

Dorfmoderation Miehlen

Dokumentation des 6. Workshops

Betreff: Dorfmoderation in Miehlen

Teilnehmer: Herr Ortsbürgermeister Stötzer, Ortsgemeinde Miehlen
10 Bürgerinnen und Bürger

Moderation: Gerald Pfaff, Stadt-Land-plus GmbH

Datum: 17.10.2023, 19.00 Uhr - 20.30 Uhr

Begrüßung und Einstieg

Herr Ortsbürgermeister Stötzer und der Moderator/Unterzeichner, begrüßte die Teilnehmenden des letzten Workshops, der sich heute abermals mit dem Themenschwerpunkt „**Dorfzentrum**“ befasst.



Teilnehmer:innen des Workshops

Die Entwicklung eines Dorfzentrums ist ein Schlüsselprojekt der weiteren Dorfentwicklung in Miehlen und wurde bereits im Zuge der Antragstellung auf Anerkennung als Schwerpunktgemeinde ausführlich thematisiert.



Moderationsprogramm

	Frühjahr2021	Auftaktbefragung	✓
	21.05.2021	Dorfrundgang mit dem Ortsgemeinderat	✓
1	09.11.2021	1. Workshop Themenfeld Soziales/Gemeinschaft/Versorgung > Kommunikation / Teilhabe am Dorfgeschehen	✓
2	03.03.2022	2. Workshop Themenfeld Soziales/Gemeinschaft/Versorgung > Dorf-APP / Dorftreff	✓
3	13.10.2022	3. Workshop Themenfeld Ortsbild	✓
4	15.11.2022	4. Workshop Ökologie, Grün- und Freiflächen	✓
5	10.01.2023	5. Workshop Dorfzentrum	✓
6	09.02.2023	Kindertreff	✓
7	09.02.2023	Jugendtreff	✓
8	kein Termin	Skizze Dorfzentrum	✓
9	Kein Termin		
10	17.10.2023	Workshop Dorfzentrum	heute ✓
	30.11.2023	Abschlussveranstaltung	

Mit dem heutigen Workshop ist die Arbeitsphase der Dorfmoderation abgeschlossen.

Ein zusammenfassendes Resümee der Dorfmoderation und ein Ausblick auf das Dorferneuerungskonzept erfolgt im Rahmen einer Abschlussveranstaltung am 30.11.2023.

Themenschwerpunkt Dorfzentrum

Gemäß der Vereinbarung vom letzten Workshop am 10.01.2023 wurde auf Grundlage der Basis- und Bedarfsanalyse (M.Punkt RLP) ein erstes skizzenhaftes bauliches Ideenkonzept für den Bereich Hundsgasse 3 und 5 entwickelt und diskutiert.

Anhand einer Power-Point-Präsentation wurden der bisherige Sachstand sowie mögliche Entwicklungsbausteine für ein Dorfzentrum dargelegt.



Ergebnisse der Basis- und Bedarfsanalyse:



M.Punkt RLP



volker bulitta^b
UNTERNEHMENSBERATUNG

b Anregungen zur Ladengestaltung Chancen und Wirtschaftlichkeit einer Standortverlagerung

Ergebnisse der im März 2023 durchgeführten Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Landesinitiative M. Punkt RLP

gefördert durch das
Ministerium des Innern und für Sport
des Landes Rheinland-Pfalz

Mai 2023



b Hohe Zufriedenheit der Miehleiner Haushalte mit den vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten

b Dorfladen trägt zu der hohen Gesamtzufriedenheit bei und hat sich als wichtige Einkaufsstätte im Ort etabliert

b Verändertes Kaufverhalten seit letztem Jahr erhöht Handlungsdruck auf Dorfladen zur weiteren Attraktivitätssteigerung

b Standortverlagerung bietet Chancen zur bedarfsgerechteren Ausrichtung und Verbesserung der Wirtschaftlichkeit

