

Scheune Großer Hof Rathjensdorf

Potenzial der Ortsentwicklung Mögliche Schritte zu einem Schlüsselprojekt



MASSNAHMEN im OEK sollen die Gemeinde Rathjensdorf weiter bringen.

- Manche Maßnahmen, können ohne Förderung im kommunalen Alltag mitbedacht werden.
- Einige Maßnahmen können nur gefördert umgesetzt werden.
- Aus ihnen können **SCHLÜSSELPROJEKTE** werden.

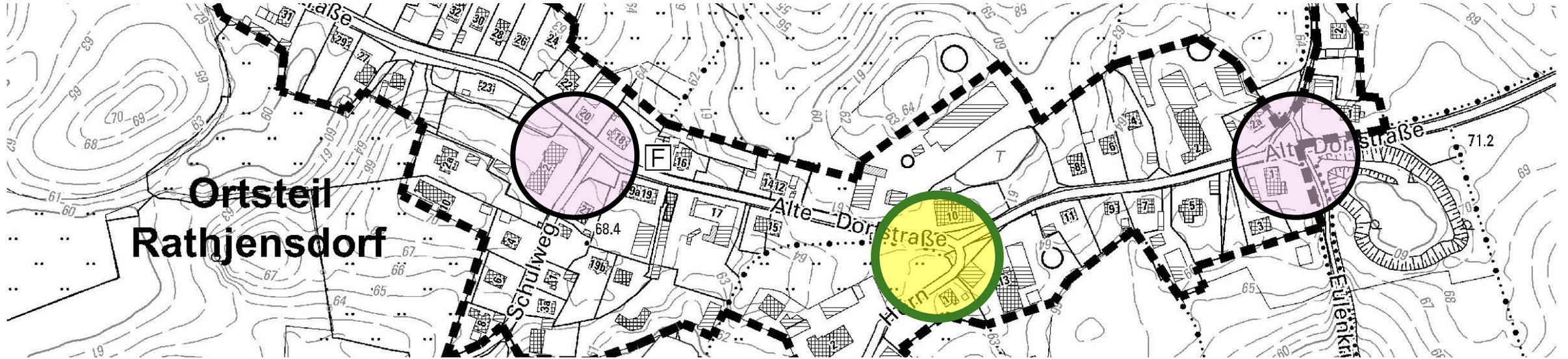
Qualitätskriterien	Gewichtung LLUR	Scheune
A Schlüsselprojekt zur Ortskernentwicklung (Begründung über Ortskernentwicklungskonzept)	5 Punkte	
B Ressourcenschutz durch Nutzung / Umnutzung von dörflicher Bausubstanz oder Ressourcenschutz durch Flächenrevitalisierung (inkl. Abriss)	3 Punkte	
C Projektbündel privater Vorhaben zur Ortskerngestaltung	3 Punkte	
D Neuschaffung / Sicherung / von Versorgungs- / Treff- / Dienstleistungsangeboten	3 Punkte	
E Projekt hat gemeindeübergreifende Bedeutung in interkommunalem Orts(kern)entwicklungskonzept	2 Punkte	
F Schaffung von Arbeitsplätzen	2 Punkte	
G Gesetzliche Vorgabe EnEV-Standard wird bei Neu- und Bestandsgebäuden um 10% übertroffen	2 Punkte	
H Inklusive Ansätze / Elemente des Vorhabens zur gleichberechtigten Teilhabe	1 Punkte	
I Dauerhafte Unterstützung durch ehrenamtliches/ bürgerschaftliches Engagement	1 Punkte	
J Integration von Flüchtlingen / Migranten (dauerhafte Angebote)	1 Punkte	
GESAMTPUNKTZAHL Mindestpunktzahl 8 Punkte 23 Punkte möglich		

ABLAUF

- Vorschläge für Maßnahmen werden entwickelt.
- GV stimmt über Maßnahmen ab.
- Maßnahmenkatalog wird beim Land eingereicht.
- wenn die Kriterien erfüllt sind kann einzelnen Maßnahmen zugestimmt werden
- Förderzusage bis 600.000 €
- Maximale Fördersumme 75%

BEVORZUGTE FÖRDERUNGEN FÜR:

- Umnutzung dörflicher Bausubstanz
- Multifunktionshäuser inkl. Co-Working-Spaces,
- dorfgemäße Gemeinschaftseinrichtungen
- Gemeindeübergreifende Bedeutung
- Einrichtungen der Grundversorgung z.B. Mobilität, Werkstatt,...



