



## **Dorfbegegnungshaus Leistadt – Unser Mehrgenerationen-Projekt**

### *Ein Vorschlag des Ortsvorstehers*

#### **1. Ein zeitgemäßes Projekt der Dorferneuerung**

In den letzten dreißig Jahren ist die Infrastruktur von Leistadt erodiert. Läden und Gastronomie sind weitgehend verschwunden, was ein massives Problem für die Zukunft von Leistadt als Dorf darstellt. Der Ortsteil lebt aber andererseits von seiner dörflichen Identität. Die frühere Lebensform von Großfamilien auf einem Hof ist überholt. Ältere Mitbürger vereinsamen in ihren Häusern und es gibt keine dauerhaften Begegnungsorte. Das sind Ergebnisse der Entwicklung der „modernen Gesellschaft“, in der das Dorf seinen Zusammenhalt verloren hat. Es ist die zentrale Herausforderung für die Zukunft des Lebens im Dorf, hier zeitgemäße neue Formen zu ermöglichen. Die Herausforderung für Dorferneuerung.

Ein zeitgemäßes Projekt der Dorferneuerung ist ein Dorfbegegnungshaus, das folgende Angebote und Möglichkeiten miteinander verbindet:

- Zentrale, offene Begegnungsstätte im Alltag für alle Generationen;
- Grundversorgung mit einem attraktiven Einkaufsangebot und Café;
- Dorfkneipe mit zeitgemäßem, gesundem Speiseangebot;
- Kulturtreff;
- Mehrgenerationen-Wohnprojekte;
- Offene Werkstatt;
- Würdiger Lebensabend in der Gemeinschaft.

#### **2. Ein geeignetes Areal**

Mitten in Leistadt steht in der Hauptstraße 35 – 37 der Hof des vormaligen Winzerbetriebs Gottlieb Brodbeck zum Verkauf. Der Instandhaltungszustand der Gebäude ist überwiegend sehr schlecht. Die ältesten Teile stammen aus der Zeit des Wiederaufbaus von Leistadt nach der Zerstörung im pfälzischen Erbfolgekrieg. Über einer Eingangstür des nördlichen Gebäudes ist neben dem Zeichen, dass dort Weinbau (Küferei) betrieben wurde, die Jahreszahl der Errichtung dieses Gebäudeteils mit 1723 angegeben:



**Gravur über der Tür im nördlichen Gebäude.**

Eine Wirtschaft oder Nutzung des Hofes besteht nicht mehr. Manche Details auf dem Hof zeigen die frühere typische Bewirtschaftung des Hofes; andere Details haben keine historische Bedeutung, sondern sind störende Eingriffe in die Substanz.

Die Erben wollen das Gelände verkaufen; der Verkaufserlös ist für die Lebensperspektive des einen Erben, der aufgrund eines Unfalls Invalide ist, von großer Bedeutung.

Für Leistadt ist es als Gemeinde von Bedeutung, dass an dieser zentralen Stelle des Ortes eine für die Dorfentwicklung und -erneuerung sinnvolle Nutzung entsteht, die der Zukunft des ganzen Ortes dienlich ist. Eine solche sinnvolle Nutzung kann das hier vorgestellte Projekt eines Dorfbegegnungshauses sein.

Auf dem Gelände befinden sich von der Hauptstraße her gesehen zwei Gebäude, die vormals Wohnzwecken dienten, im östlichen Bereich schließen sich Nebengebäude (unterkellerte Scheunen) und ein Gartengelände an. Das Areal ist ca. 1.500 m<sup>2</sup> groß.



Das Gelände liegt gegenüber der protestantischen Leodegarkirche und wird im Norden vom Schlittgraben begrenzt, der in diesem Bereich offenliegt und von dort in das Naturschutzgebiet Berntal gelangt. Im Süden ist das Gelände von der Bebauung an der Freinsheimer Straße begrenzt.

Das Objekt erfordert eine vollständige Kernsanierung, wobei es wünschenswert ist, dass ortsbildprägende Elemente und solche von historischem Wert bei der Sanierung erhalten oder sinnvoll integriert werden. Das südliche Gebäude ist unterkellert, wobei der Keller orts- und zeittypisch für das aufstehende Gebäude einen etwa gut 1 Meter aus der Oberfläche herausragenden Sockel bildet. Der Keller ist nach der Gravur in seinem Eingangsbogen aus dem Jahr 1869. Das aufstehende Gebäude dürfte in seinen Grundelementen aus derselben Zeit sein; es wurde allerdings später durch Umbauten verändert und hat außer seiner Fassade an der Hauptstraße kaum erhaltenswerte historische Substanz.



