

Dorftreff Wagenstadt

Version 1.0

Stand 27. Mai 2020

Konzept: Worum geht es?

Die Projektgruppe „Dorftreff Wagenstadt“, hervorgegangen aus einer Bürgerversammlung am 17.10.2018 zum Thema „Nachfolgelösung für das ehemalige ZG-Raiffeisenlager Wagenstadt“, hat auf Basis von Bürgerwünschen, Beratungen, Impulsen durch Tagungen, Konferenzen, Ortschaftsrats- und Gemeinderatsitzungen nachfolgenden Konzeptvorschlag erarbeitet. Auf dem Areal der Stadt Herbolzheim, Gemarkung Wagenstadt, Flurstücks-Nr. 47, Lagebezeichnung Herbolzheimer Straße 15, Grundbuchfläche 1211 m² (ehemals ZG) sowie Flurstücks-Nr. 49 Lagebezeichnung Herbolzheimer Straße 13, Grundbuchfläche 337 m² (u. a. ehemaliger Bankschalterraum der Volksbank Lahr) soll ein neues innovatives dörfliches Quartier entstehen. In der Kombination eines Dorftreffs mit WohnenPLUS sowie Räumen zur bürgerschaftlichen Nutzung könnte so die Keimzelle für ein neues Dorfzentrum geschaffen werden. Der ganze Prozess der Konzeptentwicklung und Realisierung soll in einem hohen Maß an Beteiligung durch die Zivilgesellschaft gemeinsam mit den Gremien mit hoher Transparenz stattfinden unter Einbeziehung von ausgewiesenen Experten.

Ziele und Zielgruppen

Bewohner von Wagenstadt, dem Bleichtal (mit Nordweil) sowie der Kernstadt Herbolzheim. Darüber hinaus auch Bewohner der Raumschaft, Tagestouristen sowie Feriengäste, Weinliebhaber und Menschen, die sich für ein nachhaltiges und regionales Einkaufen engagieren. Dem Aspekt der generationenübergreifenden Planung und Nutzung wird besondere Aufmerksamkeit gewidmet, beginnend bei dem Wunsch nach einer Krabbelgruppe, Beteiligung des örtlichen Kindergartens und der Grundschule, des Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentrums SBBZ „Bernhard Galura“, Mitwirkung der städtischen Jugendpflege und der Jugendarbeit der Kirchen und Vereine bis hin zu Angeboten für weitere Altersgruppen, Familien, Senioren/innen sowie aller Vereine und Gruppierungen im Dorf, der Stadt und im Bleichtal. Darüber hinaus sollen auch Treffpunkte, die mittelfristig in der vorhandenen Art nicht mehr zur Verfügung stehen oder weniger attraktiv sind, in den Dorftreff verlagert und dort gebündelt werden können. Ziel ist eine gute Auslastung, um die Infrastruktur auch wirtschaftlich darstellen und zukunftsorientiert anbieten zu können.

Quartierskonzept

Niederschwellige¹ und vom Dorftreff nutzbare Gemeinschaftsräume und Bereiche sollen den besonderen Charme des Quartiers prägen. Mitgedacht und eingeplant werden soll ferner eine stufenweise erweiterbare Ergänzung um diverse Service-Angebote, seien es regionale Nahversorgungsangebote, vor allem regionale, saisonale Produkte, Betreuungsangebote verschiedener Art, Mittagstisch oder auch ein zwangloser Arkadentreff für die Quartiersbewohner/innen sowie Funktionsräume (Wasch-/ Trockenraum-café, Fitnessraum, ...). Gemäß dem Konzept „alt werden in vertrauter Umgebung“ soll es für die Bewohner/innen möglich sein, möglichst lange

¹ unbürokratisch, kostenfrei, spontan, ohne aufwändige Vorbuchung (z. B. Online-Kalender, ...)

im Alter in den Räumen wohnen und sich selbst versorgen zu können. DORV bildet dazu eine sinnvolle und auch nötige Ergänzung. Die Gebäude und ihre Räumlichkeiten sollen gestalterisch und energetisch innovative Akzente setzen. Das Gelände soll weitestgehend autofrei konzipiert werden, um eine bessere Planung des neuen Dorfcentrums zu ermöglichen, damit nicht wertvoller Lebens- und Siedlungsraum für Stellplätze "geopfert" werden muss (ausgenommen Kurzparker). Daher könnte eine Tiefparterre-Parkraum-Lösung in Frage kommen. Eine parkähnliche Umgebungsgestaltung ist anzustreben, so dass auch das Café einen attraktiven Außenbereich und ein intergenerationelles Spielgelände (auch für Senioren/innen geeignet) nutzen kann.

DORV (Dienstleistung und Ortsnahe Rundum Versorgung.)

