

Dorferneuerung in Miehlen

Verbandsgemeinde Nastätten im Kreis Rhein-Lahn



Was besprechen wir heute...

- 01 Wir sind Visionsorte!
- 02 Ortsentwicklung Miehlen
- 03 Bestandsanalyse des DE-Konzeptes
- 04 Ausblick auf weiteren Prozess

Wir sind Visionsorte!

interdisziplinäres Planungsbüro aus Koblenz

i
Dorfmoderationen.
Dorferneuerungskonzepte.
Ortsmanagement.

Präsentation der Bestandsanalyse | 08.04.2025



Miehlen.
DE-Konzept.

V

Das Unternehmen:
schneiderarchitektur

gegründet 2010
Team 10

Die Abteilung:
visionsorte

eigenständig 2023
Mareike Dietzler



Was wir machen...

Schnittstelle zwischen Wissenschaft, Planung und Umsetzung

Miehlen.
DE-Konzept.

V

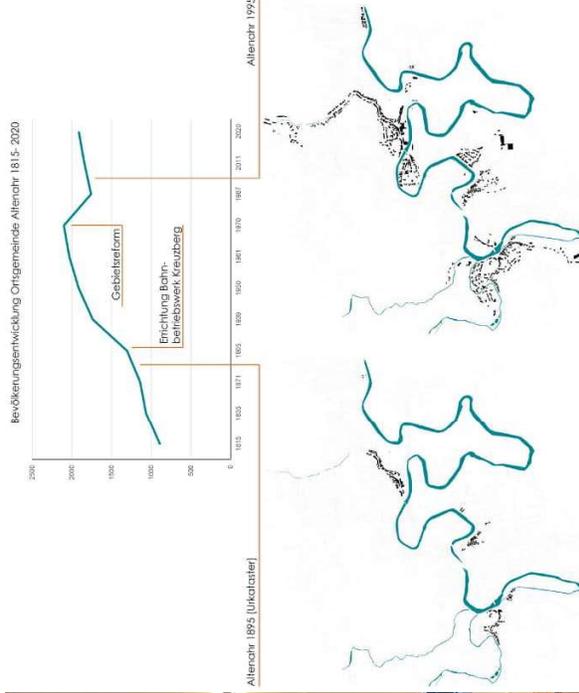
Vernetzungsveranstaltung

„Gemeinsam Visionorte gestalten“ in Staudt



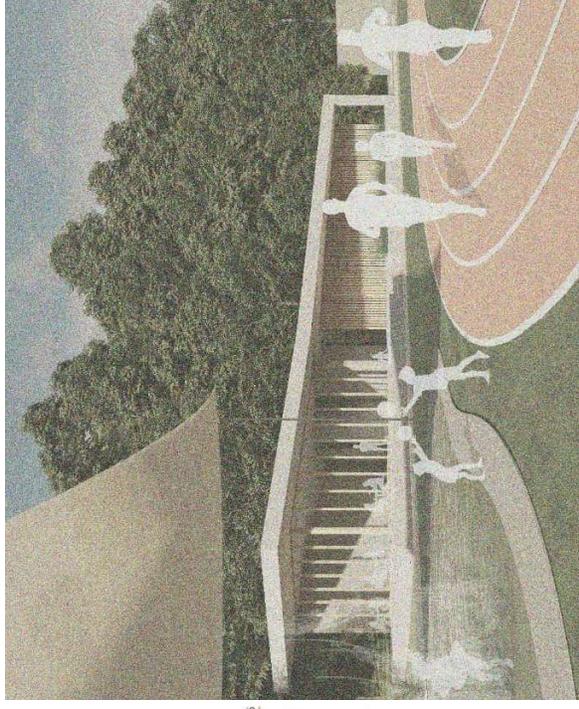
Dorferneuerungsmaßnahmen

„Fokusanalyse in Altenahr“



Machbarkeitsstudien

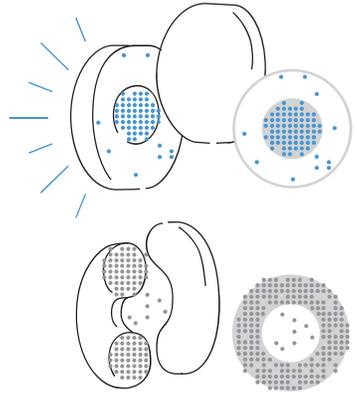
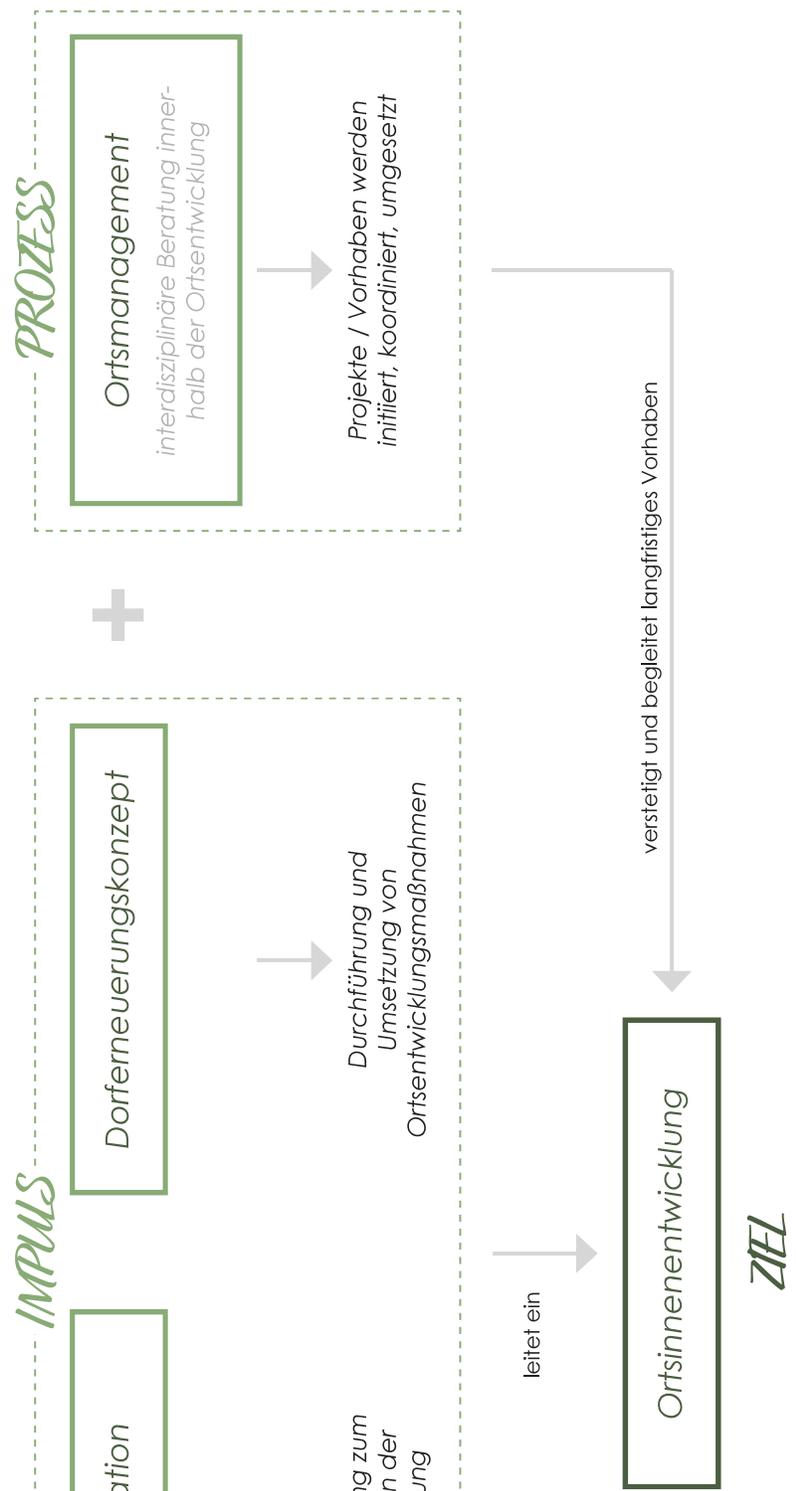
„Mehrgenerationenspielfeld in Lehmen“



