



DORFMODERATION IN LEISTADT



Ergebnisse der 2. AG – Sitzung „Wohnen und Leben in Leistadt“ am 13.10.2021 (19.00h – 21.00h)

Nach Begrüßung aller Teilnehmer:innen durch Herrn Günther (Ortsvorsteher) stellte der Moderator, Christoph Bökenbrink (WSW & Partner), zunächst kurz ein **Beispiel** der in der letzten Sitzung angekündigten „**Dorfbroschüre**“ vor und gab ein **Ansichtsexemplar** davon in den Umlauf.

Die einfache Gestaltung und die Inhalte wurden von den Anwesenden als gut und sinnvoll erachtet. Man kann sich vorstellen, etwas ähnliches für Leistadt zu entwickeln. Herr Bökenbrink wies darauf hin, dass auch auf der homepage der Stadt bereits verschiedene, ähnlich gelagerte Informationen vorhanden sind. Die AG Mitglieder befürworteten jedoch auch eine „analoge“ Form der Informationsmöglichkeit. **Es ist noch abzuklären, durch wen welche Informationen zusammengetragen werden.**

Der **Schwerpunkt** der Arbeitsgruppensitzung lag jedoch auf der **Vorstellung der Projektidee eines Dorfbegegnungshauses in Leistadt** durch Herrn Günther. Dieser hatte dazu bereits ein Konzeptpapier erarbeitet, welches durch den Moderator mit der Einladung zu dieser Sitzung verschickt wurde. Die Teilnehmer waren dadurch bereits vorinformiert, so dass die inhaltliche Diskussion rasch in Gang kam. **Das Konzept eines „Dorfbegegnungshauses“ in Leistadt soll im Wesentlichen folgende Angebote und Möglichkeiten bieten¹.**

- **Zentrale, offene Begegnungsstätte im Alltag für alle Generationen;**
- **Grundversorgung mit einem attraktiven Einkaufsangebot und Café;**
- **Dorfkneipe mit zeitgemäßem, gesundem Speiseangebot;**
- **Kulturtreff;**
- **Mehrgenerationen-Wohnprojekte;**
- **Offene Werkstatt;**
- **Würdiger Lebensabend in der Gemeinschaft.**

Das vorgestellte Konzept wird dem Protokoll beigegeben, so dass hier auf die detaillierte Beschreibung verzichtet werden kann.

Zur „Vorgeschichte“ ist zu sagen, dass dieses **Konzept bereits im Frühjahr 2020 im Ortsbeirat Leistadt vorgestellt und einstimmig beschlossen** wurde. Nach anschließender Beratung im Bauausschuss der Stadt Bad Dürkheim wurde dort aber kein Beschluss gefasst, sondern die **Thematik zur Erörterung in die Dorfmoderation im Ortsteil Leistadt verwiesen.**

¹ Entnommen aus: „Dorfbegegnungshaus Leistadt“ - Unser Mehrgenerationen-Projekt - Ein Vorschlag des Ortsvorstehers (Axel Günther, 2020)

Bereits zum damaligen Zeitpunkt haben erste Gespräche mit der für eine etwaige Förderung des Projektes aus Dorferneuerungsmitteln zuständigen Stelle, (Herr Rinder, Referat Dorferneuerung, Kreisverwaltung) stattgefunden.

Herr Günther berichtete, dass damals eine Förderung von insgesamt 1,5 Mio € aufgeteilt in drei jährliche Tranchen zu je 500.000 € in Aussicht gestellt wurde. Auch der Ankauf des für das Projekt ins Auge gefassten Anwesens (Hauptstraße 35 – 37) könne gefördert werden.

Herr Günther trug vor, dass **in den vergangenen Jahren durch verschiedene Interessenten (Investoren / Projektentwickler) mehrfach Kaufabsichten gegenüber dem Eigentümer des Anwesens geäußert** wurden. Die Interessenten legten der Stadtverwaltung **unterschiedliche Konzepte in Form von Bauvoranfragen** vor. Diese hatten bisher eine vollständige Neuordnung des Grundstücks und eine möglichst hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche für die Errichtung von Wohnungen zum Ziel. Die erforderlichen Stellplätze waren überwiegend in Tiefgaragen vorgesehen.