Die Nähe zur Kernstadt und zu den Vollsortimentern in der Raumschaft ermöglicht keinen „klassischen“ Dorfladen, wie ursprünglich angedacht. Eine auf die lokale Situation angepasste Variante ist jedoch in konzeptioneller Planung, welche durch Fördermaßnahmen (Programm LandVersorgt 2020²) finanziert und entwickelt werden soll.

Dabei soll DORV die konzeptionelle Grundlage bilden für künftige Nutzung der geplanten modularen Multifunktionsräume (Dorftreff sowie ein Dorfcafé, vorzugsweise auch kombinierbar). Der Dorftreff soll sowohl dazu beitragen, das gesellschaftliche Miteinander zu stärken und Vereinen wie Privatpersonen und Gruppen eine Möglichkeit des Treffens und Feierns zu bieten, als auch Elemente der Nahversorgung sowie sozialer und medizinischer Dienstleistung zu ermöglichen. Diese vielfältigen Angebote sind im DORV-Konzept differenziert ausgeführt und auf die lokale Situation angepasst. Hierbei werden Kooperationen mit bestehenden lokalen bzw. regionalen Anbietern (z. B. Bäckerei, Metzgerei, Weingüter, Winzergenossenschaften, Hofläden usw.) angestrebt.

WohnenPLUS

Um u. a. einer möglichen Einsamkeit (z. B. im Alter) vorzubeugen, gilt es, lebhaftere Wohnquartiere zu entwickeln, in denen die verschiedenen Generationen gemeinsam wohnen und zugleich am gesellschaftlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Leben teilnehmen können. Die Wohnungen müssen nahe der Nahversorgungsangebote gebaut und in ein nachbarschaftliches Netzwerk sowie in ein Quartierskonzept eingebunden sein. Es kommt nicht alleine darauf an, dass Wohnungen gebaut, sondern auch wie und wo Wohnungen gebaut werden.

Durch den Aufbau neuer, innovativer, barrierefreier Wohnformen soll ein Wegzug aus der vertrauten Umgebung vermieden und den Menschen ermöglicht werden, ihr Leben in ihrem gewohnten Umfeld, sprich in ihrem Dorf, also in Wagenstadt, im Bleichtal, zu gestalten. Dabei sollte jedoch nicht nur an ältere Menschen gedacht werden, sondern auch an Menschen, denen ein barrierearmes Wohnen den Alltag erleichtern kann.

Die Wohnungen sollen möglichst ausschließlich auf Mietbasis verfügbar sein, jedoch werden längerfristige Mietverhältnisse angestrebt. Das Konzept von „WohnenPLUS“ will mehr und hat

² Das Programm LandVersorgt 2020 hat zum Ziel: In Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen sollen parallel zwei multifunktionale Mini-DORV-Zentren entwickelt werden, die die Nahversorgung in kleinen Orten mit einem abgestimmten Mix an stationären und digitalen Lösungen nachhaltig sichern sollen. Dabei stellt die deutliche Reduzierung der Personal- und Raumkosten die wesentliche Herausforderung: dank Online- und Selbstbedienungslösungen wird die Grundversorgung auch ohne anwesendes Personal rund um die Uhr ermöglicht. In Kernzeiten bleiben Mini-DORV-Zentren die personalgestützte zentrale Anlauf- und Einkaufsstelle, auch für zahlreiche Dienstleistungen, als sozialer Treffpunkt und für ehrenamtliche Angebote.

keineswegs nur Seniorinnen und Senioren als Zielgruppe im Blick. Anzustreben sind eine gute Mischung der Generationen bzw. generationenübergreifende Wohnkonzepte. Die Wohnungen selbst sollen in unterschiedlichen Größen und modularen Varianten alle barrierearm und ca. 20 % barrierefrei nach DIN konzipiert werden, in einer Mischung aus 1- und 2-Zimmer Apartments, wie auch einige wenige Wohnungen (z. B. für Familien) mit 3 bis 5 Zimmern. Günstig wäre es auch, wenn ohne nötigen Umzug Apartments um einen Raum vergrößert oder verkleinert werden könnten, wenn sich die Lebensumstände der Bewohner ändern.

Zwischenbilanz

Ein solches innovatives, barrierearmes Wohn- und Begegnungszentrum im Dorf belebt gleichzeitig den Ortskern und könnte z. B. folgende Einheiten umfassen:

- ▶ Bürgertreffräume, die auch für kulturelle Veranstaltungen, für Feste, für Seniorengymnastik, für Krabbelgruppen usw. multifunktional genutzt werden können.
- ▶ An bestimmten Tagen der Woche kann in diesen Bürgertreffräumen eine Tagesbetreuung angeboten und so die pflegenden Angehörigen entlastet werden.
- ▶ ggf. barrierearme Wohnungen für Familien sowie betreutes Wohnen und Service-Wohnen für ältere oder behinderte Menschen.
- ▶ ggf. eine barrierearme und betreute Wohngruppe für 9 - 12 Bewohner/innen.
- ▶ Ein Bürgerbüro oder Büro für den Quartiersmanager, in dem die Angebote, Einsätze und Anfragen koordiniert werden. Das Bürgerbüro ist auch Anlaufstelle für Mietinteressenten und managt die ambulante Pflegewohngruppe sowie den Mitfahrbus.
- ▶ Gewerbliche Einrichtungen wie Dorfladen oder Café, Geschäfte, Büroräume, Arztpraxis oder Physiotherapieräume u. a.
- ▶ ggf. Kinderbetreuungseinrichtungen
- ▶ ggf. Schulmensa.