Miehlen. DE-Konzept.

Wie wir es machen...

Innenentwicklung als Ziel der Ortsentwicklung



Aussterbende Gemeinde (Donut-Effekt)

Vitale Gemeinde (Krapfen-Effekt)



Ortsentwicklung Miehlen

Auf der Basis eines breit aufgelegten Beteiligungsprozesses und einer fundierten Grundlagenanalyse wird in Miehlen ein langfristiger Entwicklungsprozess angestrebt.

Innerhalb der Ortsentwicklung, bei der die Innenentwicklung als Leitgedanke dienen soll, dient die Dorferneuerung somit als Impuls. Sowohl die Dorfmoderation als auch das DE-Konzept bilden die Grundlage einer strategischen und nachhaltigen Weiterentwicklung.

Dafür sollten strategische und langfristige Ziele definiert und mittels konkreter Projekte umgesetzt werden.

Ortsentwicklung Miehlen

Zeitplan des Gesamtprozesses

Miehlen.
DE-Konzept.

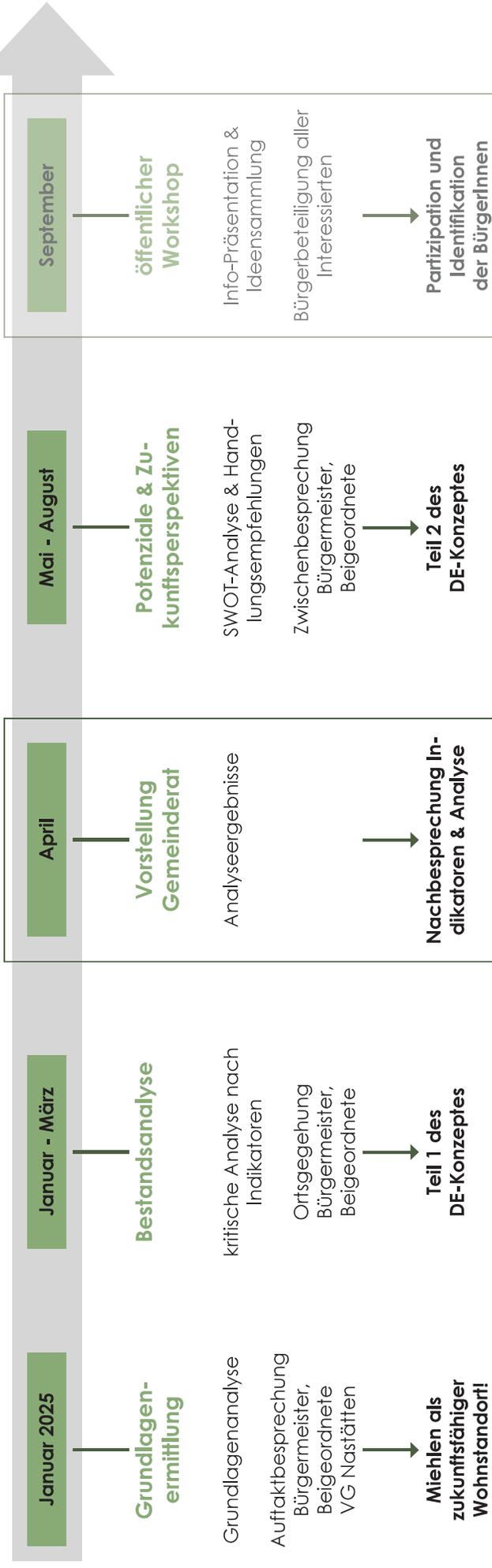


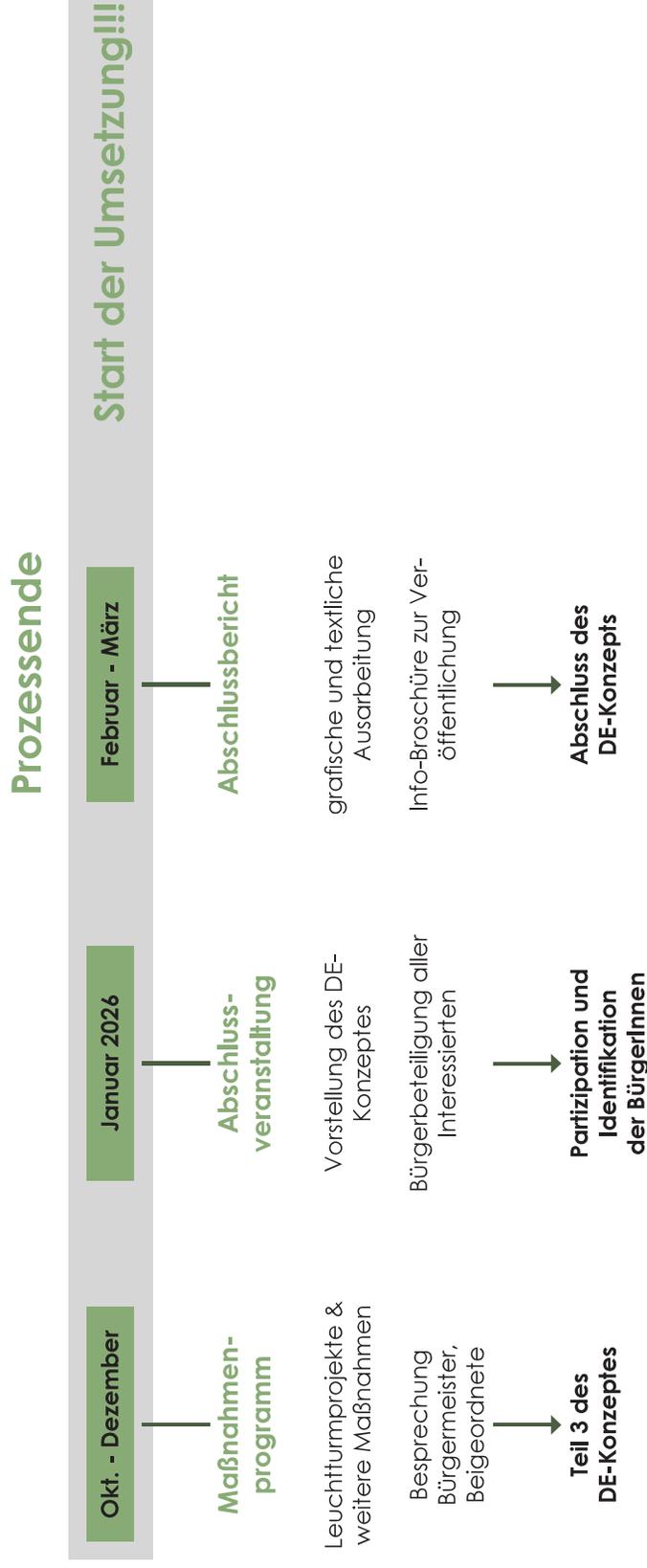
Dorferneuerungskonzept 2025

Prozessablauf des DE-Konzeptes

V

