



ANLAGE

zu Nummer 2.3 des Antrags der Stadt Gröningen auf Gewährung einer Zuwendung aus Mitteln der GAK für Zuwendungen nach den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung nach der RELE 2014-2020; Teil F „DorfGemeinschaftsläden“

BESCHREIBUNG DES VORHABENS UND DARSTELLUNG DER NOTWENDIGKEIT DER FÖRDERUNG





1. Darstellung der Ausgangssituation

Eine qualifizierte Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs ist für die Bevölkerung Großalslebens fußläufig nicht mehr erreichbar. Zwar sind vereinzelte Dienstleistungsbetriebe und eine Zahnarztpraxis im Ort noch angesiedelt. Auch ein gastronomisches Angebot, Einrichtungen der Kinderbetreuung und eine Grundschule in freier Trägerschaft finden sich. Vor dem Hintergrund rückläufiger Einwohnerzahlen schwindet jedoch deren wirtschaftliche Basis. Die im Jahr 1977 von der DDR-Konsumgenossenschaft errichtete und in der Nach-Wendezeit als Filiale der PUG-Vario Kauf eG, Salzwedel, fortgeführte Verkaufsstelle stellte bereits im September 2011 ihren Betrieb dauerhaft ein. Weitere Betriebsaufgaben und somit eine Ausdünnung des fußläufig erreichbaren Angebotes zur Daseinsvorsorge sind zu befürchten.

Angestoßen durch die Initiative eines Mediziner-Ehepaars verfolgt die Kommunalverwaltung seit dem Frühjahr 2018 das Ziel, für die Bevölkerung Großalslebens eine qualifizierte Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit wiederherzustellen. Dabei richtet sich das Engagement der Verwaltung zum einen darauf, die Lebensqualität und Teilhabe-Chancen der in ihrer Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen im Ort zu wahren. Zum anderen sollen über ein modernes, multifunktionales Angebotskonzept auch Jüngere und Familien im Ort gehalten und somit der anhaltend rückläufigen Bevölkerungsentwicklung entgegengewirkt werden.

In seiner Sitzung vom 25. Juni 2018 bekannte sich der Stadtrat Gröningens positiv zu dem Plan, die Grundstücke zweier Leerstand-Immobilien im Zentrum des Ortes und an der Schnittstelle mehrerer regionaler Buslinien anzukaufen, um dort eine multifunktionale Einrichtung mit Handels- und Dienstleistungsangeboten zur Basisversorgung der Einwohnerinnen und Einwohner zu errichten. Für den Fall einer Realisierung sagte das Mediziner-Ehepaar bereits zu, Praxisräume in dem geplanten Zentrum anzumieten. Nach einem persönlichen Schicksalsschlag ist diese Interessenbekundung jedoch (vorerst) wieder fraglich. Mit weiteren Interessenten ist die Verwaltung im Gespräch, darunter den Betreibern einer Apotheke und einer Physiotherapie-Praxis. Für den Bereich des Lebensmitteleinzelhandels zeichnet sich als einzig realistische Lösung der Betrieb eines inhabergeführten Ladengeschäftes ab. Denn die einschlägigen Unternehmungen des Lebensmitteleinzelhandels sind an Standorten der Größe Großalslebens aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht bereit, eigene Regiebetriebe zu errichten und zu unterhalten. Die in Sachsen-Anhalt operierende Zweigniederlassung einer bundesweit tätigen Großhandelsunternehmung stellte immerhin in Aussicht, sich per Warenversorgungsvertrag mit einem Belieferungskonzept und mit betriebswirtschaftlicher Unterstützung einer selbständigen Kauffrau bzw. eines selbständigen Kaufmanns in den Aufbau und den späteren Betrieb eines inhabergeführten Lebensmittelmarktes als Teil eines DorfGemeinschaftsladens am Standort Großalsleben inhaltlich einzubringen.