Langfristig bessere Rentabilität an neuem Ladenstandort

- ➔ Räumliche Restriktionen an bisherigem Standort schränken bedarfsgerechte Optimierungsmaßnahmen und damit die Hebung weiterer Potenziale deutlich ein
- ➔ Umsatzsteigerung von 35 – 40% denkbar -> resultierend in einer Ergebnisverbesserung von 15 - 20 TEUR im Vergleich zu einer Weiterführung an bisherigem Standort (bei Ansatz einer Monatsmiete von weniger als 800 EUR Effekt entsprechend größer)
- ➔ Bei Einsatz von 24/7-Technologie: Zusätzlicher positiver Effekt von 6 – 8 TEUR pro Jahr denkbar (Personalbesetzte Öffnungszeiten von z.B. 4 – 5 Stunden pro Tag, darüber hinaus Zugang mit Kundenkarte / -App
Gesamteinkaufszeit > 100 Stunden pro Woche)

Zugrunde gelegte konzeptionelle Annahmen:

- ➔ Ausweitung regionales Frischwarenangebot / Einrichtung Café-Bereich / Schaffung Parkmöglichkeiten
- ➔ Ladengröße: 130 - 150 qm (zzgl. Lager, Toiletten, Nebenräume)



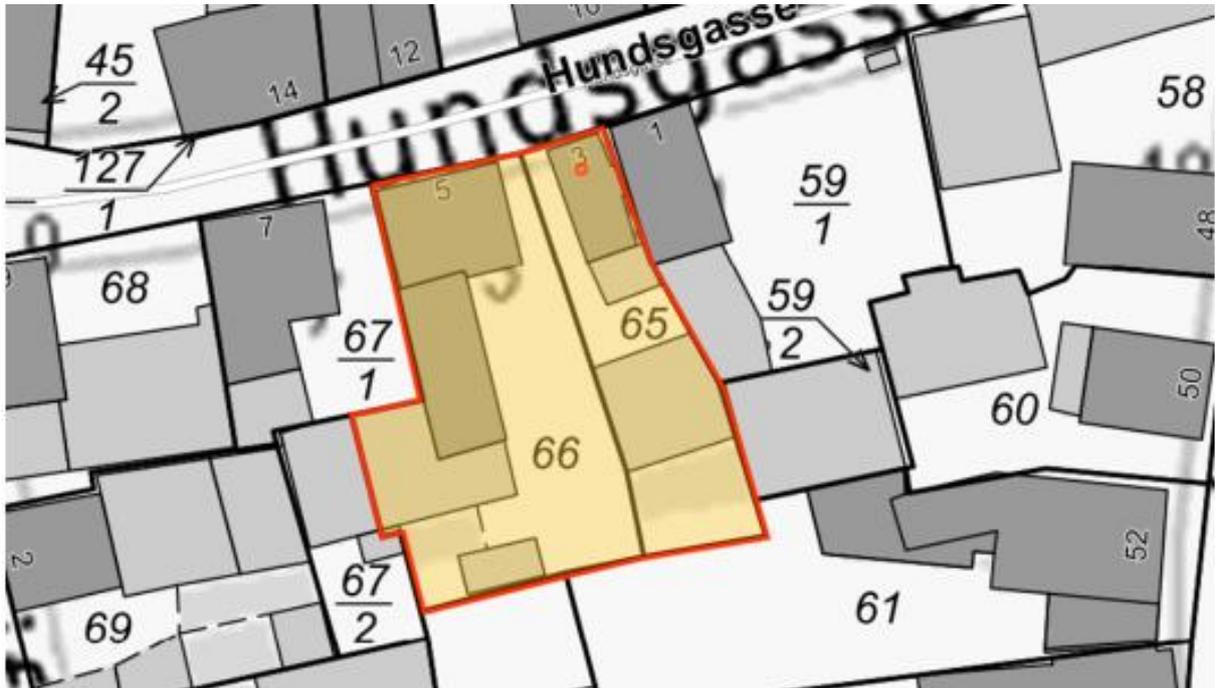
Skizzenhaftes bauliches Ideenkonzept

Nach dem Grunderwerb erfolgt derzeit der Abbruch der Gebäude Hundsgasse 3 und 5. Dieser wird voraussichtlich dieses Jahr noch abgeschlossen.