Prozessstart





Bestandsanalyse

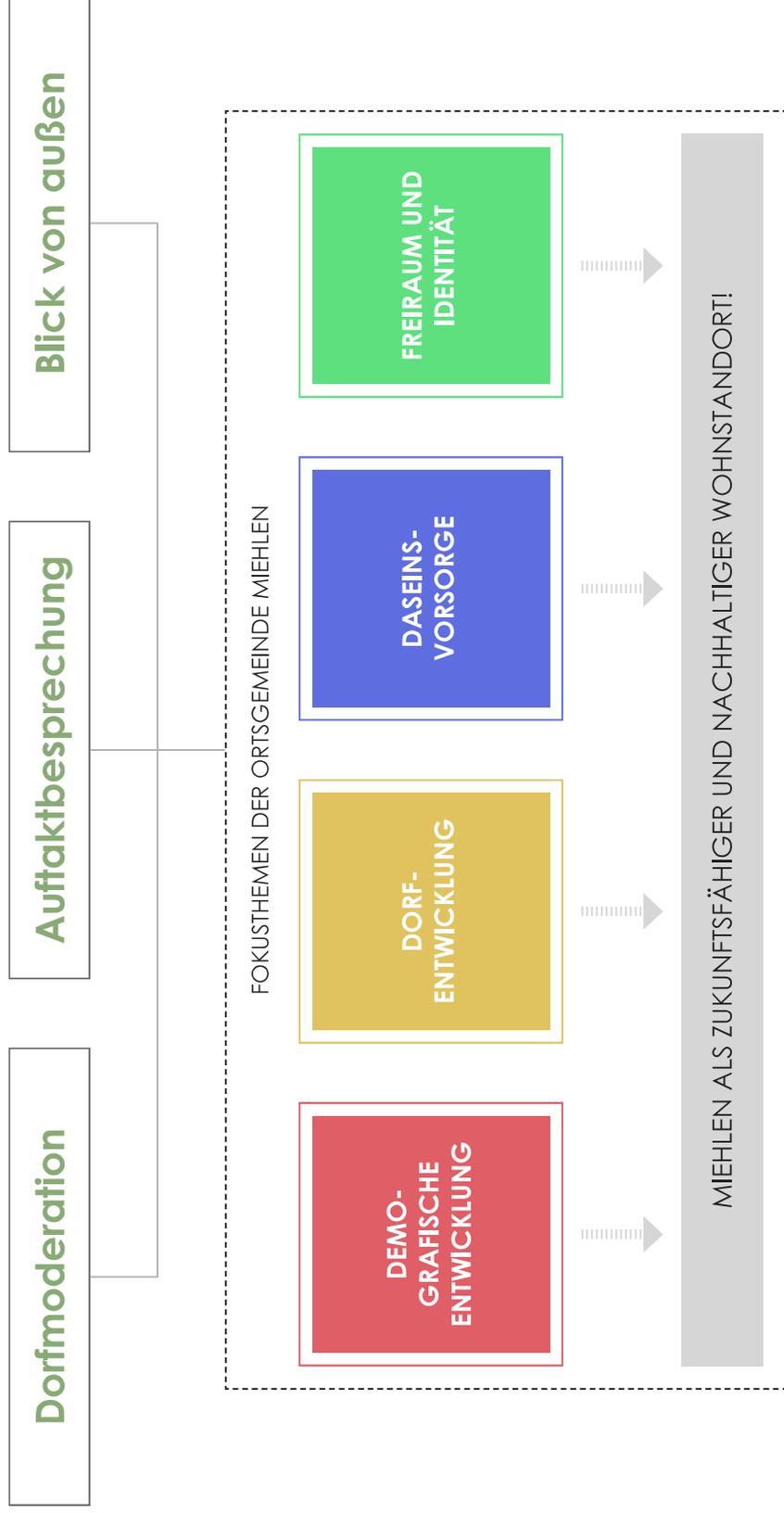
Die kritische Bestandsanalyse auf der Grundlage festgelegter Fokusthemen bildet die Basis eines zielgerichteten Dorferneuerungskonzeptes.

Sobald das Ziel für den Prozess der Ortsentwicklung definiert ist, können einzelne Fokusthemen durch klare Indikatoren analysiert und bewertet werden. Dies ist vor allem deshalb wichtig, weil nur so sichergestellt werden kann, dass das Konzept schlussendlich zielgerichtet ist. Daraufhin können dann ortsspezifische Handlungsempfehlungen erarbeitet und Leuchtturmprojekte für die Ortsentwicklung entworfen werden.

Fokusthemen in Miehlen

Fortschreibung DE-Konzept Miehlen 2025

Miehlen.
DE-Konzept.



demografische Entwicklung

Fortschreibung DE-Konzept Miehlen 2025

Miehlen.
DE-Konzept.

V

1. FOKUSSTHEMA

Herausforderungen in Miehlen

Bevölkerungsrückgang
demografischer Wandel
Lebens-/ Strukturwandel
Diversität der Bevölkerung

