



Klaus Mensing, Ulrike Anders
20. Dezember 2018

Ortskernentwicklungskonzept Gemeinde Haale

► Ergebnisse der Zukunftswerkstatt am 17. Dezember 2018

→ vgl. auch die von Klaus Mensing und Ulrike Anders gezeigten Präsentationscharts

Teilnehmende: knapp 70 Bürger*innen aus Haale, darunter BM Holm, Herr Neumann (Aktiv-Region Eider- und Kanalregion Rendsburg), Herr Rudolph (Amt Jevenstedt), Vertreter*innen der Gemeinde Haale, des Vereins TREFFPunkte, des Nahversorgers Ihr Kaufmann, des Sportvereins sowie der Freiwilligen Feuerwehr. (→ vgl. die Liste der Teilnehmenden)

1. Begrüßung und Ziele des Ortsentwicklungskonzeptes (OEK)

Bürgermeister Holm nannte in seiner Begrüßung die Ziele des OEK, das die Gemeinde mit



Unterstützung durch CONVENT Mensing erarbeitet: In erster Linie die **Identifizierung und Gestaltung eines attraktiven Dorfmittelpunktes durch ein neues 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 – und somit auch ein Dorfmittelpunkt.

Anschließend stellte Herr Mensing das Procedere des Ortsentwicklungskonzeptes vor. Er gab einen

kurzen Rückblick auf die bereits erfolgten Werkstätten und die dort vorabgestimmten **Eckpunkte für das Gesamtkonzept sowie das Betriebs- und Nutzungskonzept** (→ vgl. die Ergebnisdokumentationen der Startwerkstatt und der 2. Werkstatt).

- **Ein Dorfgemeinschaftszentrum** mit einem großen, teilbaren Saal, Bühne, Beschallungsanlage, mobilem Tresen, Küche, WCs etc., dazu ein **kleiner Raum** für Sitzungen und Kulturveranstaltungen (Idee: „Timm-Kröger-Saal / Stube“) sowie evtl. 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, WLAN etc.





- **Verknüpfung mit dem Nahversorger „Ihr Kaufmann“** im Sinne des MarktTreff-Konzeptes mit den 3 „Säulen“ Kerngeschäft Einzelhandel, Treffpunkt und Dienstleistungen.
- **Die Gemeinde vermietet den Saal** – die Veranstalter (Vereine, Feuerwehr, Private) kümmern sich selbst um Organisation, Musik und Bewirtung. Hierzu wird ein Veranstaltungsplan erstellt mit Zuständigen, Kosten etc.
- **Ihr Kaufmann beliefert** mit Getränken, Würstchen, Snacks etc. (→ Umsatz); Lieferung von Speisen erfolgt durch die umliegenden Gasthöfe.
- Je nach Größe des DGZ sowie der Außenanlagen könnten die nördlichen und westlichen Grundstücksflächen für **Wohnungsbau** genutzt und als Bauplätze vermarktet werden.

2. Das Gesamtkonzept: Dorfgemeinschaftszentrum und Nahversorger

Zur Veranschaulichung hat CONVENT Mensing ein **Modell des zukünftigen Dorfkerns** erstellt, das auf den vergangenen Treffen entwickelt wurde. Frau Anders erläuterte Anordnung und Form der Gebäude.