Bereits seit dem Herbst 2019 befindet sich das für die Projektentwicklung vorgesehene Grundstück Kirchstraße 2 im Eigentum der Stadt Gröningen. Für das aufstehende Leerstand-Gebäude wurde ein Abriss verfügt und es wurde vollständig entsorgt. Ein Erwerb auch des benachbarten Grundstücks Kirchstraße 3 steht noch aus. Der Landkreis führte dort eine Ersatzvornahme in Form eines Abbruchs der einsturzgefährdeten Leerstand-Immobilie durch. Über ein Zwangsversteigerungsverfahren beabsichtigt die Stadt Gröningen, zeitnah auch dieses Grundstück erwerben zu können. Eine Konkretisierung des skizzierten Vorhabens zur Sicherung der Daseinsvorsorge und einer sozialen Teilhabe der Bevölkerung des Ortsteils Großalsleben und umliegender, ebenfalls nicht versorgter Ortsteile, wird nunmehr einer Förderung bedürfen.



2. Ziele des modellhaften Vorhabens

In Orten mit verödenen Siedlungskernen verlieren Politik und Verwaltung finanzielle Spielräume, Grundstücks- und Immobilieneigentümer/-innen ihre Vermögenswerte und Gewerbetreibende zunehmend ihre geschäftliche Grundlage. Es setzt eine Wirkungskette aus Abwanderung, Ödnis und Verfall ein, in deren Folge sich das bestehende Stadt-Land-Gefälle vergrößert. Diesem Prozess möchte sich Gröningen mit dem Vorhaben „Großalsleben nahversorgt“ entgegenstemmen. Das modellhafte Projekt soll eine gefestigte soziale Gemeinschaft bewahren und durch Beteiligung vitalisieren und somit dazu beitragen, die sich vertiefende Spaltung urbaner und ländlicher Lebenswirklichkeiten zu überwinden helfen, damit auch zukünftig der gesellschaftliche Frieden in der Region gewahrt bleibt.

Den Handlungszielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) entsprechend sollen ein inhaltliches und bauräumliches Nutzungskonzept sowie ein Wirtschaftlichkeitsplan für eine multifunktionale Handels- und Dienstleistungseinrichtung am Standort Kirchstraße 2-3 in der historischen Ortsmitte Großalslebens erarbeitet werden, die folgende Aspekte berücksichtigen:

- ❖ Entwickeln und Revitalisieren einer Brachfläche im innerörtlichen Denkmalbereich
- ❖ Sichern und Stärken der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Infrastruktur
- ❖ Erhöhen der Lebensqualität der Wohnbevölkerung Großalslebens sowie der in umliegenden, ebenfalls nicht versorgten Ortsteilen verbandsangehöriger Gemeinden lebenden Einwohnerinnen und Einwohner
- ❖ Schaffen neuer und sichern bestehender Arbeitsplätze im Ort, durch Existenzgründung, Betriebssicherung und/oder Angebotserweiterung
- ❖ Wiederherstellen einer fußläufig erreichbaren Lebensmittelversorgung sowie Ansprache und Unterstützung von Ärztinnen und Ärzten zur Durchführung einer lokalen Sprechstunde
- ❖ Aktivieren des privatwirtschaftlichen und des bürgerschaftlichen Engagements durch Beteiligung
- ❖ Stärken regionaler Wertschöpfungsketten durch regionale Vernetzung des Planvorhabens und zukunftsgerichtete Technologien der Telematik



3. Maßnahmenbeschreibung

Es ist beabsichtigt, ein externes Büro, das auf die Fragen der ländlichen Dorf- und Regionalentwicklung sowie auf die Voraussetzungen für einen dauerhaft wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb insbesondere von multifunktionalen Einrichtungen zur Grundversorgung der Bevölkerung in den ländlichen Räumen und deren Umsetzung spezialisiert ist, mit den folgenden investitionsvorbereitenden Aufgabenstellungen im Hinblick auf das Vorhaben „Großalsleben nahversorgt“ zu betrauen:

