

Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 13.11.2019

Öffentlicher Teil:

Beginn 19.00 Uhr Ende: 21.45 Uhr

Anwesende Mitglieder des Gemeinderates:

Vorsitzender: Ortsbgm. Anton Christ
Schriftführer: Gerhard Wust

	Anwesend	ab/bis Uhrzeit zu TOP	E(ntschuldigt)
Angsten Felix	x		
Peter Etges	x		
Haberkamp, Elke Solweig	x		
Liesenfeld, Frank	x		
Scheer, Michael	x		
Schneiders, Jürgen	x		
Schwarz, Silvia	x		
Steffen, Matthias	x		
Thomas, Karl	-		E
Vogt, Jan	-		E
Wiersch, Jan	-		E
Wust, Gerhard	x		

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschriften vom 9. u. 30. Sept.19
2. Dorfladen
3. Nahwärme
4. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kastellaun
5. Satzungsänderung Ruhewald
6. Kreisstraßenbauprogramm 2021-2026, Krasteler Straße
7. Ausweisung von Kleinparzellen zur priv. Nutzung im Gewerbegebiet
8. Stellungnahme Bebauungsplan OG Sosberg
9. Verschiedenes

Der Vorsitzende stellt vor Eintritt in die Tagesordnung fest, dass die Einladung form- und fristgerecht ergangen und der Rat beschlussfähig ist.

Tagesordnung:

1. Niederschrift über die Sitzung des Ortsgemeinderates vom 09.und 30.09.2019 – öffentlicher Teil

Der TOP 6 Satz 1 wird gem. der Vorlage von Elke Haberkamp wie folgt ergänzt: Nachdem der Vorsitzende erklärt hat, das Thema „Dorfzentrum“ in der nächsten Ratssitzung an prominenter Stelle zu platzieren, zieht Frau Haberkamp ihren Antrag zurück.

Beschluss: einstimmig

2. Dorfladen

Der Vorsitzende fasst die bisherige historische Entwicklung zusammen und geht auf die wichtigsten Inhalte und Aufgaben der von der Fa. DorV erstellten Studie ein.

- Zusammenfassung der Umsatzzahlen
- Herleitung der Umsatzberechnung
- Bedeutung der Backwaren

Er verliest ein Schreiben vom 04.11.19, wonach Herr Klems betont, dass ohne Backwaren kein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist. Jürgen Schneiders verweist auf die Dorfläden in Bremm und Guldental, welche ohne Backwaren wirtschaftlich betrieben werden.

Von Elke Haberkamp wird eine Zusammenfassung für die Realisierung des Dorfzentrums an die Ratsmitglieder verteilt und erläutert. Der Vortrag ist nachstehend komplett beigefügt.

Vorteile des Konzepts Dorfzentrum

Ein Dorfzentrum für Mastershausen

Was spricht für die Realisierung eines Dorfzentrums?

Welche Vorteile ergeben sich dadurch für das Dorf?

Das Dorfzentrum wird von der Bürgerschaft gewünscht

Mehr als 80% der befragten Mastershausener Haushalte wünschen sich die Realisierung des Dorfzentrums. Der Gemeinderat hat zur Realisierung des Projektes acht auf einander aufbauende Beschlüsse gefasst (Fachgutachten, Standortwahl, planerische Konzepte, Rohfassung eines mitwachsenden Businessplanes).

Das Dorfzentrum ist eine Einrichtung der Daseinsvorsorge

Es dient der Nahversorgung, also der Versorgung der Bürger mit Lebensmitteln, und es ist zugleich ein Ort der Kommunikation, also ein wichtiger Treffpunkt im Dorf für Bewohner und Gäste.

Das Dorfzentrum ist eine multifunktionale Einrichtung

Es bündelt verschiedene Angebote in einem Gebäude. Das Dorfzentrum beinhaltet einen Lebensmittelladen einschl. Getränkemarkt, ein Café / Bistro und zusätzlich das Gemeindebüro. Die Angliederung anderer Nutzungen, die für Publikumsverkehr sorgen und damit auch als Frequenzbringer für das Geschäft dienen, ist sinnvoll. Denn laut Auskunft der Fachberater hat ein üblicher „Tante Emma – Laden“ keine Überlebenschance. Nach Auffassung der ADD sollte auch die Bücherei mit angegliedert werden (positiver Nebeneffekt: in der Bürgerhalle würde dadurch Platz gewonnen). Dazu gehört z.B. das Angebot eines Geldautomaten (bei einer attraktiven und stimmigen Gesamtkonzeption für das Dorfzentrum ist ein regionales Geldinstitut bereit, die Aufstellung eines Automaten ernsthaft zu prüfen). Die Angliederung eines mittelgroßen Saales böte mit einem attraktiven Raumangebot Vorteile für die Ausrichtung öffentlicher und privater Veranstaltungen, aber

auch für gewerbliche Veranstaltungen, z.B. Seminare oder ähnliches. Eine Elektro-Ladestation für Autos ergänzt das Angebot.