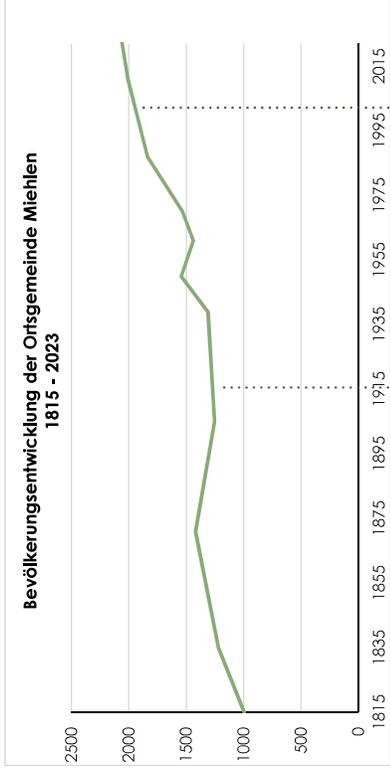
Indikatoren

Daten des
statistischen Landesamtes
Zensus 2022

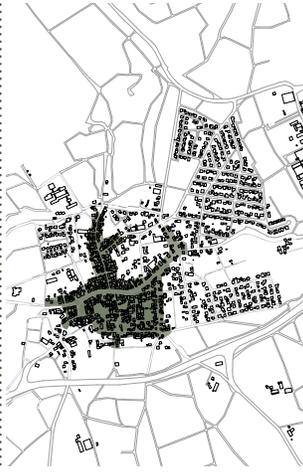
Bestandteile der Analyse

Bevölkerungsentwicklung
Altersstruktur
Wohnsituation
Prognosen

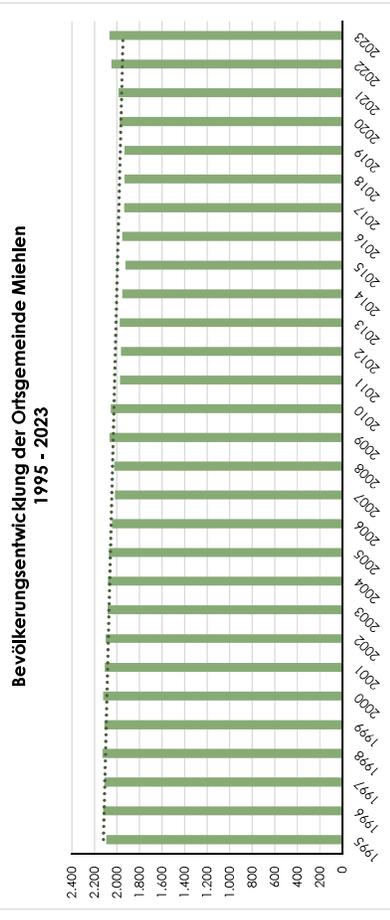
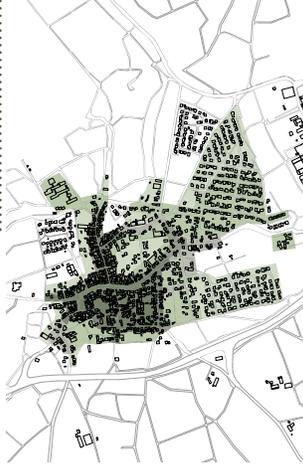
quantitative Entwicklung



Miehlen 1915



Miehlen 1998

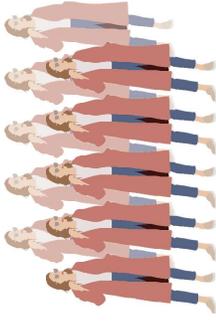


- überwiegend positive Entwicklung
- von 995 EinwohnerInnen (1815) auf 2.064 (2023)
- nach 1960 großflächige Neuausweisungen > starker Anstieg
- seit 1990 flach Kurve ab

- ab 1995 Stagnation und seit 2000 Rückgang
- seit 2020 scheint Entwicklung wieder positiv zu sein
- mögliche Gründe: Corona, Wohnungsknappheit in Städten, Ukrainekrieg
- negativer natürlicher Saldo
- positiver Wanderungssaldo

1

qualitative Entwicklung



**Mittelbau
20 - 65**

31,8



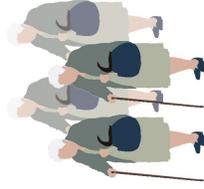
Jugendquotient

(unter 20-Jährige je 100 der 20- bis 65-jährigen Bevölkerung)

Miehlen
Gemeinden
gleicher Größe

31,8
32,5

40,0



Altenquotient

(Bevölkerung ab 65 Jahre je 100 der 20- bis 65-Jährigen)

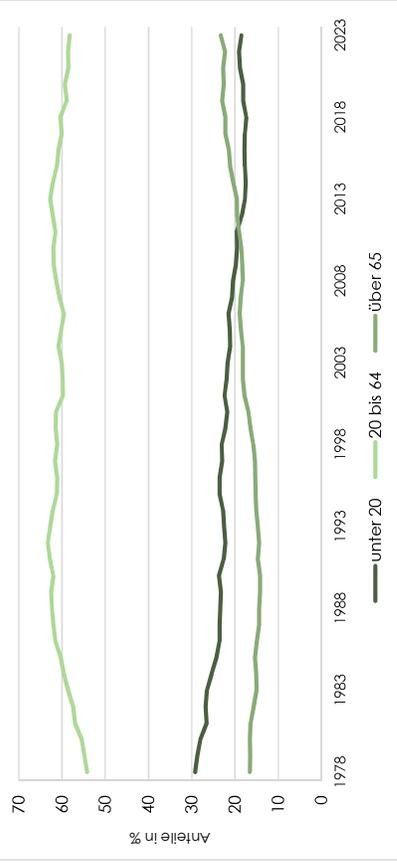
Miehlen
Gemeinden
gleicher Größe

40,0
40,8

Miehlen. DE-Konzept.

V

Bevölkerungsentwicklung nach Hauptaltersgruppen
Ortsgemeinde Miehlen 1977 bis 2023 in %



- genaue Zusammensetzung der Bevölkerung durch qualitative Zusammensetzung
- Abhängigenquotient erster Eindruck
- niedriger Jugendquotient > nur 23 % der Haushalte aus Paaren mit Kind(ern)
- niedriger Altenquotient

- seit 2012 steigender Altersdurchschnitt (mehr ältere als jüngere EinwohnerInnen)
- Anteil des Mittelbaus sinkt
- Prognose für VG Nastätten: bis 2040 knapp 32 % über 65 / unter 50 % 20 - 65

Dorfentwicklung

Fortschreibung DE-Konzept Miehlen 2025

Miehlen.
DE-Konzept.

V

2. FOKUSSTHEMA

Herausforderungen in Miehlen

Funktionsverlust im Ortskern
Leerstand und Verfall Bausubstanz
Klimaschutz
Wohnstandort

Indikatoren

ortsstrukturelle Aspekte
Daten des
statistischen Landesamtes
Ortsbegehung

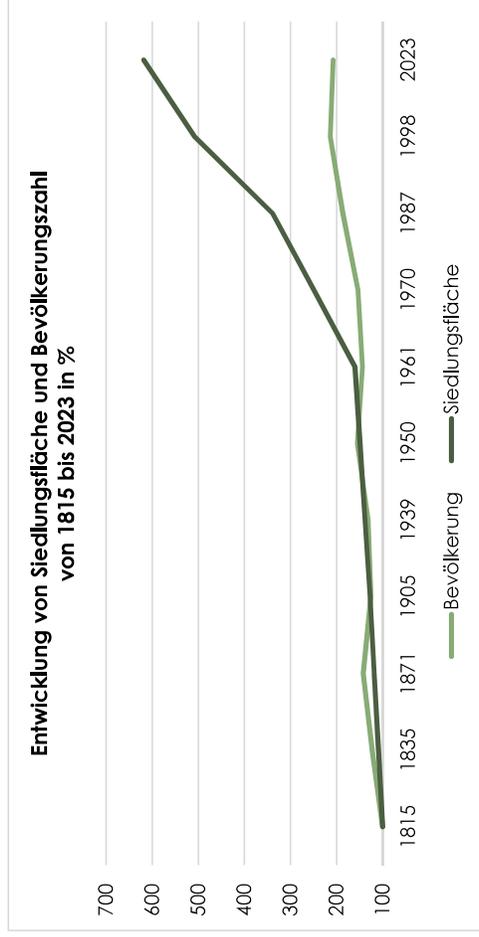
Bestandteile der Analyse

Siedlungsgenese
Flächenentwicklung
Wohnsituationen und Gebäudebestand
Leerstand und Potenzialflächen

2.

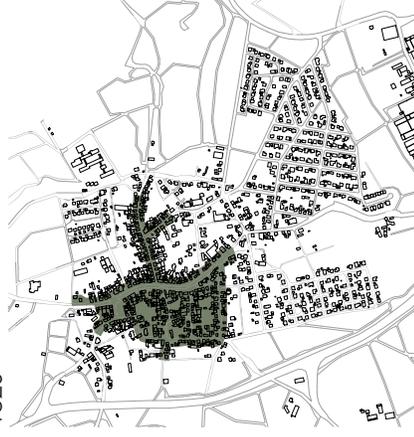
Siedlungsgenese

Entwicklung von Siedlungsfläche und Bevölkerungszahl von 1815 bis 2023 in %



- bis 1960 behält Miehlen kompakte Form bei > nur geringfügige Erweiterungen
- ab 1970er großflächiges Wachstum
- Bebauung Ortskern und Siedlungserweiterungen unterscheiden sich hinsichtlich Dichte stark
- starke Diskrepanz zu Bevölkerungsentwicklung
- Lebensverhältnisse haben sich geändert
- Versteigerung als Thema

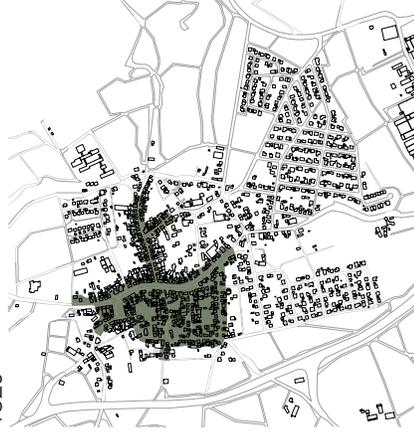
1915



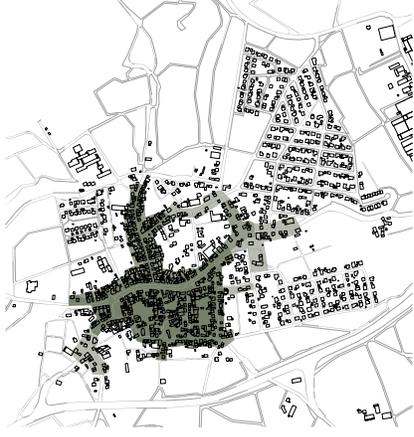
Miehlen.
Konzept.

V

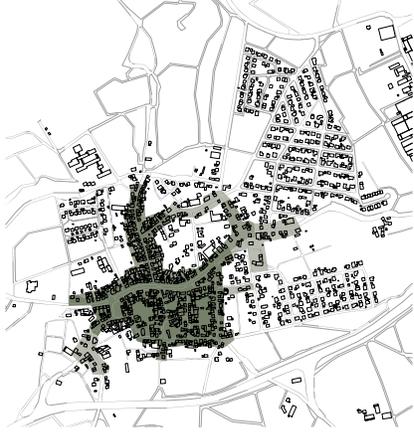
1920



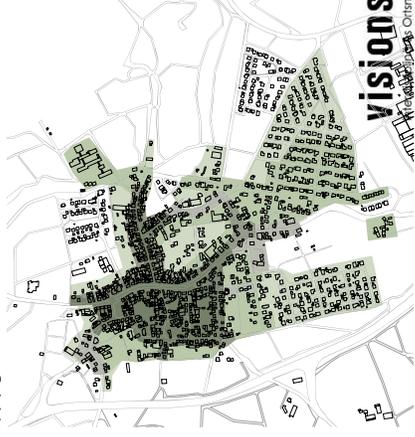
1980



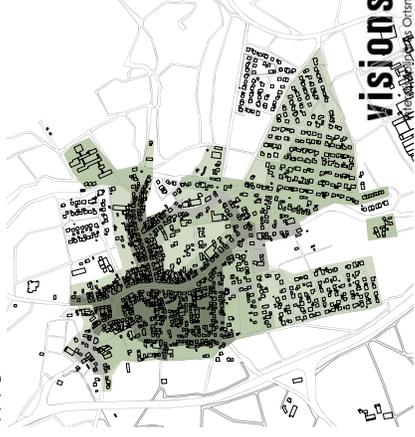
1960



2024



1998



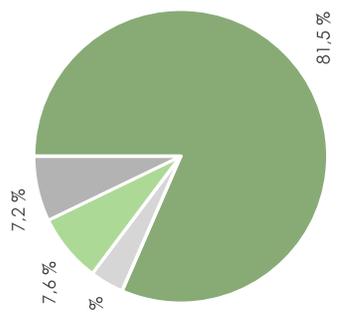
2

Wohnsituation und Gebäudebestand

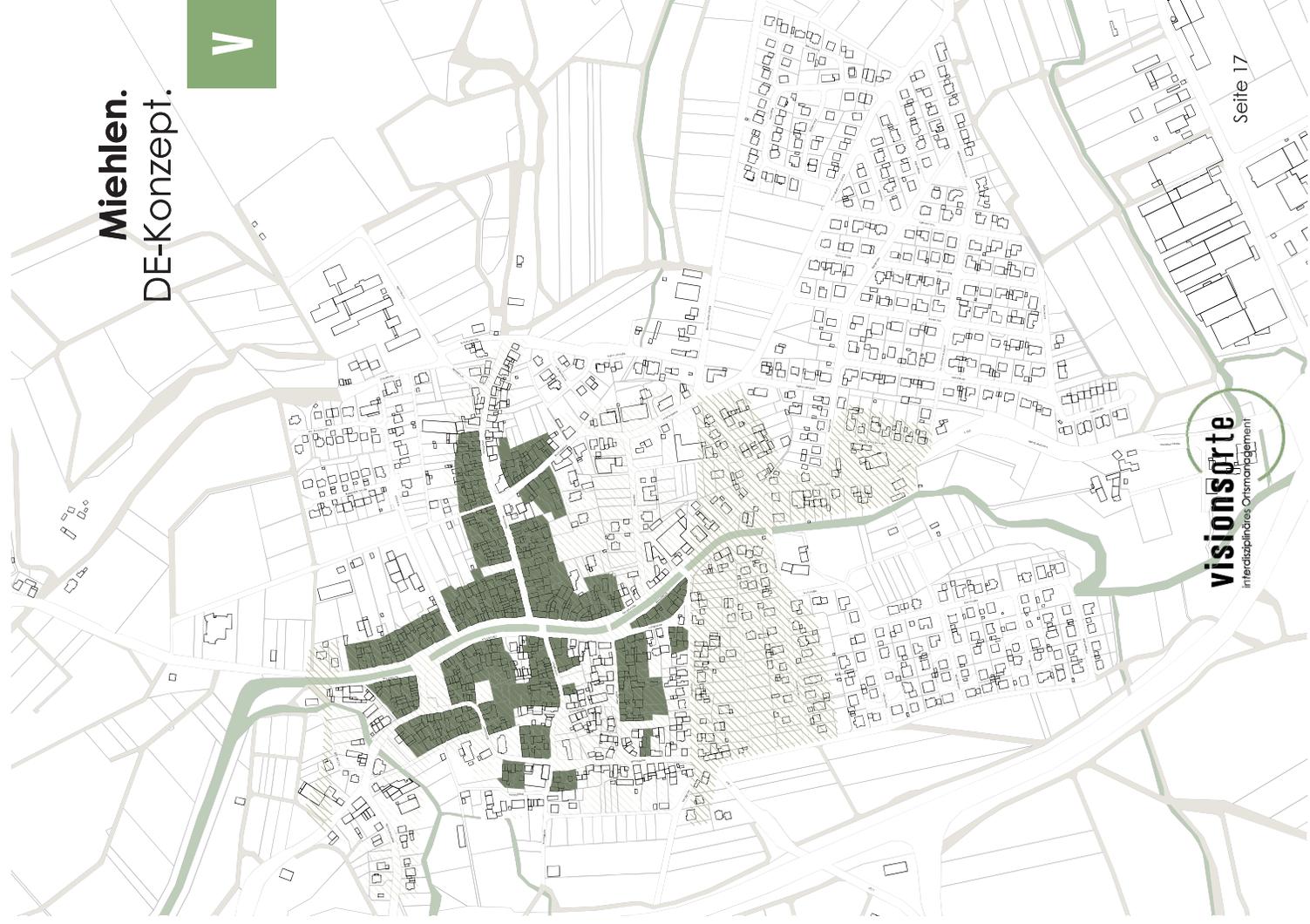
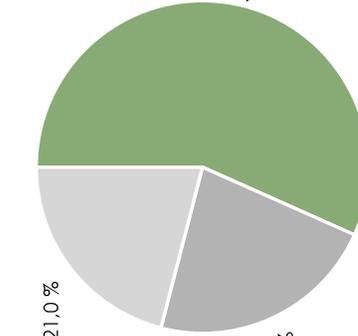
Miehlen. DE-Konzept.