Abbrucharbeiten, Mitte September

Das Areal der Anwesen Hundsgasse 3 und 5 hat eine Größe von ca. 720 m² und eignet sich prinzipiell für eine Bebauung im Sinne eines kleinen Dorfkerns.



Hundsgasse 3 und 5, ca. 720m²



Ideenskizze

Eine erste Ideenskizze nimmt baulich die im Miehlener Ortskern vorherrschende Haus-Hof-Bebauung in 2-geschossiger Bauweise mit Satteldach auf.

Vorgesehen sind ca. 3-4 PKW-Stellplätze, Fahrradständer und eine ausreichend große Zufahrt zur Andienung, sowie die Möglichkeit zur Außenbestellung mit 2 bis 3 Tischen.



In dem 23,0 m x 10,5m großen 2-geschossigen Gebäude lässt sich im Erdgeschoss ein Dorfladen mit Café-Ecke, Lagerräumen und Toilettenanlagen in ausreichender Größe unterbringen. Im angedachten Vorbau erfolgt die innere Erschließung mit Treppenanlage und Aufzug. Somit ist die barrierefreie Erschließung gesichert.



Ideen-Skizze – Erdgeschoss (Dorfladen, Café, WC, Lagerräume, Außenbestuhlung)



Ideen-Skizze - 1. OG (zum Beispiel mit 2 Wohnungen)

Diskussion

Es erfolgte eine lebhaftes zum Teil kontrovers geführte Diskussion zum Dorfzentrum deren Inhalte und Argumente nachfolgend stichwortartig dargestellt werden:



- Der Standort ist eine gute Location, ist gut erreichbar, bietet Parkplätze.
- Mit einer Café-Nutzung ist es ein gutes Angebot vor allem auch für ältere Menschen als Kommunikationstreffpunkt.
- Das Risiko aus Gründen der Wirtschaftlichkeit muss dringend mitbeleuchtet und ein Worstcase-Szenario, im Sinne eines Plan-B mitgedacht werden. Dies müsste eine nachfolgende Machbarkeitsstudie liefern.
- Entwicklung eines modularen Architekturkonzepts, um maximale Nutzungsvariabilitäten zu gewährleisten.
- Das Nutzungskonzept mit einem angepassten Nutzungsmix gilt es noch zu vertiefen. Denkbar wäre ein Nutzungsmix aus Dorfladen, Praxisräume (z.B. Fußpflege und Physiotherapie) ggf. auch eine Apotheken-Abholstation und Wohnung.
- Die Hinweise und Verbesserungsvorschläge (im Hinblick auf das regionale Sortiment) aus der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sollten schon im bestehenden Dorfladen umgesetzt werden und dann nach ein bis zwei Jahren evaluiert werden.
- Entscheidend ist die Findung einer geeigneten Betreiberform. Die Ortsgemeinde kann nicht langfristig Betreiberin eines Dorfladens sein, so der einhellige Tenor. Angesprochen wurden: privater Betreiber, Genossenschaft, wirtschaftlicher Verein.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es baulich möglich ist ein Dorfzentrum an diesem Bereich zu entwickeln, wenngleich der beengte Standort eine gewisse Herausforderung mit sich bringt.

Die Konkretisierung dieser ersten Ideenskizze im Zuge einer Machbarkeitsstudie wäre der nächste Schritt. Hier gilt es zu eruieren, ob die Machbarkeitsstudie ggf. über eine Leader Förderung unterstützt werden kann.

Ausblick

Die Abschlussveranstaltung der Dorfmoderation findet am **30.11.2023** statt.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Gerald Pfaff/bo
Dipl.-Ing. Raumplanung
Stadt-Land-plus GmbH, Boppard-Buchholz, 18.10.2023

Verteiler (per E-Mail):

- Herr Ortsbürgermeister Stötzer, Ortsgemeinde Miehlen - zur Verbreitung über die ortsüblichen Medien
- Frau Köhler, Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten