

Dorfmoderation Miehlen

Dokumentation des 5. Workshops

Betreff: Dorfmoderation in Miehlen

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

Moderation: Gerald Pfaff, Stadt-Land-plus GmbH

Datum: 10.01.2023, 19.00 Uhr - 20.15 Uhr

Begrüßung und Einstieg

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



TeilnehmerInnen des 5. 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	heute
6	09.02.2023	Kindertreff	
7	09.02.2023	Jugendtreff	
8		offener Workshop	
9		offener Workshop	
10		offener Workshop	
		Abschlussveranstaltung	

Themenschwerpunkt Dorfzentrum

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



Antrag auf Anerkennung als Investitions- und Maßnahmenschwerpunktgemeinde

Errichtung eines Dorfcentrums





Die Ortsgemeinde betreibt derzeit einen **Dorfladen** für die örtliche Grundversorgung. Die Räumlichkeiten sind auf lange Sicht nicht mehr für eine moderne Warenpräsentation geeignet und zudem nicht barrierefrei zugänglich. Des Weiteren ist im **Geburtshaus des Schinderhannes eine Gemeindebücherei** untergebracht, die generationenübergreifend genutzt wird, aber aufgrund des Altbauzuschnittes nur ein begrenztes Angebot machen kann. Es könnte daher in zentraler Lage der **Neubau eines Dorfcentrums** erfolgen, welches den Dorfladen und die Gemeindebücherei beinhaltet. Gleichzeitig könnte der Anschluss eines **Cafés** zum Verweilen und Belebung des Dorfcentrums beitragen. In dem Dorfcentrum könnten auf den oberen Etagen s.g. **Coworking Spaces** eingerichtet werden, um das Arbeiten im Ort auch in Zeiten von Arbeiten 4.0 attraktiv zu machen.

ursprüngliche Idee aus dem Antrag 2020

Dorfladen



- mit Postfiliale in der Hauptstraße 44
- von der Ortsgemeinde angemietet
- nicht barrierefrei zugänglich
- Mittel- bis langfristig soll der **Dorfladen verlagert** werden und **barrierefrei** in **ausreichender Größe** gestaltet werden.