Modell: Planungsstand des Dorfgemeinschaftszentrums und Nahversorgers

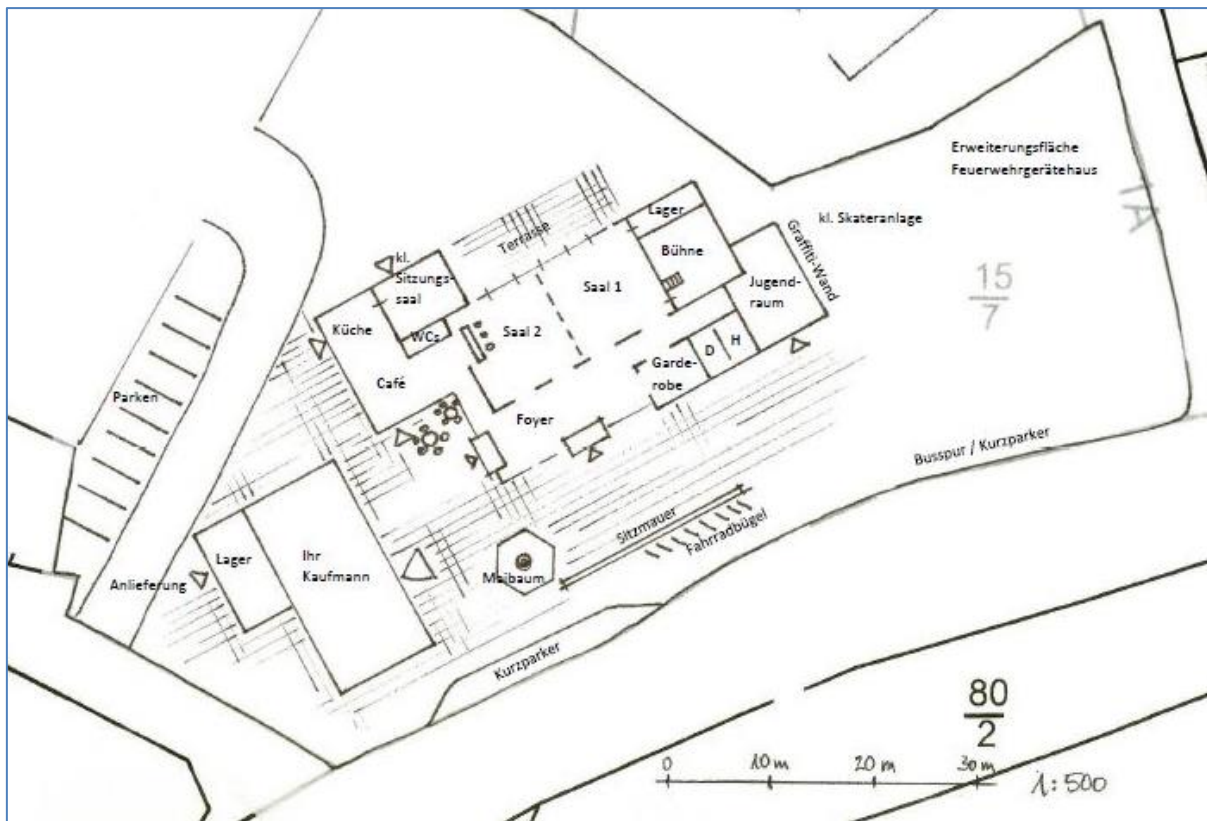


- Das Gesamtkonzept besteht aus der baulichen, räumlichen und funktionalen **Kombination des Dorfgemeinschaftszentrums** (ca. 500 qm) **und des Nahversorgers „Ihr Kaufmann“** (ca. 200 + 50 qm) in einem Neubau.



- 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 soll zur Hauptstraße hin belebt werden und einen attraktiven, sichtbaren und öffentlichen Aufenthaltsbereich bilden, der von Kunden des Supermarktes zum Verzehr von Kaffee und Brötchen genutzt werden könnte, ergänzt um Nutzer*innen eines Mittagstisches des DRK oder anderer Einrichtungen (Eltern von Kleinkind-Spieltreffs, Teilnehmende von Kursangeboten im Dorfgemeinschaftszentrum sowie einzelner kleiner Feiern o.ä.).

Skizze: Planungsstand des Dorfgemeinschaftszentrums und Nahversorgers



- Der **rückwärtige Grünbereich hinter dem DGZ** ist vom neuen Saal aus zugänglich, hat einen privateren und geschützteren Charakter und kann für Feiern, Grillfeste etc. genutzt werden. Die Gartenfläche kann zunächst ungeplant bleiben, jedoch (später) auch einen Grillplatz, eine Boule-Bahn o.ä. erhalten. Ein Bereich am Saal sollte überdacht werden.
- Zur Hauptstraße hin ist eine kleine **Mauer** vorgesehen, um den Bereich abzugrenzen und gleichzeitig Sitzmöglichkeiten zu bieten. Zudem sollten hier **Kurzzeitparkplätze** für den Nahversorger und insbesondere die Pendler, die morgens Brötchen kaufen, vorgehalten werden. Ansonsten sind die **Parkplätze**, vor allem für größere Feiern, überwiegend auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorgesehen.
- Im westlichen Bereich wird eine Fläche für (noch näher zu definierende) **Wohngebäude** vorgehalten.
- Im östlichen Bereich wird eine Fläche für ein möglicherweise später zu **planendes Feuerwehrgerätehaus** vorgehalten.



- Die **Struktur der Gebäude ist bewusst kleinteilig**, um sich dem Maßstab der umgebenden Bebauung anzupassen.
- **Das Dorfgemeinschaftszentrum könnte aus vier Bereichen bestehen:**
 - 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
 - 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 oder Parkour-Einrichtungen u. ä.
- Die Anlieferung von Nahversorger und Café-Küche ist über eine Zufahrt im Westen möglich.