V

Gebäudetypologien der OG Miehlen in %



Wohnungen pro Gebäude der OG Miehlen in %



- Landwirtschaftliche Prägung innerhalb der Gebäude zu erkennen
- historische Hofstrukturen > Nachnutzung v.a. der Nebengebäude wichtig
- Förderprogramm wird gut angenommen > Gebäude werden gekauft
- sehr hoher Anteil an freistehenden Wohngebäuden
- gleichzeitig viele Gebäude mit nur einer Wohneinheit
- hohe Flächeninanspruchnahme

Daseinsvorsorge

Fortschreibung DE-Konzept Miehlen 2025

Miehlen.
DE-Konzept.

V

3. FOKUSSTHEMA

Herausforderungen in Miehlen

räumliche Nähe zu Nastätten
demografischer Wandel
Attraktivität für Familien

Indikatoren

ortsstrukturelle Aspekte
Internetrecherche
Ortsbegehung

Bestandteile der Analyse

Infrastrukturausstattung
Barrierefreiheit
Breitbandversorgung
Ehrenamt und Vereine

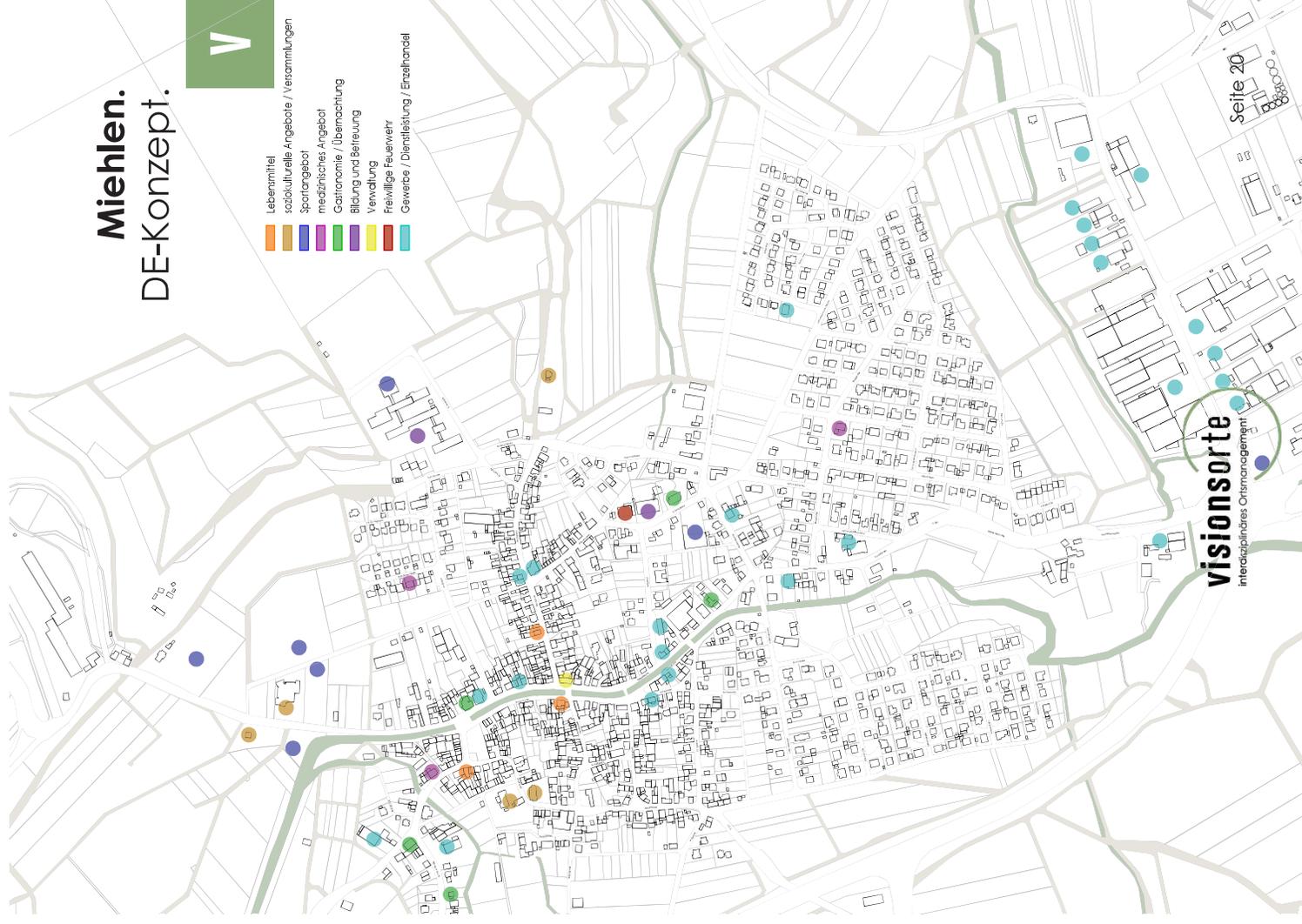
3

Infrastrukturausstattung

Miehlen. DE-Konzept.