Drei Kreuzungen sind seit Jahrhunderten nachgewiesen.

Zusammen mit der angrenzenden Bebauung sind sie von baukultureller Bedeutung.

Diese Abzweigungen nehmen die Funktion von Plätzen ein.

Die Kreuzungen sind in ihrer Ausstrahlung zu bewahren und zu stärken.



Scheune Großer Hof Rathjensdorf

Ortsbild | Baukultur



Der Platz Dorfstraße – Hörn ist von besonderer Bedeutung. Die Randbebauung und die erhöhte Hofkoppel vermitteln Dorfgeschichte.



Prägende Gebäude sind in den letzten Jahrzehnten verschwunden. Resthöfe warten auf eine neue Zukunft. Dann sind ‚Alt mit Neu‘ zu kombinieren.

Scheune Großer Hof Rathjensdorf

Trotz vieler Um- und Anbauten prägt der Große Hof die Ortsmitte sehr positiv.

Der Verlust von Gebäuden würde hier eine ‚Leerstelle‘ hinterlassen, die kaum zu füllen wäre.

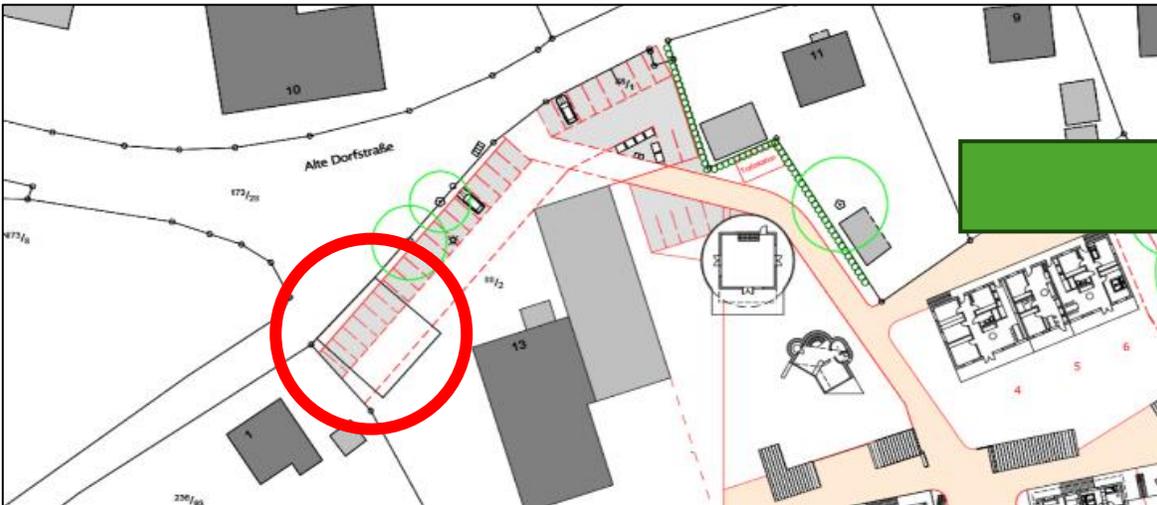
Der Erhalt der Scheune erfordert Nutzungsideen.

Das geplante Wohnprojekt bietet die Chance die Scheune zu erhalten und sie als Schnittstelle zwischen Neubürgern und bestehender Gemeinde zu ertüchtigen.

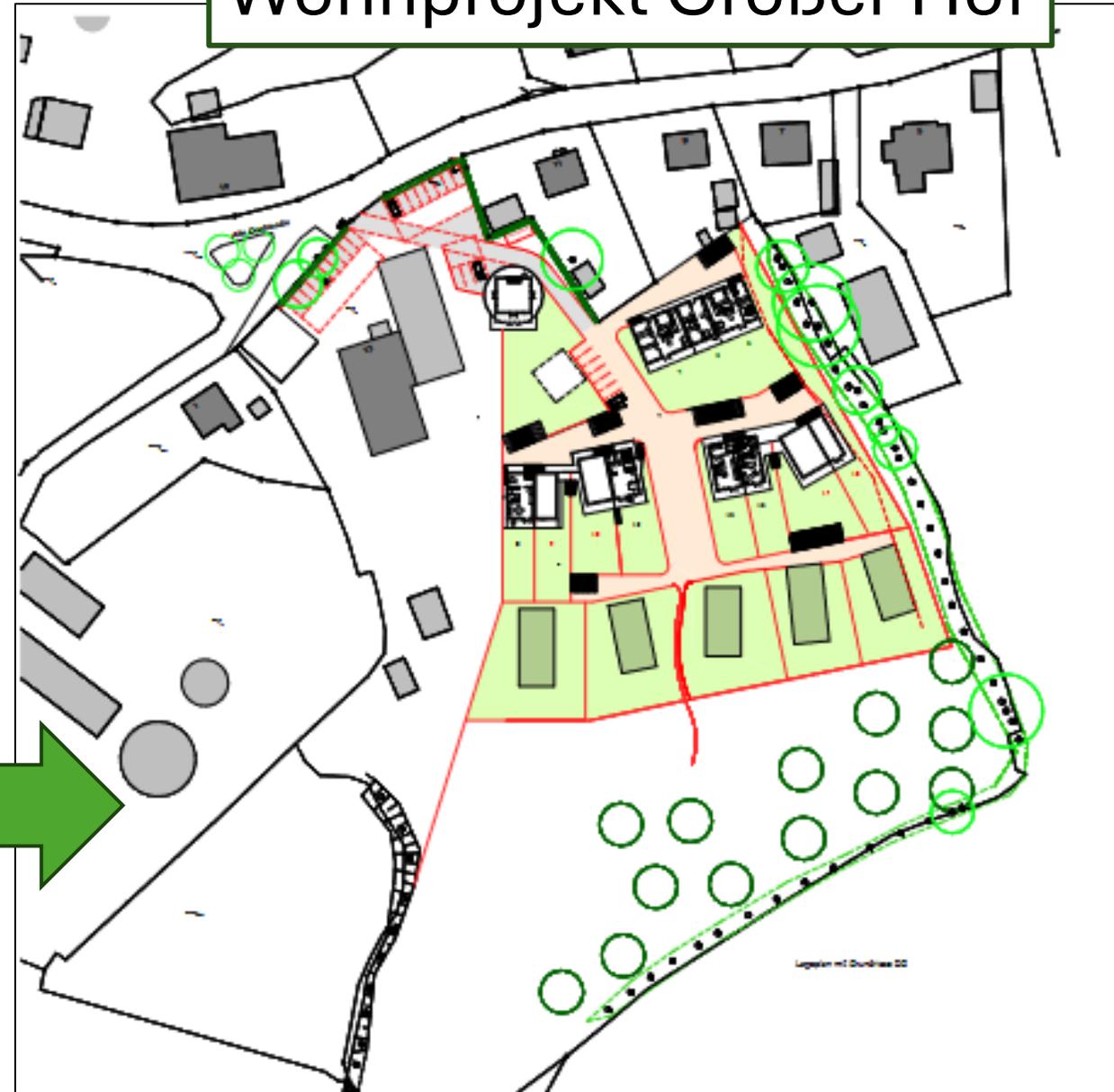


Großer Hof

Scheune Großer Hof Rathjensdorf

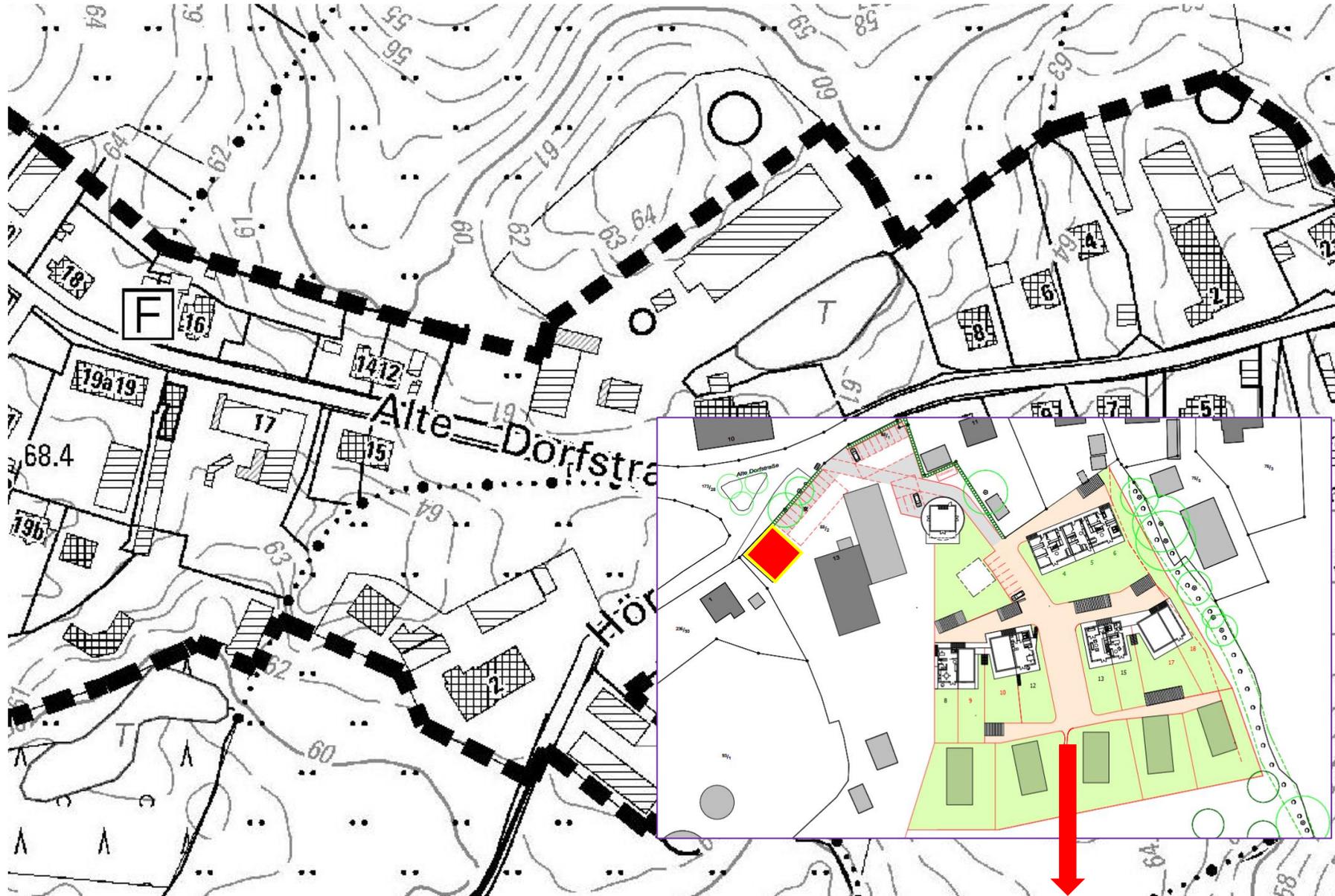


Wohnprojekt Großer Hof



Scheune Großer Hof Rathjensdorf

Wohnprojekt Großer Hof



Das Wohnprojekt vergrößert die Anzahl der Einwohner von Rathjensdorf mit ca. 10%.

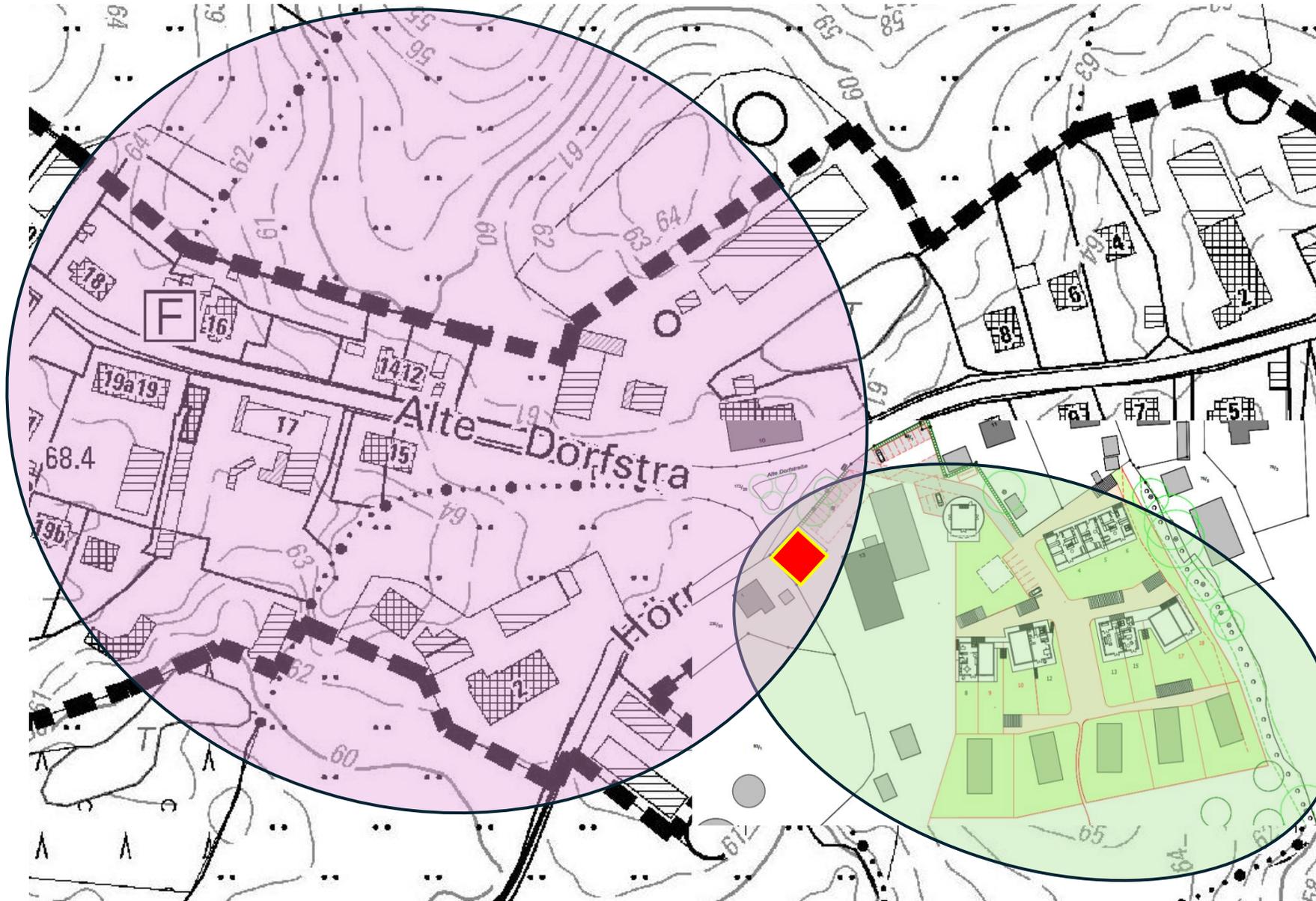
Eine wichtige Aufgabe wird die Integration dieser Menschen in die Dorfgemeinschaft sein.

