

Modellprojekt Neue Dorfmitte Mecklenburg-Vorpommern



Abschlussbericht

Impressum / Kontakt

Auftraggeber

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung
Mecklenburg-Vorpommern | Schloßstraße 6–8 | 19053 Schwerin

Kontakt:

Hermann Brinkmann | T. 0385. 5888 440 | hermann.brinkmann@em.mv-regierung.de
Irmtraud Kunkel | T. 0385. 5888 411 | irmtraud.kunkel@em.mv-regierung.de

Auftragnehmer

Arbeitsgemeinschaft „Neue Dorfmitte M-V“

c/o.: Büro Plusfünf Stadtentwicklung + Kommunalberatung | Dr. Volker Zahn

Kontakt: Buchenweg 23 | 23568 Lübeck

T. 0451. 30 80 857 | 30 80 858 | M. 0170. 92 14 950 | zahn@plusfuenf.de

plankontor Stadt & Gesellschaft GmbH | Helga Rake

Kontakt: Am Born 6b | 22765 Hamburg

T. 040. 39 17 69 | 040. 57 19 3117 | M. 0175. 182 61 49 | rake.plankontor@t-online.de

DORV-Zentrum GmbH | Heinz Frey / Christian Klems

Kontakt: Prämienstraße 49 | 52428 Jülich

T. 02461. 34 39 595 | M. 0171. 44 83 397 | frey@dorv.de | klems@dorv.de

Pläne und
Abbildungen

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V
DORV-Zentrum GmbH | Büro Plusfünf

Das Modellprojekt „Neue Dorfmitte Mecklenburg-Vorpommern wird vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung in Kooperation mit dem Innenministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern finanziert

Schwerin, November 2014

Im Interesse der Lesbarkeit des Textes wird auf die Angabe der weiblichen grammatischen Form verzichtet. Die grammatisch maskuline Form bezieht die Feminine mit ein.

	Gliederung	Seite
	Vorwort	6
<i>Abschnitt 1</i> <i>Neue Dorfmitte M-V</i>	1.0 Anlass und Ausgangssituation	9
	1.1 Projekt- und Organisationsstruktur	11
	1.2 Herangehensweise und Projektphasen	12
	1.3 Ausgewählte Modelldörfer	14
	1.3.1 Altenpleen	15
	1.3.2 Brunow	17
	1.3.3 Sarow / Törpin	19
	1.3.4 Schlatkow	21
<i>Abschnitt 2</i> <i>Basisanalyse</i>	2.0 Ökonomische Grundlagen des Modellprojektes	24
	2.1 Beurteilungskriterien im Überblick	24
	2.1.1 Hinweise zur Datenlage in Modelldörfern	25
	2.2 Bevölkerung und Altersstruktur	26
	2.3 Demographische Entwicklungen	27
	2.4 Mobilität, Erreichbarkeit und Pendler	27
	2.5 Kooperationspartner und regionale Anbieter	28
	2.6 Kaufkraft- und Umsatzpotenziale	29
<i>Abschnitt 3</i> <i>Projektphasen I + II</i>	3.0 Verfahren und Ergebnisse	33
	3.1 Bürgerbeteiligung	33
	3.2 Ausgewählte Ergebnisse der Haushaltsbefragungen	34
	3.3 Umsatz- und Gewinnermittlung	36
	3.4 Anpassung der Nahversorgungskonzepte	37
	3.5 Planungen, Maßnahmen, Kosten	38
	3.5.1 Dorfconsum Altenpleen	39
	3.5.2 Bauernmarkt Brunow	41
	3.5.3 Landmarkt Sarow	43
	3.5.4 Gutshof Schlatkow	45

	Seite
<i>Abschnitt 4</i>	
<i>Interviews</i>	
4.0 Interviews und Einzelergebnisse	47
4.1 Verfahrensbezogene Ergebnisse	48
4.1.1 Verfahrensablauf und Vorgehensweise	48
4.1.2 Bürgerbeteiligung und Haushaltsbefragungen	49
4.1.3 Regionale Kooperationen und Produkte	50
4.1.4 Pendler und Mobilität	50
4.2 Betriebsbezogene Ergebnisse	50
4.2.1 Sortimente und ergänzende Angebote/Dienstleistungen	51
4.2.2 Täglich wiederkehrende Angebote	53
4.2.3 Kundenfrequenzen	55
4.2.4 Wirtschaftliche Effekte (Umsatz/Gewinn)	56
4.2.5 Beschäftigungseffekte	57
4.2.6 Soziale Effekte	58
4.2.7 Ehrenamtliches Engagement	61
<i>Abschnitt 5</i>	
<i>Bewertungen</i>	
5.0 Bewertung des Gesamtprozesses	63
5.1 Basisanalyse (Phase I)	63
5.1.1 Mobilität (Phase I)	64
5.1.2 Bürgerbeteiligung (Phase I)	65
5.1.3 Haushaltsbefragungen (Phase I)	66
5.2 Zusammenfassung Basisanalyse (Phase I)	68
5.3 Baukosten (Phase II)	69
5.3.1 Gestaltung und Erscheinungsbild (Phase II)	72
5.4 Sortimente, Angebote und Funktionalität (Phase II)	72
5.5 Dorfläden und Beschäftigungseffekte (Phase II)	74
5.6 Dorfläden und soziale Effekte (Phase II)	75
<i>Abschnitt 6</i>	
<i>Gesamteinschätzung</i>	
6.0 Zusammenfassende Einschätzungen	78
Verwendete Literatur	83

Verzeichnis der Abbildungen

Seite

Abb.		
01	Organisations- und Ablaufstruktur des Modellprojektes	12
02	Siedlungsstruktur Altenpleen	15
03	Siedlungsstruktur Brunow	17
04	Siedlungsstruktur Sarow/Törpin	19
05	Siedlungsstruktur Schlatkow	21
06	Indikatoren der wirtschaftlichen Tragfähigkeit	25
07	Einwohnerbasiswerte in Einzugsbereichen und Modelldörfern	26
08	Altersstruktur in Modelldörfern	26
09	Kaufkraftpotenziale "Nahrungs-/Genussmittel" in Modelldörfern und Landkreisen	30
10	Rechnerische jährliche Umsatzpotenziale bei Vollsortiment in Modelldörfern	31
11	Beteiligung an Haushaltsbefragungen (Phase I)	34
12	Ausgewählte Ergebnisse der Haushaltsbefragungen (Phase I)	35
13	Rechnerische Umsätze und Gewinne der Dorfläden (Phase I)	36
14	Baukosten Dorfconsum Altenpleen (Phase II)	39
15	Bauplanungen Dorfconsum Altenpleen (Phase II)	40
16	Baukosten Bauernmarkt Brunow (Phase II)	41
17	Bauplanungen Bauernmarkt Brunow (Phase II)	42
18	Baukosten Landmarkt Sarow (Phase II)	43
19	Bauplanungen Landmarkt Sarow (Phase II)	44
20	Veränderungen bei Sortimenten und Angeboten	53
21	Veränderungen bei täglich wiederkehrenden Angeboten	55
22	Veränderungen der täglichen Kundenfrequenzen	56
23	Vergleich Umsatz und Gewinn mit Basisanalyse	57
24	Entwicklung der Beschäftigungsverhältnisse	58
25	Soziale Effekte in Modelldörfern	61
26	Baumaßnahmen und Kosten in Modelldörfern	70

Vorwort

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern

Der demografische Wandel führt in Mecklenburg-Vorpommern faktisch zu einer Ausdünnung von Versorgungsstrukturen, vor allem in den Dörfern fernab der Zentren.

Dort werden Tragfähigkeitsgrenzen unterschritten, so dass die Nahversorgung vor Ort wirtschaftlich oft nicht mehr darstellbar ist. Rund 50 % aller Gemeinden sind heute ohne stationäre Lebensmittelversorgung und werden, wenn überhaupt, durch mobile Händler versorgt.

M-V hat trotz ungünstiger einzelhandelsrelevanter Rahmenbedingungen (schrumpfendes Kundenpotenzial, geringe Kaufkraft, dünne Besiedlungsdichte) mit 1,6 m² Verkaufsfläche pro Einwohner (EW) eine überdurchschnittlich hohe Versorgungsdichte im Bundesvergleich (1,4 m²).

→ Bei abnehmender Bevölkerung steigt die Einzelhandelsfläche jährlich um ca. 1 %, vor allem in der Lebensmittelbranche.

Auch hier ist M-V mit 0,6 m² Verkaufsfläche je EW deutschlandweit (0,4 m²) führend. Während Lebensmitteldiscounter in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich expandierten (Tendenz stagnierend) und den Lebensmitteleinzelhandel heute dominieren, mussten kleinere Lebensmittelanbieter ihre Läden aufgeben.

In Deutschland ist die Zahl der Lebensmittelgeschäfte von 2008 bis 2013 um 30% ¹ zurückgegangen. Übrig bleibt ein uniformiertes, discountorientiertes Lebensmittelangebot mit starker Ausrichtung auf die zentralen Orte und einer Unterversorgung außerhalb der Zentren im ländlichen Raum.

In Deutschland versorgt im Durchschnitt ein Lebensmitteldiscounter 5.400 EW, in Mecklenburg-Vorpommern 3.100 EW.

Die Möglichkeit sich wohnortnah mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu versorgen, ist ein wichtiger „Haltefaktor“ und ein grundlegender Bestandteil der Lebensqualität für die Bevölkerung im ländlichen Raum.

¹ Quelle: EHI Retail Institut

Mit dem Wegbrechen der Nahversorgung brechen gleichzeitig wichtige Kommunikationsräume weg, da Versorgungseinrichtungen oftmals den einzig verbliebenen Treffpunkt für die dörfliche Gemeinschaft darstellen.

Bislang vorliegende Untersuchungen Dritter zur Situation der Nahversorgung in ausgewählten Gemeinden strukturschwacher Regionen in M-V geben wichtige Hinweise auf bestehende Defizite. Sie enthalten aber nur ansatzweise operationalisierbare Instrumente und Strategien, die für eine Übertragung auf die spezifische Situation und die siedlungsstrukturellen Bedingungen in Mecklenburg-Vorpommern geeignet sein könnten.

Dazu sind vertiefende Untersuchungen erforderlich, wobei bestehende spezifische Strukturen und Praxiserfahrungen in den Dörfern zu analysieren und darauf aufbauend, passfähige Nahversorgungskonzepte zu entwickeln sind.

Genau hier setzt das Modellprojekt „Neue Dorfmitte M-V“ (NDM) an. Ziel ist die Etablierung einer neuen Dorfmitte mit ökonomisch tragfähigen Einrichtungen zur Sicherung der örtlichen Versorgung und zur Aktivierung des Dorflebens.

Abschnitt 1

Neue Dorfmitte M-V

1.0 Anlass und Ausgangssituation

Demographischer Wandel in MV

In Mecklenburg-Vorpommern zeigen die vorliegenden Vorausberechnungen der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 deutliche Bevölkerungsrückgänge in praktisch allen Landesteilen. Besonders betroffen sind die peripheren ländlichen Räume.

Hier werden innerhalb der kommenden eineinhalb Jahrzehnte mit Rückgängen von regional bis zu 22% teilweise dramatische Veränderungen der Bevölkerung prognostiziert. Parallel dazu wird die Altersgruppe der über 60-jährigen deutlich ansteigen.

Problem Nahversorgung

Bevölkerungsrückgänge und altersbedingte Mobilitätseinschränkungen haben Folgen für die Tragfähigkeit von Daseinsvorsorgeeinrichtungen und Angeboten.

Das gilt vor allem für Einrichtungen, die der Grundversorgung mit Lebensmitteln und wohnungsnahen Dienstleistungen dienen. Vielfach können bereits heute Nahversorgungsangebote in vergleichsweise dünn besiedelten ländlichen Gebieten in vielen Gemeinden und Ortsteilen nicht oder nur noch bedingt sichergestellt werden.

Zukunftsfähigkeit von Dörfern in MV

Angesichts dieser Entwicklungen stellen sich Fragen nach der Zukunftsfähigkeit von Dörfern und nach der generellen Funktionsfähigkeit historisch gewachsener Kulturlandschaften und ländlicher Siedlungsstrukturen in Mecklenburg-Vorpommern.

Es gilt zu klären, ob und unter welchen Voraussetzungen mit welchen Verfahren, Instrumenten, Kosten, Finanzierungen etc. eine nachhaltige Verbesserung der Nahversorgung und Lebensqualität in Dörfern erreicht und langfristig sichergestellt werden kann.

Vier Modelldörfer

Dazu wurden in vier ausgewählten Modelldörfern beispielhafte Möglichkeiten zur Entwicklung neuer und zur Sicherung bestehender Nahversorgungseinrichtungen untersucht. In Abhängigkeit von den Ergebnissen sollen diese auf andere Dörfer mit Nahversorgungsproblemen übertragbar sein.

Die Untersuchung erfolgte im Rahmen des vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung in Kooperation mit dem Innenministerium M-V finanzierten dreiphasigen Modellprojektes „*Neue Dorfmitte M-V*“. (nachfolgend: Neue Dorfmitte bzw. NDM).

Leitfragen

Anhand von vier untersuchungsleitenden Fragen sollte geklärt werden

- wie und mit welchen Verfahren/Instrumenten die Entwicklung neuer und die Sicherung bestehender Nahversorgungseinrichtungen in Dörfern möglich ist,
- welche ortsbezogenen Versorgungsangebote benötigt werden und was ökonomisch tragfähig ist,
- welche Voraussetzungen für dörfliche Nahversorgungseinrichtungen vorliegen oder entwickelt werden müssen,
- welche Organisations-/Betriebsformen und Kooperationen für dörfliche Nahversorgungseinrichtungen geeignet sein könnten.

Zukunftsfähige Nahversorgung

Mit der Neuen Dorfmitte wird ein integrierter Ansatz für eine zukunftsfähige Nahversorgung in Dörfern verfolgt, der in dieser Form in Mecklenburg Vorpommern bislang nicht praktiziert wurde:

- Die Neue Dorfmitte setzt auf eine Zusammenführung unterschiedlicher Versorgungs-, Dienstleistungs-, Informations- und Kommunikationsbedürfnisse bei gleichzeitiger Stärkung dörflicher Gemeinschaften und des Selbstverständnisses für bürgerschaftliches Engagement.

Neben der dörflichen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollen daher auch Angebote und Dienstleistungen aus den Bereichen Gesundheitsversorgung, (Alten-) Pflege, Tourismus, Kunst und Kultur, Post- und Bankwesen sowie Angebote für Begegnung und Kommunikation einschließlich der Nutzung neuer Medien (Computer, Internet) in die modellhafte Untersuchung einbezogen werden.

Drei Säulenprinzip

Im Idealfall wird die Neue Dorfmitte von „drei Säulen“ getragen:

- **Versorgung** (Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs),
- **Kultur/Soziales** (kulturelle und soziale Dienste aller Art),
- **Kommunikation/Engagement** (Treffpunkte und ehrenamtliche Aktivitäten).

Vielfalt und Individualität

Unter Berücksichtigung der charakteristischen Eigenarten ländlicher Siedlungsstrukturen und der individuellen Vielfalt dörflicher Gemeinschaften sollen die „drei Säulen“ an den jeweiligen ortspezifischen Gegebenheiten ausgerichtet und möglichst exakt an bestehende Vernetzungen und Strukturen in den Dörfern angepasst werden.

Drei Modellphasen

Das Modellprojekt Neue Dorfmitte verlief in drei Projektphasen: ²

PHASE I: Bestandsaufnahme, Analyse und Entwicklung von Handlungsstrategien für die Modelldörfer.

PHASE II: Umsetzung und Erprobung der Strategien in den Modelldörfern mit befristeter fachlicher Begleitung.

PHASE III: Auswertung und Evaluation des Modellprojekts mit Leitfaden für die Entwicklung dörflicher Nahversorgungseinrichtungen.

Landesstrategie

In Abhängigkeit von den Ergebnissen soll in der Phase III ein Konzept für eine Landesstrategie entwickelt werden. Ziel ist die Integration bestehender Projekte und Initiativen in Mecklenburg-Vorpommern, die gleiche Ziele zur Sicherung der dörflichen Eigenständigkeit in Verbindung mit den drei Säulen der Neuen Dorfmitte: Versorgung ⇔ Kultur/Soziales ⇔ Kommunikation/Engagement verfolgen. ³

1.1 Projekt- und Organisationsstruktur

Die Gesamtleitung lag bei der Obersten Landesplanungsbehörde im Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V. Sie wurde begleitet von einer interministeriellen, fachlich besetzten Lenkungsgruppe (LG) mit Vertretern von Landesministerien, kommunalen Spitzenverbänden, dem Landkreistag, dem Einzelhandelsverband Nord e.V. und der Handelsgesellschaft BELA.

Interministerielle Lenkungsgruppe

In der LG wurden Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung getroffen, Finanzierungsmöglichkeiten abgestimmt und förderwürdige Projektideen beraten.

Örtliche Lenkungsgruppen

Ergänzend dazu wurde in jedem Modellstandort eine örtliche LG als Ansprechpartner für die Landes-LG eingerichtet, die das Modellprojekt vor Ort begleitete. ⁴

² Die Bearbeitung der Projektphasen erfolgte durch:

Phase I: Arge Büro Blau/Berlin & DORV-Zentrum GmbH/Jülich. Phase II: DORV-Zentrum GmbH/Jülich

Phase III: Arge Plusfünf Stadtentwicklung + Kommunalberatung/Lübeck & plankontor Stadt + Gesellschaft GmbH/Hamburg

³ Vorgesehen ist ein übergeordnetes Netzwerk für weitere Standorte der Neuen Dorfmitte. Zu den Aufgaben werden Beratung von und Wissenstransfer zwischen Projekten und Initiativen, Unterstützung bei Förderanträgen und Anschubfinanzierungen, Information, Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit gehören.

⁴ Mitglieder der Lenkungsgruppen auf Landes- und Dorfebene siehe Anlage 01

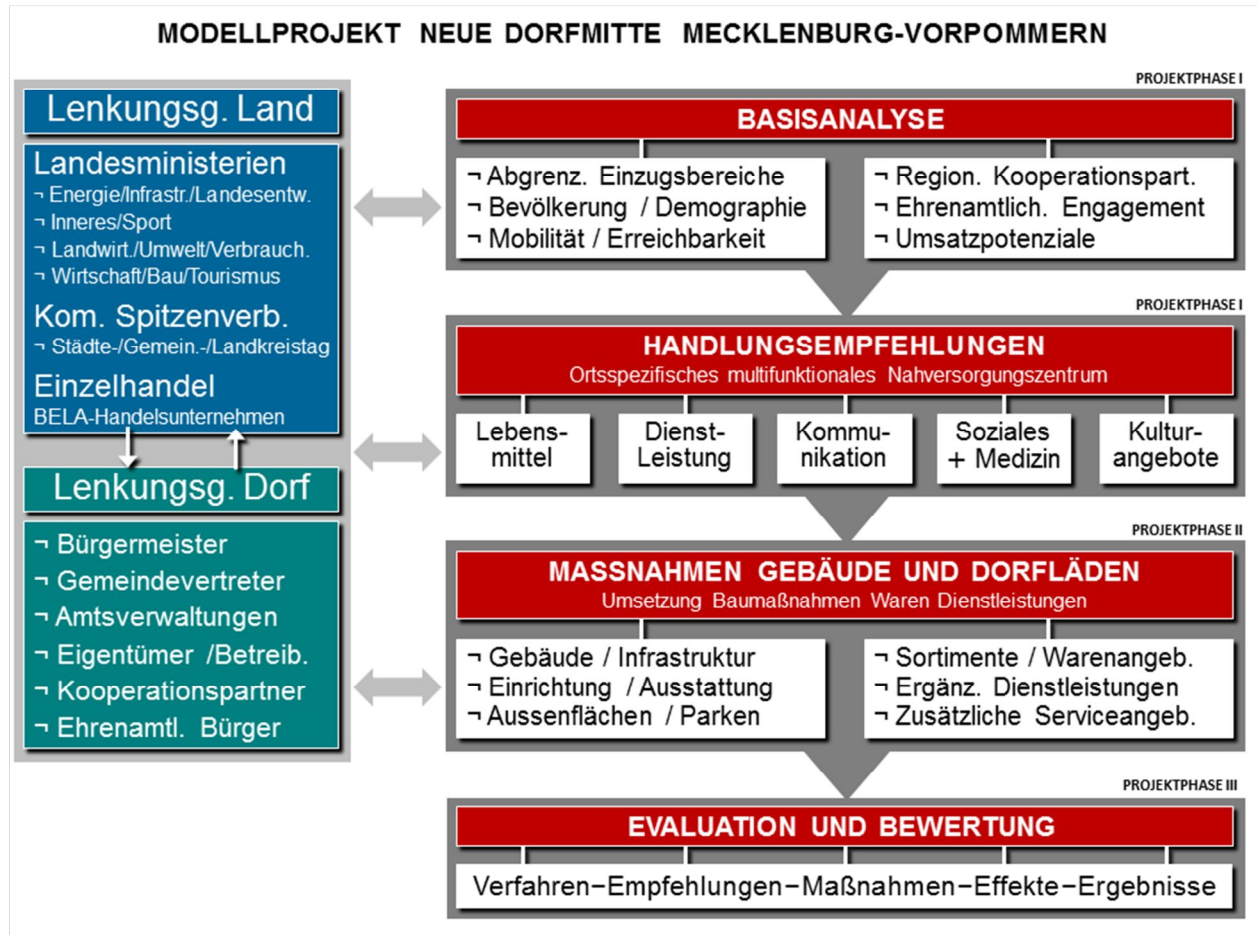


Abb. 01 | Organisations- und Ablaufstruktur des Modellprojektes

1.2 Herangehensweise und Projektphasen

Zeiträume

Das Modellprojekt wurde von 2011 bis 2014 durchgeführt. Innerhalb dieses Zeitraums erfolgte die

- Organisatorische, inhaltliche und methodische Vorbereitung, Abstimmung und Entwicklung des Modellprojekts,
- Suche und Auswahl geeigneter Modelldörfer einschließlich der Vorgespräche mit Behörden, Amtsverwaltungen und Gemeinden,
- Vergabe von Aufträgen für die Bearbeitung der Projektphase I, II und III
- Durchführung der Projektphasen I und II

Die Durchführung der Projektphasen I und II waren in allen Dörfern so angelegt, dass sie inhaltlich aufeinander aufbauten.

Projektphase I

Die erste Projektphase diente der Ermittlung von Grundlagen und Voraussetzungen für die Entwicklung, den Betrieb und die Realisierung von Nahversorgungseinrichtungen in den Modelldörfern. Dazu wurden vier Themenfelder bearbeitet:

- | | |
|-------------------|---|
| <i>Themenfeld</i> | Bestandsaufnahmen/Analysen (Basisanalyse) <ul style="list-style-type: none">→ Abgrenzung Einzugsbereiche der Modelldörfer→ Bevölkerungsanalyse / demographische Prognosen→ Mobilität, Erreichbarkeitsanalysen / Pendlerbeziehungen→ Kaufkraftpotenzialabschätzungen→ Lokale/regionale Kooperationspartner→ Engagementbereitschaft der örtlichen Bevölkerung |
| <i>Themenfeld</i> | Aktivierung der örtlichen Bevölkerung <ul style="list-style-type: none">→ Bürgerworkshops, Haushaltsbefragungen und Öffentlichkeitsarbeit |
| <i>Themenfeld</i> | Handlungsempfehlungen <ul style="list-style-type: none">→ Maßnahmen, Planungen und Aktivitäten zur Realisierung von Nahversorgungseinrichtungen |
| <i>Themenfeld</i> | Finanzierung <ul style="list-style-type: none">→ Kostenermittlungen / Finanzierungskonzepte / Förderanträge und Investitionen |

Projektphase II

Die zweite Projektphase diente der praktische Umsetzung und unterstützenden Begleitung der gemeinsam mit örtlichen Akteuren (Eigentümer, Betreiber, Verwaltung, Politik, Öffentlichkeit) diskutierten und entwickelten Maßnahmen im Sinne eines Erprobungsprozesses vor Ort.

Projektphase III

Zeitversetzt erfolgten nach Inbetriebnahme der Nahversorgungseinrichtungen in einer abschließenden dritten Projektphase eine Evaluierung des Verfahrens und eine Bewertung der Ergebnisse.

1.3 Ausgewählte Modelldörfer

Für das Modellprojekt Neue Dorfmitte M-V wurden anhand von zwei Kategorien vier unterschiedliche Dörfer in verschiedenen Regionen Mecklenburg-Vorpommerns ausgewählt. Zu den Kriterien der ersten Kategorie gehörten

Auswahlkriterien 1

- Lage im Raum, Siedlungsstruktur, Verkehrsanbindung, Einwohnerzahl, Einzugsbereich, Versorgungssituation Kenntnisse lokaler Aktivitäten und Mitwirkungsbereitschaft, generelle Vergleichbarkeit der regionalen Siedlungstypen mit Siedlungen in anderen ländlichen Regionen.

Auswahlkriterien 2

Außerdem mussten die Modelldörfer folgende Grundanforderungen der zweiten Kategorie zu erfüllen:

- Bereits bestehende örtliche Initiativen, die sich für das Projekt einsetzen bzw. dieses umsetzen können.
- Eignung zur Implementation unterschiedlicher (Versorgungs-) Ansätze, um Erfahrungen mit verschiedenen inhaltlichen Konzepten sammeln zu können.
- Möglichst periphere Lage, um Versorgungsangebote naher Zentren ausschließen zu können.
- Berücksichtigung möglichst aller Regionen in Mecklenburg-Vorpommern.

Anhand dieser Kriterien wurden die folgenden vier Modelldörfer ausgewählt:

1.3.1 Altenpleen

Gemeinde Altenpleen
OT Altenpleen

Die Gemeinde Altenpleen mit den Ortsteilen Neuenpleen, Günz, Nisdorf und Altenpleen hat ca. 970 Einwohner befindet sich etwa 14 km nordwestlich von Stralsund im Landkreis Vorpommern-Rügen, an der Landstraße nach Barth.

Siedlungsstruktur

Sanierte mehrgeschossige Wohnhäuser, ländliche Bauernhäuser und neuzeitliche Bebauungen sowie neu gestaltete Plätze prägen den ländlichen Charakter der Ortschaften und bieten eine ruhige Wohnlage in weitgehend unberührter Natur am Rande des Nationalparks "Vorpommersche Boddenlandschaft".

Nahversorgung

Dem gegenüber steht eine unzureichende Lebensmittelnaheversorgung, im Ort gibt es lediglich eine Bäckerfiliale und den im Herbst 2010 neu eröffneten Dorfconsum. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Stralsund (bzw. dessen Umlandgemeinden) sowie in Prohn, ca. 6 km von Altenpleen entfernt (EdekaMarkt).

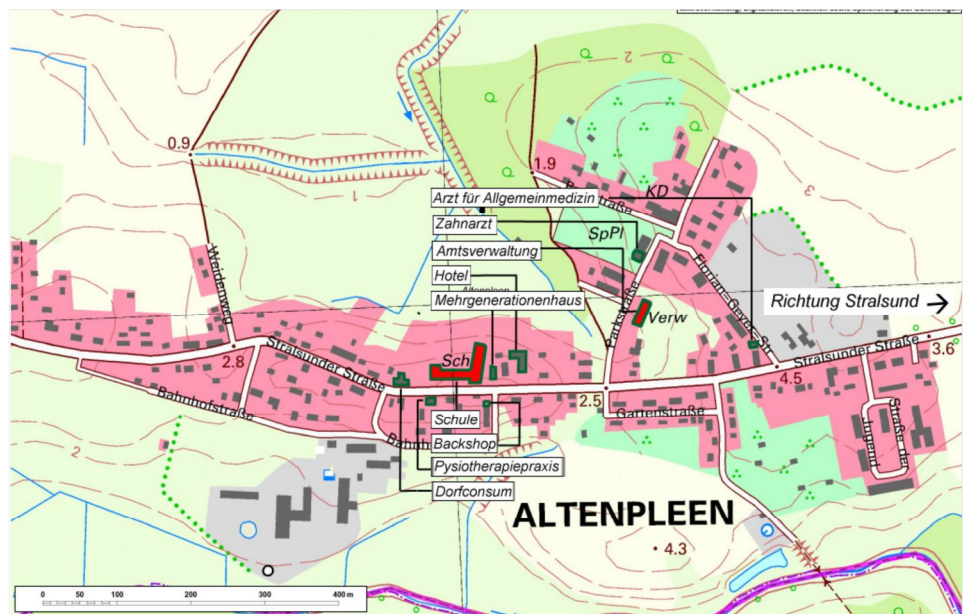


Abb. 02 Siedlungsstruktur Altenpleen

Dorfleben

Altenpleen ist Sitz der Amtsverwaltung, Kita- und Schulstandort. Die Existenz mehrerer Vereine (Strukturförderverein, Kultur- und Sportverein etc.) zeigen ein aktives Dorfleben auf.

Ausgangssituation

Initiiert durch engagierte Bürger des Ortes hat ein privater Investor aus der Region in Eigeninitiative im Hauptort der Gemeinde den leer stehenden alten Dorfladen erworben und im Herbst 2010 wieder eröffnet. Es entstand ein „Dorfconsum“ mit einer originellen alten Ladeneinrichtung im „Tante Emma Stil“.

An den Aufwendungen zur Gebäudesanierung hat sich das Land beteiligt. Der „Dorfconsum“ mit ca. 100 m² Verkaufsfläche bietet neben dem reinen Lebensmittelsortiment zusätzlich einen kleinen Imbiss.

Gebäude

Das zweigeschossige Gebäude des ehemaligen Konsumlandwarenhandels wurde in den 1960er Jahren errichtet, stand mehrere Jahre leer, war dem Verfall preisgegeben und steht unter Denkmalschutz.

Seit Herbst 2010 hat es seine ursprüngliche Nahversorgungsfunktion wieder zurückbekommen. Im Gebäude gibt es noch leer stehende, für den Laden nicht zu nutzende Gebäudeflächen.

Konzeptansatz

In Altenpleen ging es um eine fachliche Beratung / Begleitung des Inhabers (zugleich Investor) in der Startphase und eine Weiterentwicklung des Dorfconsums z. B. durch ergänzende Dienstleistungen.

Dieser Ansatz zur Wiederbelebung und Weiterentwicklung der Grundversorgung im Gemeindehauptort Altenpleen soll im Projekt „Neue Dorfmitte M-V“ aufgegriffen und als einer der Modelldörfer fachlich begleitet und weiterentwickelt werden.

Insbesondere soll das leer stehende Obergeschoss renoviert und als Frisörsalon mit barrierefreiem Zugang hergerichtet werden. Das entspricht einem viel geäußerten Wunsch im Rahmen der Befragung. Zudem sollen die Außenanlagen neu geordnet werden (Sitzecke für Imbiss, Radlertreff etc.).

1.3.2 Brunow

Gemeinde Brunow
OT Brunow

Die Gemeinde Brunow (ca. 350 EW) liegt im südlichen Teil des Landkreises Ludwigslust-Parchim, direkt an der Grenze zum Land Brandenburg. Die Gemeinde gehört zum Amt Grabow und besteht aus den drei Ortsteilen Brunow, Bauerkühl und Klüß.

Siedlungsstruktur

Brunow besitzt charakteristische Züge eines Angerdorfes, die Häuser und Gehöfte sind sternförmig um einen zentralen Dorfplatz mit denkmalgeschützter Kirche angelegt.

Die Gemeinde liegt ca. 10 km von der BAB 24 entfernt, die nächste Bahnstation befindet sich im etwa 13 Kilometer entfernten Karstädt an der Strecke Hamburg-Berlin. Größte ortsansässige Arbeitgeber sind die Agrargenossenschaft und ein Bauunternehmen.

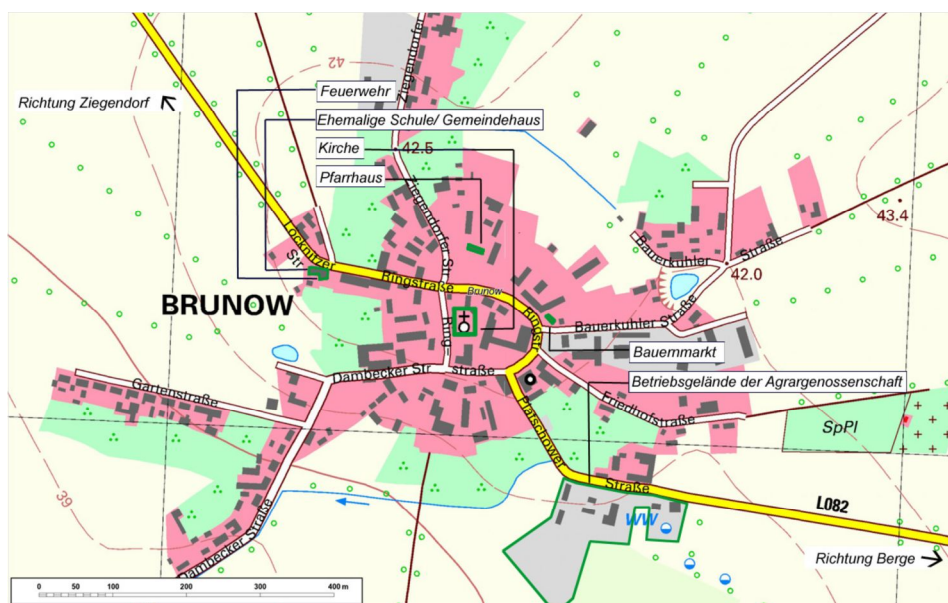


Abb. 03 Siedlungsstruktur Brunow

Nahversorgung

Der im Dorf vorhandene Bauernmarkt wird als Landhandel betrieben, in dem überwiegend die Produkte der örtlichen Agrargenossenschaft vertrieben werden.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Berge, Grabow und Karstädt in 6 bis 10 km Entfernung.

Dorfleben

In der Gemeinde existiert ein aktives Vereins- und Dorfleben mit Landfrauenverein, Heimatverein, Feuerwehr, Kirchengemeinde. Regelmäßig stattfindende Feste und kulturelle Veranstaltungen stehen für bürgerschaftliches Engagement (Erntefest, Tag des offenen Hofes, Musikabende in der Kirche, Weihnachtsmarkt).

Ausgangssituation

Der Bauernmarkt war zum Zeitpunkt des Modellprojektes seit ca. sieben Jahren in Betrieb. Er leistete mit seinen, überwiegend aus eigener Herstellung bestehenden Produkten, einen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung. Das Angebot konnte aber nur bedingt den Nahversorgungsbedarf decken.

Gebäude

Das zweigeschossige Gebäude des heutigen Bauernmarktes wurde 1932 als Kaufladen errichtet, beherbergte in den 1950er Jahren eine Konsum-Verkaufsstelle und wurde 1990 geschlossen.

1991/92 hat ein privater Investor und Betreiber das Gebäude übernommen, renoviert und einen Sparmarkt neu eröffnet. Ende 2004 erfolgte die Schließung des Ladens wegen wirtschaftlicher Probleme.

Die Agrargenossenschaft Brunow hat das Gebäude 2005 übernommen und dort den Bauernmarkt eröffnet.

Konzeptansatz

Der im Rahmen des Modellprojektes verfolgte Konzeptansatz besteht in der Weiterentwicklung bzw. Stabilisierung des „Bauernmarktes“ zu einem Zentrum der dörflichen Nahversorgung sowie in einer Ergänzung um weitere Dienstleistungen.

Konkret soll das Gebäude renoviert und die Ladenausstattung so ergänzt werden, dass regionale Frischprodukte (Frischfleisch aus der Agrargenossenschaft) verkauft werden können und eine Imbissecke mit kleiner Küche eingerichtet werden kann.

Ergänzend will der Agrarbetrieb die obere Etage mit Fremdenzimmern für eine touristische Nutzung ausstatten.

1.3.3 Sarow/Törpin

Gemeinde Sarow
OT Sarow/Törpin

Törpin ist ein Ortsteil der Gemeinde Sarow im Landkreis Demmin. Die Gemeinde Sarow hat ca. 770 Einwohner und setzt sich aus 4 Dörfern / Ortsteilen zusammen.

Siedlungsstruktur

Die Ortsteile Sarow und Törpin haben den Charakter von Straßendörfern. Die Einzelgebäude und Gehöfte sind in Streulage entlang der Hauptstraße angeordnet.

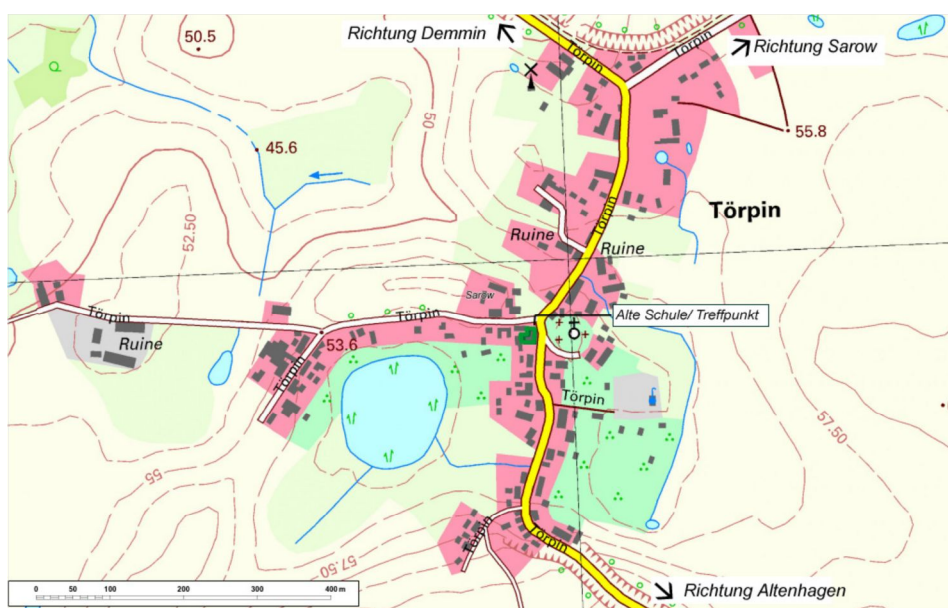


Abb. 04 Siedlungsstruktur Törpin

Nahversorgung

In Sarow existiert ein kleiner Lebensmittelladen, der lediglich eine Notversorgung sichert. Der nächste Lebensmittelanbieter befindet sich in 15 km Entfernung und ist nur für die mobilen Bürger erreichbar.

Dorfleben

Örtlicher Partner für die modellhafte Umsetzung und Erprobung des Daseinssicherungskonzeptes ist der Verein „Törpiner Forum e. V – Verein innovativer Kräfte“.

Zweck des Vereins „Törpiner Forum“ ist lt. Satzung die Jugend- und Altenhilfe, die Förderung der Zwecke der amtlich anerkannten Verbände der freien Wohlfahrtspflege und die Förderung der Erziehung, Volks- und Berufsbildung im Gesundheitswesen, sowie Förderung der gesellschaftlichen Entwicklung mit Schwerpunkt in der Region Demmin.

Dorfleben

Der Satzungszweck wird insbesondere durch Diskussionsrunden, Veranstaltungen, Forschungsaufträge sowie Förderung von Einrichtungen und Ausstattungen verwirklicht.

Ausgangssituation

Im Ortsteil Törpin wurde auf Initiative des im Jahre 2003 gegründeten „Törpiner Forums“, die „Alte Schule“ als Vereinshaus ausgebaut. Sie dient als Bürgertreffpunkt und beinhaltet eine Bibliothek sowie einen Internetzugang. Das Törpiner Forum hat sich die Aufgabe gestellt, die Daseinsvorsorge auf dem Land zu aktivieren.

In diesem Sinne ist beabsichtigt, die „Alte Schule“ zu einem zentralen Versorgungszentrum der Gemeinde auszubauen. Angedacht sind folgende Angebote: Hol- und Bringdienste zu Nahversorgungseinrichtungen, medizinische Grundversorgung, Internethandel, Organisation von Reisen, Post- und Geldverkehr, Apothekerdienst, Kopierdienst u. a.

Gebäude Sarow

Das eingeschossige Gebäude des ehemaligen Dorfkonzums in Sarow stammt aus den 1960er Jahren. Nach längerem Leerstand wurde es 1998 vom jetzigen Betreiber des Landmarktes übernommen.

Zum Beginn des Modellprojektes befand sich das Gebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Konzeptansatz

Der Konzeptansatz zielt auf eine Verbesserung der örtlichen Versorgungssituation ab, indem mobile Dienste ausgebaut werden (Hol- und Bringdienst). Dieser Ansatz wurde vom Törpiner Forum in der Zwischenzeit in Eigeninitiative angegangen (Betrieb eines Bürgerbusses).

Im Rahmen der Befragung vor Ort wurde festgestellt, dass der bestehende Dorfladen in Sarow eine große Bedeutung für die Bewohner hat. Eine Analyse der Einrichtung ergab, dass hier erheblicher Sanierungsbedarf zur Verbesserung der zukünftigen Versorgung besteht.

Daher soll das (zwischenzeitlich von der Gemeinde erworbene) Gebäude des Landmarktes saniert, dessen Einrichtung modernisiert und die Außenanlagen hergerichtet werden.

1.3.4 Schlatkow

Gemeinde Schmatzin
OT Schlatkow

Schlatkow ist ein Ortsteil der Gemeinde Schmatzin im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Gemeinde Schmatzin, gelegen im Peeneflusstal, hat ca. 300 Einwohner und setzt sich aus drei Ortsteilen zusammen.

Siedlungsstruktur

Im Ortsteil Schlatkow befindet sich das älteste Fachwerkensemble des Landkreises Ostvorpommern, bestehend aus der pommerschen Melkerschule, einem Gutshaus, einer Schmiede und einer großen Scheune.

Die Siedlungsstruktur ist geprägt durch eine aufgelockerte Einzelhausbebauung, die um die Gutsanlage entstanden ist.

Nahversorgung

Die Grundversorgung mit Lebensmitteln erfolgt ausschließlich mobil durch einige Händler, die zu unterschiedlichen Zeiten beliefern.

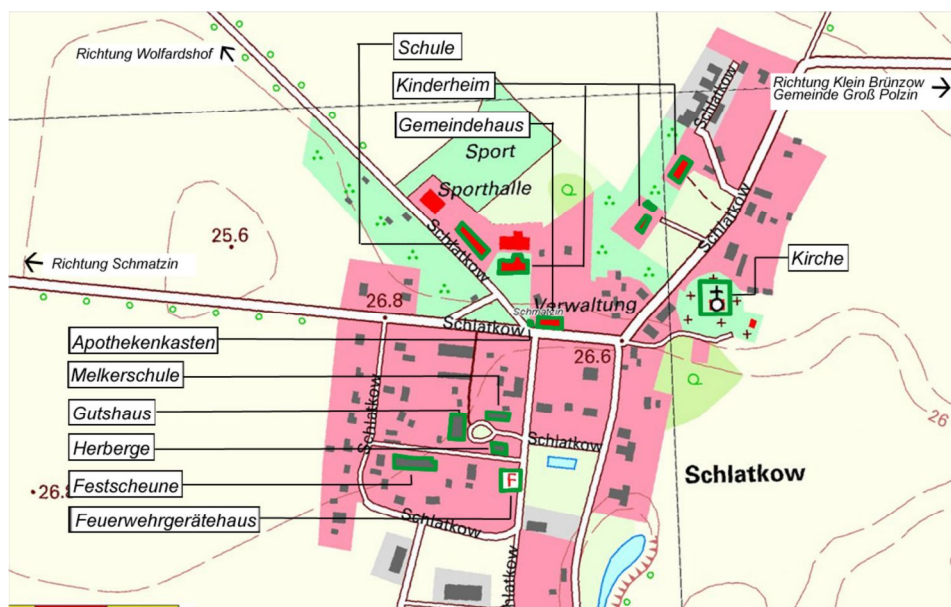


Abb. 05 Siedlungsstruktur Schlatkow

Dorfleben

Örtlicher Partner für die modellhafte Umsetzung und Erprobung des Daseinssicherungskonzeptes ist der Verein „Schlatkow 2007 e. V.“. Zweck des Vereins ist lt. Satzung die Förderung von Kunst und Kultur im Ortsteil Schlatkow.

Ausgangssituation

Mit dorftypischen Veranstaltungen und weiteren Projekten will der Verein die historische Gutsanlage Schlatkow erhalten, sie als Begegnungsstätte weiterentwickeln und nachhaltig mit Leben erfüllen.

Es soll nach Wegen gesucht werden, die dörfliche Infrastruktur zu bewahren. Am Standort Schlatkow werden die vorhandenen Gegebenheiten für Kinder- und Jugendarbeit (Freizeit- und Bildungsangebote) genutzt. Der Verein wirkt im Netzwerk regionaler Vereine und Verbände zur Stärkung des ländlichen Raums mit.

Gebäude

Das Gutshaus Schlatkow war an einer Untersuchung unter dem Thema „multiple Häuser“ (Nachnutzungskonzepte), im Rahmen des BMVBS Projektes „Regionen der Zukunft – Stettiner Haff“ beteiligt.

Ein Teil der Gebäude wurde auf örtliche Initiative zu einem Gemeindehaus mit multifunktionalen Nutzungen für die Bewohner der Gemeinde und für die Touristen ausgebaut (Dorfmuseum, Bibliothek, Ferienwohnungen „Bett & Bike“, Festscheune etc.).

Konzeptansatz

Der Konzeptansatz setzt auf eine Weiterführung der Untersuchungsergebnisse des BMVBS und beinhaltet Strategien zur Verbesserung der Grundversorgung der Ortsbevölkerung, aber auch der Touristen.

So soll das Gebäude Gutshaus im EG saniert werden, um hier eine Küche mit Speiseraum und einen kleinen Lebensmittelladen einzubauen.

Die Küche soll sowohl die älteren Bürger des Ortes, als auch Touristen versorgen. Die Befragungsergebnisse vor Ort lassen eine Nachfrage in diesem Segment erwarten.

Abschnitt 2

Basisanalyse

2.0 Ökonomische Grundlagen des Modellprojektes

Basisanalyse

Zur Ermittlung der generellen Voraussetzungen und der ökonomische Tragfähigkeit geplanter Nahversorgungseinrichtungen wurden in der Phase I für alle Modelldörfer und zugeordneten Einzugsbereichen sogenannte „Basisanalysen“ durchgeführt. Die Ergebnisse der Basisanalyse haben darüber entschieden,

- ob eine grundsätzliche Realisierungsfähigkeit der Nahversorgungseinrichtungen in den Modelldörfern gegeben ist
- welche Voraussetzungen und Maßnahmen erforderlich sind oder geschaffen werden müssen, um eine Realisierung zu ermöglichen.

Dazu wurden für sechs übergeordnete Beurteilungskriterien Bestandsaufnahmen, Analysen und Bewertungen durchgeführt.

2.1 Beurteilungskriterien im Überblick

Bevölkerung

1. Bevölkerung

Bevölkerung in Modelldörfern und Einzugsbereichen⁵ der zu entwickelnden Nahversorgungseinrichtung (Demographie / Strukturen / Prognosen).

Mobilität

2. Mobilität

Nahversorgungs-/ dienstleistungsbezogene Mobilität der einzelhandelsrelevanten Bevölkerung in Modelldörfern und Einzugsbereichen (Pendlerstrukturen / Entfernungen / modal Split)

Versorgung

3. Versorgung

Vorhandene Versorgungssituation in Modelldörfern und Einzugsbereich (Lebensmittel, Sortimente / Angebote / Dienstleistungen / Konkurrenzen).

Dienstleistungen

4. Dienstleistungen

Qualifizierungsmöglichkeiten von Nahversorgungseinrichtungen durch Kooperationen mit regionalen Anbietern (soziokulturelle / medizinische / gewerbliche / touristische Dienstleistungen).

⁵ Die verwendete Bezeichnung „Einzugsbereich“ umfasst die Bevölkerung, die für einen wirtschaftlichen Betrieb von Einzelhandels-/ Dienstleistungseinrichtungen vorhanden ist. Die in einem einzelhandels-/ dienstleistungsrelevanten Einzugsbereich lebende Bevölkerung ist daher größer als die Einwohnerzahl in den jeweiligen Modelldörfern.

*Engagementbereitschaft***5. Engagementbereitschaft**

Ehrenamtliche Mitwirkungsbereitschaft der Bevölkerung zur Verbesserung oder/und als Voraussetzung für eine ökonomische Tragfähigkeit.

*Kaufkraft***6. Kaufkraft- und Umsatzpotenziale**

Einzelhandels-/ dienstleistungsrelevante Kaufkraftpotenziale in Modelldörfern und Einzugsbereichen sowie Umsatzpotenziale in den zu entwickelnden Nahversorgungseinrichtungen.

Die Gesamtbewertung erfolgte anhand von 10 Indikatoren:

01	Bevölkerung / demographische Entwicklung
02	Mobilität / Pendler
03	Erreichbarkeit, Entfernung zum nächsten Versorger
04	Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung (Schwerpunkt Nahrungs-/Genussmittel)
05	Vorhandene Versorgungseinrichtungen / Einschätzung Wettbewerbssituation
06	Qualität vorhandener Versorgungseinrichtungen
07	Lage mögl. Nahversorgungseinrichtungen im jeweiligen Wohnstandort
08	(Verkaufs-) Fläche eines möglichen Nahversorgungszentrums
09	Angebote / Zusatzangebote eines möglichen Nahversorgungszentrums
10	Engagementbereitschaft Bevölkerung in Modelldörfern

Abb. 06 | Indikatoren der wirtschaftlichen Tragfähigkeit

Wesentliche Ergebnisse der Basisanalysen werden nachfolgend anhand ausgewählter Beurteilungskriterien und Indikatoren beschrieben.

2.1.1 Hinweise zur Datenlage in Modelldörfern*Fehlende Basisdaten*

Grundlagenermittlungen und Bestandsaufnahmen haben gezeigt, dass kleinräumliche Statistiken, Prognosen oder aggregierte Daten für Ortsteile in der Größenordnung der vier Modelldörfer kaum vorliegen. Ein Problem, das häufig in ländlichen Räumen vieler Bundesländer besteht. Die für die Basisanalyse erforderlichen Daten konnten teilweise nur mit einem – selbst für Modellprojekte – unverhältnismäßig hohem Aufwand ermittelt werden. Wenn dies nicht möglich war, wurde mit näherungsweise Größenordnungen und Erfahrungswerten gearbeitet.⁶

⁶ Insgesamt genügen die verwendeten Daten und Erfahrungswerte den Anforderungen, die im Rahmen des Modellprojektes an eine nachvollziehbare und übertragbare Vorgehensweise zu stellen sind.

2.2 Bevölkerung und Altersstruktur

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Einwohnerzahlen in Modelldörfern und Einzugsbereichen

Modelldörfer	EW Einzugsbereich	EW Modelldörfer
Altenpleen	970 EW 100%	650 EW 67%
Brunow	1.980 EW 100%	350 EW 17%
Sarow/Törpin	1.080 EW 100%	450 EW 42%
Schlatkow	1.590 EW 100%	170 EW 11%

Abb. 07 | Einwohnerbasiswerte in Einzugsbereichen und Modelldörfern

Altersstruktur

Bezogen auf die drei Altersgruppen der unter 20-jährigen, der 21- bis unter 60-jährigen sowie der über 60-jährigen weisen alle Modelldörfer im Einzugsbereich unterschiedliche Altersstrukturen auf:

Modelldörfer	unter 20	21 bis 60	61 und älter
Altenpleen	120 EW 19,5%	390 EW 59,9%	140 EW 20,6%
Brunow	60 EW 16,1%	190 EW 55,6%	100 EW 28,3%
Sarow/Törpin	70 EW 15,9%	260 EW 56,9%	120 EW 27,2%
Schlatkow	25 EW 13,9%	95 EW 55,3%	50 EW 30,8%

Abb. 08 | Altersstruktur in Modelldörfern

Anstieg der über 60-jährigen

Innerhalb der kommenden eineinhalb Jahrzehnte wird in den Modelldörfern und Einzugsbereichen ein deutlicher Anstieg der Altersgruppe der über 60-jährigen eintreten. Eine Entwicklung, die wesentliche Auswirkungen auf die Mobilität der Bevölkerung und die Erreichbarkeit von Nahversorgungs-/ Dienstleistungseinrichtungen haben wird.

2.3 Demografische Entwicklungen

Die Bevölkerungsentwicklungen in den Dörfern und einzelhandelsrelevanten Einzugsbereichen ist einer der entscheidenden Indikatoren für eine nachhaltige Implementierung von Nahversorgungseinrichtungen.

Von besonderer Bedeutung für die Nachhaltigkeit der eingesetzten Fördermittel und einen dauerhaften wirtschaftlichen Betrieb der Einrichtungen sind insbesondere die mittel- bis langfristige Bevölkerungsentwicklungen.

Bevölkerungsrückgang

Seit der Deutschen Einheit verzeichnen die ländlichen Räume in Mecklenburg-Vorpommern einen teilweise dramatischen, stetig fortschreitenden Bevölkerungsrückgang. Die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme vorliegenden Bevölkerungsprognosen lieferten folgende Ergebnisse: ⁷

Berlin Institut

→ Prognose 2030 für M-V: Rückgang minus 18%

Lapla MV

→ Prognose 2030 für LK Demmin/Mecklenburg-Strelitz (Modelldorf Sarow/Törpin): Rückgang minus 14,3%

Bertelsmann-Stiftung

→ Prognose 2020 Alt-LK Demmin (Modelldorf Sarow/Törpin): Rückgang minus 12%

Gertz Gutsche Rümenapp

→ Regionale Bevölkerungsprognose Stettiner Haff (Modelldorf Schlattkowitz) 2030: Rückgang > minus 22%

Bedingt durch die fehlenden kleinräumlichen Prognosen auf Gemeinde-/Ortsteilebene konnten belastbare langfristige Bevölkerungsentwicklungen nicht in die Ermittlung der ökonomischen Tragfähigkeit der zu entwickelnden Nahversorgungseinrichtungen) einbezogen werden.

2.4 Mobilität, Erreichbarkeit und Pendler

Mangels geeigneter Datengrundlagen wurden bei der Modal Split Verteilungen nach Verkehrsleistungen die Erhebungen des Mobilitätspanels für den ländlichen Raum zugrunde gelegt. ⁸

⁷ Einzelheiten sind den Abschlussberichten der Phasen I und II zu entnehmen

⁸ Deutsches Mobilitätspanel 2010

Danach ist der Anteil des öffentlichen Verkehrs umso kleiner, je ländlicher die Kreise und je peripherer die Gemeinden liegen. Analog dazu nimmt der motorisierte Individualverkehr (MIV) als Hauptverkehrsmittel für den Wegezweck „Einkaufen“ zu.

Bei den Kaufkraftpotenzialen wurden die Daten des Mobilitätspanels berücksichtigt, wonach auf dem Lande 85% der Bevölkerung ein Auto zum Einkaufen zur Verfügung steht.

ÖPNV-Erreichbarkeit

Die ÖPNV-Versorgung ist an allen vier Modelldörfern überwiegend auf den Schülerverkehr ausgerichtet. Außerhalb der Schülerbeförderungszeiten sind die Bedienungsfrequenzen geringer, so dass sich ÖPNV-orientierte Einkaufs- und Versorgungsfahrten an den jeweiligen Taktfrequenzen orientieren müssen.

Kfz-Erreichbarkeit

Dementsprechend ist die Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen in allen vier Modelldörfern überwiegend auf den motorisierten Individualverkehr bezogen.

Pendler

Bedingt durch unterschiedliche geographische Lagen und Anbindungen an Arbeitsorte und Einkaufsmöglichkeiten besteht ein uneinheitliches Pendlerverhalten in den Modelldörfern.

2.5 Kooperationspartner und regionale Anbieter

Bereits in der ersten Projektphase wurden Kontakte zu potenziellen Kooperationspartner und Anbietern regionaler Produkte hergestellt.

Das betraf sowohl örtliche/regionale Handwerksbetriebe mit haushaltsbezogenen Dienstleistungen, Anbieter aus sozial-medizinischen Bereichen und Beherbergungsgewerbe als auch gastronomische Lieferbetriebe und ehrenamtliche Kultur-/ Bildungseinrichtungen.

Kooperationsziele

Ziel dieser Kontaktaufnahmen war es, durch frühzeitige Einbindung potenzieller Kooperationspartner die Angebots- und Dienstleistungsvielfalt qualitativ und quantitativ zu erweitern und damit die ökonomische Basis der dörflichen Nahversorgungseinrichtungen insgesamt zu verbreitern.

Ergebnisse

Unter anderem konnten so Kooperationen mit regionalen Bäckereien und landwirtschaftlichen Erzeugern hergestellt werden, die das Angebot der Großhandelsversorger aus dem Lebensmittelbereich mit eigenen regionalen Frischeprodukten erweitern.

2.6 Kaufkraft- und Umsatzpotenziale

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Nahversorgungseinrichtungen in den Modelldörfern wurde auf Grundlage der Gesamtergebnisse aller zuvor beispielhaft dargestellten Beurteilungskriterien ermittelt.

Berechnet wurden die Kaufkraftpotenziale für Nahrungs- und Genussmittel, im Gesamteinzugsbereich und den damit zu erzielenden Umsätzen in den Dörfern. Berechnungsgrundlage war eine vom Gutachter⁹ für dörfliche Nahversorgungseinrichtungen entwickelte Methode.

Kaufkraftpotenzial

Das für die Wirtschaftlichkeitsbewertung eines „Dorfladens“ relevante Kaufkraftpotenzial errechnet sich aus dem Produkt der Einwohner und der gemeindespezifischen Kaufkraft je Einwohner unter Berücksichtigung des potenziellen Einzugsgebietes.

Nahrungs- und Genussmittel

Von Bedeutung für die Nahversorgungsläden in den Modellstandorten ist dabei jedoch nur das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial des Sortimentsbereiches „Nahrungs- und Genussmittel“, das bei knapp 28% der Gesamtkaufkraft liegt.

Relevant für das Kaufkraftpotenzial der Nahversorgungsläden der Modellstandorte ist dabei wiederum nur das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial des Sortimentsbereiches „Nahrungs- und Genussmittel“.

Die jährliche Gesamtkaufkraft¹⁰ erreichte 2013 in MV mit 17.764 € je Einwohner ca. 83,7% des Bundesdurchschnittes (21.220 € /EW/a).

Ein Vergleich der Modellstandorte zeigt folgendes Ergebnis:

⁹ DORV-Zentrum GmbH, Jülich

¹⁰ Michael Bauer Research GmbH Nürnberg, 2013

Modelldörfer, Gemeinden und Landkreise	Ø Kaufkraft in MV	Verhältnis M-V
Altenpleen	16.260 €/EW/a	91,5 %
Landkreis Vorpommern-Rügen	17.224 €/EW/a	97,0 %
Brunow	15.535 €/EW/a	87,4 %
Landkreis Ludwigslust-Parchim	17.952 €/EW/a	101 %
Sarow	15.837 €/EW/a	89,1 %
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	17.577 €/EW/a	98,9 %
Schlatkow	17.363 €/EW/a	97,7 %
Landkreis Vorpommern-Greifswald	16.727 €/EW/a	94,1 %
Mecklenburg Vorpommern	17.764 €/EW/a	100 %

Abb. 09 | Kaufkraftpotenziale „Nahrungs- und Genussmittel“ in Modelldörfern und Landkreisen MV

Kaufkraftbindung

Bei der Ermittlung der in den Dörfern zu erzielenden Umsätze wurde davon ausgegangen, dass maximal 25% der vorhandenen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) im Dorf verbleiben und Zusatzeinnahmen über die Bereitstellung von weiteren Dienstleistungen erzielt werden können.

Personalkosten

Weiterhin wurde unterstellt, dass Kostenreduzierungen durch ehrenamtliche Mitwirkung örtlicher Akteure zumindest teilweise im sozialen Bereich möglich sind.

Umsatzpotenziale

Die auf dieser Basis rechnerisch zu erzielenden jährlichen Umsatzpotenziale im Lebensmittelbereich bei Vollsortiment sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Modelldörfer	Umsatz/€	Rohertrag/€	Kosten/€ Miete/Personal	Zusatz- Einnahmen/€	Gewinn/€
Altenpleen	284.744	71.186	55.006	4.200	20.379
Brunow	161.202	40.300	34.004	4.200	10.496
Sarow/Törpin	219.860	54,965	43.976	4.200	15.189
Schlatkow	85.648	21.412	21.160	4.200	4.452

Abb. 10 | Rechnerische jährliche Umsatzpotenziale bei Vollsortiment in Modelldörfern

Abschnitt 3

Projektphasen I + II

3.0 Verfahren und Ergebnisse

Verteilt auf die beiden Projektphasen war der Ablauf durch vier Verfahrensschritte bestimmt, die inhaltlich aufeinander aufbauten:

Phase I: Grundlagen und Machbarkeit

1. Bestandsaufnahme und Basisanalyse

Bestandsaufnahme/Bewertung Bevölkerung, Bau-/Siedlungsstruktur, Verkehr, Versorgung (Lebensmittel/Dienstleistungen), touristische Infrastruktur, Engagementbereitschaft, Kaufkraft-/Umsatzpotenziale.

2. Handlungsempfehlungen und Maßnahmen

Aus den Ergebnissen wurden umsetzungsorientierte Empfehlungen und konkrete Maßnahmen abgeleitet, die sich an den jeweiligen Bedarfslagen und Möglichkeiten der Dörfer orientierten.

Phase II: Planung und Umsetzung

3. Planungen und Förderanträge

Erarbeitung Gebäude-/Infrastrukturplanung, Ladeneinrichtung, Sortimente, regionale Produkt, ergänzende Dienstleistung/Kooperationen, Kostenermittlung/ Bau-/Förderanträge, Coaching Betriebsabläufe und Personal, Service und Werbung.

4. Realisierung und Inbetriebnahme

Ausschreibung Bauleistungen/Auftragsvergaben, Durchführung Baumaßnahmen Gebäude und Freiräume, Eröffnung und Betrieb.

Stichwortartig zusammengefasst werden beispielhafte Ergebnisse der Projektphase I beschrieben:

3.1 Bürgerbeteiligung

Bürgerbeteiligung

Aktivierung des ehrenamtlichen Engagements und Ermittlung von Bedarfen, Angeboten, Sortimenten etc. waren Ziele der in allen Dörfern durchgeführten Bürgerversammlungen, Workshops und Haushaltsbefragungen.

Haushaltsbefragungen

Mit 10% bis 39% waren die Rücklaufquoten der Fragebögen angesichts face-to-face Befragungen durch ehrenamtliche Interviewer und Amtsunterstützung teilweise gering. Gleichwohl eigneten sich die Ergebnisse, um Sortimente/Bedarfe im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, ergänzende Dienstleistungen und sonstige Angeboten hinreichend genau für die Umsatz- und Gewinnermittlung zu bestimmen.