**Gravur im Keller-Eingangsbogen: 1869**

In diesem Keller wurde zuletzt der Bereich hinter der Zugangstür als Vorratsraum und ein westlich angrenzender Raum als Heizungsraum genutzt, in dem eine Ölzentralheizung untergebracht ist. Bei einer Sanierung könnte dort für die zukünftige energetische Versorgung des gesamten Objekts voraussichtlich ein Blockheizkraftwerk untergebracht werden.



Mit den östlichen Nebengebäuden liegt das wesentliche Potential für wichtige Aufgaben des künftigen Dorfbegegnungshauses vor. Durch geeigneten Ausbau kann dort im Erdgeschoss die Dorfkneipe und in einem geeignet ausgebauten Obergeschoss Wohnraum hergestellt werden, der barrierefrei über eine Aufzugsanlage erreicht wird. Das braucht lebendige Phantasie und gute Planer, aber dann lohnt es sich. Auch die unansehnliche Überdachungsanlage entlang der südlichen Grundstücksgrenze kann dabei durch gute Gestaltung zu einem Obergeschoss beitragen, das mit der künftigen Wohnnutzung einen Zusammenhang bildet und im unteren Bereich z.B. Parkplätze ermöglicht. Denn diese werden auf dem Gelände in ausreichender Zahl vorgesehen werden müssen: eine große Herausforderung. Aber wir sollten hier nicht den künftigen Planungsalternativen vorgreifen, sondern nur einmal vorsichtig Gedanken anstoßen.

Wo auf dem Gelände sinnvollerweise künftig ein angemessen dimensionierter Dorfladen untergebracht werden könnte, sollte ebenfalls erfahrenen planerischen Entwürfen vorbehalten bleiben. Aber für einen Dorfladen in Leistadt, der umfangreich den Versorgungsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen kann, ist eine Verkaufsfläche



von mindestens 100 m<sup>2</sup> sowie Nebenräume (Lager, Kühlhaus) erforderlich, damit ein volles Sortiment von Backwaren, Frischwaren, Gemüse und Dauerwaren und solche des täglichen Haushaltsbedarfs vorgehalten werden können. Gerade die aktuellen Erfahrungen im Rahmen der Corona-Krise machen deutlich, wie wichtig eine solche regionale Versorgungsmöglichkeit ist; sie ist ein Kernelement für ein würdiges und selbständiges Leben im Dorf. Aber auch für diesen Zweck ist es erforderlich, dass Parkraum hergestellt wird, weil selbst für einen kleinen Ort wie Leistadt der Einkauf nicht nur fußläufig erfolgen kann.

Für die Dorfkneipe ist ebenfalls eine Nutzfläche für das Publikum in einer Größe von etwa 120 m<sup>2</sup> erforderlich und daneben zusätzlich ausreichend Platz für eine gut funktionsfähige Küche, Lager und Kühlraum, sowie ausreichende Sanitärebereiche. Diese Flächenbedarfe müssen mit dem Flächenangebot in ein praktikables Verhältnis gebracht werden.



**Der östlich angrenzende Gartenbereich, hier der Blick nach Westen.**

Der Gartenbereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Außenbereich der Kneipe (Biergarten), als Spielareal für die Kinder, oder leider möglicherweise auch für ergänzenden Parkraum, der dann allerdings wegen der erforderlichen Durchfahrt auch die nutzbare Fläche der aufstehenden Nebengebäude verringern würde. Auch hier sind viel planerische Phantasie und gestalterisches Können gefragt.



### **3. Ein träumender Blick in die Zukunft**

Stellen wir uns vor, ein gutes Planungsteam hat in regem Austausch mit der Bevölkerung von Leistadt im Rahmen der bevorstehenden **Dorfmoderation** die Herausforderungen an eine sinnvolle Gestaltung aus dem Bestand hervorgebracht, dann könnte das Dorfbegegnungshaus vielleicht künftig so aussehen:

