

Vermerk

Verfasser: ***Region Nord – Herr Günther***

Projekt: **AktivRegion Pinneberger Marsch & Geest, Leuchtturmprojekt „MarktTreff Heidgraben“, 4. Sitzung des Arbeitskreises**

Ort: Gemeindezentrum Heidgraben

Datum, Zeit: 16.09.2009, 19:30 Uhr

Teilnehmer: sh. Anwesenheitsliste

Verteiler: Teilnehmer

Herr Bürgermeister Tesch begrüßt die Anwesenden und bedankt sich für das weiterhin große Interesse an dem MarktTreff Projekt.

Herr Tesch berichtet dann ausführlich über die Ergebnisse eines Gesprächs, das am 9.9.2009 um 10.00 Uhr im Gemeindezentrum Heidgraben stattgefunden hat.

Das Protokoll dieses Gesprächs ist als Anlage beigefügt.

Im Verlauf des Abends wurden die folgenden Anregungen gemacht:

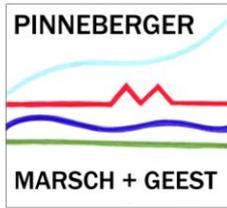
- In Zusammenhang mit der Errichtung des MarktTreffs sollte die Gemeinde auch die Möglichkeit einer Bürgersolaranlage in Erwägung ziehen. Das Dach des Gebäudes könnte aufgrund seiner Ausrichtung sehr gute Voraussetzungen dafür bieten.
- Die Gemeinde sollte den Bau des Kreisverkehrs in Zusammenhang mit der Erschließung des MarktTreffs anstreben. Auch wenn der Träger der Baumaßnahme der Straßenbauasträger ist und nicht die Gemeinde, könnte die Gemeinde eine erste Planung als Grundlage für die weiteren Gespräche mit den Fachbehörden erarbeiten lassen.
- Die Gründung eines Fördervereins wird von den Anwesenden mit großer Mehrheit begrüßt. Bürgermeister Tesch sagt zu, dass er die dafür erforderlichen Schritte einleiten wird.
- Die geplante Informationsfahrt zu drei ausgewählten MarktTreffs stößt auf großes Interesse. Der Termin soll daher rechtzeitig bekannt gegeben werden.

Gegen 20:30 Uhr bedankt sich Herr Tesch bei den Teilnehmern für die rege und konstruktive Mitarbeit.

Zur nächsten Sitzung wird eingeladen, wenn die Ergebnisse der Berechnungen der coop und das Planungskonzept des Architekten ausgewertet wurden.

gez. Mathias Günther

Anlage: Vermerk vom Gespräch am 09.09.2009 im Gemeindezentrum Heidgraben



Vermerk

Verfasser: **RegionNord – Herr Günther**

Projekt: **AktivRegion Pinneberger Marsch & Geest, Leuchtturmprojekt „MarktTreff Heidgraben“, Abstimmungsgespräch**

Ort: Gemeindezentrum Heidgraben

Datum, Zeit: 09.09.2009, 10:00 Uhr

Teilnehmer: Herr Tesch, Bürgermeister der Gemeinde Heidgraben
Herr Seelhoff, ews group
Herr Loch, Coop eG
Herr Neumann jun. und Herr Neumann sen., Architekturbüro Neumann
Herr Koch, Amt Moorrege
Frau Wulff, Amt Moorrege
Herr Günther, Büro RegionNord

Verteiler: Teilnehmer

Verlauf

Herr Bürgermeister Tesch begrüßt die Teilnehmer und bedankt sich für ihre Bereitschaft, an der Projektentwicklung mitzuarbeiten und übergibt dann das Wort Herrn Günther.

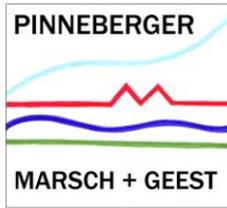
Herr Günther bittet die Anwesenden um eine kurze Vorstellung, da noch nicht alle untereinander bekannt sind.

In diesem Zusammenhang erklärt Herr Loch, dass die Coop eG unter der Dachmarke „Topkauf“ an etwa 64 Standorten kleinflächige Einzelhandelsgeschäfte betreibt. Die Einzelhandelsgeschäfte haben eine Verkaufsfläche von 150- 950 m². Mehrere MarktTreffs in Schleswig-Holstein werden von der Coop eG beliefert. Die Zusammenarbeit ist sehr gut.

Herr Seelhoff weist darauf hin, dass der MarktTreff Heidgraben die erste Einrichtung nach dem neuen Konzept wäre, das von einer regionalen Ausstrahlung des Geschäftes ausgeht, während man früher nur eine lokale Bedeutung anstrebte. Daher kann auch die Verkaufsfläche inzwischen bis zu 400 m² für das Kerngeschäft umfassen.

Herr Günther erläutert die Gesprächsziele:

1. Alle Beteiligten sollen auf den aktuellen Stand des Projektes gebracht werden.
2. Die Eckpunkte des MarktTreff-Konzeptes sollen abgestimmt werden.
3. Es sollen die nächsten Schritte definiert werden.



1. Sachstand:

Rahmenbedingungen der Förderung

- Kommune muss Projektträger sein
- Das Kerngeschäft kann eine Verkaufsfläche bis zu 400 m² haben
- 55% der Nettokosten sind förderfähig; max. Fördersumme 600.000 €, also geförderte Höchstinvestition: 1.090.900 € netto
- Bei Neubauten ist ein Energiestandard nach KfW 40 (alt) entsprechen KfW - Effizienzhaus 55 (neu) zu erreichen
- Das Projekt muss sich im landesweiten Wettbewerb mit allen 21 AktivRegionen behaupten
- Das Projekt muss von dem Projektbeirat der AktivRegion Pinneberger Marsch und Geest beschlossen werden.

Rahmenbedingungen der Gemeinde

- Standortcheck im Jahr 2002 im Rahmen der LSE PUR
- Der Städtebauliche Wettbewerb wurde 2006 abgeschlossen; Grundfläche Supermarkt über 1.000 m²
- Im Frühjahr 2009 wurde das Büro RegionNord mit dem Projektmanagement beauftragt
- Ein Arbeitskreis hat in drei Sitzungen die Ziele der Gemeinde aktualisiert
 - Kerngeschäft Lebensmittel
 - Besondere Angebote: Getränke, Schulbedarf, Reformhausprodukte
 - Dienstleitungen: Bankautomat, Lieferservice, Bäckerei/Cafe/Treff, Reinigung, Blumen, Kunsthandwerk, Schlüsseldienst, Catering, Fahrkarten, Reisebüro, Fußpflege, Friseur, Wochenmarkt vor dem MarktTreff
- Die Gemeinde
 - ist Projektträger. Zur Förderung des MarktTreffs und zur Betreuung der Treffangebote soll ein Förderverein gegründet werden. Nach Ablauf der Zweckbindungsfrist ist es möglich, dass eine noch zu gründende Genossenschaft Eigentümer des MarktTreff-Gebäudes wird;
 - hat sich nach Gesprächen mit mehreren Anbietern für eine Belieferung durch die Coop eG entschieden;
 - möchte, dass weitere Ladengeschäfte möglich sind (bisher gibt es aber keine konkreten Zusagen);
 - will im Gebäude eine Betreiberwohnung einrichten. Eine weitere Wohnung wird angestrebt.
- Der AZV Pinneberg realisiert in Heidgraben zurzeit ein Projekt zur Wärmegewinnung aus Abwasser. Das Projekt steht gerade vor dem Abschluss. Eine Versorgung des gepl. MarktTreffs ist vorgesehen.

2. Eckpunkte

- Die Höhe der Gesamtinvestition der Gemeinde für das Projekt ist nicht auf die geförderte Höchstinvestition von etwa 1 Mio. Euro beschränkt. Die Förderung wird voraussichtlich zur Finanzierung eines Teiles des Gesamtprojekts beantragt werden. Die Gemeinde hat noch keine abschließende Entscheidung über den Umfang des ersten Bauabschnittes der neuen Dorfmitte getroffen. Dieses soll erst nach Fertigstellung des Gesamtkonzeptes für den MarktTreff erfolgen (Herr Tesch).
- Unmittelbar neben dem MarktTreff plant die Gemeinde Heidgraben Wohnbauflächen für etwa 100 bis 140 Wohneinheiten.
- Die Betreiberwohnung über dem Geschäft wird von Herrn Loch durchaus als positiv angesehen. Er geht davon aus, dass etwa 80 % der Betreiber dieses auch begrüßen würden. Die Betreiberwohnung ist auf jeden Fall förderfähig.
- Wichtig ist eine hohe bauliche Flexibilität. Eine Veränderung des Raumzuschnittes muss leicht möglich sein, weil sich der Bedarf ständig verändert. Außerdem können die verschiedenen Bereiche auch unterschiedliche Öffnungszeiten haben, insbesondere für den Treff, andere Dienstleistungen und das Kerngeschäft. Daher müssen die einzelnen Bereiche leicht voneinander getrennt oder miteinander verbunden werden können.
- Auf die Frage von Herrn Neumann, ob auch Kühlräume eingeplant werden müssen, schlägt Herr Loch vor, lieber steckdosenfertige Kühlzellen zu nutzen und die Räume für die Aufstellung dieser Kühlzellen nur vorzusehen, keine Kühlräume selbst. **Anmerkung vom Büro RegionNord:** Beim MarktTreff in St. Margarethen hat dieses zu riesigen Problemen geführt, da die Abwärme der Kühlzellen den Raum so stark aufgeheizt hat, dass die Kühlung ungeheure Mengen an Strom verbraucht hat.
- Der Parkplatz sollte möglichst vor dem Eingang liegen, je näher desto besser.
- Herr Loch erklärt, dass er neben dem vorliegenden Standortcheck der BBE von 2002 einen eigenen Standortcheck durchführen wird, um eine betriebswirtschaftliche Planung erarbeiten zu können. Diese ist unbedingt notwendig, um über die weiteren Schritte bei der Projektentwicklung entscheiden zu können.
- Herr Loch wird die Gemeinde auch gerne betriebswirtschaftlich beraten.
- Für den MarktTreff sind verschiedene Betreibermodelle denkbar: ein selbständiger Kaufmann, ein angestellter Kaufmann oder eine Genossenschaft.
- Ein Bäcker ist im MarktTreff auf jeden Fall Pflicht. Allerdings muss das Verhältnis zum Kaufmann geklärt werden. Gegebenenfalls ist es notwendig, den Bäcker in das Kerngeschäft zu integrieren. Wichtig ist auf jeden Fall die Verflechtung zwischen dem Kerngeschäft und den anderen Angeboten bzw. Dienstleistungen, um das Kerngeschäft zu stärken. Zum Beispiel könnte der Bäcker liefern,