Hundsgasse 3 und 5

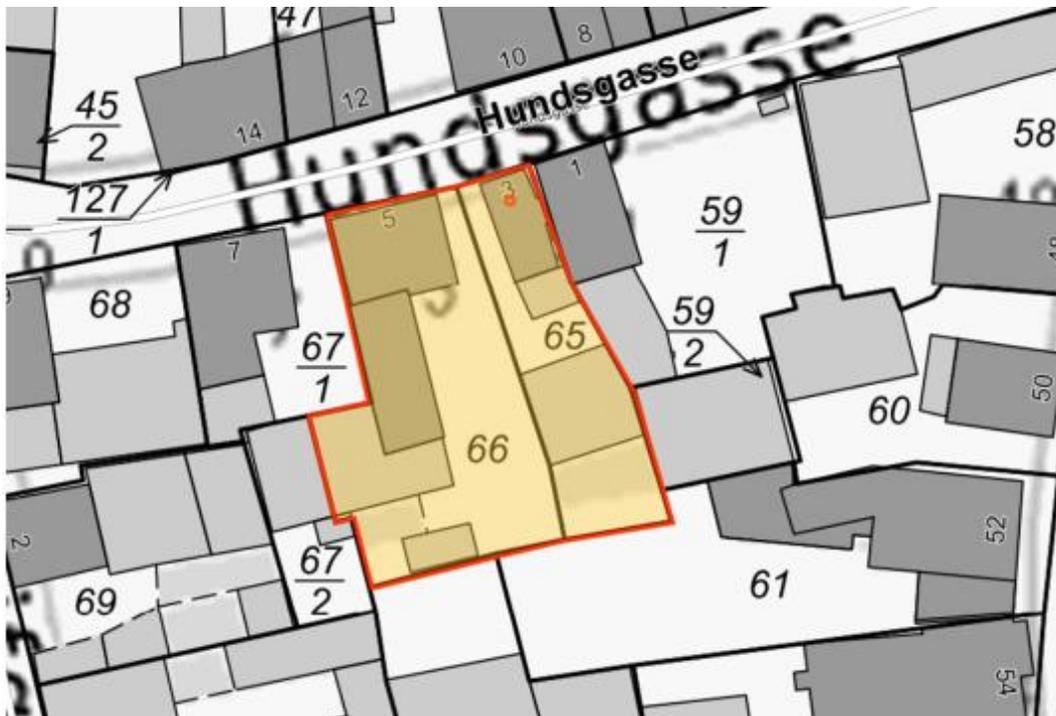


- Die Ortsgemeinde hat die baufälligen und leerstehenden Anwesen in der Ortsmitte erworben.
- **Neubau eines Dorfcentrums**
- Café zum Verweilen
- ...

Ausgangslage



Ausgangslage, Hundsgasse 3 und 5



Hundsgasse 3 und 5, ca. 720m²



Lage im Ortszentrum

Projektphasen:

1. Projektidee und Grunderwerb ✓
2. Basisanalyse
3. Bedarfsanalyse
4. Machbarkeitsstudie
5. ↻ **Nutzungs- und Realisierungskonzept**
6. Genehmigungs- und Ausführungsplanung
7. Bau und Inbetriebnahme

Dorfzentrum Miehlen, Wege und Schritte zur Realisierung

Basisanalyse

Bedarfsanalyse

Mach' Dein Dorf



M.Punkt RLP

Mittlerweile hat die Ortsgemeinde Kontakt zu M.Punkt RLP aufgenommen. Dies ist die zentrale Anlaufstelle in Rheinland-Pfalz für alle Fragestellungen rund um die Themen Dorf-/Nachbarschaftsläden, Gemeindezentren, kommunale und regionale Nahversorgung. Es ist vorgesehen im Frühjahr eine Analysebefragung in Miehlen durchzuführen. Mit Ergebnissen ist im Sommer 2023 zu rechnen. Im Zusammenhang mit der Basis- und Bedarfsanalyse sollte auch das Thema Betreiberkonzept eruiert werden.



- Lebensmittel-Laden
- Post/Paketdienst
- Café
- Biergarten/Terrasse
-
-



Nutzungs- und Raumkonzept

Parallel zur Bedarfsanalyse ist es hilfreich zunächst ein Raum- und Nutzungsprogramm zu entwickeln um eine Basis für eine Machbarkeitsstudie zu erhalten.

