

SICHERUNG DER DASEINSVORSORGE IN HUNSHEIM

Konzept zur wohnungsnahen Versorgung im Siedlungsschwerpunkt Hunsheim/Berghausen

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISDOKUMENTATION



Sicherung der Daseinsvorsorge in Hunsheim

Konzept zur wohnungsnahen Versorgung im Siedlungsschwerpunkt Hunsheim/Berghausen

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISDOKUMENTATION

erstellt im Auftrag der	Gemeinde Reichshof Der Bürgermeister Hauptstraße 12, 51580 Reichshof-Denklingen
vorgelegt im Namen der	Initiative NAHVERSORGT c/o Netzwerk Handelsberater Postfach 602002, 22220 Hamburg
von der	Malte Obal Kommunal- und Einzelhandelsberatung Fachberatung im Netzwerk Handelsberater der Initiative NAHVERSORGT Großheidestraße 30, 22303 Hamburg Projekt-Nr. 30-2016-910



Telefon: 0180 362 48 48 (9 Ct./Min. aus dem dt. Festnetz, max. 42 Ct./Min. aus den dt. Mobilfunknetzen)

E-Mail: kontakt@nahversorgt.de

www.nahversorgt.de

Die Inhalte der vorliegenden Ergebnisdokumentation unterliegen einem Schutz nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 UrhG. Das mit der Bearbeitung beauftragte Fachbüro der Initiative NAHVERSORGT gestattet es der Empfängerin jedoch, die Ausführungen als Ganzes oder in Teilen an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Beauftragung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwendung der Ergebnisdokumentation, insbesondere ein Nachdruck oder Publizieren, ausschließlich nach vorheriger Zustimmung des beauftragten Fachbüros erlaubt.

Hamburg, den 11. September 2017

Zusammenfassung

Gleichwertige Lebensverhältnisse für die Bevölkerung aller Siedlungsschwerpunkte erreichen

Mit dem Ziel, die Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner der Ortsteile Hunsheim und Berghausen sowie angrenzender, ebenfalls nicht stationär versorgter Siedlungen nachhaltig zu verbessern, erarbeiteten die Fachberater der Initiative NAHVERSORGT ein inhaltliches und architektonisches Konzept für ein Nahversorgungszentrum am Standort des Doppeldorfes. Das Ergebnis der Marktanalyse zeigt, dass das Bestreben von Politik und Verwaltung der Gemeinde Reichshof, der Bevölkerung des Siedlungsschwerpunktes Hunsheim/Berghausen die gleichen Möglichkeiten der Daseinsvorsorge und der selbstbestimmten Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu eröffnen wie den Einwohnerinnen und Einwohnern der übrigen drei Siedlungsschwerpunkte, nicht nur berechtigt ist, sondern auch wettbewerbsverträglich und mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung übereinstimmend umgesetzt werden kann.

Bauräumliches Nutzungskonzept fußt auf Ergebnissen des Beteiligungsprozesses

Der konzeptionelle Entwurf sieht ein mehrfunktionales Zentrum vor, das neben Angeboten des Lebensmitteleinzelhandels und des Lebensmittelhandwerks weitere Komplementärnutzungen aus Handwerk, Dienstleistungen und Gewerbe vorsieht. Weil ländliche Nahversorgungseinrichtungen langfristig nur dann Aussicht auf wirtschaftlichen Erfolg haben, wenn sie neben einer standortangepassten Größe ein Angebotsspektrum abdecken, das von der Bevölkerung vor Ort gewünscht und akzeptiert wird, bezogen die Fachberater der Initiative NAHVERSORGT die Einwohnerinnen und Einwohner des Hunsheimer Grundschulbezirks vor dem Ausarbeiten des inhaltlichen Konzeptes in ihre Arbeit ein. Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses wurden im weiteren Verlauf Vertreterinnen und Vertretern der regionalen Wirtschaft präsentiert. Einige von ihnen bekundeten anschließend ihr grundsätzliches Interesse, sich im geplanten Nahversorgungszentrum betrieblich zu engagieren. Mindestens acht unterschiedliche Nutzungen, die sich mit den Wünschen der Wohnbevölkerung decken, könnten vor diesem Hintergrund im Planvorhaben realisiert werden. Ein auf dieser Grundlage entworfenes bauräumliches Nutzungskonzept zeigt, mit welchen Flächendimensionen unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Marktanalyse im weiteren Projektentwicklungsprozess geplant werden kann und wie sich diese auf die Immobilie eines Nahversorgungszentrums verteilen könnten.