Ein detailliertes Raumprogramm sowie vier Planvarianten einschließlich Kostenschätzungen liegen bereits vor. Grundsätzliche Fördermöglichkeiten sind bereits geprüft.

Mit dem Bau des Dorfzentrums bietet sich die Chance für eine attraktive städtebauliche und architektonische Gestaltung der Dorfmitte

Der Vorteil besteht darin, dass das Dorfzentrum durch die Gemeinde als Investor gebaut wird. Die Gemeinde entscheidet also, welche bauliche Konzeption sie realisieren will. Sie hat es somit in der Hand, das Ortsbild und die Ortsmitte aufzuwerten.

Das Dorfzentrum hat einen idealen Standort auf dem vorgesehenen Grundstück (ehemals Anna Christ)

Der Beschluss des Gemeinderates zur Wahl dieses Standortes vom 12.03.2018 bekräftigt dies. Der Standort bietet ausreichend Platz zur Realisierung des Vorhabens. Das Dorfzentrum mit der Lage gegenüber der Bürgerhalle stärkt zusammen mit dem neu geschaffenen Platz neben der Bürgerhalle die Ortsmitte und bringt so mehr „Leben“ ins Dorf. Eine gute Gestaltung des zur Johann-Steffen-Straße orientierten Freibereiches vor dem Dorfzentrum ermöglicht eine Doppelnutzung: im Alltag die Nutzung als Parkplatz, bei Festen die Nutzung als Festplatz zusammen mit dem Platz neben der Bürgerhalle. Vom Dorfzentrum aus ist auch eine Fußwegverbindung in Richtung Talstraße möglich.

Das Dorfzentrum gehört der Gemeinde, wird aber nicht von ihr betrieben

Betreiber des Dorfzentrums ist ein noch zu gründender Wirtschaftlicher Verein, der die Räumlichkeiten für Geschäft und Café/Bistro von der Gemeinde pachtet. Die ADD verleiht dem Verein die Rechtsfähigkeit. Die grundsätzlichen Voraussetzungen dafür sind laut Auskunft der ADD gegeben. Den Vorsitz des Wirtschaftlichen Vereins übernimmt in der Regel der Bürgermeister. Dies hat den Vorteil, dass die Gemeinde direkten Einblick in die wirtschaftlichen Vorgänge des Betriebes hat. Ebenso können Synergien, die sich zwischen Interessen der Gemeinde und denen des Betreibers ergeben, optimal genutzt werden (z.B. Versorgung bei Festen).

Das Dorfzentrum wird von professionellen Kräften geführt

Der Betrieb wird nicht von ehrenamtlichen Kräften geführt. Damit wird der Erwartung Rechnung getragen, dass es in Mastershausen nicht möglich sein dürfte, eine so große Zahl von freiwilligen Helfern zu finden, wie sie gebraucht würden (ca. 20 Personen). Durch die Anstellung professioneller Kräfte werden Arbeitsplätze im Dorf geschaffen.

Damit sich das Geschäft selbst wirtschaftlich tragen kann, ist das räumliche Konzept so ausgelegt, dass der Betrieb mit wenig Personal auskommt: Bedieninsel, entsprechende Zuordnung der einzelnen Laden- und Warenbereiche, insgesamt platzsparendes Ladenkonzept. Außerdem wird ein verdichtetes Sortiment angeboten, so dass für jedes Produkt nur ein No-name-Produkt und ein Markenprodukt (oder ein regionales Produkt) angeboten wird.

Lieferanten aus der Region, die spezialisiert sind auf die Abnahme geringer Produktmengen, werden als Anbieter bevorzugt. Eine Frischetheke (Backwaren, Fleisch, Wurst und Käse) ist ein wesentliches umsatzbringendes Element des Konzeptes.

Das Dorfzentrum ist ein wichtiger Standortfaktor für Mastershausen

Das Dorfzentrum bereichert das vorhandene Angebot von Gemeinbedarfseinrichtungen und von gewerblichen Angeboten. Es ergänzt außerdem die vorhandenen gastronomischen Angebote. Es trägt zu einer Aufwertung des Standortes Mastershausen bei, was auch im Hinblick auf die Vermarktung von Immobilien ein großer Vorteil ist.