damit der Kaufmann die Handelsspanne bekommt. Grundsätzlich könnte ein Bäcker auch als Kaufmann den MarktTreff betreiben.

- Ein Wochenmarkt mit regionalen oder sogar noch besser mit lokalen Produkten in Zusammenarbeit und in Abstimmung mit dem MarktTreff Betreiber wird sich auf jeden Fall positiv auswirken.
- Die Voraussetzung für einen zukunftsfähigen MarktTreff ist die Integration aller Dienstleistungen in das Kerngeschäft.

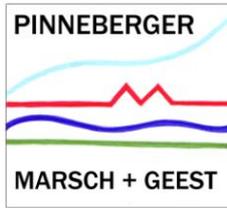
- Für die betriebswirtschaftliche Planung ist u.a. wichtig zu klären,
 - ob der Kaufmann oder die Gemeinde den Warenerstbestand (nicht förderfähig) und die Einrichtung (förderfähig) finanzieren,
 - ob und in welcher Höhe die Gemeinde eine Miete erwartet.
- Für die Suche des Kaufmanns wird eine öffentliche Ausschreibung über ein Zeitungsinserat durchgeführt. Herr Loch wird dabei beraten. Es wird dann eine Vorauswahl geben und dann wird ein Auswahlgremium mit Vertretern der Gemeinde, der Coop eG und der ews group den geeigneten Betreiber aussuchen. Anschließend dann Detailgespräche mit dem ausgewählten Betreiber.
- Wenn ein Betreiber ausgewählt wurde, wird dieser 9 Monate benötigen, um die Finanzierung seines Betriebes sicherzustellen, wenn er für Warenerstbestand und Einrichtung zuständig ist. Wenn die Gemeinde den Warenerstbestand und die Einrichtung übernimmt, dann reichen auch 3 Monate.

- Es ist schwierig, die erforderliche Grundfläche für den MarktTreff abzuschätzen. Daher werden für eine erste Konzeptplanung des Architekten folgende Größen angenommen:
 - für das Kerngeschäft etwa 400 m²
 - für das Lager etwa 250 m²,
 - für Sozialräume, Küche und 2 WCs etwa 70 m²,
 - für den Schlachter, den Bäcker oder den Blumenbereich jeweils etwa 25 m²,
 - für den Treff etwa 60 –70 m².

3. Nächste Arbeitsschritte:

Folgende nächste Arbeitsschritte werden vereinbart:

- Herr Loch wird erst eine betriebswirtschaftliche Planung mit Varianten erarbeiten.
 - Einbeziehung von zusätzlichen Dienstleistungen in das Kerngeschäft
 - Finanzierung der Warenerstausstattung und der Einrichtung
 - Dafür wird Herr Loch etwa 14 Tage benötigen.
- Herr Loch bittet außerdem darum, in der Gemeinde/ dem Arbeitskreis zu klären, ob eine Bedienungsabteilung gewünscht wird oder ob allgemein der Wunsch für ein Selbstbedienungsgeschäft



besteht. Seiner Erfahrung nach ist im Moment die Meinung etwa 50 % jeweils für eine der beiden Varianten.

- Parallel wird das Architekturbüro Neumann ein erstes bauliches Konzept auf der Grundlage der angegebenen Flächenbedarfe erarbeiten, um auch Baukosten nennen zu können. Dieses wird etwa 3 Wochen in Anspruch nehmen.
- Herr Günther wird eine Besichtigungsfahrt zu den MarktTreffs Brodersby, Jörl und Gülzow organisieren.

Das nächste Abstimmungsgespräch in dieser Runde soll Anfang November stattfinden. Ein Termin wird noch nicht vereinbart, zu diesem Zeitpunkt soll die Gemeinde möglichst schon ihre Position gefunden haben.

Herr Günther und Herr Tesch bedanken sich für die konstruktive Mitarbeit.

gez. Mathias Günther