- ❖ Analysieren der wirtschaftlichen Chancen eines inhabergeführten Lebensmittelgeschäftes am Standort Kirchstraße 2-3 in Gröningen-Großalsleben
- ❖ Aussagen zu einer standortgerechten Verkaufsflächenempfehlung, welche Aussicht auf einen dauerhaft wirtschaftlichen Betrieb des Lebensmittelgeschäftes gibt
- ❖ Bewerten der Ansiedlungschancen ergänzender Nutzungen, insbesondere eines allgemeinmedizinischen Angebotes, auch unter Einbeziehung zukunftsgerichteter Telematik-Dienstleistungen, sowie gastronomischer, sozialer und kultureller Infrastrukturen
- ❖ Skizzieren eines bauräumlichen Nutzungskonzeptes auf Grundlage der fachlichen Empfehlungen unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Aspekte
- ❖ Visualisieren der städtebaulichen Integration eines möglichen DorfGemeinschaftsladens
- ❖ Aufstellen einer Investitionsrechnung für das Gesamtprojekt

Die vorgelegten Ergebnisse sollen die Grundlage bilden für eine Entscheidung der Kommunalpolitik über die Realisierung eines DorfGemeinschaftsladens.

4. Einbindung lokaler Akteure

Für ein belastbares Betriebs- und Finanzierungskonzept eines möglichen DorfGemeinschaftsladens ist ein privatwirtschaftliches Engagement ebenso erforderlich wie eine größtmögliche Akzeptanz der örtlichen Bevölkerung. Vor diesem Hintergrund sollen bereits in der konzeptionellen Planung lokale Akteure in den Projektentwicklungsprozess einbezogen werden:

- ❖ Durchführen eines Bürgerworkshops zum Schaffen eines frühzeitigen „Wir“-Gefühls sowie zum Erarbeiten einer Angebotsausrichtung mit starkem Rückhalt bei den Einwohnerinnen und Einwohnern
- ❖ Ansprache möglicher Träger/-innen und Betreiber/-innen im Rahmen eines Beteiligungsforums

5. Begleitende Fachbeiräte

Für die geplanten Nutzungen „Einzelhandel/Handwerk“, „Kommunikation/Teilhabe“ und „Gesundheit/Soziales“ (s. Gliederungsnummer 3) sollen jeweils projektbegleitende Fachbeiräte gebildet werden. Zur Teilnahme möchte die Stadt Gröningen u. a. Vertreterinnen und Vertreter der Lokalen LEADER-Aktionsgruppe Börde, der Industrie- und Handelskammer, der Arbeitsgemeinschaft der Lebensmittelhandwerke und des Hausärzteverbandes sowie Akteure aus Politik und Verwaltung der vier verbandsangehörigen Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Westliche Börde und des für den Landkreis zuständigen Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Mitte einladen.



6. Zeitliche Planung

Der Arbeitsplan des vorliegenden Förderantrags sieht eine Dauer von maximal 12 Monaten für die Bearbeitung der vorstehend formulierten Aufgabenstellungen vor:

Arbeitsschritt	2021				2022			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Analyse der wirtschaftlichen Chancen eines Lebensmittelgeschäftes		X						
Aussagen zu einer standortgerechten Verkaufsflächen-Empfehlung		X						
Bewerten der Ansiedlungschancen ergänzender Nutzungen		X						
Skizzieren eines bauräumlichen Nutzungskonzeptes			X					
Visualisieren der städtebaulichen Integration eines DorfGemeinschaftsladens				X				
Aufstellen einer Investitionsrechnung für das Gesamtprojekt					X			
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger		X						
Beteiligung möglicher Träger/-innen und Betreiber/-innen			X					
Begleitende Fachbeiräte		X	X	X	X			

Die zeitliche Planung stellt eine Grobplanung dar, die Anpassungen sowohl durch einen Bewilligungszeitpunkt der beantragten Zuwendungen als auch durch das Arbeitsprogramm eines zu beauftragenden Fachbüros erfahren kann.