Die Hinterlage des Baugebietes erfordert die gezielte Anbindung ans Dorf.

Dabei hilft die Nutzung der Scheune und eine Durchwegung in die Landschaft.

Scheune Großer Hof Rathjensdorf

Schnittstelle Dorf - Wohnprojekt



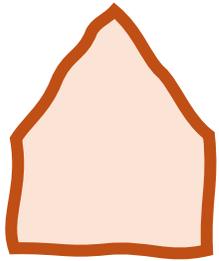
Die Scheune liegt so, dass sie gut als Schnittstelle zwischen Wohnprojekt und Gemeinde dienen kann.

Dort können der Bedarf nach Aktivitäten vom Wohnprojekt mit denen der Gemeinde verbunden werden.

Denkbar sind

- Mobilitätsstation
- Nahversorgung
- Treffpunkt
- Werkstatt
- Radtourismus
- Sommercafé
- ...

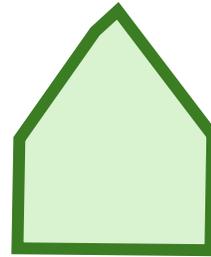
Familie Grimmig



überträgt



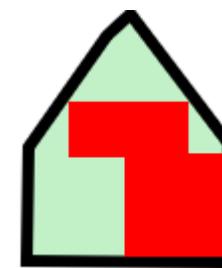
Gemeinde



verpachtet



Wohnprojekt + Förderverein Scheune e.V.



nutzen



- Der jetzige Eigentümer überträgt die Scheune an die Gemeinde.
- Die Gemeinde entwickelt die Hülle als **Schlüsselprojekt** der Ortsentwicklung
- Die Gemeinde verpachtet die Scheune an einen **Förderverein**.
- Das Wohnprojekt und der Förderverein stehen für Ausbau und Einrichtung

Ziele

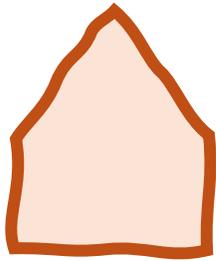
Erhalt und Sanierung des Gebäudes.

Ausbau zur **Schnittstelle** von Wohnprojekt und Gemeinde

Nutzung

Gemeinschaftshaus vom Wohnprojekt und der Gemeinde Rathjensdorf

Familie Grimmig

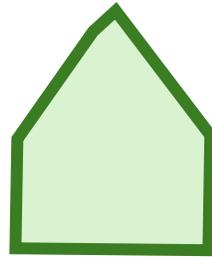


Wenn der Weg mit allen Beteiligten vorabgestimmt ist:

Workcamp räumt, sichert, bereitet vor
TH Lübeck (?) misst auf, erstellt verformungsgetreues Aufmaß
Einbindung von Statiker und Zimmermann
Analyse der Ausbaumöglichkeiten

**Förderung über Aktivregion?
Gemeinde unterstützt Workcamp**

Gemeinde

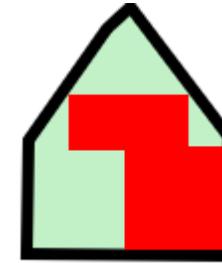


**Wenn Untersuchung positiv
Wenn als Schlüsselprojekt anerkannt :**

Gemeinde + Wohnprojekt entwickeln Konzept,
Gemeinde lässt sanieren.
Hülle mit Bodenplatte,
Wasser, Abwasser, Strom

**Förderung der Gemeinde im
Rahmen der Ortsentwicklung**

Wohnprojekt



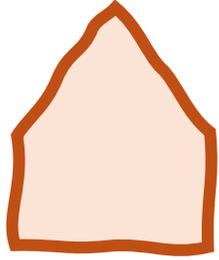
Wenn Grundsanierung durchgeführt wurde:

Wohnprojekt und Förderverein stehen für den Ausbau als Gemeinschaftshaus und als Schnittstelle zur Gemeinde:
Mobilitätsstation, Einkaufsmöglichkeit, Treffpunkt, Werkstatt,...