Sämtliche Bauvoranfragen ließen bisher eine adäquate gestalterische Einbindung in die Umgebungsbebauung des Ortskerns vermissen. Da die Bauvoranfragen den Anforderungen des § 34 BauGB hinsichtlich der Art und des Maßes der geplanten baulichen Nutzung in der Umgebung nicht entsprachen, **wurden diese bisher abgelehnt.**

Nach der Vorstellung des Konzeptes des Dorfbegegnungshauses waren sich die Anwesenden übereinstimmend einig, dass dies ein für Leistadt sehr wünschenswertes und zukunftssträchtiges Projekt darstellt, welches nicht nur für den Stadtteil Leistadt eine Pilotfunktion hat.

Detailfragen aus dem Arbeitskreis **bezogen sich auf die verkehrliche Erschließung**, bei der es **wünschenswert** sei, diese **auch rückwärtig** zu ermöglichen. Da eine rückwärtige Erschließung verschiedene Privatgrundstücke tangieren würde, bzw. dafür private Flächen teilweise benötigt würden, wird die Möglichkeit der rückwärtigen Erschließung eher skeptisch beurteilt. **Der Aspekt soll aber in einer vertiefenden Machbarkeitsstudie (s. u.) mit untersucht werden.**

Eine weitere **Frage** bezog sich darauf, **ob die im Begegnungshaus vorgesehene „Dorfkneipe“** zu dem bestehenden gastronomischen Angebot in Leistadt in eine **unerwünschte Konkurrenz** treten könne. Herr Günther erläuterte dazu, dass die Ausrichtung und das Angebot der bestehenden Gastronomie als Speisegaststätte eine andere sei, als die Einrichtung einer Dorfkneipe, die in erster Linie Treff- und Kommunikationsort im Ort sei.

Hinsichtlich der **möglichen Lärmbelastung** durch die Nutzung als Dorfkneipe (evtl. mit Biergarten, sollte ein **Augenmerk** darauf gelegt werden, **dass potenzielle Konflikte schon im Vorfeld bewältigt werden.** (Planung, Zuordnung von Funktionsbereichen, etc.)

Ein Einwand bezog sich auf die **Erforderlichkeit, die Untergrundverhältnisse des Geländes genauer untersuchen zu lassen.** Es sei u. U. mit einem zeitweise hohen Grundwasserstand und besonderen Aufwendungen zur Herstellung eines tragfähigen Untergrunds zu rechnen (Lehm).

Weitere **Fragen bezogen sich auf die Finanzierung des Projektes.** Dabei sind **nicht nur die Kosten für die Herstellung, sondern vor allem auch die laufenden Betriebskosten** zu berücksichtigen! Herr Günther berichtet dazu von einem Beispiel einer genossenschaftlich organisierten Organisationsform, welches inzwischen seit einigen Jahren gut funktioniert.

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe sprachen sich einstimmig dafür aus, das Projekt „Dorfbegegnungshaus“ weiter zu verfolgen. Es wird als Schlüsselmaßnahme für die weitere Dorfentwicklung in Leistadt gesehen.

Dazu werden die **nachfolgend aufgeführten Schritte als vordringlich** erachtet.

- **Prüfung, wie das für das Projekt vorgesehene Grundstück gesichert werden kann.** (Erwerb durch die Stadt, Optionsvertrag, Begründung eines Vorkaufsrechts, etc.)
- **Durchführung einer Machbarkeitsstudie**, in der zu prüfen ist, ob und wie das vorgesehene Raumprogramm realisiert werden kann. Dabei sind bauplanungsrechtliche und bautechnisch – gestalterische Aspekte zu untersuchen. Die Kosten sind zu ermitteln und ggf. Planungsalternativen aufzuzeigen. In der Machbarkeitsstudie sind darüber hinaus betriebswirtschaftliche Fragestellungen zur Organisationsform und zum laufenden Unterhalt zu beantworten.
- **Die Förderfähigkeit einer Machbarkeitsstudie soll im Vorfeld zwischen der Stadt Bad Dürkheim und der Kreisverwaltung kurzfristig abgeklärt werden.**

Gez.

WSW & Partner

Dipl. Ing. Christoph Bökenbrink