V

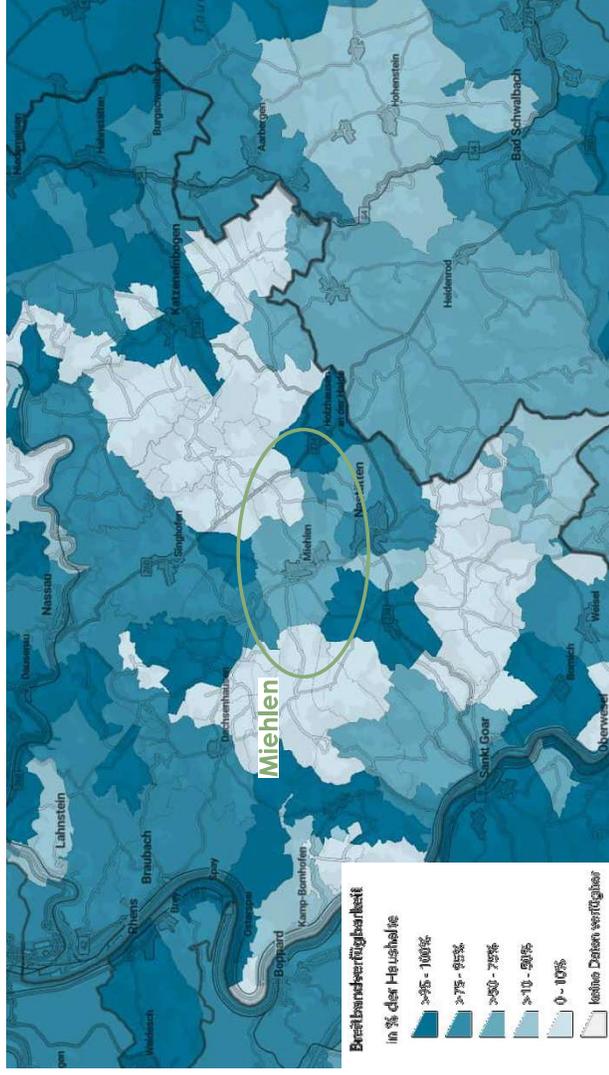
- Lebensmittel
- soziokulturelle Angebote / Versammlungen
- Sportangebot
- medizinisches Angebot
- Gastronomie / Übernachtung
- Bildung und Betreuung
- Verwaltung
- Freiwillige Feuerwehr
- Gewerbe / Dienstleistung / Einzelhandel



- Nahversorgung mit Dorfläden gut (Barrierefreiheit)
- Dorfzentrum als Treffpunkt als Idee aus Moderation
- überörtliche Funktion innerhalb Kita und Schule > Ausweitung durch Neubau Kita
- medizinische Versorgung als großes Defizit > hier bereits Bewusstsein für fehlendes Angebot
- kirchliche Angebote vor allem bei Senioren gut angenommen
- breit aufgestelltes Vereinsleben und Bücherei
- Aussterben der Gastronomie
- wenig touristische Angebote

3

Technische Infrastruktur & Barrierefreiheit



Miehlen. DE-Konzept.

V



- Freiwillige Feuerwehr mit überörtlicher Funktion >
- Neubau Feuerwehrgerätehaus
- Jugendfeuerwehr
- Breitbandversorgung für Wohnqualität wichtig > schlechtere Ausstattung wie viele umliegende Gemeinden
- Barrierefreiheit als Grundlage für demografischen Wandel und Lebensqualität
- öffentliche Einrichtungen (Dorfladen, Rathaus)
- öffentlicher Raum (Straßen, Plätze, Bushaltestellen)
- privater Wohnraum > Menschen möchten lange in Häusern wohnen, dann zumindest barrierearm

Freiraum und Identität

Fortschreibung DE-Konzept Miehlen 2025

Miehlen.
DE-Konzept.

V

4. FOKUSSTHEMA

Herausforderungen in Miehlen

„Zufriedenheit“ der EinwohnerInnen
Gestaltung des öffentlichen Raums
fehlende öffentliche Aufmerksamkeit
ehrenamtliches Engagement

Indikatoren

Ortsbegehung
Gespräche mit Bürgermeister
und Beigeordneten
Recherche

Bestandteile der Analyse

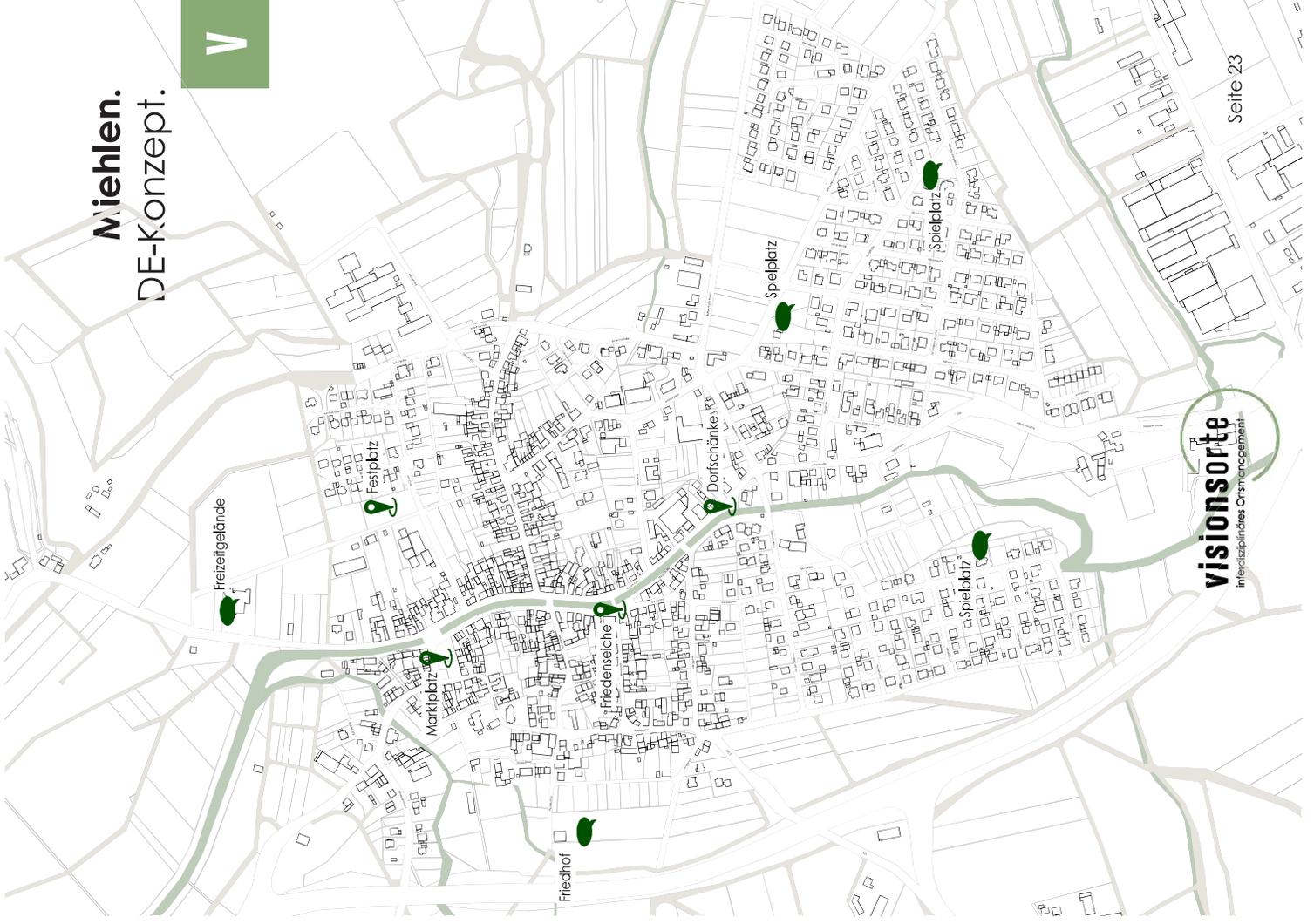
Baukultur
Treffpunkte in Miehlen
Freizeitangebot und
Freiraumbezüge

4.