Modelldörfer und Einzugsbereiche	Einwohner	Haushalte	Hh-Beteiligung	
			gesamt	%
Altenpleen	653	390	41	11%
Einzugsbereich	959	589	61	10%
Brunow	210	84	12	14%
Einzugsbereich	626	245	44	18%
Sarow/Törpin	467	188	68	36%
Einzugsbereich	774	382	105	27%
Schlatkow	174	85	33	39%
Einzugsbereich	335	164	39	24%

Abb. 11 | Beteiligung an Haushaltsbefragungen (Phase I)

3.2 Ausgewählte Ergebnisse der Haushaltsbefragungen

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragungen dienten zur Entwicklung standortspezifischer Sortimente, Dienstleistungen und ergänzender Zusatzangebote in den Modelldörfern.

Die folgende tabellarische Zusammenstellung ausgewählter Befragungsergebnisse verdeutlicht beispielhaft das breite Spektrum der Bedarfe im Lebensmittelbereich. Sie zeigt darüber hinaus Wünsche für ergänzende Angebote im Bereich von Dienstleistungen, medizinischer und sozialer Versorgung aber auch für Begegnungsangebote im Dorf.

Die prozentualen Größenordnungen der Bedarfe und Wünsche gibt Hinweise auf bestehende Versorgungs- und Angebotsdefizite, die das tägliche Leben der Dorfbevölkerung prägen.¹¹

Die Beispiele dokumentieren zugleich Unterschiede der Versorgungs- und Bedarfssituation in den jeweiligen Modelldörfern.

¹¹ Die Prozentangaben geben den Anteil der Befragten wieder, die das jeweilige Sortiment / die Dienstleistung für erforderlich halten und in jedem Fall kaufen / in Anspruch nehmen würden

Ausgewählte
Befragungsergebnisse

Lebensmittel	Molkerei- produkte	Frisch- fleisch	Backwaren Brot	Tiefkühl- kost	Gemüse/ Obst regio.	Getränke kisten
Altenpleen	74%	84%	71%	51%	79%	72%
Brunow	18%	18%	30%	2%	11%	14%
Sarow/Törpin	14%	14%	4%	3%	8%	6%
Schlatkow	25%	20%	30%	5%	64%	26%

Durchgehend hohe Nachfrage nach Lebensmitteln in Altenpleen.

Ausgewählte
Befragungsergebnisse

Dienstleistung	Post- stelle	Bank- automat	Annahme Reinigung	Annahme Reparatur	Friseur- salon	Frisch- blumen
Altenpleen	95%	89%	67%	65%	66%	69%
Brunow	41%	2%	41%	41%	—	—
Sarow/Törpin	75%	14%	34%	41%	—	52%
Schlatkow	38%	33%	25%	34%	41%	8%

Durchgehend hohe Nachfrage nach Dienstleistungen in Altenpleen.

Ausgewählte
Befragungsergebnisse

Medizin- und Sozialversorg.	Praktisch. Arzt	Medizin. Beratung	Apotheken- dienst	Physio- therapie	Verm. Pfl- gedienst	Haushalts- hilfen
Altenpleen	87%	49%	79%	84%	52%	52%
Brunow	—	43%	—	—	41%	30%
Sarow/Törpin	41% Fahrdienst	31% Fahrdienst	21% Fahrdienst	—	55%	41%
Schlatkow	46%	41%	52%	38%	—	33%

Durchgehend hohe Nachfrage nach medizinischer Versorgung in Altenpleen.

Ausgewählte
Befragungsergebnisse

Mobilität und Begegnung	Mobilität			Kommunikation	
	Ø Kfz-Hh.	Kfz-Verfüg.	Kein Kfz	Café	Mittagsti.
Altenpleen	1,4	82%	20%	51%	67%
Brunow	1,1	77%	7%	39%	30%
Sarow/Törpin	1,4	85%	9%	51%	38%
Schlatkow	1,1	77%	13%	56%	38%

Weitgehend einheitliche Mobilitätskennziffern und Nachfragen nach Begegnungsmöglichkeiten in allen Dörfern

Abb. 12 | Ausgewählte Ergebnisse der Haushaltsbefragungen (Phase I)

3.3 Umsatz- und Gewinnermittlung

In die Umsatz-/Gewinnermittlungen wurden alle Ergebnisse der Phase I einbezogen. Berechnungsbasis waren Sortimente, Angebote, Dienstleistungen etc., die sich aus Befragungen und Gesprächen mit Kooperationspartnern ergaben einschließlich der Betriebs-/ Personalkosten.

Umsatz
und Gewinn

Die Umsatz- und Gewinnermittlungen wurden in allen Dörfern für drei Varianten (inkl. Zusatzangebote Post/Pflegedienst etc.) berechnet:

- Vollsortiment mit Frischfleisch, Brot- und Backwaren,
- Sortiment mit Brot- und Backwaren (ohne Frischfleisch),
- Sortiment ohne Frischfleisch, Brot- und Backwaren

Nachfolgend eine Übersicht der rechnerischen Gesamtergebnisse:

	Modelldörfer	Umsatz	Anteil %	Rohertrag	Kosten	Zusatz-angebote	Gewinn
Vollsortiment	Altenpleen	284.744	25	71.186	55.006	4.200	20.379
	Brunow	161.202	25	40.300	34.004	4.200	10.496
	Sarow/Törpin	219.860	25	54.965	43.976	4.200	15.189
	Schlatkow	85.648	25	21.412	21.160	4.200	4.452
ohne Frischfleisch	Altenpleen	213.558	22	46.983	38.634	3.150	11.499
	Brunow	120.901	22	26.598	24.735	3.150	5.013
	Sarow/Törpin	164.895	22	36.277	31.334	3.000	7.943
	Schlatkow	64.236	22	14.132	16.235	3.000	896
ohne Fleisch/Brot	Altenpleen	142.372	20	28.474	26.532	2.100	4.042
	Brunow	80.601	20	16.120	18.884	2.100	336
	Sarow/Törpin	109.930	20	21.986	21.990	1.800	1.795
	Schlatkow	42.824	20	8.565	12.595	1.800	- 2.231

Abb. 13 | Rechnerische Umsätze und Gewinne der Dorfläden (Phase I)

Ergebnisse

Die von den Gutachtern verwendete Methode lässt unterschiedliche wirtschaftliche Tragfähigkeiten der Nahversorgungseinrichtungen in den Modelldörfern erkennen.

Im Vergleich der rechnerischen Ergebnisse

- ist in Altenpleen mit einem vergleichsweise guten Gewinn (rd. 20 TEU/Jahr) eine tragfähige Wirtschaftlichkeit zu erwarten,
- wird ein wirtschaftlicher Betrieb in Sarow/Törpin (rd. 15 TEU/Jahr Gewinn) mit Einschränkungen möglich sein,
- muss in Brunow (rd. 10 TEU/Jahr) von einer sehr eingeschränkten Wirtschaftlichkeit ausgegangen werden,
- dürfte sich in Schlatkow (rd. 4 TEU/Jahr Gewinn vor Steuern) ein wirtschaftlicher Betrieb nicht tragen.

3.4 Anpassung der Nahversorgungskonzepte

Konsequenzen

Als Konsequenz aus den rechnerischen Ergebnissen wurden die jeweiligen Ladenkonzepte, Sortimente, Dienstleistungen, ergänzende Angebote etc. überprüft, an die Kaufkraft- und Umsatzpotenziale angepasst und entsprechend modifiziert.

Dazu gehörte auch eine Aktivierung ehrenamtlich mitarbeitender Einwohner/innen in den jeweiligen Dorfläden, um die Personalkosten zu reduzieren.

*Anpassung
Versorgungskonzepte*

Trotz erforderlicher Anpassungen wurden die Konzepte für die dörflichen Nahversorgungseinrichtungen aufrechterhalten. Grundlage für die Umsetzungsphase II waren folgende Versorgungsansätze:

- Altenpleen: Weiterentwicklung/Ertüchtigung des Dorfconsums mit ergänzenden Angeboten für Kommunikation und Dienstleistung.
- Brunow: Sicherung der Grundversorgung im Bauernmarkt, zeitlich begrenzte Öffnungszeiten, Kooperation mit Nachbargemeinden.
- Sarow/Törpin: Aufgabenteilung durch unterschiedliche Angebote (Sarow→Lebensmittel, Törpin→Kultur und internetgestützte Dienstleistungen), mobile Standortvernetzung durch Bürgerbus.
- Schlatkow: Kleinverkaufsstelle mit Dorfküche in Kombination mit Lieferdiensten.

3.5 Planungen, Maßnahmen, Kosten

*Handlungs-
empfehlungen*

In der Projektphase II erfolgten die Umsetzungsmaßnahmen auf Grundlage der dargestellten Ergebnisse aus Phase I.

Diese Ergebnisse wurden als konkrete Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge zusammengestellt und mit den Akteuren (Eigentümer, Betreiber, Kooperationspartner, Gemeinde, Lenkungsgruppe etc.) vor Ort in Beratungsgesprächen abgestimmt.¹²

Planungsvorgaben

Die jeweiligen Handlungsempfehlungen waren zugleich Vorgabe und Grundlage für die von den beauftragten Architekturbüros zu entwickelnden Planungen der Dorfläden.

Die Büros standen vor der Aufgabe, im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fördermittel bauliche Konzepte für funktionsfähige dörfliche Nahversorgungseinrichtungen zu erarbeiten.

Ausgewählte Kennwerte der Planungs- und Baumaßnahmen werden nachfolgend dargestellt.

¹² Siehe dazu die als Beispiel zusammengefassten Empfehlungen/Maßnahmen der Phase I für Altenpleen | Anlage 02

3.5.1 Dorfconsum Altenpleen

Standort und
Gebäude

Im Privateigentum befindliches, denkmalgeschütztes und stark sanierungsbedürftiges Gebäude aus den 1960er Jahren.

Standort des ehemaligen „Konsumlandwarenhandels“ mit zentraler Lage in der Ortsmitte von Altenpleen. Gebäudeleerstand bis 2010.

Bauphase 2013



Planungen
Baumaßnahmen

Sanierungs-/Umbau-/Freiraumplanung und Neubau Dorfcafé. Vergrößerung Nettonutz-/Nebenflächen im EG von ca. 176 qm auf ca. 217 qm.

Maßnahmen:

- Erneuerung Ver-/Entsorgungsinfrastruktur, Entwässerung
- Neubau Dorfcafé / Gäste-/Personal-WC
- Laderampe / Treppenlift
- Ladeneinrichtung / Ausstattung Dorfcafé
- Außenanlagen mit Zuwegung, Sitzplatz und Kfz-Stellplätzen

Altenpleen	Maßnahmen	Kosten ¹³	%	Flächen qm/netto	Ø Kosten qm
KG 300/400	Gebäude/EG	47.100 €	40%	~ 41 m²	~ 220 €/m²
KG 600	Ausstattung	19.400 €	16%	~ 217 m²	~ 90 €/m²
KG 500	Außenanlagen	38.100 €	32%		
KG 700	Baunebenkost.	14.400 €	12%		
	Gesamt	119.000 €	100%		

Abb. 14 | Baukosten Dorfconsum Altenpleen (Phase II)

¹³ Sämtliche Angaben der Kostengruppen (KG) gem. DIN 276 wurden gerundet

Planungs- und
Bauzeiträume

Planungs- und Bauzeit gesamt ca. 24 Monate,
Baufertigstellung und Eröffnung Dorfcafé Januar 2014

Kosten und
Finanzierung

Gesamtkosten (KG 300-700) rd. 119.000 €
Zuwendungsfähige Kosten rd. 100.000 € (84%),
Anteilfinanzierung durch Eigentümer rd. 19.000 € (16%)

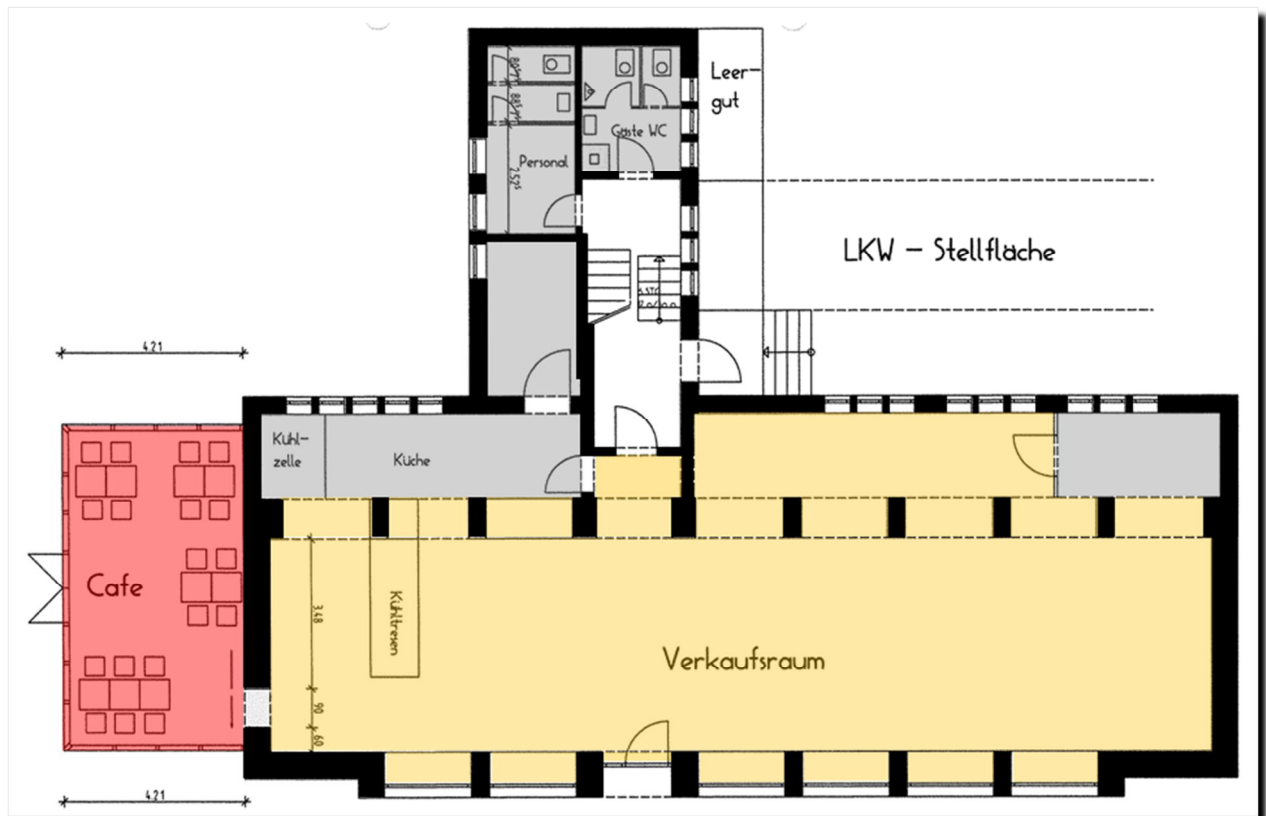
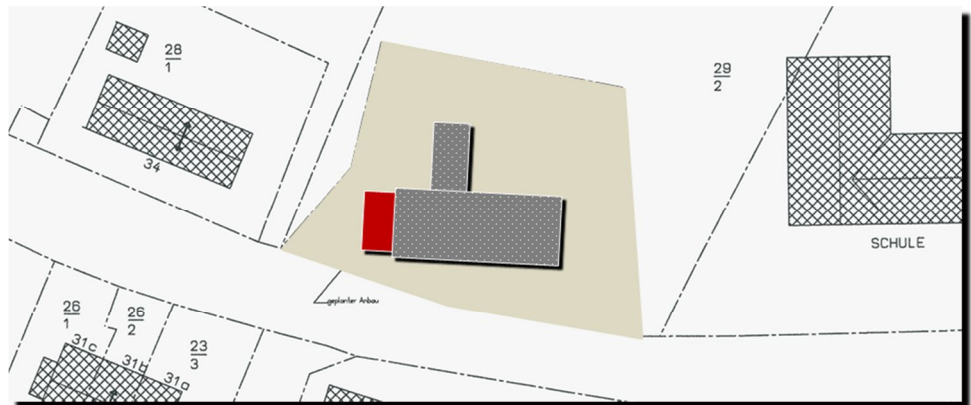


Abb. 15 | Bauplanung Dorfcampus Altenpleen / Lageplanausschnitt und EG-Grundriss (Phase II)

3.5.2 Bauernmarkt Brunow

Standort und
Gebäude

Im Gemeindeeigentum befindliches Gebäude in zentraler Ortsmitte. Gebäude ist Teil eines historisch wertvollen Ensembles rund um den Kirchanger. EG-Nutzung mit Bauernmarkt-Laden; leerstehende Wohnung im OG. Erweiterungsflächen auf dem Grundstück vorhanden.

Planungen
Baumaßnahmen

Sanierungs-, Umbau-, Freiraumplanung. Vergrößerung Nettoverkaufs-/Nebenflächen (von 82 qm auf 112 qm).

Maßnahmen:

- Ver-/Entsorgungsinfrastruktur/ Entwässerung
- 2. Verkaufsraum / Gäste- und Personal-WC
- Ladeneinrichtung, Kühltechnik, Ausstattung Kaffee-Ecke
- Außenanlagen mit Zuwegung, Terrasse und Kfz-Stellplätzen

Bauphase 2012



Brunow	Maßnahmen	Kosten ¹⁴	%	Flächen qm/netto	Ø Kosten qm
KG 300/400	Gebäude	53.560 €	53%	~ 112 m²	~ 480 €/m²
KG 600	Ausstattung	17.850 €	18%	~ 112 m²	~ 160 €/m²
KG 500	Außenanlagen	16.670 €	17%		
KG 700	Baunebenkost.	11.900 €	12%		
	Gesamt	100.000 €	100%		

Abb. 16 | Baukosten Bauernmarkt Brunow (Phase II)

¹⁴ Sämtliche Angaben der Kostengruppen (KG) gem. DIN 276 wurden gerundet

Planungs- und
Bauzeiträume

Planungs- und Bauzeit gesamt ca. 10 Monate,
Baufertigstellung und Eröffnung Bauernmarkt Dezember 2012

Kosten und
Finanzierung

Gesamtkosten (KG 300-700) rd. 100.000 €
Zuwendungsfähige Kosten rd. 100.000 € (100%),
Anteilfinanzierung durch Eigentümer = 0 €

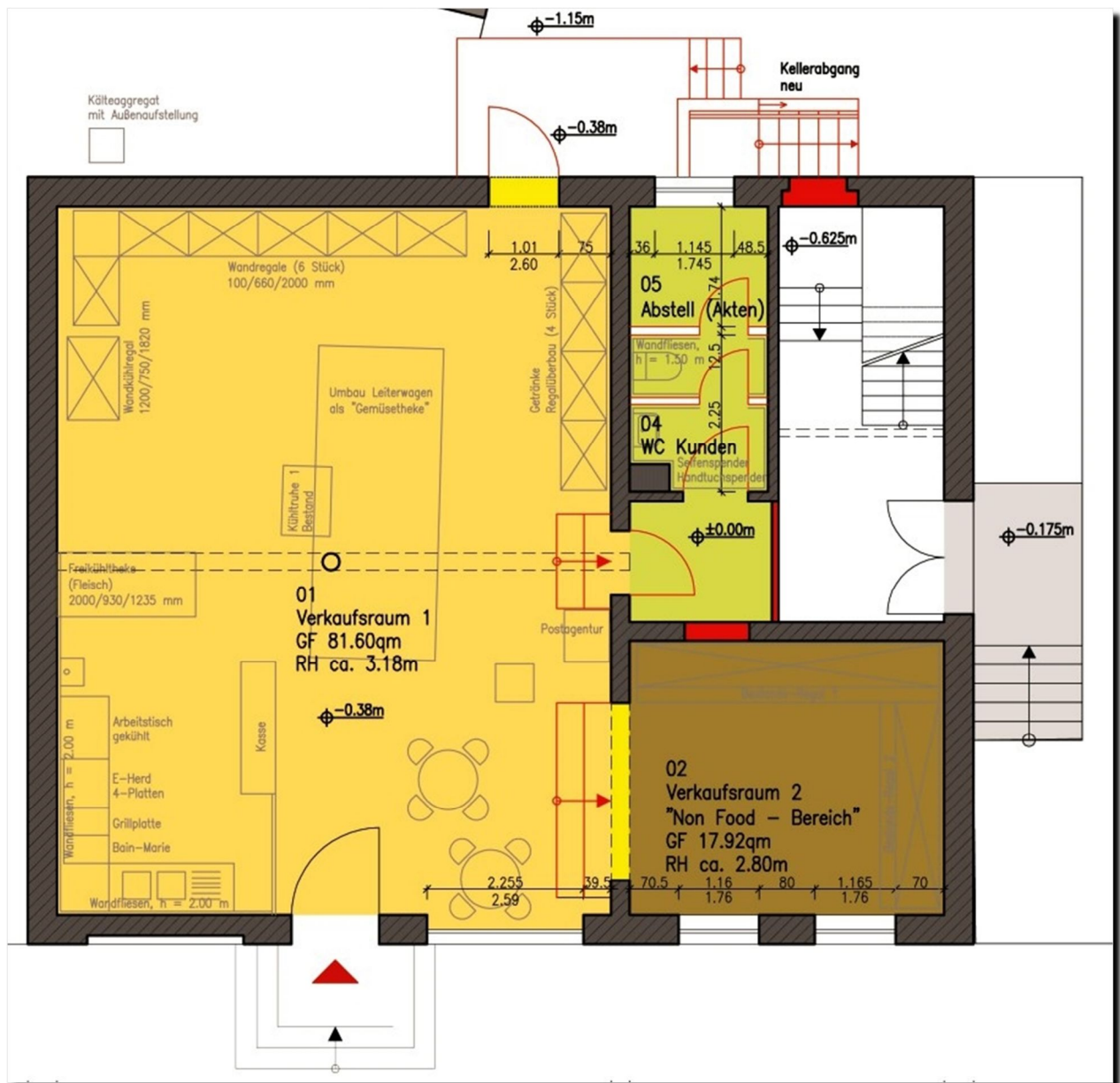


Abb. 17 | Bauplanung Bauernmarkt Brunow / EG Grundriss (Phase II)

3.5.3 Landmarkt Sarow

Standort und
und Gebäude

Im Gemeindeeigentum befindliches Gebäude der ehemaligen „Einkaufsquelle“ aus den 1960er Jahren in zentraler Ortsmitte an der K30. Heutige Nutzung als Dorfladen. Das Gebäude war zum Zeitpunkt des Modellprojektes sanierungsbedürftig.