Träger

Als Investor und Bauherr hat sich die Servicegesellschaft der Stadt Herbolzheim angetragen. Diese könnte alleine oder auch gemeinsam mit einer Bürger[sozial]genossenschaft den Betrieb und die Vermietung der Wohnräume übernehmen. Derzeit laufen Bestrebungen, eine solche Bürgergenossenschaft zu gründen. Sollte dies gelingen, könnten die Räumlichkeiten für den Dorftreff von dieser als Betreiber übernommen und inhaltlich sowie organisatorisch ausgestaltet werden. Eine Anschubfinanzierung ist in Aussicht gestellt (z. B. in Form einer Mietreduktion bzw. Mietfreiheit für einen Zeitraum von ca. 10 Jahren). Die Bürgergenossenschaft würde ihrerseits weitgehend subsidiär agieren, um bestehenden und künftigen Gruppierungen und Vereinen günstige Aktionsmöglichkeiten zu bieten.

Perspektiven

Der Nutzen der o.g. Quartiersentwicklung ist vielfältig:

- ▶ Eine Belebung des Ortszentrums bringt mehr Frequenz und Nachfrage für Nahversorger, Dienstleister und andere Einrichtungen im Ort.
- ▶ Wohn- und Begegnungszentren bringen direkte Wertschöpfung für die Nahversorger, wenn z. B. das Essen und die Güter des täglichen Bedarfs bei ihnen eingekauft werden.
- ▶ Ein innovatives, barrierearmes Wohn- und Begegnungszentrum belebt den Ortskern und trägt damit zur Attraktivität des Ortes bei.

- ▶ Mit diesen Formen der Quartiersentwicklung werden neue, flexible und familienfreundliche Arbeitsmöglichkeiten direkt in der Gemeinde geschaffen. Diese erhöhen die Attraktivität der Gemeinde auch für Frauen und Männer in der Familienphase, weil so Familie, Beruf und Pflege besser vereinbart werden können.
- ▶ Innovative, barrierearmen Wohnformen werden angesichts des demografischen Wandels immer mehr zu einem wichtigen Standortvorteil für die gesamte Gemeinde.
- ▶ Barrierearme Wohnformen mit Betreuungsmöglichkeit bis zur Rund-um-die-Uhr-Betreuung ermöglichen ein „alt werden in vertrauter Umgebung“ und erfüllen damit ein großes Bedürfnis von über 90 % der älteren Menschen.
- ▶ Die Gemeinde kann auch die älteren und betreuungs- und pflegebedürftigen Menschen als Einwohner behalten.
- ▶ Die angestrebte Einbindung der Bürgerschaft in einem Betreuungs- und Pflegemix in den betreuten Wohngruppen schafft für die Bewohner/innen eine hohe Betreuungs-Qualität bei vergleichsweise geringeren Kosten als in einem Pflegeheim. Damit werden auch die Sozialkassen entlastet.
- ▶ Auch während der Bauphase bleibt die Wertschöpfung vor Ort, da nach Möglichkeit regionale Handwerksbetriebe mit der Ausführung beauftragt werden sollen.

Das Leitungsteam der Projektgruppe

Johann Bachhofer, Martin Bergmann, Jürgen Hauss, Thomas Hofstetter, Sebastian Huber, Andreas Marx, Hermann Walther

„Projektgruppe Dorftreff“

Postadresse:

Projektgruppe Dorftreff
 (mit Dorfcafé und Dorfladen)
 c/o Ortsverwaltung Wagenstadt
 Kenzinger Str. 5
 79336 Herbolzheim

Tel. Ortsverwaltung: 07643 /6818

FAX Ortsverwaltung: 07643 /914212

E-Mail des Projekts: [dorftreff\[at\]nospam\[.\]stadt-herbolzheim.de](mailto:dorftreff[at]nospam[.]stadt-herbolzheim.de)

E-Mail des Projektleiters: [dorftreff\[at\]nospam\[.\]marx-wagenstadt.de](mailto:dorftreff[at]nospam[.]marx-wagenstadt.de)

Homepage: <http://dorftreff-wagenstadt.de>

~~~

Projektleiter:

Dr. Andreas Marx • Kenzinger Str. 10 • 79336 HERBOLZHEIM-Wagenstadt  
 +49 (7643) 4340 (Tel) • +49 (7643) 347524 (Fax)