Treffpunkte in Miehlen

Miehlen.
DE-Konzept.

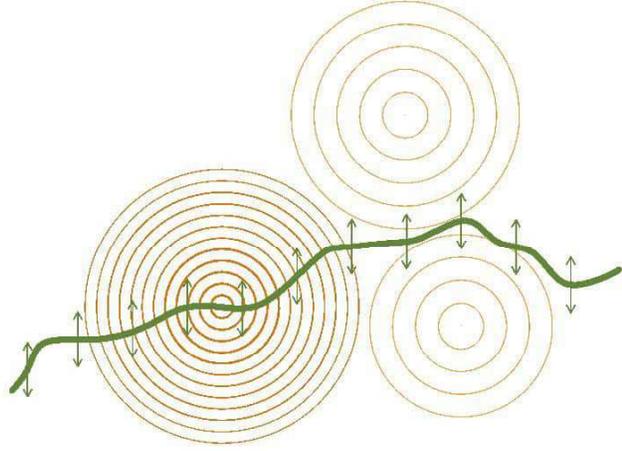
V



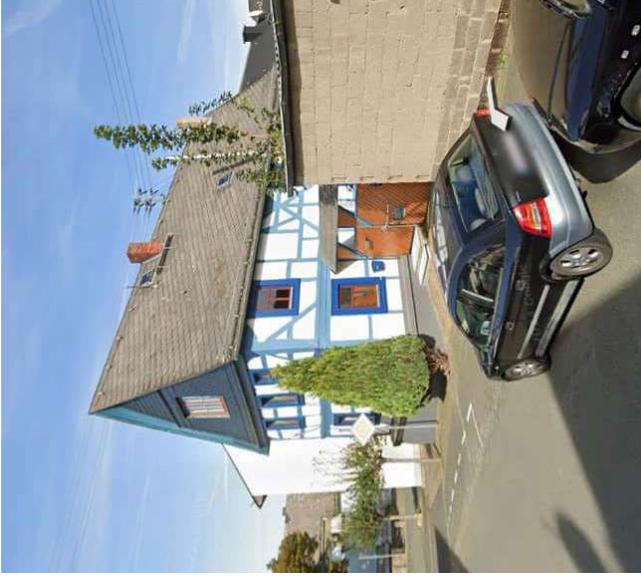
- viele Platzsituationen in der Ortslage
- mangelhafte Gestaltung oder Beschädigungen > kaum Alltagsbegegnungen
- Friedenseiche großes Potenzial > Zugang zum Mühlbach, Treffpunkt v.a. im Sommer
- Treffpunkte sprechen nur begrenzte Nutzergruppen an (Kinder, Jugendliche oder Senioren)
- hohes Potenzial an Aufenthaltsqualität auch durch Mühlbach

4.

Baukultur

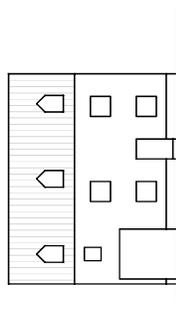
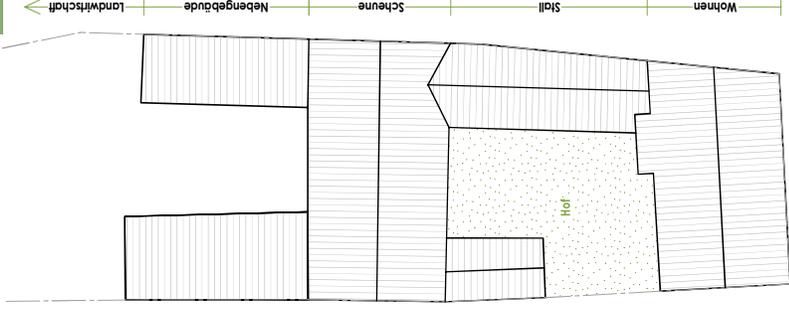
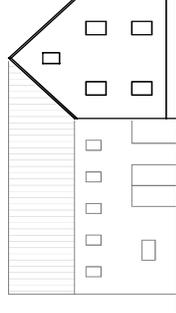
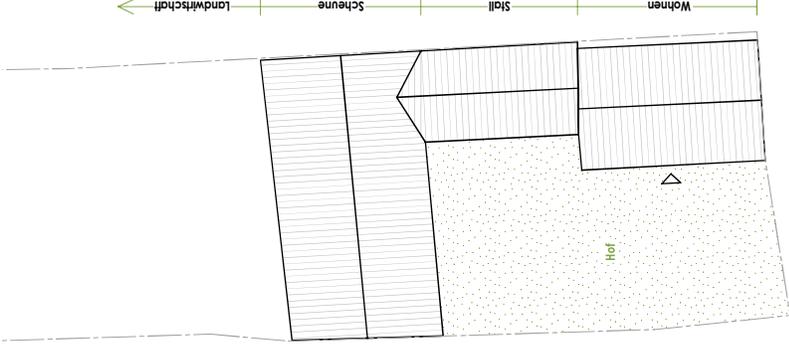


- Baukultur und Ortsbild wichtig für Identität
- Ortsstruktur: dichter Ortskern, weitläufige Siedlungserweiterungen > Verbindung Mühlbach
- historische Hofstrukturen als Abbild der Ortschaften
- Strukturen bewahren und innovativ transformieren
- weitläufige Siedlungsbereiche
- wenig identitätsstiftende Elemente > monotone Straßenraum
- Fachwerkkonstruktionen und hölzerne Nebengebäude



Miehlen. DE-Konzept.

V



Bestandsanalyse

Fortschreibung DE-Konzept Miehlen 2025

Miehlen.
DE-Konzept.

V



Ausblick

Die Bearbeitung des DE-Konzeptes sieht nach einer kritischen Bestandsanalyse vor, dass aus Zukunftsperspektiven ein Maßnahmenprogramm erarbeitet wird.

Um aus den einzelnen Analyseergebnissen der jeweiligen Fokusthemen Projekte zu erarbeiten, werden die Ergebnisse zunächst in einer SWOT-Analyse zusammengeführt. Dadurch ist es möglich, Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken in Bezug zueinander zu setzen. Daraus werden schlussendlich Ortsentwicklungsstrategien entwickelt und Leuchtturmprojekte definiert.

SWOT-Analyse

Fortschreibung DE-Konzept Miehlen 2025

Miehlen.
DE-Konzept.

V