Grafik: Schilling

Abb. 1 Visualisierung der städtebaulichen Integration des geplanten Nahversorgungszentrums

Projektrealisierung auf einer Fläche am Bockshard wird empfohlen

Umsetzen ließe sich der erarbeitete Konzeptentwurf auf den Grundstücken Bockshard 7-9. Die Fläche im Zentrum des Ortsteils Hunsheim erfüllt unter den gegebenen Voraussetzungen die Kriterien für einen langfristig erfolgreichen Betrieb einer multifunktionalen Nahversorgungseinrichtung im ländlichen Raum am ehesten. Insgesamt acht innerörtliche Standort-Optionen wurden im Zuge der Konzepterstellung nach zehn Kriterien bewertet. Für eine Realisierung des Planvorhabens an dieser Stelle des Siedlungsschwerpunktes sprechen eine gute fußläufige Erreichbarkeit, die Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen und die grundsätzliche Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Die vergleichsweise geringe Grundstücksgröße und der ungewöhnliche Flächenzuschnitt werden allerdings eine kompakte Bauweise erfordern, die sich auf zwei Gebäudeteile erstrecken muss, sofern alle im Konzept vorgesehenen Nutzungen in der von den Fachberatern der Initiative NAHVERSORGT empfohlenen Dimensionierung in die Umsetzungsplanung einfließen sollen.



Grafik: NAHVERSORGT

Abb. 2 Einbindung des geplanten Nahversorgungszentrums in die räumlichen Siedlungsstrukturen

Weichen für eine Realisierung des Vorhabens sind gestellt

Mit einer quartiersnahen Lage des Planvorhabens und einem kompakten architektonischen Entwurf werden die Ziele der Landesplanung, durch Entwicklungsmaßnahmen unnötige (Kraftfahrzeug-) Verkehre zu vermeiden und den Flächenverbrauch zu reduzieren, bestmöglich erreicht. Die veranschlagten Baukosten erhöhen sich dadurch jedoch geringfügig, was sich auf die Amortisationszeit des einzusetzenden Kapitals auswirken wird. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Einnahmen aus einer Vermietung und Verpachtung der geplanten Flächen wird der Zeitraum, in dem das in der Bauinvestition gebundene Kapital zurückgeflossen sein wird, rund 25,5 Jahre betragen. Die Anforderungen der am Markt tätigen Projektentwicklungsgesellschaften liegen weit darunter. Ein klassisches Investorenmodell, das auf ein schlüsselfertiges Errichten und das anschließende Veräußern einer Immobilie gerichtet ist, wird deshalb vermutlich nicht greifen. Es muss vielmehr angestrebt werden, dass – wie in den peripheren ländlichen Räumen üblich – die Planung, der Bau und die Finanzierung einerseits sowie die Aufgaben des Betriebs

und des Unterhalts andererseits eng mit den Akteuren vor Ort zu verknüpfen sein werden, um ein langfristiges Bestehen des Nahversorgungszentrums zu gewährleisten.

Eine derart auf Selbstverwaltung ausgerichtete Projektentwicklung kann entweder ein einzelner Projektträger mit einem originären Interesse an dem erfolgreichen Betrieb der Nahversorgungseinrichtung erbringen. Oder sie wird über einen partizipativen Prozess abgebildet, der aus einer Planungsgemeinschaft zunächst eine Bauherrengemeinschaft und später eine Eigentumsgemeinschaft erwachsen lässt. Vor diesem Hintergrund haben engagierte Bürger des Siedlungsschwerpunktes mit Unterstützung der Gemeindeverwaltung bereits den Kulturlandschaftsverband Oberberg e. V. gebeten, die Gründung einer (Bürger-) Investitionsgenossenschaft mit Mitteln aus dem LEADER-Programm der Europäischen Union finanziell zu fördern. In seiner Sitzung vom 19. Juli 2017 bewertete der Vorstand der lokalen LEADER-Arbeitsgemeinschaft den Antrag positiv; entsprechende Fördermittel können nun bei der Bezirksregierung in Köln beantragt werden. Darüber hinaus schloss das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 25. April 2017 eine Investitionsförderung als sogenannte „LEADER-Mainstream-Maßnahme“ nach den Bestimmungen der ILE-Richtlinie nicht aus.

Planvorhaben muss bauplanungsrechtlich abgesichert werden

Für eine zügige Umsetzung des skizzierten Vorhabens sollten zeitnah die Voraussetzungen einer bauplanungsrechtlichen Absicherung geschaffen werden. Die Grundstücke Bockshard 7-9 liegen außerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes. Da das umgebende Areal trotz Ausweisung als Mischgebiet derzeit eher den Charakter eines reinen Wohngebietes aufweist, sollte über gezielte Festsetzungen eine Rechtsklarheit in Bezug auf die zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten der Potenzialfläche erzielt werden. Dies kann zum einen über das Aufstellen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gelingen. Über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Gemeindeverwaltung die Zulässigkeit einer konkreten Planung bestimmen, sofern der beantragende Projektträger zu einer Durchführung des Vorhabens und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Gestützt durch Gespräche mit der Bauaufsicht des Oberbergischen Kreises strebt die Gemeindeverwaltung an, diesen Weg zu verfolgen.