Das Dorfzentrum bietet verschiedene ökologische Vorteile

- Das Gebäude kann modellhaft in Holzbauweise errichtet werden (Holzbau-Cluster).
- Die Bevorzugung von regionalen Produkten bedeutet kurze Wege für Lieferanten.
- Fahrten der Kunden zu den entfernten Supermärkten werden überflüssig. Dadurch wird Energie eingespart.

Die Planung des Dorfzentrums ist weit fortgeschritten

Es fehlen nur noch wenige Schritte auf dem Weg zur Realisierung:

- Ausarbeitung des endgültigen Entwurfes

- Antrag auf LEADER-Förderung stellen
- Gründung des Wirtschaftlichen Vereins
- Fortschreibung des Businessplanes
- Baugenehmigung einholen
- Baubeginn

Aufgestellt: E. Haberkamp, Nov. 2019

Variante 3: Konzeption der Raumnutzung

- (1) Ladenbereich: Auf Grundlage der DORV-Konzeption von Läden steht im Mittelpunkt des Verbrauchermarktes eine Bedieninsel mit Kasse zur Bedienung von Frischetheke, Bedienung von Backwaren, Dienstleistungen und Bestellungen usw.
- (2) Getränke und Kühlung: Getränke können im Ladenbereich integriert werden. Bezahlung an der zentralen Kasse. Lager mit Außenzugang. 24-Stunden-Anlieferzone (Pakete, Lebensmittel usw.). Kühlräume abhängig vom späteren Warenangebot.
- (3) Multifunktionsraum: Flexible Trennwand zum Café, dadurch auch Veranstaltungen außerhalb der Öffnungszeiten des Ladens möglich; Foyer, WC und Küche auch außerhalb der Ladenzeiten erreichbar.
- (4) Café: Direkte Verbindung zum Laden, direkte Verbindung zum Multifunktionsraum, sep. Zugang zur überdachten Außenterrasse, Bedienung über Bedieninsel (oder: Küche).
- (5) Küche: Sollte das Café, den Saal und den Multifunktionsraum bedienen können.
- (6) Büro/Sozialraum: Zusammen mit der separaten Personaltoilette besteht hier die Möglichkeit für Umkleide und Rückzug von Personal. Aber auch die Verwaltung des Ladens kann hier angesiedelt werden.
- (7) Foyer: Eingang zum Saal, Abendeingang zum Multifunktionsraum, Nebeneingang zum WC, Garderobe usw.
- (8) Stuhllager für die Möbel des Saales
- (9) Technik: Zugang auch von außen.

Foto rechts: Laden in Guldental



3. Nahwärme

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass der nächsten Amtsblattausgabe ein Datenblatt zur Erhebung von heizungsrelevanten Daten beigelegt wird. Er informiert den Rat weiterhin über die Aufnahme einer Variante für den Nahwärmevertrag; danach hat der Kunde auch die Möglichkeit, mit einer Einmalzahlung seinen Grundpreis dauerhaft zu verringern.

4. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kastellaun

Der Punkt entfällt, da nicht alle relevanten Unterlagen zur Verfügung stehen.

5. Satzungsänderung Ruhewald

Die Satzung wird in der von der VBG vorgelegten Form zugestimmt ohne Änderungen.

Beschluss: einstimmig

6. Kreisstraßenbauprogramm 2021-2026, Krasteler Straße

Die Gemeinde möchte mit der KV um eine 2 jährige Verschiebung des Ausbaus der Krasteler Straße verhandeln. Grund: Der durch Verlegung der Nahwärmerohre und Glasfaser-

anschlüsse notwendige Aufbruch der Straße/Bürgersteigs sollte mit der Erneuerung der Straßendecke abgestimmt werden.

Beschluss: einstimmig

7. Ausweisung von Kleinparzellen zur priv. Nutzung im Gewerbegebiet

Der Vorsitzende stellt eine Vorplanung zur Schaffung von Kleinparzellen im Gewerbegebiet vor. Diese Kleinparzellen sollen dem Abstellen von Gegenständen und Lagern von Holz dienen. Details folgen.

Beschluss: einstimmig

8. Stellungnahme Bebauungsplan OG Sosberg

Die OG Sosberg möchte einen Parkplatz für Brückenbesucher bauen.

Beschluss: Kenntnisnahme und einstimmige Zustimmung.

9. Mitteilungen und Anfragen

- Die Abrechnung 2017 für den Kindergarten wurde vorgelegt, wobei sich eine Erstattung für die Gemeinde ergibt.
- Eine Klage gegen die Friedhofssatzung wurde eingereicht.
- Die Vermessung des Gewerbegrundstückes Stefanie ist erfolgt.

Der Vorsitzende

Schriftführer

Anton Christ
Ortsbürgermeister

Gerhard Wust