Bauphase unter laufendem
Betrieb 2012/2013



Planungen
Baumaßnahmen

Sanierungs-, Umbau-, Freiraumplanung. Vergrößerung Nettoverkaufs-/Nebenflächen (von 160 qm auf 180 qm).

Maßnahmen:

- Ver-/Entsorgungsinfrastruktur/ Entwässerung
- Vorbereitungsraum/Küche, Gäste-/Personal-WC / „Kaffee-Ecke“
- Fenster Verkaufsraum / Windfang und Gäste-WC
- Ladeneinrichtung, Kühltechnik, Ausstattung, Kaffee-Ecke
- Außenanlagen mit Zuwegung, Terrasse und Kfz-Stellplätzen

Sarow	Maßnahmen	Kosten ¹⁵	%	Flächen qm/netto	Ø Kosten qm
KG 300/400	Gebäude	53.360 €	53%	~ 180 m ²	~ 300 €/m ²
KG 600	Ausstattung	21.260 €	21%	~ 180 m ²	~ 120 €/m ²
KG 500	Außenanlagen	14.670 €	15%		
KG 700	Baunebenkost.	10.700 €	11%		
	Gesamt	100.000 €	100%		

Abb. 18 | Baukosten Landmarkt Sarow (Phase II)

¹⁵ Sämtliche Angaben der Kostengruppen (KG) gem. DIN 276 wurden gerundet

Planungs- und
Bauzeiträume

Planungs- und Bauzeit unter laufendem Betrieb ca. 16 Monate
Baufertigstellung April 2013

Kosten und
Finanzierung

Gesamtkosten (KG 300-700) rd. 100.000 €
Zuwendungsfähige Kosten rd. 100.000 € (100%),
Anteilfinanzierung durch Eigentümer → 0 €

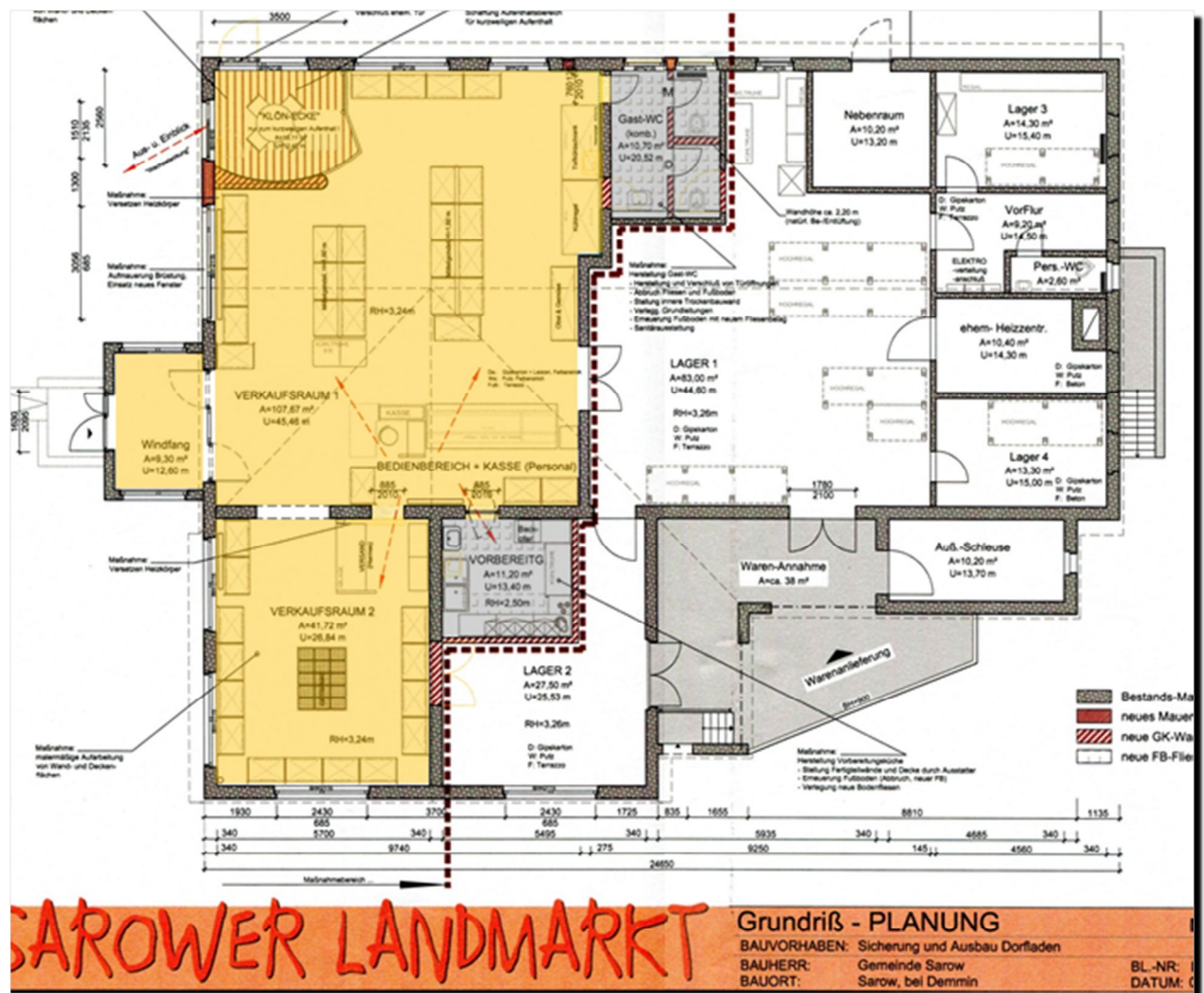


Abb. 19 | Bauplanung Landmarkt Sarow / EG-Grundriß (Phase II)

3.5.4 Gutshaus Schlatkow

*Standort und
und Gebäude*

Im Gemeindeeigentum befindliche, historisch bedeutende Gutshofanlage mit Kulturscheune im Zentrum des Dorfes gelegen. Das Gutshaus mit mehreren Werk- und Nebenräumen sowie einer Wohnung im OG ist überwiegend ungenutzt.

Vorgesehen waren Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in ungenutzten Räumen, die dann für eine Lebensmittel-Kleinverkaufsstelle mit zeitlich begrenzten Öffnungszeiten für Nahrungsmittel der Grundversorgung genutzt werden sollten.

*Gutshof und
Kulturscheune 2012*



Aus den Beteiligungsveranstaltungen und den begleitenden Abstimmungen im Projektverlauf wurde deutlich, dass in Schlatkow die bestehende Lebensmittelversorgung durch Lieferdienste prinzipiell als ausreichend und vergleichsweise unproblematisch erachtet wurde.

*Vorrangige
Kulturnutzung*

In Verbindung mit der Einrichtung einer Verkaufsstelle ging es den Beteiligten – nachvollziehbar – auch um die Sicherung und dauerhafte Erhaltung des wertvollen historischen Baubestandes: die Gutsanlage soll für kulturelle Veranstaltungen und Zwecke genutzt werden.

*Problematische
Bausubstanz*

Eine von der Gemeinde in Auftrag gegebene Planung für die bauliche Einrichtung einer Verkaufsstelle offenbarte unerwartete Standsicherheitsprobleme von Gebäuden und Bauteilen. In deren Folge konnten keine genauen Sanierungs-/Umbaukosten und Realisierungszeiträume etc. benannt werden.

*Absage eines
Zulieferers*

Die Absage eines regionalen Zuliefererbetriebes, der den Standort ursprünglich als Laden nutzen wollte sowie die fehlenden Finanzierungsmöglichkeiten der Gemeinde für Sanierungs- und Baumaßnahmen über die bereitstehenden Landesmittel hinaus, haben bedauerlicherweise zu einem Ausscheiden Schlatkows aus dem Modellprojekt geführt.

Abschnitt 4

Interviews

4.0 Interviews und Einzelergebnisse

Im September 2014 wurden vor Ort mit ausgewählten Akteuren des Modellprojektes abschließende Interviews geführt.¹⁶

Zu diesem Zeitpunkt konnten die jeweiligen Gesprächsteilnehmer Erfahrungen und Kenntnisse aus teilweise langjährigen Betriebszeiträumen (vor/nach Abschluss der Modellprojektes bzw. der Umbaumaßnahmen) in das Gespräch einbringen:

*Erfahrungs- und
Vergleichszeiträume*

Dorfconsum Altenpleen:

Wiedereröffnung 2010, Betriebszeit vor Umbau ca. drei Jahre, Bauphase Modellprojekt ca. 12 Monate (Fertigstellung 01.2014), Betriebszeit nach Umbau ca. neun Monate.

Bauernmarkt Brunow:

Wiedereröffnung 2005, Betriebszeit vor Umbau ca. acht Jahre, Bauphase Modellprojekt ca. vier Monate (Fertigstellung 12.2012), Betriebszeit nach Umbau ca. 20 Monate.

Landmarkt Sarow:

Betriebsübernahme 1998, Betriebszeit vor Umbau ca. 14 Jahre, Bauphase Modellprojekt 2012/2013 (Fertigstellung 04.2013), Betriebszeit nach Umbau ca. 16 Monate.

*Verfahrens- und
betriebsbezogene
Themen*

In den jeweils etwa zwei- bis dreistündigen Interviews wurden insgesamt 10 Themenfelder behandelt:

- 01 Verfahrensablauf und Vorgehensweise
 - 02 Bürgerbeteiligung und Haushaltsbefragungen
 - 03 Regionale Produkte und Kooperationen
 - 04 Pendler und Mobilität
-
- 05 Sortimente und ergänzende Angebote/Dienstleistungen
 - 06 Täglich wiederkehrende Angebote
 - 07 Kundenfrequenzen

¹⁶ Die Interviews wurden mit folgenden Gesprächspartner geführt:
Geschäftsführer BELA Handelsgesellschaft, Wittenhagen | Altenpleen: Betreiberin und Marktleiterin Dorfconsum, Verwaltungsleiterin Amt Altenpleen | Brunow: Betreiberin und Marktleiterin Bauernmarkt, Vertreterin Agrargenossenschaft / Bürgermeisterin Gemeinde Brunow | Sarow: Betreiber und Marktleiterin Landmarkt, Bürgermeister Gemeinde Sarow

- 08 Wirtschaftliche Effekte (Umsatz/Gewinn)
- 09 Beschäftigungseffekte
- 10 Soziale Effekte und ehrenamtliches Engagement

Nachfolgend werden die wichtigsten Ergebnisse und Einschätzungen aus den Gesprächen stichwortartig zusammengefasst.

Das erfolgt für die verfahrensbezogenen Themenfelder (01–04) in deskriptiver Form.

Ergebnisse und Einschätzungen der betriebsbezogenen Themenfelder (05–10) werden in deskriptiver und quantitativer Form dargestellt.

Eine abschließende Bewertung aller Befragungsergebnisse und Einschätzungen erfolgt im Abschnitt 5.

4.1 Verfahrensbezogene Ergebnisse

Die aus dem Modellprojekt gemachten Erfahrungen und Einschätzungen der Gesprächsteilnehmer beziehen sich überwiegend auf qualitative und umsetzungsorientierte Aspekte des Verfahrens.

Die Einschätzungen der Akteure vor Ort geben Hinweise auf die Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit der Abläufe, auf die Inhalte einzelner Verfahrensschritte, die Einschätzung von Beurteilungskriterien sowie auf die Praktikabilität der modellhaften Bürgerbeteiligungen und Haushaltsbefragungen für die Entwicklung und Sicherung von Nahversorgungseinrichtungen in Dörfern.

4.1.1 Verfahrensablauf und Vorgehensweise

Das im Abschnitt III ¹⁷ anhand beispielhafter Ergebnisse beschriebene Verfahren war für die Beteiligten vor Ort insgesamt sinnfällig und nachvollziehbar. Kenntnisse der Einzelthemen und Ergebnisse der Bestandsaufnahmen waren kaum vorhanden.

¹⁷ Ergebnisse der Projektphasen I und II

Bestandsaufnahmen

Bestandsaufnahmen als Grundlage für die Ermittlung von Sortimenten/Angeboten und die Entwicklung örtlicher Ladenkonzepte wurden generell als notwendig erachtet.

- Allerdings wurde hinterfragt, ob Art, Umfang und Aufwand für die Bestandserhebungen und Analysen bei künftigen Verfahren tatsächlich erforderlich ist.

Verwaltung und Politik

Amtsverwaltungen, Bürgermeister und gemeindliche Gremien sollten nach übereinstimmenden Auffassungen von Beginn an in die Planungen einbezogen werden.

4.1.2 Bürgerbeteiligung und Haushaltsbefragungen

Eine aktive Einbeziehung von Dorfbewohnern bei der Entwicklung dörflicher Nahversorgungseinrichtungen wurde von allen Gesprächsteilnehmern vom Grundsatz her für richtig gehalten. Art, Inhalte und Abläufe der modellhaft durchgeführten Beteiligungsveranstaltungen und Haushaltsbefragungen wurden eher skeptisch beurteilt.

Bürgerbeteiligung

Die in den Dörfern praktizierten Beteiligungen (Workshop-Veranstaltungen / Themenarbeitsgruppen) wurden von den Ergebnissen als zu wenig zielführend und umsetzungsgerecht beurteilt.

- Aus Sicht der Befragten wurden durch die Beteiligungsveranstaltungen innerhalb der Dorfgemeinschaften Erwartungen geweckt, die in der Realität unter betriebswirtschaftlichen Aspekten nur bedingt erfüllt werden können.

Haushaltsbefragung

Haushaltsbefragungen wurden als grundsätzlich geeignete Möglichkeit betrachtet, um einen generellen Überblick über Vorstellungen und Wünsche künftiger Kunden zu erhalten.

- Im Nachhinein hat sich jedoch in allen Modelldörfern herausgestellt, dass der „bunte Strauß“ an wünschenswerten Sortimente und Angeboten in dörflichen Nahversorgungseinrichtungen nicht vorgehalten werden kann und dass die tatsächliche Nachfrage in keinem Verhältnis zur Vielfalt der geäußerten Wünschen steht.

4.1.3 Regionale Kooperationen und Produkte

Kooperationen mit regionalen Produzenten und Sortimente/Angebote an regionalen Produkten werden gerade für dörfliche Nahversorgungseinrichtungen als sinnvoll erachtet („die Leute wissen, woher die Sachen kommen“).

- In der Praxis zeigt sich für Ladenbetreiber jedoch, dass direkte Kooperationsvereinbarungen mit einzelnen regionalen Produzenten sehr aufwändig sind.

*Saisonale
regionale Produkte*

Da große Einzelhandelszulieferer regionale Produkte in ihren Sortimenten haben, werden spezielle, darüber hinausgehende saisonale Produkte als sinnvolle Ergänzung der Grundsortimente angesehen.

- Insgesamt hat sich der Stellenwert, den die regionalen Produkte/Kooperationen in der Bestandsaufnahme und bei der Entwicklung der Ladenkonzepte hatten, nach Einschätzung der Befragten in der Praxis nicht bestätigt.

4.1.4 Pendler und Mobilität

Mobilitätsverhalten und Kfz-Verfügbarkeit – und hier vor allem die Bedeutung des Einkaufsverhaltens von Pendlern für Umsätze und Gewinne in dörflichen Nahversorgungseinrichtungen – haben in allen drei Modelldörfern gezeigt, dass die Umsatzanteile von Pendlern sehr gering sind.

*Geringe
Umsatzanteile*

- So liegt nach den gemachten Erfahrungen die Anzahl einkaufender Handwerker aus der Region deutlich über der Anzahl einkaufender Pendler.
- Zudem verbinden Handwerker die Inanspruchnahme täglich wiederkehrenden Angebote (Frühstücks-, Imbiss-/ Mittagstisch) mit Einkäufen.

4.2 Betriebsbezogene Ergebnisse

Anders als die verfahrensbezogenen Ergebnisse der Befragungen können die betriebsbezogenen Themen größtenteils anhand quantitativer Angaben der Betreiber und Marktleiterinnen dargestellt werden.

Vergleichsbasis

Vergleichsbasis für die durch das Modellprojekt eingetretenen Veränderungen sind jeweils die themenbezogenen Größenordnungen vor Beginn des Modellprojektes (→vor Umbau) und nach Abschluss des Modellprojektes (→nach Umbau).

Soziale Effekte

Das gilt eingeschränkt auch für soziale Effekte und ehrenamtliches Engagement, die sich als Folge des Modellprojektes in den drei Modelldörfern in unterschiedlicher Form entwickelt haben.

Hier bilden die quantitativen Angaben die Grundlage für eine zusammenfassende qualitative Einschätzung der örtlichen Situation durch die Befragten.

4.2.1 Sortimente und ergänzende Angebote/Dienstleistungen

*Beispiel Sortimente
Bauernmarkt Brunow*

Die Sortimente im Bauernmarkt Brunow wurden vor dem Umbau überwiegend durch eigene regionale Produkte der Agrargenossenschaft bestimmt. Der Bauernmarkt erfüllte im Wesentlichen die Funktion einer Vertriebsstätte für landwirtschaftliche Erzeugnisse.

Durch den Umbau entstand ein zweiter Verkaufsraum mit Kaffee-Ecke. Die Nutzfläche vergrößerte sich von ca. 82 qm auf ca. 112 qm und die Nahrungs- und Genussmittelsortimente wurden erweitert.

- In Verbindung mit den ergänzenden Sortimenten und Angeboten veränderte sich die Funktion des Bauernmarktes. Aus der zuvor einfachen Verkaufsstätte für Agrarprodukte wurde ein Bauernmarkt mit guten Lebensmittel-, Service- und Kommunikationsangeboten für Dorfbewohner und Kunden im Einzugsbereich.

Diese beispielhaften Veränderungen in Brunow sind mit jeweils ortsspezifischen Ausprägungen auch in Altenpleen und Sarow eingetreten.

*Ursachen-Wirkungs-
Zusammenhänge*

Direkte Ursachen-Wirkungs-Zusammenhänge zwischen Sortimenten und ergänzenden Angeboten/Dienstleistungen sowie den zur Verfügung stehenden Ladenflächen, technischen Einrichtungen und Ausstattungen sind in allen drei Dörfern als ein Ergebnis des Modellprojektes festzustellen.

Frische Fleisch- und Wurstwaren

Bei Sortimenten haben in allen drei Dörfern Frischeprodukte – und hier vor allem die Sortimentsqualität von Frischfleisch und Wurstaufschnitt – eine besondere Bedeutung.

- Entscheidend für die Vorhaltung dieser Sortimente sind die Kühlthe-ken bzw. die Kühltechnik, deren Anschaffung erst durch das Modellprojekt möglich war.

Während vor dem Umbau aus lebensmittelrechtlichen und hygienischen Gründen nur die Vorhaltung abgepackter Fleisch- und Wurstprodukte in geringen Mengen möglich war, können nach dem Umbau Fleisch- und Wurstwaren täglich frisch angeboten und in optisch ansprechender Form präsentiert werden.

- Damit entfällt die von vielen Kunden als nachteilig, umständlich und kaufhemmend empfundene Vorbestellung dieser Produkte.

Anstieg der Nachfrage

Zwar werden in keiner der drei Nahversorgungseinrichtungen Einzelsta-tistiken über spezielle Nachfragen und Umsätze von Fleischsortimenten geführt.

Von Betreibern und Marktleiterinnen wird jedoch übereinstimmend fest-gestellt, dass seit Einführung der Frischfleisch-/ Wurstsortimente die Nachfrage nach diesen Produkten gestiegen ist.