3. Die Ergebnisse der Diskussion

Die Ergebnisse wurden zusammengefasst aus Anregungen aus der öffentlichen Diskussion, Beiträgen in den anschließenden Gesprächen sowie aus separat eingegangenen Anmerkungen.

► **Gesamtkonzept**

- Es ergab sich eine grundsätzliche **Zustimmung für die gemeinsame Anordnung des Dorfgemeinschaftszentrums und des Nahversorgers** auf der Brachfläche.
- **Kindergarten und Feuerwehr bleiben (zunächst) in und an der Alten Schule. Wenigstens für die Feuerwehr soll jedoch für** einen möglichen späteren Ergänzungsbau auf dem Grundstück im Ortskern ein Platz vorgehalten werden.
- Gewünscht wird eine bauliche **Verbindung zwischen den beiden Gebäudeteilen**, um die Sitzecke vor Wind zu schützen. Dies könnte auch eine Mauer oder ein Windfang sein. Eine Überdachung zwischen den Bereichen ist ebenfalls wünschenswert.
- **Der Gebäudeteil des Nahversorgers sollte etwas weiter gedreht**, also der Winkel zum Saal-Gebäude vergrößert werden. Dadurch wird erreicht, dass nachmittags mehr Sonnenlicht auf den neuen Dorfplatz fällt, der Nahversorger für eine gute Sichtbarkeit und Werbe-



wirkung aus allen Straßenrichtungen besser erkennbar und wahrnehmbar wird und im westlichen Bereich noch weniger Raum verschenkt wird. Entsprechend könnten die Parkplätze möglicherweise vor anstatt hinter dem Nahversorger angeordnet werden. Das ist zu prüfen. (→ vgl. das Foto unten als Ergebnis der Arbeit am Modell auf der Werkstatt)

- Die Entfernung vom Nahversorger zur Küche des DGZ sollte möglichst gering sein.
- Der Saal könnte auch drei-teilbar sein. (Kosten?)
- 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. Eine Kläranlage ist vorhanden.
- Herr Mensing betont die **Wichtigkeit, dass die Dorfgemeinschaft das Projekt unterstützt** – sowohl durch die Nutzung des Dorfgemeinschaftszentrums als auch durch den Einkauf beim lokalen Nahversorger.
- Es sind auch **Flächen für die Bushaltestelle mit Unterstand, die fahrbare Bücherei oder 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 werden.

Vielfach gewünschte Planungsvariante mit „ausgedrehtem“ Nahversorger





► **Nutzungskonzept des Dorfgemeinschaftszentrums / Multifunktionshauses**

- Das Nutzungskonzept stieß auf grundsätzliche Zustimmung. **Die Gemeinde vermietet den Saal – die Veranstalter (Vereine, Feuerwehr, Private) kümmern sich selbst um Organisation, Musik und Bewirtung.** Dabei muss noch geklärt werden, inwieweit die Vereine für Veranstaltungen im DGZ eine Nutzungsgebühr zahlen müssen.
- 100 bis 200 € **Nutzungsgebühr** für private Feiern sind realistisch (ca. 150 € kostet schon ein großes Miet-Zelt) – in Abhängigkeit der Größe und Ausstattung der Räumlichkeiten. Das Veranstalten von Kindergeburtstagen wurde von der Runde als nicht attraktiv bewertet – eher das Ausrichten von Geburtstagen von Jugendlichen.
- 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: Das Eindecken der Tische sowie die Bewirtung könnten auch mit einem Caterer vereinbart werden. Die Identifikation mit dem „eigenen Dorfhaus“ spielt zudem eine wichtige Rolle. Hierzu kam der Vorschlag, eine Liste von Caterern bzw. Gasthöfen im Umfeld zu erstellen, auf die alle Interessenten zurückgreifen können.
- Vereinbart werden sollte eine Auflage, dass **bei Selbstversorgung Lebensmittel über „Ihr Kaufmann“ abgenommen werden müssen.**
- Für die **Gesamtorganisation der Veranstaltungsplanung** stellt sich der Verein TREFFpunkte, in Kooperation mit der Gemeinde, als Ansprechpartner zur Verfügung. Für den laufenden Betrieb muss jedoch geklärt werden, wer sich um die Angebote kümmert und wer z.B. die Reinigung und Wartungsarbeiten übernimmt. Schreibt die Gemeinde eine (Teil-)Stelle aus? Übernimmt das ein*e Ehrenamtliche*r?
- Offen ist noch die **Betreuung einzelner Angebote.** Es gab bereits eine Wortmeldung von zwei Personen, die einen Teil der Jugend-Beaufsichtigung übernehmen würden. Das DRK sowie der Sportverein haben ebenfalls ihre Bereitschaft zu Angeboten signalisiert. Die Stimmung und die Gespräche auf der Zukunftswerkstatt lassen auf weitere Bereitschaft schließen, sich für die Neubelebung der Dorfmitte zu engagieren.
- Ungeklärt ist ebenfalls noch die Frage nach dem **Betreiber** eines Cafés oder einer Kneipe. Die Betreiberin des Nahversorgers sieht sich nicht in der Lage, neben dem Einzelhandel auch noch einen Gastronomiebetrieb (Café, Kneipe oder Mittagstisch) zu führen. Das DRK hatte die Idee geäußert, hier einen Mittagstisch anzubieten.
- **Der Café-Bereich sollte so „gemütlich“ sein**, dass neben einem Kaffeeklatsch und DRK-Treffen auch beispielsweise ein Handarbeitsklub, Vorlesungen oder kleinere Veranstaltungen stattfinden könnten. Zudem könnte Platz für eine Bücherstube zum Austausch von privaten Büchern sein. Von Seiten des DRK und des Sportvereins gibt es bereits