Wollte man eine zeitliche Streckung des Projektentwicklungsprozesses vermeiden und möglichen, noch anzusprechenden Projektträgern die Befürchtung nehmen, das Planvorhaben könne im weiteren politischen Prozess scheitern, bestünde zum anderen die Möglichkeit, auf Grundlage der erarbeiteten Ergebnisse die Bauweise, die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen zunächst in einem (allgemeinen) Satzungsbeschluss festzusetzen. Steht anschließend ein Investor bereit, könnte dieser im Rahmen des Bauantragverfahrens notwendige fachliche Nachweise, beispielsweise zum Schallschutz, zu Verkehrs- oder Umweltauswirkungen, auf eigene Kosten erbringen, um der gesetzlich geforderten Interessenabwägung zu entsprechen. Der Beschluss würde somit die Voraussetzung für das Einreichen eines Bauantrags bilden. Mit Blick auf das Ziel einer zeitnahen Realisierung des Vorhabens, empfehlen die Fachberater der Initiative NAHVERSORGT diese Option.

Kosten für konkretisierende Planungen einer Realisierung des Nahversorgungszentrums entstehen der Gemeinde nicht. Die Aufgaben fallen auf den Vorhabenträger, und die entstehenden Aufwendungen sind bereits in der Baukostenschätzung berücksichtigt. Mit einem Beratungs- und Unterstützungsbedarf aus den im NAHVERSORGT-Angebot vom 21. März 2016 dargestellten Phasen 3 und 4 des Projektentwicklungsprozesses zu Lasten des Gemeindehaushalts ist demzufolge nicht zu rechnen.

Zur Initiative NAHVERSORGT:

Die Initiative NAHVERSORGT erarbeitet individuelle und zukunftsgerichtete Lösungsansätze, bestehende Versorgungsstrukturen zu sichern und neue aufzubauen. Die in ihrer Breite bislang einzigartige Verzahnung unterschiedlicher Nutzungsfunktionen und eine Kombination aus stationären und mobilen Versorgungsangeboten sind kennzeichnend für die Arbeit der Initiative. Sie ermöglicht es, auch an wirtschaftlich schwierigen Standorten in den ländlichen Räumen ein attraktives und wirtschaftlich tragfähiges Netzwerk an Infrastruktureinrichtungen zur Daseinsvorsorge zu erhalten. Dadurch wird nicht zuletzt die Bedeutung der Dörfer und kleinen Ortsteile als Wohn- und Arbeitsstätte gestärkt.

Unter dem Dach der Initiative NAHVERSORGT haben sich erfahrene Fachleute unterschiedlicher Disziplinen zusammengeschlossen, die jeweils über tiefgehendes Spezialwissen verfügen. Zusammen mit dem Wissen und der Erfahrung einer größer werdenden Zahl an Kooperationspartnern kann privaten und öffentlichen Auftraggebern ein umfassendes Leistungsspektrum angeboten werden, das auch komplexe Aufgabenstrukturen aus einem Guss löst.

Zu den Autoren:

Malte Obal, Diplom-Ökonom, Fachmann für zukunftsfähige Nahversorgungsstrukturen in den ländlichen Räumen

Für öffentliche und private Auftraggeber entwickelt Malte Obal seit 2001 Strategien und wirtschaftlich tragfähige Lösungen zur Sicherung und Wiederherstellung einer wohnungsnahen Daseinsvorsorge. Seine Lösungen prägen die Branche. Europaweit Maßstäbe setzte das Modell eines multifunktionalen Dorfladens für kleine Gemeinden Schleswig-Holsteins, das er als Senior Consultant einer mittelständischen Einzelhandelsberatung bis 2009 maßgeblich entwickelt und verbreitet hat. Die dort gesammelten Erfahrungen erweitert und verfeinert Malte Obal seitdem als selbstständiger Unternehmer im Netzwerk Handelsberater der Initiative NAHVERSORGT kontinuierlich weiter.

Oliver Schilling, Freischaffender Architekt, Fachmann für Entwurf und Planung ökologisch nachhaltiger Gewerbeimmobilien

Oliver Schilling ist seit 2006 als freier Architekt in Magdeburg tätig. Seine primären Leistungen liegen in den HOAI-Leistungsphasen 1 bis 4, also der Projektentwicklung von der Grundlagenermittlung über den Entwurf bis zur Baugenehmigung. Ein besonderer Schwerpunkt seiner Arbeit liegt in der Planung von Gewerbeimmobilien. Zahlreichen Einzelhandelsobjekten hat er erfolgreich den Weg bereitet. Aufgrund der engen Zusammenarbeit mit Projektentwicklungsbüros sind die Entwürfe von Oliver Schilling nicht nur kreativ und fortschrittlich, sondern auch kostenbewusst und eins zu eins umsetzbar.

Sie haben Fragen?

Kommen Sie gerne auf uns zu.

E-Mail: kontakt@nahversorgt.de

Telefon: (0180) 362 48 48 (9 Ct/Min. aus dem dt. Festnetz, max. 42 Ct/Min. aus den dt. Mobilfunknetzen)

www.nahversorgt.de