Ergänzende Postdienstleistungen

Ähnliche Ergebnisse konnten durch ergänzende (Dienstleistungs-) An-gebote erzielt werden. So hat beispielsweise das Angebot an Post-dienstleistungen den Status der dörflichen Nahversorgungseinrichtun-gen als feste Anlaufstelle für ergänzende Servicedienstleistungen und Informationsaustausch im Bewusstsein der Dorfbewohner gefestigt.

Messbare Umsatzerhöhungen in anderen Sortimentsbereichen sind dadurch nicht eingetreten – aber: man gibt die Post im Laden ab, auch wenn vor der Tür ein Briefkasten steht.

Imbiss- und Mittagstisch

Ebenso positiv werden von Betreibern und Kunden die neuen Möglich-keiten für warme Imbiss- und Mittagstischangebote beurteilt.

Auch in diesem Angebotssegment konnten erst durch die im Rahmen des Modellprojektes angeschafften Küchengeräte und technischen Ein-bauten Kundengruppen gezielt angesprochen und eine bislang nicht gedeckte Nachfrage bedient und weiter entwickelt werden.

- Davon profitieren nach Einschätzung der Befragten insbesondere ältere Dorfbewohner sowie Handwerker und saisonale Urlauber aus dem gesamten Einzugsbereich.

Modelldörfer	Veränderungen Sortimente und Angebote ¹⁸	
	Sortimente	Angebote
Altenpleen	Sortimente wurden ergänzt und erweitert	Neue und erweiterte Angebote
Brunow	Sortimente wurden ergänzt und erweitert	Neue und erweiterte Angebote
Sarow	Sortimente wurden ergänzt und erweitert	Neue und erweiterte Angebote

Abb. 20 | Veränderungen bei Sortimenten und Angeboten

4.2.2 Täglich wiederkehrende Angebote

Quantitative Ergebnisse einer erweiterten oder neuen Angebotspalette lassen sich in allen drei Nahversorgungseinrichtungen besonders gut am Beispiel der Entwicklungen bei täglich wiederkehrenden Imbiss-/Mittagstischangeboten darstellen.

- Auch hier ist festzustellen, dass erst durch die geförderten Küchengeräte und technischen Einbauten, (mit denen die hygienischen Vorschriften erfüllt werden können), Entwicklungen möglich waren und eingetreten sind, die teilweise zu einer Verdoppelung oder Verdreifachung der täglich wiederkehrenden Angebote geführt haben.

*Beispiel
Landmarkt Sarow*

So wurden beispielsweise im Landmarkt Sarow während der 14 Jahre Betriebszeit vor dem Umbau täglich im Durchschnitt etwa fünf einfache kalte Imbissangebote (belegte Brötchen etc.) nachgefragt.

- Seit Einbau der entsprechenden Geräte wird im Landmarkt ein täglicher warmer Mittagsimbiss angeboten, der derzeit im Durchschnitt von etwa 20 Kunden (Dorfbewohner, Handwerker, saisonale Urlauber) genutzt wird.

¹⁸ Detaillierte Statistiken der Sortimentszusammensetzungen vor/nach dem Umbau wurden in keiner der drei Nahversorgungseinrichtungen durchgeführt

*Beispiel
Bauernmarkt Brunow*

Ebenso deutlich ist die Entwicklung im Bauernmarkt Brunow. Gut ein- einhalb Jahre nach Abschluss der Umbaumaßnahmen werden derzeit täglich 20 Mittagessen frisch zubereitet und verkauft. Bis zu 10 Mittagessen werden bei Bedarf nachgekocht.

- Während der acht Jahre Betriebszeit vor dem Umbau wurde der täglich angebotene Imbiss durchschnittlich von etwa fünf Kunden nachgefragt.

Auf Grundlage eines mittlerweile eingeführten Wochenplans entwickeln sich im Bauernmarkt darüber hinaus feste Vorbestellungen für warme Mittagsangebote. Auch in Brunow wird das tägliche Angebot von Dorfbewohnern, Handwerkern, saisonalen Urlaubern sowie von Beschäftigten der Agrargenossenschaft genutzt.

*Beispiel
Dorfconsum Altenpleen*

Die qualitativ und quantitativ größte Entwicklung bei täglich wiederkehrenden Imbiss-/Mittagsangeboten ist im Dorfconsum Altenpleen eingetreten. Dort wurden bereits in der Betriebszeit vor dem Umbau täglich etwa 20 bis 30 frisch gekochte Mittagessen angeboten. Nach Abschluss der Umbauten ist die Anzahl der Mittagessen deutlich gestiegen.

- Derzeit werden täglich 40 frisch gekochte Mittagessen vorbereitet und nach Bedarf bis zu etwa 20 Mittagessen nachgekocht.

Auch im Dorfconsum gibt es einen festen Wochenplan. Auch hier nehmen feste Vorbestellungen von Dorfbewohnern und Handwerkern zu.

Kundenidentifikation

Durch ihre kombinierte Funktion von Versorgung & Kommunikation sind die täglich wiederkehrenden Imbiss- und Mittagstischangebote besonders wichtig für die Identifikation der Kunden mit „ihrem“ Dorfladen.

*Altenpleen: Beispiel
Frühstücksbrötchen*

Zu den täglich wiederkehrenden Angeboten gehören auch frisch gebackene Frühstücksbrötchen und Zeitungen. Im Dorfconsum Altenpleen liegen dazu Angaben vor.

- Vor den Umbau wurden täglich etwa 40 bis 50 Frühstücksbrötchen (mit Tageszeitung) verkauft. Nach dem Umbau sind es derzeit täglich etwa 100 Frühstücksbrötchen mit Tageszeitung.

Diese generellen Entwicklungen lassen sich tendenziell auch auf den Bauernmarkt Brunow und den Landmarkt Sarow übertragen.

Die folgende Übersicht zeigt die durch das Modellprojekt eingetretenen Effekte bei tägliche Imbiss-/Mittagstischangeboten.

Modelldörfer	Veränderungen tägliche Imbiss-/ Mittagstischangebote	
	Vor Umbau	Nach Umbau
Altenpleen	20 – 30 Mittagessen frisch gekocht	Zubereitung von 40 frisch gekochten Mittagessen Bis zu 20 Mittagessen werden nachgekocht Fester Wochenplan für Mittagstisch Feste Vorbestellungen nehmen zu
Brunow	5 x Imbiss	Zubereitung von 20 frisch gekochten Mittagessen Bis zu 10 Mittagessen werden nachgekocht Fester Wochenplan für Mittagstisch Feste Vorbestellungen nehmen zu
Sarow	5 x Imbiss (kalt)	20 x Imbiss (warm)

Abb. 21 | Veränderungen bei täglich wiederkehrenden Angebote

4.2.3 Kundenfrequenzen

Auch die quantitativen Ergebnisse bei der täglichen Anzahl von Einkaufskunden (ohne Nutzer des Mittagstisches) verdeutlichen die eingetretenen Veränderungen und Entwicklungen.

Sie geben zugleich Hinweise auf die Kundenbindung, die ohne eine Verbesserung der Nahversorgungssituation nicht möglich gewesen wäre.

Unterschiedliche Entwicklungen

Die Entwicklung der Kundenfrequenzen in den drei Nahversorgungseinrichtungen ist jedoch nicht einheitlich.

- Im Dorfconsum Altenpleen ist ein deutlicher und im Bauernmarkt Brunow ein moderater Anstieg der Kunden zu verzeichnen.
- Im Landmarkt Sarow ist die Zahl der Einkaufskunden weitgehend unverändert geblieben.

Konkrete Ursachen sind dafür in Sarow nicht bekannt. Vermutet wird, dass die Stagnation mit der geringen Kaufkraft und der Beschäftigungssituation im Dorf und im Einzugsbereich zusammenhängt.

Die folgende Übersicht zeigt die absoluten Größenordnungen der Veränderungen.

Modelldörfer	Veränderungen tägliche Kundenfrequenzen ¹⁹	
	Vor Umbau	Nach Umbau
Altenpleen	130 bis 140 Einkaufskunden	180 bis 190 Einkaufskunden
Brunow	20 bis 30 Einkaufskunden	30 bis 40 Einkaufskunden
Sarow	100 bis 120 Einkaufskunden	100 bis 120 Einkaufskunden

Abb. 22 | Veränderungen der täglichen Kundenfrequenzen

4.2.4 Wirtschaftliche Effekte (Umsatz/Gewinn)

Trotz der zuvor beschriebenen positiven Entwicklungen bei Sortimenten, Angeboten, Kunden etc. spiegeln sich diese Ergebnisse nicht in den Umsatz- und Gewinnentwicklungen wider.

Bei den wirtschaftlichen Effekten des Modellprojektes zeigt sich in allen drei Nahversorgungseinrichtungen ein insgesamt uneinheitliches Bild.

*Umsatz/Gewinn
uneinheitlich*

Vergleichsbasis der eingetretenen Veränderungen sind die rechnerischen Ausgangswerte der Basisanalyse. Festzustellen ist, dass diese Umsatz- und Gewinnerwartungen mit den realen Entwicklungen nicht im Einklang stehen.

- Sie liegen bei den Umsätzen entweder über den Werten der Basisanalyse (Altenpleen), signifikant darunter (Brunow) oder entsprechen etwa den rechnerischen Umsätzen der Basisanalyse (Sarow).

¹⁹ Statistische Erfassungen von Kundenstrukturen (Einkaufskunden, Imbiss-/Mittagstischkunden, Kunden im Dorfcafé etc.) und Kundenzahlen werden bislang in den drei Nahversorgungseinrichtungen nicht durchgeführt.

- Die Gewinne liegen in allen drei Nahversorgungseinrichtungen einheitlich unter den Werten der Basisanalyse, wobei in Brunow (Betriebszeit nach Umbau ca. 20 Monate) und Sarow (Betriebszeit nach Umbau ca. 16 Monate) signifikant geringere Gewinne erzielt werden.

Ursachen dafür werden unter anderem in hohen Betriebskosten, Versicherungsbeiträgen, zu geringen Gewinnspannen und in einer insgesamt zu geringen Kaufkraft in Dörfern und Einzugsbereichen gesehen.

Die folgende Übersicht verdeutlicht die Situation.

Modelldörfer	Rechnerischer Umsatz	Umsatz nach Umbau	Rechnerischer Gewinn	Gewinn nach Umbau
Altenpleen	285.000 €/a	Über Basisanalyse	20.000 €/a	Unter Basisanalyse
Brunow	161.000 €/a	Signifikant unter Basisanalyse	10.000 €/a	Signifikant unter Basisanalyse
Sarow	220.000 €/a	Wie Basisanalyse	15.000 €/a	Signifikant unter Basisanalyse

Abb. 23 | Vergleich Umsatz und Gewinn mit Basisanalyse

4.2.5 Beschäftigungseffekte

*Neue Arbeitsplätze
im Dorf*

Im Gegensatz zu den Umsatz- und Gewinnentwicklungen sind bei den Beschäftigungseffekten einheitliche Entwicklungen eingetreten: In allen drei Nahversorgungseinrichtungen sind durch das Modellprojekt nach dem Umbau zusätzliche Beschäftigungsverhältnisse entstanden.

- Im Dorfconsum Altenpleen wurden zwei täglich beschäftigte Aushilfen eingestellt,
- im Bauernmarkt Brunow wurde eine täglich beschäftigte Aushilfe
- und im Landmarkt Sarow wurde eine zweite Vollzeitbeschäftigte eingestellt, die zugleich Aufgaben in der Lagerhaltung für die mobile Versorgung des Betreibers erfüllt.

Ausschöpfung örtlicher Möglichkeiten

Angesichts der Einwohner-, Alters- und Beschäftigungsstrukturen in den Modelldörfern dürften damit nach Einschätzung der Befragten die örtlichen Möglichkeiten für weitere Beschäftigungsverhältnisse in Vollzeit und/oder Teilzeit weitgehend ausgeschöpft sein.

Eine Übersicht der Beschäftigungsentwicklungen zeigt die folgende Tabelle

Modelldörfer	Veränderungen Beschäftigungsverhältnisse	
	Vor Umbau	Nach Umbau
Altenpleen	2 x Vollzeit 1 x Aushilfe	2 x Vollzeit 3 x Aushilfe
Brunow	1 x Vollzeit	1 x Vollzeit 1 x Aushilfe
Sarow	1 x Vollzeit 1 x Aushilfe	2 x Vollzeit 1 x Aushilfe

Abb. 24 | Entwicklung der Beschäftigungsverhältnisse

4.2.6 Soziale Effekte

Identitätsstiftende dörfliche Nahversorgungseinrichtungen müssen mehr bieten als Nahrungs- und Genussmittelsortimente. Ihre Akzeptanz bei Kunden aus dem Ort und dem Einzugsbereich hängt wesentlich davon ab, ob sie über zweckgebundene materielle Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen hinaus auch immaterielle, soziale Angebote für die Dorfgemeinschaften bieten.

Dazu gehören insbesondere „niedrigschwellige“ und barrierefreie Entfaltungsmöglichkeiten für Kommunikation, Informationsaustausch und gesellschaftliche Aktivitäten.

Als Indikatoren für die Einschätzung des gesellschaftlichen Stellenwertes der Nahversorgungseinrichtungen können Art, Umfang und Häufigkeit der Angebotsnutzungen verwendet werden.

Bezogen auf die drei Nahversorgungseinrichtungen sind durch das Modellprojekt folgende Entwicklungen eingetreten.

*Altenpleen:
Beispiel Dorfconsum*

Im Betriebskonzept des Dorfconsums in Altenpleen waren bereits vor dem Umbau mit den täglichen Mittagstischangeboten ansatzweise immaterielle Angebote für Begegnung und Kommunikation enthalten. Allerdings waren die Räumlichkeiten für deren Entwicklung nur sehr bedingt geeignet.

- Kommunikation und Informationsaustausch fand notgedrungen an zwei Stehtischen im Verkaufsraum – in beengten Verhältnissen zwischen Lebensmittelregalen, Getränkekisten und Kassentresen – statt.

Erst durch den ca. 32 qm großen Anbau des Dorfcafés mit etwa 30 neuen Sitzplätzen veränderte sich diese Situation. In deren Folge konnte sich der Dorfconsum zu einem festen Bestandteil des sozialen Miteinanders im Dorf entwickeln.

*Brunow:
Beispiel Bauernmarkt*

Vor dem Umbau war auch im Bauernmarkt Brunow mit dem Imbissangebot eine einfache Möglichkeit für Begegnungen von Dorfbewohnern vorhanden.

- Für Kommunikation und Informationsaustausch stand – ähnlich wie in Altenpleen – im Verkaufsraum ein frei stehender Tisch mit mehreren Stühlen direkt neben dem Kassentresen zur Verfügung.

Durch den Ausbau eines zweiten Verkaufsraums mit ca. 18 qm vergrößerte sich die Verkaufsfläche von ca. 82 qm auf ca. 100 qm.

Im Bauernmarkt waren damit erstmals Möglichkeiten zur Etablierung eines festen Treffpunktes für Dorfbewohner vorhanden, die in der Folge von der Marktleiterin offensiv genutzt und von den Dorfbewohnern angenommen wurden.

*Sarow:
Beispiel Landmarkt*

Während der etwa 14-jährigen Betriebszeit vor dem Umbau, gab es im Landmarkt keine Möglichkeiten für Begegnungen und Kommunikation auf dafür vorgesehenen Flächen oder in geeigneten Räumen.

- Die einfachen Imbissangebote mussten stehend in den Verkaufsräumen, dem Windfang oder vor dem Landmarkt verspeist werden.

Sarow:
Beispiel Landmarkt

Diese Bedingungen änderten sich erst durch den Einbau einer vom Verkaufsraum abgetrennten Kaffee-Ecke mit Grünpflanzen, zwei Tischen und ca. 10 Sitzplätzen.

In Verbindung mit einem neuen Vorbereitungsraum (und entsprechender Küchentechnik) entstand ein täglich wiederkehrendes Mittagangebot, das zunehmend auch von Dorfbewohnern genutzt wird. Mittlerweile entwickelt sich die Kaffee-Ecke langsam zu einem Treffpunkt für Kommunikation und Information im Dorf.

Identitätsstiftende
Orte

In unterschiedlicher Art und Intensität haben sich nach Einschätzung der Befragten durch das Modellprojekt in allen drei Modelldörfern identitätsstiftende Orte mit Räumen und Angeboten für das soziale Miteinander entwickelt, die von den Dorfgemeinschaften angenommen werden.

In quantitativer Hinsicht können die mit den Nutzungen und Aktivitäten verbundenen sozialen Effekte wie folgt zusammengefasst werden:

Modelldörfer	Nutzungen / Aktivitäten
Altenpleen	→ Dorfconsum mit Dorfcafé ist fester Bestandteil des Dorflebens geworden → 1 bis 2 x wöchentlich feste Reservierungen für Rentnerkreis → Feste Buchungen für Geburtstagsfeiern, Jubiläen etc. → Catering bei familiären Anlässen und privaten Feiern → Tägliche Nutzung Dorfcafé für Kaffee, Gespräche, Imbiss, Mittagstisch etc. → Postservice hat zusätzliche Bedeutung für Kommunikation und Informationsaustausch erhalten
Brunow	→ Bauernmarkt hat sich als Treffpunkt etabliert → 1 bis 2 x wöchentlich Rentnertreffen → Landfrauen reservieren Kaffee-Ecke für Zusammenkünfte → Gelegentlich Catering für familiäre Feiern → Vereinzelt Präsentation von selbstgefertigten Produkten aus der Region → Tägliche Nutzung Kaffee-Ecke für Kaffee, Gespräche, Imbiss, Mittagstisch etc. → Postservice hat zusätzliche Bedeutung für Kommunikation und Informationsaustausch erhalten

Modelldörfer	Nutzungen / Aktivitäten
Sarow	→ Café-Ecke wird als Treffpunkt von Dorfbewohner genutzt → Tägliche Nutzung Café-Ecke für Imbiss → Regelmäßige Treffen finden bislang nicht statt

Abb. 25 | Soziale Effekte in Modelldörfern

4.2.7 Ehrenamtliches Engagement

Festzustellen ist, dass bislang keine direkten, von außen initiierten oder selbstbestimmten ehrenamtlichen Aktivitäten in den drei Modelldörfern stattfinden. Zwischen sozialen Effekten und ehrenamtlichen Engagement besteht jedoch ein mittelbarer Zusammenhang.

- Die Identifikation der Bewohner mit „ihrem“ Dorfladen hat dazu geführt, dass bei Bedarf aus der Mitte der Dorfgemeinschaft heraus Unterstützungen für Maßnahmen stattfinden, die zur Verbesserung des Erscheinungsbildes rund um die Dorfläden stattfinden.

Beispiel Brunow

In Brunow gehört dazu beispielsweise die aktive Mitarbeit bei Unterhaltungs- und Verschönerungsarbeiten an Freiflächen und Außenanlagen (Gartenpflege, Aufräumarbeiten, Herrichten von Wegen etc.).

Diese Gemeinschaftsaktionen klingen jeweils mit einem, vom Bauernmarkt ausgerichteten Abschluss bei Kaffee und Kuchen, Abschlussgrillen oder ähnlichem aus. Sie erhalten dadurch den Charakter einer dörflichen Gemeinschaftsaktion.

Ähnliche Aktivitäten haben sich auch in Altenpleen entwickelt.

Abschnitt 5

Bewertungen

5.0 Bewertung des Gesamtprozesses

Die Bewertung des Gesamtverfahrens erfolgt anhand ausgewählter, besonders verfahrensrelevanter Inhalte, Vorgehensweisen und Ergebnisse des Modellprojektes.

*Angemessenheit
Praktikabilität
Übertragbarkeit*

Im Hinblick auf die angestrebte Landestrategie zur Stabilisierung und Entwicklung von Nahversorgungseinrichtungen in peripheren ländlichen Siedlungen und ein damit verbundenes künftiges Antrags- und Förderverfahren erfolgt eine Beurteilung unter drei Aspekten:

- Angemessenheit der Vorgehensweise in den Projektphasen I und II
- Praktikabilität für Fördergeber, Antragsteller und örtliche Akteure
- Übertragbarkeit/Eignung von Verfahren, Methoden und Ergebnissen für andere Dörfer

5.1 Basisanalyse (Phase I)

Im Rahmen der Basisanalyse wurden für sechs übergeordnete Beurteilungskriterien beispielhafte Bestandsaufnahmen, Analysen und Bewertungen durchgeführt.²⁰

Ziel war es, die sortiments-, dienstleistungs-, angebotsbezogene sowie die ökonomische und gesellschaftliche Bedeutung der jeweiligen Kriterien für die Entwicklung dörflicher Nahversorgungseinrichtungen zu ermitteln. Eine Bewertung erfolgte anhand von 10 Indikatoren.

Aus den Ergebnissen der Basisanalyse wurden Kaufkraft- und Umsatzpotenziale bestimmt sowie Umsätze und Gewinne errechnet.

Datengrundlagen

Im Verlauf der Bestandsaufnahme wurde deutlich, dass nicht für alle Kriterien/Indikatoren geeignete Daten vorlagen (vgl. 2.1.1). Dem Modellcharakter entsprechend, wurden fehlende Daten, soweit möglich, mit „Bordmitteln“ nacherhoben oder/und durch Erfahrungswerte ergänzt.