Ideen für Aktivitäten: vom Mittagstisch für Senioren bis Spiel- und Sportangebote für Kinder und Jugendliche.

- **Auf dem Dorfplatz könnten Veranstaltungen** wie Obstpressen, Erntedank, Basar und Flohmärkte stattfinden und auch ein Lehmbackofen errichtet werden. Eine Idee ist eine Milchtankstelle mit Befüllung durch ortsansässige Milchbauern.



► **Kosten und Förderung**

Ein Dorfgemeinschaftszentrum in dieser Größe und Ausstattung dürfte sicher bei 1 Mio. € liegen – vorbehaltlich einer genauen Kostenschätzung. Der Neubau eines DGZ ist als **Schlüsselprojekt eines OEK durch die Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz (GAK) förderfähig**: 75 % von den Bruttokosten (mit Zustimmung AktivRegion; diese ist zu erwarten), sonst 65 %. Der Höchstbetrag liegt ab 2019 (Sonderprogramm GAK für die Jahre 2019, 2020, 2021) bei **750.000 EUR je Maßnahme**. Anträge sind jederzeit einreichbar. Die Bewertung erfolgt nach bepunkteten Kriterien. Der **Neubau des privaten Nahversorgers ist nicht förderfähig**. Das Land fördert gezielt Markttreffs.

Fördervoraussetzung ist das OEK mit Begründung als Schlüsselprojekt, grober Kostenschätzung nach DIN 276 sowie plausiblen Aussagen zur Tragfähigkeit und zu den Folgekosten. **Wichtig**: Die gemeindliche Nutzung muss im Vordergrund stehen – **mit möglichst vielen Angeboten und Kooperationen von Vereinen, DRK, VHS etc.**; deswegen sind die auf der Zukunftswerkstatt diskutierten Angebote schnell zu konkretisieren.





► **Fazit zum Gesamtkonzept**

Die Mehrheit der Anwesenden **befürwortet das Konzept** und würde die Räumlichkeiten grundsätzlich auch selbst nutzen. Dabei besteht **Uneinigkeit hinsichtlich der Größe und Ausführung** der Gebäude und damit auch der finanziellen Größenordnung. Während die einen den vorliegenden Entwurf für überdimensioniert halten und bezweifeln, ob sich der Bau lohnt (sowohl finanziell als auch in der langfristigen Nutzung durch die Dorfbewohner*innen), empfehlen die anderen eine hochwertige Ausführung. So entstünde eine attraktive und lebendige Ortsmitte, die dann auch genutzt wird – im Gegensatz zu einem unattraktiven „Klotz“.

► **Wohnen**

Auf den Grundstücken hinter dem DGZ sind Flächen für Wohnungsbau vorgesehen. **Zielgruppen** sind **Ältere**, die aus ihrem Haus in eine kleinere barrierefreie Wohnung umziehen möchten, **junge Menschen**, die nach dem Auszug aus dem Elternhaus in Haale bleiben möchten (auch als Mietwohnung) oder **Einfamilienhäuser**. Die verfügbaren Flächen in der Gemeinde sind begrenzt (nur Baulücken, keine freien Bauplätze). Planungsrechtliche Grundlage ist eine Innenbereichssatzung; es existiert kein F-Plan. Die **Nachfrage nach Wohnraum bzw. Bauplätzen** ist überschaubar: Von 2010 bis 2017 wurde 4 Wohneinheiten fertiggestellt.

Dabei sind verschiedene **planungsrechtliche Vorgaben** zu beachten bzw. Fragen zu klären, wie z. B. Unverträglichkeiten gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder ein Lärmschutz bei Veranstaltungen im DGZ. 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.)