Beurteilung des geplanten Standortes

Vorschau auf die zu erwartenden Baukosten

Raumprogramm

Vorentwurf-Skizze

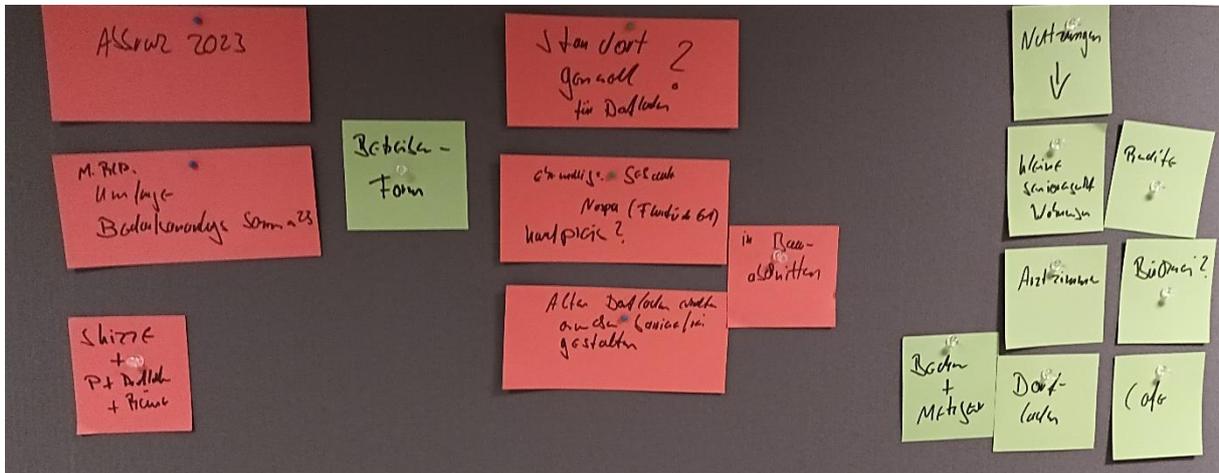


Machbarkeitsstudie

Die Entwicklung einer Machbarkeitsstudie wäre ggf. über das Leader Programm der LAG Lahn-Taunus förderfähig. Dies wäre im Vorfeld auszuloten.



Diskussion



Ergebnisse des Abends/Brainstorming

Der Abbruch der Gebäude Hundsgasse 3 und 5 ist für dieses Jahr geplant. Eine Förderzusage hierzu gibt es bereits.

Es wird generell die Frage nach dem **Standort** für einen Dorfladen aufgeworfen. Nach Ansicht einiger Teilnehmer müssten hierzu verschiedene Optionen betrachtet werden:

- Ist der Standort Hundsgasse für ein Dorfzentrum mit Dorfladen groß genug? Wie sieht es mit der verkehrlichen Andienung und den Parkplätzen aus?
- Es wird in Erwägung gezogen den bestehenden Dorfladen in Hauptstraße 44 beizubehalten, ggf. das Gebäude zu erwerben und barrierefrei zu erschließen.
- Eine weitere Option wäre das ehemalige Gebäude der NASPA (Flurstück 61) in das Gesamtkonzept „Dorfzentrum“ mit einzubeziehen. Hier gilt es zunächst die Erwerbsmöglichkeiten auszuloten.

Im Hinblick auf die **Nutzungen für ein Dorfzentrum** werden die Synergien eines Dorfladens (als Frequenzbringer) mit weiteren Dienstleistungen angemerkt. Folgende Nutzungen wurden vorgeschlagen:

- Dorfladen
- ein an den Dorfladen angegliedertes kleines Café
- kleine (seniorengerechte, barrierefreie) Wohnungen, auch im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit
- vielleicht die Verlagerung der Bücherei
- Räumlichkeiten (Verkaufsräume) für örtliche Bäckerei und Metzgerei
- Multifunktionaler medizinischer Raum für ärztliche Versorgung aber auch z.B. Physiotherapie



Ausblick

Es wurde vereinbart zunächst zu klären, inwieweit das Flurstück 61 in das Konzept eines Dorfzentrums einzubeziehen wäre (Möglichkeiten und Kosten des Grunderwerbs).

Parallel soll ein erstes skizzenhaftes bauliches Ideenkonzept für den Bereich Hundsgasse 3 und 5 entwickelt werden.

Die für Sommer 2023 zu erwartenden Ergebnisse der Basis- und Bedarfsanalyse (M.Punkt RLP) dienen als Basis für die weiteren Projektbausteine.

Abschließend bedankte sich Herr Pfaff bei den Bürgerinnen und Bürgern für die aktive Teilnahme. Ein abschließender Workshop zum Dorfzentrum soll nach Vorliegen des baulichen Ideenkonzepts und der Ergebnisse der Basis- und Bedarfsanalyse durchgeführt werden.

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

i.A. Gerald Pfaff/cm
Dipl.-Ing. Raumplanung
Stadt-Land-plus GmbH, Boppard-Buchholz, 12.01.2023

Verteiler (per E-Mail):

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