**Finanzierung durch Wohnprojekt
öffentliche Förderung von Maßnahmen**

Scheune Großer Hof Rathjensdorf

Erster Schritt | Ausräumen Freilegen



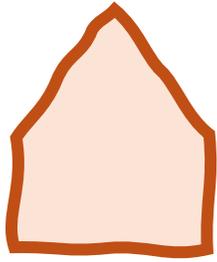
Gemeinde
unterstützt
Eigentümer

Der **Internationale Bauorden** (angefragt) legt ein 14-tägiges Sommercamp nach Rathjensdorf. Junge Leute, die sich oft auf ein Studium (Architektur, Bauingenieur) räumen aus, sichern, legen frei. Anleitung durch eine Fachkraft.
Gemeindeaufgabe: Stellung von Unterkunft und Verpflegung, Finanzierung der Fachkraft.



Scheune Großer Hof Rathjensdorf

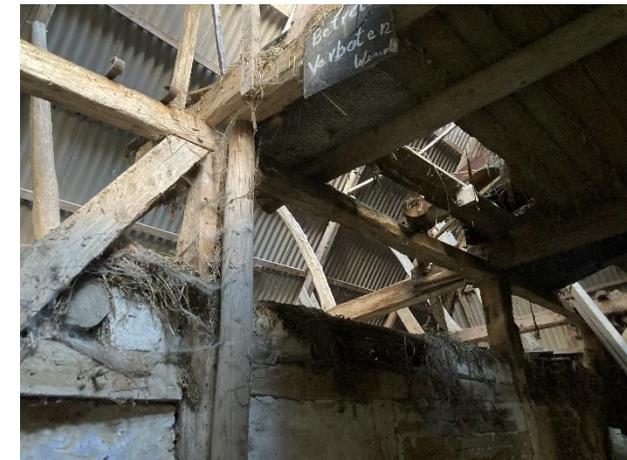
Zweiter Schritt - Untersuchung



Gemeinde
unterstützt
Eigentümer

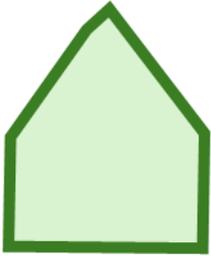
In der zweiten Woche kooperiert das workcamp mit dem **Aufmaßteam der TH Lübeck** (angefragt). Studierende der TH Lübeck erstellen ein **verformungsgetreues Aufmaß**. Einzubinden ist zudem ein Statiker.

Beide Betrachtungen dienen als Grundlage für weitere Entscheidungen: z.B. die Übertragung der Scheune an die Gemeinde und das Sanierungskonzept.



Scheune Großer Hof Rathjensdorf

Dritter Schritt - Hülle sanieren

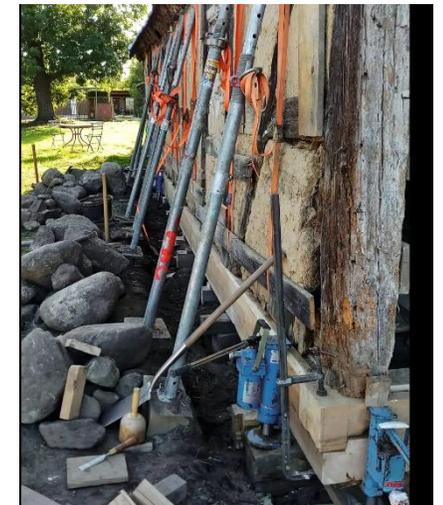


Gemeinde
entwickelt

Die Gemeinde übernimmt die Scheune ins Eigentum.
Sie setzt hiermit ein Schlüsselprojekt der Ortsentwicklung um.
Die Finanzierung erfolgt über die entsprechenden Förderprogramme des OEK.