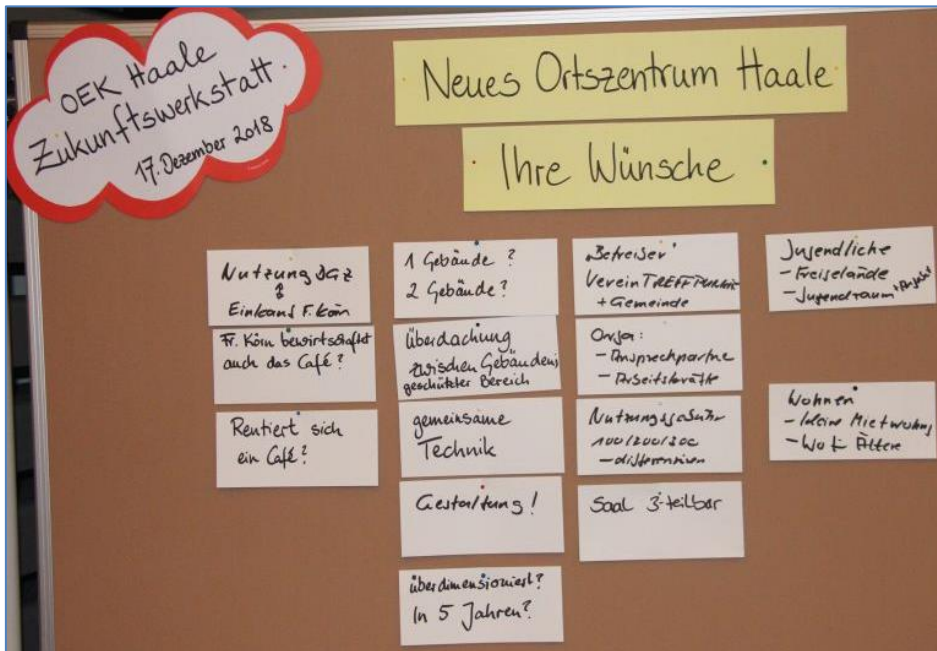
Auf der Zukunftswerkstatt wurden folgende Vorschläge geäußert:

- Eine Wohnanlage mit kleineren Einheiten für ältere und jüngere Menschen, die eine gemischte Nutzung im Zusammenhang mit dem DGZ darstellen (Mehrgenerationenhaus).
- Mietwohnungen für Jugendliche, die zuhause ausziehen.
- Die Einrichtung von 2 kleinen Ferienwohnungen für den Radwandertourismus oder als Übernachtungsmöglichkeiten bei Veranstaltungen im Dorfgemeinschaftshaus.
- Sichertgestellt werden muss in jedem Fall, dass die neuen Bewohner*innen die Belebung durch Aktivitäten im dann benachbarten Dorfgemeinschaftshaus akzeptieren.

Für die Erstellung des OEK und die Errichtung des Dorfgemeinschaftszentrums werden die Wohneinheiten mitbetrachtet und die Flächen inklusive Erschließung für eine spätere Planung reserviert. **Priorität haben zunächst das DGZ und der Nahversorger.**



Die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt



4. Weiteres Vorgehen

Das weitere Vorgehen sollte parallele Schritte enthalten:

- Nach der Zukunftswerkstatt **wird das OEK von CONVENT Mensing weiter konkretisiert** und soll im Frühjahr vorliegen. Hier stehen im Mittelpunkt das bauliche und städtebauliche Gesamtkonzept für das Schlüsselprojekt „Dorfgemeinschaftszentrum“ (oder „Multifunktionshaus“ – je nach Förderbedingung) und das Nutzungs- und Betriebskonzept (mit Veranstaltungsplan) sowie die Aktivierung der Vereine und Bürger*innen in Haale.
- **Für die konkrete bauliche Realisierung** (Hochbauentwurf) sollte ein Architekturbüro gesucht werden, auch um dann belastbare Kosten zu nennen – als Grundlage für die **Förderung**. Damit kann entschieden werden, was finanziell leistbar ist und welche Variante eine Aussicht auf Realisierung hat. Parallel stellt die Gemeinde eine **Bauvoranfrage**, um Fragen des Lärmschutzes oder einer möglichen Bauleitplanung frühzeitig abzuklären.
- Zudem ist die Finanzierung des Neubaus des Nahversorgers (Immobilie und Einrichtung) zu klären.

Somit würden bis zum Beschluss des OEK **alle relevanten Informationen vorliegen**.

- ▶ **Eine nächste Werkstatt mit Gemeinde und Vereinen soll im Januar 2019 stattfinden.**