abends ehrenamtliche Kräfte aus dem Dorf vor Ort sind und Bier und Kaffee ausschenken – z.B. auch an Fahrradtouristen.
- Bürgermeister Holm ergänzt, dass geplant ist, für Hausmeister und Reinigungstätigkeiten **Mitarbeiter einzustellen**.
- Für die **Betreuung des Jugendraumes** hat sich der Haaler Sportverein bereiterklärt.
- Ist denn tatsächlich mit den **Fördermitteln** zu rechnen? Herr Neumann, Regionalmanager, erläutert kurz das weitere Verfahren in Abstimmung mit dem Fördermittelgeber: Die notwendigen Anforderungen werden berücksichtigt, unter anderem im Rahmen der sogenannten Z-Bau-Prüfung, d.h. die Prüfung der Bauunterlagen, der angemessenen Gesamtbaukosten sowie weiterer Details durch den Kreis.
- Bürgermeister Holm erläutert abschließend den **weiteren Zeitplan**. Unter Berücksichtigung der notwendigen Klärungen und der möglichen Aufstellung eines Bebauungsplans ist mit mindestens 1,5 Jahren, eher mit gut 2 Jahren bis zur Fertigstellung zu rechnen.

Abschließend bedankt sich Bürgermeister Holm bei den Teilnehmenden sowie bei Herrn Hansen und Herrn Mensing. Herr Mensing betont in seinem Schlusswort, wie sehr ihn gerade aus Hamburger Perspektive die engagierte Dorfgemeinschaft beeindruckt hat, und gibt sich zuversichtlich, dass das Projekt ein Erfolg wird.