Bei der Bewertung des Gesamtverfahrens stellt sich die Frage, ob künftig alle in der Basisanalyse des Modellprojektes erhobenen und verwendeten Kriterien auch künftig für die Entwicklung dörflicher Nahversorgungseinrichtungen benötigt werden.

²⁰ Bevölkerung, Mobilität, Versorgung, Dienstleistung, Engagementbereitschaft sowie Kaufkraft-/Umsatzpotenziale für Nahrungs- und Genussmittel

Reduzierung von Kriterien

Mittlerweile vorliegende Praxiserfahrungen in den Modelldörfern zeigen, dass – in Abhängigkeit von der Datenlage – Erhebungen und Analysen von Mobilitätskriterien vereinfacht oder darauf verzichtet werden könnte.

5.1.1 Mobilität (Phase I)

Um bei der Ermittlung von Kaufkraft- und Umsatzpotenzialen die Zusammenhänge zwischen Mobilität & Erreichbarkeit sowie Umsätzen & Gewinnen anhand von (fehlenden) Primärdaten darstellen zu können, wurden diese im Modellprojekt nachträglich erhoben.

In Ermangelung geeigneter Kenngrößen konnte die ökonomische Bedeutung der Mobilitätskennziffern jedoch nur begrenzt einbezogen und dargestellt werden.

Angemessenheit und Praktikabilität

In der Betriebszeit nach dem Umbau haben die Praxiserfahrungen in den drei Dorfläden gezeigt, dass mobilitätsbezogene Umsatzanteile von Pendlern lediglich vermutet, jedoch nicht nachgewiesen werden können.

Die umsatz- und gewinnbezogene Bedeutung der Mobilitätsfaktoren wird von den Ladenbetreibern als sehr gering eingeschätzt. Der Stellenwert qualitativer und quantitativer Mobilitätsfaktoren wurde im Rahmen der Bestandserhebung vermutlich überbewertet.

Angesichts dieser Erfahrungen stehen Aufwand und Ergebnisse nachträglicher Mobilitätsbestandsaufnahmen in keinem angemessenen Verhältnis und sind nicht praktikabel.

Bewertungen und Empfehlungen

Bei der Entwicklung dörflicher Nahversorgungseinrichtungen sind verfügbare Mobilitätsfaktoren (Erreichbarkeit, Kfz-Verfügbarkeit, Mobilitätsverhalten, Pendlerbeziehungen, ÖPNV-/ Rad-Anbindung etc.) zwar generell in die Standortbewertung einzubeziehen.

- Aufgrund ihrer vergleichsweise geringen praktischen Bedeutung kann bei fehlenden Primärdaten zur Mobilität auf eine zeit- und kostenaufwändige nachträgliche Erhebung verzichtet werden.
- Stattdessen wird empfohlen, den Aufwand für die Erhebung/Analyse von Mobilitätsdaten insgesamt zu vereinfachen und auf wenige, handlungsorientierte Grundinformationen zu reduzieren.

- Darüber hinaus wird angeregt, verfügbare regionale, landes- oder / und bundesweite Mobilitätskennziffern als Beurteilungsgrundlage zu verwenden.²¹
- Eine Übertragbarkeit nachträglicher Erhebungen von Mobilitätsfaktoren auf andere Dörfer ist nicht zu empfehlen.

5.1.2 Bürgerbeteiligungen (Phase I)

Bürgerbeteiligung

Eine Grundvoraussetzung für die Bindung und ökonomische Unterstützung potenzieller Kunden bei der Sicherung und Entwicklung dörflicher Nahversorgungseinrichtungen ist die frühzeitige Beteiligung der Dorfbewohner.

- Ohne die Mitwirkungsbereitschaft und Identifikation der Bevölkerung mit „ihrem“ Nahversorger ist eine wirtschaftliche Tragfähigkeit von Dorfläden in Frage zu stellen.

Die in allen drei Dörfern beispielhaft praktizierten und erprobten Beteiligungen mit öffentlichen Veranstaltungen, Workshops/Arbeitsgruppen waren daher im Rahmen des Modellprojektes eine wichtige Voraussetzung, um beteiligungsorientierte Erfahrungen bei der Entwicklung von Dorfläden zu gewinnen.

Angemessenheit und Praktikabilität

Gemessen an dem praktischen Nutzen, den betrieblichen Ergebnissen dem Kaufverhalten und der tatsächlichen Nachfrage nach den von Dorfbewohnern erarbeiteten und für erforderlich erachteten Sortimenten, Angeboten und Dienstleistungen stehen Aufwand und Ergebnisse der Beteiligungen in keinem angemessenen Verhältnis.

Der im Modellprojekt verfolgte komplexe und umfassende Beteiligungsansatz²² hat offenkundig zu Überforderungen der Beteiligten geführt.

Damit verbunden wurden teilweise unrealistische Erwartungen geweckt, die von Dorfbewohnern gewünschten Sortimente und Angebote würden im Dorfladen künftig täglich vorgehalten.

²¹ z.B. Deutsches Mobilitätspanel 2010.

Danach stehen in ländlichen Räumen 85% der Bevölkerung ein Kfz für Einkäufe zur Verfügung

²² „Dorfbewohner entwickeln ganzheitliche Konzepte für die drei Säulen der NDM“ (Versorgung → Güter des täglichen Bedarfs | Kultur/Soziales → Kulturelle und soziale Dienstleistungen aller Art | Kommunikation / Engagement → Treffpunkte/ehrenamtliche Aktivitäten)

Bewertungen und Empfehlungen

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Komplexität der modellhaften Beteiligungen in ihrer Gesamtheit nicht angemessen und praktikabel ist. Sie eignet sich nur bedingt zur Ermittlung realistischer und wirtschaftlich tragfähiger Warensortimente und Dienstleistungsangebote.

- Bei der Entwicklung dörflicher Nahversorgungseinrichtungen ist künftige eine generelle Vereinfachung der Bürgerbeteiligung zu empfehlen.

Dazu eignen sich standardisierte, ergebnis-, umsetzungs- und maßnahmenorientierte Veranstaltungsformen und Kommunikationsmethoden mit klaren Abläufen, Aufgabenstellungen und Zielvorgaben.

- Ohne Änderungen von Art, Inhalten und Abläufen der Beteiligung ist eine Übertragbarkeit auf andere Dörfer nicht zu empfehlen.

5.1.3 Haushaltsbefragungen (Phase I)

Fragebögen

Haushaltsbefragungen in den Modelldörfern und ihren Einzugsbereichen sind sinnvolle Instrumente für eine generelle Einschätzung von Defiziten und voraussichtlichen Bedarfen bei künftigen Warensortimenten und Dienstleistungsangeboten in dörflichen Nahversorgungseinrichtungen.

Flächendeckende Verteilung

Im Rahmen des Modellprojektes wurden dazu in modellhafter Form beispielhafte Fragebögen entwickelt, die auf fünf Seiten insgesamt 147 differenzierte Einzelfragen zu 10 verschiedenen Themenfeldern umfassen.

Mit Unterstützung interessierter Dorfbewohner hat durch die Gemeinden in Modelldörfern und Einzugsbereichen eine flächendeckende Verteilung der Fragebögen stattgefunden.

Selbstbefragung

Um das bürgerschaftliche Engagement und die Eigenverantwortung bei der Beantwortung der Fragebögen zu fördern, wurde eine beispielhafte Selbstbefragung von „Haus-zu-Haus“ durch Dorfbewohner angestrebt.

Rückläufe

Mit einer Quote abgegebener Fragebögen in den Modelldörfern von 11% bis 39% und in den zugehörigen Einzugsbereichen von 10% bis 27% war der Rücklauf deutlich geringer als erwartet.

Offensichtlich haben die Vielzahl und die Kleinteiligkeit der Fragen sowie der vergleichsweise hohe Zeitaufwand für deren Beantwortung zu dem geringen Rücklauf geführt.

Erschwerend kam hinzu, dass die Selbstbefragung ²³ von „Haus-zu-Haus“ durch ehrenamtliche, für Befragungen nicht geschulte Dorfbewohner, durchgeführt wurde.

Das dürfte vermutlich auch erklären, warum nur ein geringer Anteil der abgegebenen Fragebögen vollständig ausgefüllt war.

Angemessenheit und Praktikabilität

Festzustellen ist, dass der Aufwand und die Ergebnisse einer flächendeckenden Haushaltsbefragung in Verbindung mit einem komplizierten, umfangreichen Fragenkatalog und einer Selbstbefragung der Dorfbewohner in keinem angemessenen Verhältnis stehen.

Die dabei erzielten Ergebnisse sind nur bedingt zur Ermittlung betrieblich und ökonomisch belastbarer Daten geeignet.

Bewertungen und Empfehlungen

Haushaltsbefragungen zur Ermittlung und Einschätzung von Defiziten, Sortimenten, Bedarfen, Angeboten etc. in Dörfern und Einzugsbereichen sind wichtige Bausteine bei der Entwicklung dörflicher Nahversorgungseinrichtungen.

Eine auf die örtlichen Gegebenheiten zugeschnittene Befragung ist als Regelbestandteil der NDM auch in eine Landesstrategie aufzunehmen.

- Bei künftigen Haushaltsbefragungen sind standardisierte, einfach und verständlich aufbereitete Fragebögen zu empfehlen, die sich auf wenige Themen und Fragestellungen für Sortimente und Angebote einer dörflichen Nahversorgungseinrichtung konzentrieren.
- Zugunsten einer aussagefähigen repräsentativen Haushaltsbefragung wird darüber hinaus empfohlen, auf eine flächendeckende Verteilung in Dörfern und Einzugsbereichen sowie auf eine Selbstbefragung der Dorfbewohner zu verzichten.
- Eine Übertragung der im Rahmen des Modellprojektes beispielhaft durchgeführten Befragung auf andere Dörfer ist mit den genannten Änderungen zu empfehlen.

²³ Bürger befragen sich selbst

5.2 Zusammenfassung Basisanalyse (Phase I)

Auch im Rahmen einer künftigen Landestrategie zur Stabilisierung und Entwicklung von Nahversorgungseinrichtungen in peripheren ländlichen Siedlungen sind qualifizierte Bestandsaufnahmen als Grundlage für betriebswirtschaftliche Umsatz- und Gewinnermittlungen sowie zum Nachweis der ökonomischen Tragfähigkeit unverzichtbare Voraussetzungen.

Die umsatz- und gewinnbezogenen Ergebnisse der im Modellprojekt durchgeführten modellhaften Analysen und Berechnungen sind in den ermittelten Größenordnungen plausibel, weichen jedoch von den tatsächlichen betriebswirtschaftlichen Ergebnissen in den drei Modelldörfern ab.

Vermutete Gründe

Gründe werden von den Betreibern in zu gering angesetzten Betriebs-, Personal-, Energie- und Versicherungskosten, zu hoch angesetzten Gewinnspannen sowie eine generell zu hoch angesetzte Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel in Dörfern und Einzugsbereichen gesehen. Belastbare betriebswirtschaftliche Daten/Berechnungen zum Vergleich der rechnerischen und der realen Umsätze/Gewinne liegen nicht vor.²⁴

Angemessenheit und Praktikabilität

Gemessen an den tatsächlichen betriebswirtschaftlichen Ergebnissen stehen Aufwand und Ergebnisse der umfangreichen und detaillierten Bestandsanalysen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen in keinem angemessenen Verhältnis. Das hängt mit dem Modellcharakter zusammen, der eine umfangreiche Einbeziehung von Basisdaten erforderte, um deren Praktikabilität zu ermitteln.

Bewertungen und Empfehlungen

- Im Rahmen einer künftigen Landestrategie wird empfohlen, die Basisanalyse insgesamt zu vereinfachen.
- Bestandsaufnahmen und Analysen sollten sich auf einzelhandelsrelevante, kosten-, umsatz- und gewinnbezogene Fragestellungen konzentrieren, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der ökonomischen Tragfähigkeit sowie der Wettbewerbsverträglichkeit der jeweiligen dörflichen Nahversorgungseinrichtungen stehen.
- Eine unveränderte Übertragung der im Rahmen des Modellprojektes beispielhaft durchgeführten Basisanalyse auf andere Dörfer ist in der vorliegenden Form nicht zu empfehlen.

²⁴ Die Ermittlung der Ursachen könnte ggf. im Rahmen einer betriebswirtschaftlichen ex post Untersuchung erfolgen

5.3 Baukosten (Phase II)

In Ermangelung geeigneter Daten konnten zu Beginn des Modellprojektes noch keine genauen Kenntnisse über die voraussichtlich entstehenden und tatsächlich erforderlichen Kosten vorliegen.

„Lernendes“
Modellprojekt

Ziel war es, im Sinne eines „lernenden Modellprojektes“ realistische und auf andere Dörfer übertragbare Kostengrößen für die Sicherung und Entwicklung dörflicher Nahversorgungseinrichtungen beispielhaft zu ermitteln und festlegen zu können.

Kosten nach DIN 276

Bezogen auf die DIN 276 ²⁵ konnten Fördermittel für folgende Kosten-
gruppen (KG) beantragt werden:

- KG 300: Bauwerk – Baukonstruktionen
- KG 400: Bauwerk – technische Anlagen
- KG 500: Außenanlagen
- KG 600: Ausstattung/Einrichtungen
- KG 700: Baunebenkosten

Die Kosten wurden von den beauftragten Architekturbüros auf Grundlage der jeweiligen Planungen für die Dorfläden ermittelt.

Die Planungen basierten auf den Ergebnissen der Projektphase I und den daraus entwickelten Empfehlungen und Maßnahmen der Projektphase II.

Maßnahmen

Bei allen gebäudespezifischen Unterschieden im Detail waren die für einen funktionsfähigen Betrieb erforderlichen Baumaßnahmen in allen drei Dorfläden vergleichbar. Sie umfassten im Wesentlichen

- Sanierungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungs-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im und am Gebäude – sowie die
- Herstellung und Umgestaltung von Zuwegungen, Grünflächen, Terrassen und Kundenparkplätzen, Flächen und Rampen für Warenanlieferungen im Außenbereich.
- In allen drei Gebäuden wurden Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen (Heizung/Lüftung/Sanitär/E-Technik), Gäste- und/oder Personal-WCs, Ladeneinrichtungen, Küchengeräte, Kühl- und Lüftungstech-

²⁵ DIN 276: Kosten im Hochbau

nik, Ersteinrichtungen/Ausstattungen von Kaffee-Ecken o.ä. erneuert, ergänzt, instandgesetzt oder eingebaut.

Verteilt auf die Kostengruppen der DIN 276 ergeben sich für die Bau- und sonstigen Maßnahmen in den drei Nahversorgungseinrichtungen folgende Kostengrößen:

	Altenpleen			Brunow			Sarow		
Maßnahmen & Kostengruppen	Kosten Gesamt/€	Anteil %	Kosten Ø/qm/€	Kosten Gesamt/€	Anteil %	Kosten Ø/qm/€	Kosten gesamt/€	Anteil %	Kosten Ø/qm/€
Gebäude KG 300/400	47.100 €	40%	220 €	53.560 €	53%	480 €	53.360 €	53%	300 €
Ausstattung KG 600	19.400 €	16%	90 €	17.850 €	18%	160 €	21.260 €	21%	120 €
Außenanlagen ²⁶ KG 500	38.100 € ²⁷	32%		16.670 €	17%		14.670 €	15%	
Baunebenkosten KG 700	14.400 €	12%		11.900 €	12%		10.700 €	11%	
Summen	119.000 €	100%		100.000 €	100%		100.000 €	100%	
Eigenanteile Modelldörfer	19.000 €	16%		—	—		—	—	

Abb. 26 | Baumaßnahmen und Kosten in Modelldörfern

Baualter und Bausubstanz

Das Baualter der Gebäude in den drei Modelldörfern liegt zwischen ca. 60 und ca. 100 Jahren. Unterlassende Unterhaltungsmaßnahmen in Verbindung mit Leerständen haben über längere Zeiträume zu Schädigungen der Bausubstanzen mit entsprechend hohen Sanierungs- und Instandsetzungsbedarfen geführt.

²⁶ Für die Außenanlagen liegen keine detaillierten Flächen-/Kostenangaben vor. Durchschnittswerte konnten daher nicht ermittelt werden

²⁷ Die KG 500 enthält in Altenpleen auch Neubaukosten für die Laderampe mit Überdachung und Treppenanlage

Wirtschaftliche Kostengrößen

Im Vergleich der gebäudebezogenen Baukosten (KG 300/400) ist festzustellen, dass mit den zwischen ca. 220 €/qm und ca. 480 €/qm liegenden Quadratmeterpreisen sehr günstige Kostengrößen für die Bau- und Sanierungsmaßnahmen erzielt wurden. (Ø ca. 330 €/qm).

Gleiches gilt für die ausstattungsbezogenen Kosten (KG 600), die zwischen ca. 90 € und ca. 160 € (Ø ca. 120 €/qm) liegen.

Angemessenheit und Praktikabilität

Angesichts dieser Situation stehen die Gesamtkosten (KG 300-700 = Ø ca. 460 €/qm) und die dadurch erzielten Effekte für die dörfliche Nahversorgung und die Identifikation der Dorfgemeinschaft in einem sehr günstigen, angemessenen und praktikablen Kosten-Nutzen-Verhältnis.

- Festzustellen ist auch, dass die noch ohne vorherige Kenntnisse der Bausubstanzen und der Kostenbedarfe modellhaft festgelegten pauschalen Kostenobergrenzen von jeweils 100.000 € realistisch eingeschätzt wurden.
- Auch diese Kostengrößen haben sich für alle Beteiligten als angemessen und praktikabel erwiesen.

Bewertungen und Empfehlungen

Im Rahmen einer künftigen Landesstrategie ist Realistischerweise davon auszugehen, dass auch in anderen Dörfern Gebäude mit vergleichbaren Baualtern, Bauzuständen, Sanierungs- und Instandsetzungsbedarfen etc. Gegenstände von Förderungen sein werden.

Wenn das im Modellprojekt praktizierte Grundprinzip der Beschaffung kostengünstiger gebrauchter Gegenstände, Einrichtungen, Geräte etc. auch künftig aufrecht erhalten werden soll, ist zu empfehlen,

- die beispielhaft ermittelten durchschnittlichen Gesamtkosten (KG 300-700) von Ø ca. 460 €/qm als Quadratmeter bezogene Fördergrößen mit Gesamtkostenobergrenzen anzusetzen und auf Projekte in anderen Dörfern zu übertragen.

Kostenanteile

Als Anhaltswerte können dabei Kostenanteile für das Gebäude (KG 300/400) von ca. 40% - 50%, für Ausstattungen (KG 600) von ca. 15% - 20% und für Baunebenkosten (KG 700) von ca. 10% - 15% dienen.

- Empfohlen wird eine Indexierung der Kosten um sie den tatsächlichen Baukostenentwicklungen anzupassen.

Nachermittlung Außenanlagen

Darüber hinaus wird angeregt, die flächenbezogenen Kosten für den Ausbau der Außenanlagen in den Modelldörfern nachträglich ermitteln zu lassen und die entsprechenden Kostenanteile der KG 500 analog zu den anderen Kostengruppen in die Kostenanteile einzubeziehen.

Erscheinungsbild der Neuen Dorfmitte

5.3.1 Gestaltung und Erscheinungsbild (Phase II)

Im Rahmen des Modellprojektes lag das Hauptaugenmerk auf der Sicherung bestehender und der Entwicklung neuer, funktionsgerechter und ökonomisch betriebsfähiger Nahversorgungseinrichtungen. Gestalterische Aspekte konnten im Projektverlauf nicht behandelt werden.

- Dementsprechend ist den drei dörflichen Nahversorgungseinrichtungen im äußeren und inneren Erscheinungsbild nicht anzusehen, dass sie im Rahmen eines modellhaften Förderprogramms des Landes Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und finanziert wurden.

Empfehlungen

Im Rahmen einer künftigen Landesstrategie für die Neue Dorfmitte MV sollte sich die NDM nicht nur inhaltlich sondern auch visuell als eigenständige Qualitätsmarke entwickeln und dies durch einheitliche Gestaltungs- und Werbeelemente im Sinne eines „Corporate Identity“ nach Außen und nach Innen vermitteln.

- Ziel sollte es sein, die NDM landesweit auch in optischer Hinsicht als die zentrale Anlaufstelle für qualitätsvolle (Nah-) Versorgung mit kulturellen, sozialen und kommunikativen Angeboten und Dienstleistungen in ländlichen Räumen Mecklenburg-Vorpommerns zu etablieren.
- Im Zusammenhang mit einer landesweiten Marketingstrategie für die NDM wird empfohlen, geeignete werbliche und baulich-gestalterische Elemente und Erscheinungsformen mit hohem Wiedererkennungswert zu entwickeln.

5.4 Sortimente, Angebote und Funktionalität (Phase II)

Wichtigste Aufgabe der NDM ist es, die dörfliche Nahversorgung in peripheren ländlichen Räumen zu sichern oder wieder herzustellen. Das Land M-V verfolgt mit dem „drei-Säulen-Konzept“ einen integrierten Ansatz:

- Versorgung wird als ganzheitliches Angebot zur Stärkung der Daseinsgrundfunktionen in Dörfern und als Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität im ländlichen Raum verstanden.