7. Notwendigkeit einer finanziellen Förderung

Mit ihren finanziellen Mitteln wäre die finanzschwache Stadt Gröningen überfordert, das skizzierte Vorhaben zur Daseinsvorsorge und sozialen Teilhabe der Bevölkerung des Ortsteils Großalsleben und umliegender, ebenfalls nicht versorgter Ortsteile umzusetzen. Insofern bedarf es der beantragten Förderung. In den kommunalen Haushalt 2020 waren bereits finanzielle Mittel in Höhe von 6.000 € für externe Gutachten im Zusammenhang mit einer Entwicklung des Innenbereich-Grundstücks Kirchstraße 2 in Gröningen-Großalsleben eingestellt, die im Zuge einer Anteilsfinanzierung als monetärer Eigenanteil der Stadt Gröningen in die Erarbeitung des Konzeptes für ein Demonstrationsvorhaben nach dem Modell „DorfGemeinschaftsläden“ eingebracht werden sollen. Der Anteil dieser Eigenmittel an den in Gliederungspunkt 3.3 des Antrags veranschlagten Gesamtausgaben des Projektes deckt rund 15% der kalkulierten Gesamtkosten ab und kann voll oder in Teilen in die Haushaltsjahre 2021 und 2022 übertragen werden.



8. Fachkunde und Leistungsfähigkeit im Bereich Nahversorgung und Konzepte der für die Projektbearbeitung vorgesehenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Zusammen mit drei weiteren benachbarten Gemeinden gründete die Stadt Gröningen zum 1.1.2010 die Verbandsgemeinde Westliche Börde. In der Verbandsgebietskörperschaft konzentrieren die Mitgliedsgemeinden seither einen Großteil ihrer Verwaltungsarbeit mit dem Ziel einer Stärkung und Qualifizierung der Verwaltungskraft. Aufgaben zum Betrieb von Kindertagesstätten, das Grundschulwesen, die kommunale Stadtwirtschaft, das Feuerwehrwesen und die Breitbandversorgung haben sie im Betreibermodell an die Verbandsgemeinde übertragen. Ordnungs-, Bau-, Planungs- und Finanzangelegenheiten werden durch die Verwaltung der Verbandsgemeinde hauptamtlich koordiniert und gesteuert.

Es ist beabsichtigt, die skizzierten Planungen der Stadt Gröningen zum Bewahren und Vitalisieren einer starken sozialen Gemeinschaft in einem lebenswerten Ort für alle Generationen durch einen regional vernetzten DorfGemeinschaftsladen unter der Projektleitung des Verbandsgemeindebürgermeisters durch die Bauverwaltung der Verbandsgemeinde umzusetzen. Das Amt verfügt über eine hohe Fachkunde in bauplanungsrechtlichen Fragestellungen und über eine lange Erfahrung in der Durchführung und Organisation von Bau- und Planungsvorhaben. Es ist somit geeignet, das Projekt „Großalsleben nahversorgt“ erfolgreich, effizient und gewinnbringend durchzuführen.

Die Arbeit der Verwaltung soll im Rahmen des Förderprojektes begleitet werden durch ein externes Büro, das auf Fragen der ländlichen Dorf- und Regionalentwicklung sowie auf die Voraussetzungen für einen langfristig wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb insbesondere von multifunktionalen Nahversorgungseinrichtungen in den ländlichen Räumen und deren Institutionalisierung spezialisiert sind. Um Fragen der möglichen Entwicklung eines Konzeptes für eine quartiersnahe, Handels- und Dienstleistungsnutzungen umfassende Versorgungseinrichtung zu erörtern, nahmen die Stadt Gröningen und die Verbandsgemeinde Westliche Börde bereits im Vorfeld dieses Antrags den Kontakt zu unterschiedlichen Fachbüros auf, die über eine ausreichende Erfahrung in der Planung, Umsetzung und Begleitung ländlicher Nahversorgungseinrichtungen verfügen. Im Falle einer Projektförderung sollen die Zuschlagskriterien einer diesbezüglichen Ausschreibung von Unterstützungsleistungen entsprechend gewichtet werden. Etwaige Aufwendungen sind auf der Basis eingeholter Kostenvoranschläge in der Gliederungsnummer 3.1 des Antrags benannt.