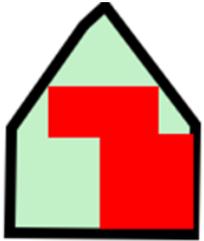
Die Scheune wird grundsaniert und für einen Ausbau vorbereitet.
Das betrifft die gesamte Konstruktion von Wänden, Dach, Fundament und Boden,
die Versorgung mit Wasser, Strom und den Anschluss an das Abwasser.
In dieser Etappe wird nicht gedämmt und keine Heizungsanlage installiert

Das Erscheinungsbild – historisch prägend und offen für neue Nutzungen.



Scheune Großer Hof Rathjensdorf

Vierter Schritt - Ausbau

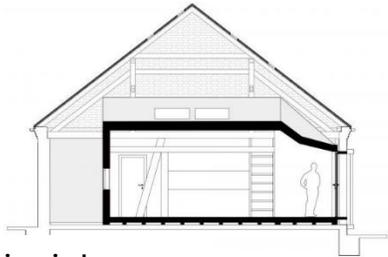


Gemeinde
verpachtet an
Förderverein
Scheune e.V.

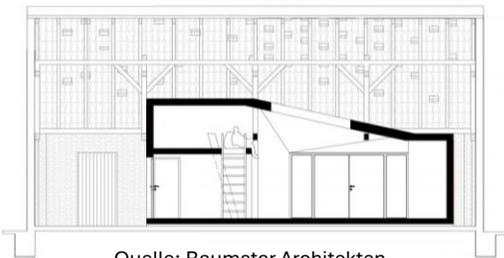
Die Scheune wird von einem zu gründenden **Förderverein** gepachtet.
Darin sind das Wohnprojekt und Bürger der Gemeinde gemeinsam vertreten.

Der Förderverein verantwortet den Ausbau mit gedämmten Modulen als ‚Haus in Haus Modell‘. Der Rest bleibt roh für die Nutzungen, die keine Wärme benötigen.
Der Ausbau erfolgt nach Ideen und Anforderungen von Wohnprojekt und Gemeinde.

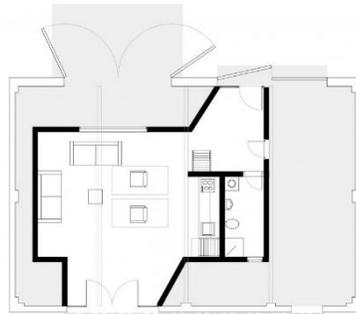
Das Wohnprojekt überführt Mittel aus dem **Projektvermögen** in die Scheune.
Angestrebt sind zusätzliche **öffentliche Förderung**, für z.B. eine Mobilitätsstation.



Beispiel



Quelle: Raumstar Architekten



Quelle: Raumstar Architekten

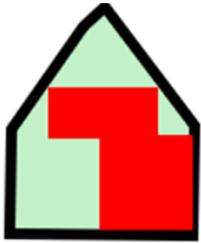


Quelle: Architektenkammer Thüringen

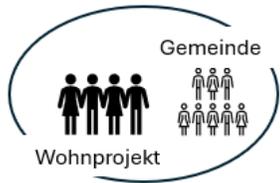


Quelle: Königs St Gallen

Scheune Großer Hof Rathjensdorf



Förderverein
Scheune e.V.



Im Alltag wird das Wohnprojekt, die Scheune betreiben. Sie ist gleichzeitig ein wichtiger Ort Ehrenamtlichen, dörflichen Engagements für z.B. Dörpsmobil, Nahversorgung, soziale Ereignisse. Der **Förderverein Scheune** spiegelt neben **,neuen‘** Einwohnern auch **,alte‘** Einwohner aus Rathjensdorf.

Fünfter Schritt - Nutzen



Musikalische Scheune



drinnen-draußen-Treff



Werkstatt



E-bike sharing



Dörpsmobil



Nahversorgung

Scheune Großer Hof Rathjensdorf



Unser Dorf ist schöner geworden



Beispiel Bokel:
Frühstück auf der Dorfstraße am kommunalen Backofen