Vielfalt und Identifikation

Je vielfältiger Warensortimente, kulturelle, soziale, medizinische etc. Dienstleistungen und Angebote sind, desto breiter ist die wirtschaftliche Basis einer NDM und desto höher die Identifikation mit dem Dorfladen.

Der Anteil der drei Säulen richtet sich nach individuellen örtlichen Gegebenheiten, die auch von den zur Verfügung stehenden Gesamtflächen abhängen.

Angemessenheit und Praktikabilität

Gemessen daran ist festzustellen, dass in allen Nahversorgungseinrichtungen die Flächenbedarfe für die „drei Säulen-Anteile“ optimal untergebracht wurden.

- Funktionalität, Orientierung im Dorfladen, Flächenaufteilungen und Präsentation von Warensortimenten in Regalen und Kühltresen sowie Organisation und Zuordnung von Flächen und Einrichtungen für ergänzende Dienstleistungsangebote (Treffpunkte/Kaffee-Ecken) stehen in den Dorfläden in einem angemessenen Kosten-Nutzungs-Verhältnis und entsprechen funktionsgerecht den praktischen Abläufen und dem Kundenverhalten.

Lediglich im Landmarkt Sarow hätte der Flächenanteil für das neue Treffpunktangebot (Kaffee-Ecke) aufgrund der vergleichsweise großen Gesamtflächen des Landmarkt-Gebäudes größer ausfallen können.

Bewertungen und Empfehlungen

Die qualitativ guten und funktionsgerechten Nahversorgungseinrichtungen sind größtenteils auch das Ergebnis der im Modellprojekt durchgeführten fachlichen Beratungen während der Planungs- und Einrichtungsphase.

- Es ist zu empfehlen, auch im Rahmen einer künftigen Landesstrategie eine fachliche Beratung durch externe Fachgutachter zu einem Verfahrensbestandteil zu machen.
- Eine Übertragbarkeit der im Modellprojekt praktizierten Beratungen auf andere Dörfer ist gegeben.

5.5 Dorfläden und Beschäftigungseffekte (Phase II)

Dem integrierten Ansatz des Modellprojektes entsprechend, sollten durch die Sicherung und Entwicklung dörflicher Nahversorgungseinrichtungen im Idealfall auch beschäftigungswirksame Effekte in den Modelldörfern eintreten.

Geringe Beschäftigungsmöglichkeiten

Festzustellen ist, dass neuen, einzelhandelsaffinen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsmöglichkeiten in dünn besiedelten ländlichen Räumen aufgrund der vergleichsweise geringen Rentabilität dörflicher Nahversorgungseinrichtungen, der geringen Anzahl potenziell verfügbarer und geeigneter Arbeitskräfte und den dörflichen Altersstrukturen naturgemäß enge Grenzen gesetzt sind.

- Realistischerweise konnte davon ausgegangen werden, dass allenfalls Beschäftigungsverhältnisse für ehrenamtliche, stundenweise Aushilfstätigkeiten entstehen könnten.

Positive Beschäftigungseffekte

Umso positiver sind die Beschäftigungseffekte einzuschätzen, die bereits nach kurzen Betriebszeiten²⁸ der Dorfläden eingetreten sind.

- In Altenpleen (650 EW) wurden zwei neue, täglich beschäftigte Aushilfen eingestellt. Insgesamt sind durch den Dorfconsum bislang fünf Arbeitsplätze entstanden.
- In Brunow (350 EW) wurde eine neue, täglich beschäftigte Aushilfe eingestellt. Insgesamt sind durch den Bauernmarkt bislang zwei Arbeitsplätze entstanden.
- In Sarow (450 EW) wurde eine neue Vollzeitbeschäftigte eingestellt. Insgesamt sind durch den Landmarkt bislang drei Arbeitsplätze entstanden.

Bewertung

Bei unveränderten Verkaufsflächen, Sortimenten, Angeboten und Dienstleistungen sind in Anbetracht der in allen Dörfern vergleichbaren Einwohner- und Altersstrukturen die örtlichen Möglichkeiten für Beschäftigungsverhältnisse in Vollzeit und/oder Teilzeit weitgehend ausgeschöpft.

²⁸ Betriebszeit nach Umbau: neun Monate in Altenpleen, 20 Monate in Brunow, 16 Monate in Sarow

- Die Ergebnisse zeigen, dass bei dörflichen Nahversorgungseinrichtungen nach dem „drei-Säulen-Prinzip“ auch bei geringer Rentabilität und geringen Verkaufsflächen Beschäftigungsmöglichkeiten entstehen können.

5.6 Dorfläden und soziale Effekte (Phase II)

Dörfliche Nahversorgungseinrichtungen verfügen in der Regel über eine jeweils ortsspezifische Funktionsvielfalt mit einer individuellen, personengebundenen Prägung. Sie unterscheiden sich dadurch wesentlich von personenunabhängigen standardisierten Einkaufsmärkten oder Lebensmitteldiscountern mit normierten Abläufen und Angeboten.

*Voraussetzungen
für soziale Effekte*

In Dorfläden bilden Sortimente und Angebote, Dienstleistungen und Service, Kommunikation und Begegnung, Betreiber, Mitarbeiterinnen und Kunden ein engmaschiges Netz, in das die Dorfgemeinschaft in ihrer Gesamtheit verflochten ist.

- Effekte für das soziale Miteinander im Dorf hängen somit nicht nur von den materiellen Versorgungs- und Serviceangeboten, sondern auch von der sozialen Kompetenz der handelnden Personen im Dorfladen ab.
- Darüber hinaus tragen täglich wiederkehrende Angebote, Service-Dienstleistungen (Poststelle), barrierefreie informellen Kommunikations- und Begegnungsmöglichkeiten etc. entscheidend dazu bei, den Dorfladen als selbstverständliche Anlaufstelle für Erledigungen und Begegnungen aller Art wahrzunehmen und sich mit der „Neuen Dorfmitte“ zu identifizieren.

Soziale Effekte

Festzustellen ist, dass durch die „drei-Säulen-Versorgung“ in allen Modelldörfern positive soziale Effekte verschiedenster Art für die Dorfgemeinschaften eingetreten sind:

- Bislang nicht vorhandene Begegnungs- und Kommunikationsmöglichkeiten wurden von der Dorfbevölkerung innerhalb kürzester Zeit ohne Vorbehalte angenommen,
- Ständig wiederkehrende Angebote (Frühstück, Imbiss/Mittagstisch, Kaffee-Ecken etc.) wurden ohne lange Anlaufzeiten genutzt und die Häufigkeit der Nutzungen nimmt zu.

Sie bieten nicht nur (älteren) Dorfbewohnern sondern auch Beschäftigten aus Nachbargemeinden preisgünstige Ernährungsmöglichkeiten und tragen damit wesentlich zur Verbesserung der Lebensqualität bei.

- Die mittlerweile in allen drei Dorfläden eingeführten zusätzlichen Catering-Angebote werden bei Familienfeiern in Anspruch genommen, Geburtstage oder Jubiläen werden vermehrt im Dorfcafé gefeiert.

Rentnergruppen und Vereine beginnen sich durch frühzeitige Anmeldungen Tische für ihre Zusammenkünfte zu reservieren.

Ehrenamtliche Aktivitäten

Wenngleich direkte ehrenamtliche Mitarbeit in den drei Dorfläden (noch) nicht stattfindet, wird aus der Mitte der Dorfgemeinschaft tatkräftige Unterstützung bei praktischen Außenarbeiten (Gartenpflege, Hinweisschilder, Reparaturen etc.) selbstbestimmt angeboten und unentgeltlich geleistet.

Soziale Effekte und Rentabilität

Die positiven sozialen Effekte stehen in Wechselbeziehung zu den ebenfalls positiven Effekten für Umsatz, Gewinn und langfristige Kundenbindung. Sie tragen dadurch zur Verbesserung der Rentabilität dörflicher Nahversorgungseinrichtungen bei.

Bewertung

Neben der zentralen Aufgabe des Modellprojektes, die dörfliche (Nah-) Versorgung zu sichern, sind die dadurch erst zur Entfaltung kommenden sozialen Effekte für die Dorfgemeinschaften zweifellos der wichtigste Beitrag zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in dünn besiedelten ländlichen Räumen.

Diese gewünschten Effekte sind durch das Modellprojekt Neue Dorfmitte in allen Modellstandorten eingetreten.

- Auch bei der künftigen Landesinitiative ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die gleichen positiven Effekte auch in anderen Dörfern eintreten.

Wenn es in Mecklenburg-Vorpommern auch morgen noch Dörfer als lebendige Orte selbstbestimmten Lebens in sozialen Gemeinschaften geben soll, dann darf heute nicht tatenlos hingenommen werden, dass die Daseinsgrundlagen für intakte Dörfer und Dorfgemeinschaften verloren gehen.

Abschnitt 6

Gesamteinschätzung

6.0 Zusammenfassende Einschätzungen

Mit dem Modellprojekt Neue Dorfmitte MV wird ein beteiligungs-, umsetzungsorientiertes und die Lebenswirklichkeit der Bevölkerung berücksichtigendes Konzept zur langfristigen Sicherung dörflicher (Nah-) Versorgungseinrichtungen in unterversorgten ländlichen Räumen verfolgt.

„Drei-Säulen Konzept“

Der modellhafte Ansatz einer „drei Säulen“ Versorgung mit unterschiedlichen Angebots- und Dienstleistungsschwerpunkten geht über eine reine existenzsichernde Mindestversorgung der Dorfbevölkerung mit Grundnahrungsmitteln hinaus.

Dieser Ansatz hat sich als geeignet erwiesen, einen ökonomisch und gesellschaftlich wirksamen, Siedlungs- und Infrastrukturen stabilisierenden und damit langfristig nachhaltigen Beitrag zur Sicherung funktionsfähiger peripherer ländlicher Räume zu leisten.

Instrument der Landesentwicklung

Die NDM erfährt dadurch auch den Stellenwert eines unterstützenden, praxis- und handlungsorientierten Instrumentes zur Verwirklichung landesentwicklungsplanerischer Ziele auf der räumlichen Ebene von Dörfern und Gemeinden in dünn besiedelten Räumen.

„Lernendes“ Modellprojekt

Dem Modellcharakter entsprechend, wurde die NDM als „lernendes Projekt“ angelegt:

- Es nimmt die Befindlichkeiten der Dorfbewohner auf, reflektiert und reagiert auf Alltagswahrnehmungen und Bedürfnisse, differenziert zwischen Wünschen und Wirklichkeit, entwickelt aus den jeweiligen Standortbedingungen individuelle, standortspezifische Versorgungskonzepte und setzt diese mit aktiver Beteiligung von Gemeinden, Dorfgemeinschaften, Eigentümern und Betreibern in einem mehrstufigen Prozess beispielhaft um.

Positive und negative Ergebnisse

Die in den vier Modelldörfern gewonnenen – positiven wie negativen – Erkenntnisse, sind unverzichtbare Grundvoraussetzungen für die Übertragbarkeit von Inhalten, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherung von Daseinsgrundfunktionen auf andere Dörfer in M-V.

Beispielhafte Modellstandorte

Dazu haben die sehr unterschiedlichen geographischen, siedlungsstrukturellen, verkehrlichen, ökonomischen, demographischen und sozialen Strukturen, anhand derer die vier Modelldörfer ausgewählt wurden, einen entscheidenden Beitrag geleistet.

Geringe Einwohnerzahlen

Mecklenburg-Vorpommern hat insgesamt rd. 780 Gemeinden. Die ländlichen Räume in M-V weisen mit ca. 71 EW/km² die geringste Einwohnerdichte in der Bundesrepublik auf.²⁹ In ca. 520 Gemeinden liegt die Einwohnerzahl unter 500 EW, in ca. 340 Gemeinden gibt es keine Nahversorgung.

Die beispielhaft ausgewählten Modelldörfer stehen exemplarisch für die zahlreichen Gemeinden mit geringen Einwohnerzahlen oder/und fehlenden Nahversorgungseinrichtungen.

Sie spiegeln in vielfältiger Hinsicht die Lebens-, Arbeits- und Versorgungswirklichkeit in peripheren, dünn besiedelten ländlichen Räumen Mecklenburg-Vorpommerns wider.

Übertragbare Ergebnisse

Mit den Ergebnissen des Modellprojektes liegen erstmals belastbare Erkenntnisse über Verfahren, Strukturen, Maßnahmen und Kosten sowie über ökonomische und soziale Effekte vor, die durch die Implementierung einer NDM in Dörfern mit geringen Einwohnerzahlen oder/und fehlender Nahversorgung zu erwarten sind.

Allesamt Bausteine, die gut geeignet sind, in einer landesweiten Strategie zur Sicherung der dörflichen Nahversorgung Verwendung zu finden:

Stellenwert der Nahversorgung

- Über das vermutete Maß hinaus, hat sich gezeigt, dass eine gesicherte und auf die individuellen Standortbedingungen zugeschnittene, bedürfnisgerechte Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs die entscheidende Voraussetzung für die Lebenszufriedenheit und den Verbleib der Bewohner in „ihrem“ Dorf ist.
- Die Wertschätzung wohnungsnaher Versorgungseinrichtungen steigt mit dem Anteil immobiler Einwohner.

²⁹ Bundesdurchschnitt ca. 229 EW/km² (Statistische Daten MV, Stand 2013)

Funktionale Aufwertung

- Vor allem Dörfer mit einer gut funktionierenden „drei Säulen“ Versorgung erfahren unter funktionalen Aspekten einen Bedeutungsüberschuss mit stabilisierenden Effekten für die Lebens- und Arbeitsverhältnisse am Standort.

Effekte, die bis in Nachbargemeinden oder Einzugsbereiche ausstrahlen können.

Trägerschaften

- In Abhängigkeit von Trägerschaften und Betriebsformen ist die Entwicklung einer standortspezifischen NDM auch in den Gemeinden mit Einwohnerzahlen unter 500 EW möglich.
- Das gilt vor allem dann, wenn kommunale Trägerschaften oder bürgerschaftliche Organisationen (Vereine, Genossenschaften) vorhanden sind oder eingerichtet bzw. gegründet werden.

Betriebswirtschaftliche Rentabilität

- Insbesondere kleinere dörfliche Nahversorgungseinrichtungen in Gemeinden mit weniger als 500 EW bewegen sich betriebswirtschaftlich überwiegend an der Grenze zur Rentabilität.
- Ein auskömmlicher, die Existenz des Betreibers und die Nahversorgung sichernder Betrieb erfordert daher ein hohes Maß an Eigeninitiative, Selbsthilfe und Engagement.
- Unterstützend bedarf es dazu der ehrenamtlichen Mitwirkung von Dorfgemeinschaften, kommunalen Selbstverwaltungen und Amtsverwaltungen.

Anschubfinanzierung durch Förderung

- Angesichts dieser rahmensetzenden Entwicklungsbedingungen ist eine Implementierung einer bedarfsgerechten und ökonomisch tragfähigen NDM nur durch Anschubfinanzierungen mit Mitteln aus öffentlichen Förderprogrammen zu erreichen.
- Fördergegenstände sind überwiegend einfache und vergleichsweise kostengünstige Bau- und Einrichtungsmaßnahmen – insbesondere zur Einhaltung lebensmittelhygienischer und gewerberechtlicher Auflagen.
- Darüber hinaus hat sich die Anschubfinanzierung von Einrichtungen und Ausstattungen für täglich wiederkehrende Angebote (Frühstück, Mittagstisch) und barrierefreie Möglichkeiten zur Kommunikation und

Anschubfinanzierung durch Förderung

zum Informationsaustausch („Kaffee-Ecken“) als besonders effektiv für den Betrieb, das soziale Miteinander und die Identifikation der Dorfbewohner mit „ihrem“ Dorf(laden) erwiesen.

- Die mit einer Anschubfinanzierung zu erzielenden Kosten-Nutzen-und sozialen Effekte sind für die NDM höher anzusetzen, als bei anderen Förderprogrammen.

Sonderfall Dörfer ohne Nahversorgung

- In Dörfern ohne Nahversorgungseinrichtungen, in denen auch kein, für eine Verkaufsstätte geeignetes, Gebäude mit funktionsgerechter technischer Infrastruktur vorhanden ist, lässt sich der Ansatz einer „drei Säulen“ Versorgung nur in sehr begrenztem Umfang realisieren.
- Hier wird eine Grundversorgung in der Regel nur durch Verkaufsstellen mit begrenzten Warensortimenten und Öffnungszeiten, durch temporäre mobile Versorger oder durch Kombination beider Versorgungsmöglichkeiten zu entwickeln sein.

Landesinitiative Neue Dorfmitte MV

Mit den im Rahmen des Modellprojektes Neue Dorfmitte MV gewonnenen Erkenntnissen hat das Land Mecklenburg-Vorpommern praktikable und umsetzungsfähige Grundlagen und Bausteine für eine erfolgversprechende Landesinitiative zur Implementierung dörflicher Nahversorgungseinrichtungen in dünn besiedelten ländlichen Räumen entwickelt.

Anpassung an Programmerfordernisse

Die übertragbaren Ergebnisse gilt es in förderrechtlicher und fördertechnischer Hinsicht zu konkretisieren und in ein praktikables Antragsverfahren einzuarbeiten.

Dabei müssen auch die im Modellprojekt nur ansatzweise erprobten Elemente (Marketing, Internet, Erscheinungsbild der NDM) Berücksichtigung finden und förderfähig gemacht werden.

Verwendete Literatur

Im Rahmen des Modellprojektes verwendete Literatur

Agrarsoziale Gesellschaft e.V.:	Dörfer auf dem Weg in die Zukunft: Herausforderung Innenentwicklung, Göttingen, 3-2009
BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg:	Mobile Versorgung – ein Konzept zur Stabilisierung der Nahversorgung Gutachten im Auftrag des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin 2012
Berlin-Institut:	Die demografische Lage der Nation. Was freiwilliges Engagement für die Region leistet, Berlin 2011
Berlin-Institut:	Die Zukunft der Dörfer, Berlin 2011
Bertelsmann Stiftung (Hrsg.):	Wegweiser Demographischer Wandel 2020. Analysen und Handlungskonzepte für Städte und Gemeinden, Gütersloh 2006
BMELV:	Zukunft ländlicher Räume, Stuttgart 2008
BMVBS:	Handbuch zur Planung flexibler Bedienformen im ÖPNV, Bonn 2009
BMVBS:	Ohne Auto einkaufen, Berlin 2011
Bundesagentur für Arbeit, Berlin:	Pendlerstatistik Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort nach Gemeinden mit Angaben zu den Auspendlern, Mecklenburg-Vorpommern, Berlin 2008
EWS Group GmbH, Lübeck:	MarktTreff – Lebendige Marktplätze im ländlichen Raum Bearbeitung im Auftrag des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes SH, Kiel 2013
Genossenschaftsverband BW e.V. / Wirtschaftsminist. BW:	Zukunft durch Kooperation, Stuttgart 2009
Gertz, Gutsche, Rümenapp GbR:	Kleinräumige Bevölkerungsprognose. Region Stettiner Haff bis zum Jahr 2030. Hamburg/Berlin 2009
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München:	Nahversorgung in Bayern. Bedeutung – aktuelle Situationen – Alternativen Bericht im Auftrag des Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie

Im Rahmen des Modellprojekte verwendete Literatur

Hatzfeld, Ulrich:	Auswirkungen von Verbraucher- und Fachmärkten auf kommunale Belange, Dortmund 1986
Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft:	Deutschland zum Selbermachen, Ideen statt Rotstift, Berlin 2007
Institut für Ökologische Wirtschaftsforschung gGmbH:	Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im ländlichen Raum, Berlin 2005
Karlsruhe Institut of Technology:	Deutsches Mobilitätspanel (MOP) – wissenschaftliche Begleitung und erste Auswertungen, Bericht 2010
Kersten, J:	Abschied von der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in: Zeitschrift für Umwelt und Planungsrecht, 7-2006
Kuratorium Deutsche Altenhilfe:	Seniorenarbeit und Politik in ländlichen Räumen, Köln 2011
Lenk, Klaus:	Multidimensionale Serviceläden: ein Modellkonzept für die öffentliche Verwaltung im Internet-Zeitalter, Berlin, 2000
Neu, Claudia:	Bürgerschaftliches Engagement in ländlichen Räumen – Ressource für Lebensqualität und Zukunftsfähigkeit Vortrag zum Nationalen Forum für Engagement und Partizipation beim Deutschen Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V., Berlin 2011
Prognos AG Berlin:	Engagementatlas 2009 – Daten. Hintergründe. Volkswirtschaftlicher Nutzen. Im Auftrag des Generali Zukunftsfonds, Köln 2009
Thünen-Institut, Braunschweig:	Nahversorgung in ländlichen Räumen. Gutachten im Auftrag des BMVBS / BBR, Berlin 2013
Verbraucherzentrale Bundesverband e.V., Berlin:	Hat der ländliche Raum eine Zukunft? Schriftenreihe des Verbraucherzentrale Bundesverbandes zur Verbraucherpolitik, Berlin 2006