Von der Hauptstraße her bietet sich das gewohnte städtebauliche Bild; zwei Gebäude in ihrer bisherigen Kubatur wurden gekonnt z.B. hinsichtlich der Fenstergestaltung in historisierender Weise wieder instandgesetzt. Die Fenster haben Gewände aus Leistadter Sandstein und die dann zeitgemäß isolierten Dächer haben schön gestaltete First-Überstände. Die beiden Gebäude sind weiterhin durch das Tordach und das Eingangstor miteinander verbunden, wobei das Tor in der Regel offensteht. Es ist groß genug für das Befahren des Hofes durch Besucher und Lieferverkehr. Die historischen Türfassungen der Gebäude sind erhalten und zeugen von der Vergangenheit. Das südliche Gebäude ist grundlegend hinter seiner westlichen Fassade im Wesentlichen neu aufgebaut. Die Planer haben eine Lösung gefunden, wie man barrierefrei vom Hof in das Erdgeschoss gelangt, das wegen des halbhohen Kellers leider etwa einen Meter höher liegt als der Hof. Im Erdgeschoss befindet sich nun möglicherweise der Dorfladen mit schöner, heller Verkaufsfläche. Hier kauft man gern ein und es gibt eigentlich alles, was man braucht. Vielleicht hat der Laden zur Hauptstraße hin ein repräsentatives, schönes Schaufenster erhalten, das ihn auch von außen attraktiv macht und zum Einkaufen einlädt. Das Lager und Kühlhaus grenzen geeignet an und es gibt einen offenen Übergang in ein kleines Café, in dem sich die Leistadter Senioren und an manchen Tagen auch Familien zum Frühstück treffen. Man sitzt dort gemütlich und ist dort gern beisammen, erledigt seine Einkäufe.

Das Obergeschoss ist für zeitgemäßes Wohnen hergerichtet, das einerseits Privaträume und andererseits Gemeinschaftsräume vorsieht. Sichere Privatheit und kurze Wege in die Gemeinschaft. Diese Wohntage wird über einen Aufzug bequem erreicht und steht mit den weiteren Wohnbereichen entlang des südlichen Grundstücksverlaufs und im Obergeschoss der rückwärtigen Nebengebäude über eine gemeinsame, öffentliche Galerie in Verbindung. So besteht eine recht große Wohngemeinschaft, idealerweise leben dort mehrere Generationen geeignet zusammen; auch zwei Wohnplätze für die Lila Villa sollten als Außenstelle beinhaltet sein. Man lebt dort entweder als Mieter, oder aufgrund eines Wohnrechts, das mit einer genossenschaftlichen Einlage erworben wird,



die einen Finanzierungsbeitrag bei Errichtung und Unterhaltung des Objekts darstellt. Einzelheiten sind dem endgültigen und genauen Plan zur Wirtschaftlichkeit vorbehalten.

Energetisch ist alles auf dem neuesten Stand. Strom und Warmwasser liefert ein Blockheizkraftwerk im Keller für das gesamte Objekt – das ist ökologisch vorbildlich.

Vielleicht muss der Dorfladen auch im Erdgeschoss des nördlichen, älteren Gebäudes untergebracht werden, wenn die Planer das Problem des barrierefreien Zugangs beim südlichen Gebäude nicht lösen können. Ansonsten findet sich dort eine gute Wohnlösung mit Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss und privaten, individuellen Wohnräumen in den darüberliegenden eineinhalb Geschossflächen. Auch dort bietet sich an, das Obergeschoss niveaugleich mit dem Wohnbereich in den östlichen Nebengebäuden zu verbinden.



Baulich ist eine solche Verbindung als Assoziation schon vorhanden; man muss sie zeitgemäß architektonisch interpretieren und im gesamten Objekt auf eine einheitliche Höhe legen: Im Obergeschoss sind damit dann alle Wohnbereiche hufeisenförmig über eine Galerie miteinander in Verbindung. (Ein Anlehnungsvorbild könnte man im Frank-



Löbschen-Haus in Landau erkennen, auch wenn bei uns wohl natürlich eine deutlich bescheidenere Ausführung entstehen würde.)



**Frank-Löbsches Haus in Landau, hier als Assoziation**

Grob abgeschätzt könnten vielleicht 15 Wohnplätze in dem Areal insgesamt entstehen. Alle haben als Ausdruck der Privatheit eigene Sanitärbereiche und sind im Größenzuschnitt unterschiedlich, je nachdem, was der Bereich hergibt. Aber alle haben luftige Verbindung zur Außenwelt und Begegnungsraum und sind barrierefrei zu erreichen. Auch auf Pflegebedarf im Alter sollten Vorkehrungen getroffen sein. Bei diesem Wohnkonzept ist der Haushalt naturgemäß sehr klein. Natürlich möchte jeder in seinem privaten Wohnbereich auch die Möglichkeit zum persönlichen Kochen haben, aber das ist in einem Wohn-Essbereich integriert. Ansonsten gibt es ja Gemeinschaftsbereiche, auch für gegenseitige Einladungen.

Oder man trifft sich in der Dorfkneipe. Da gibt es zu essen und zu trinken, aber vor allem gemütliches Ambiente für das Wohlbefinden. Das Wohnzimmer des ganzen Dorfes. Es wird gut gekocht, gesund, aber lecker. Im Dorfladen muss kein Gemüse weggeworfen werden; bevor es nicht mehr verkauft werden kann, lässt es sich immer noch gut in der Kneipe verarbeiten, als Beilage, eine Suppe oder für einen Fond. Das gilt auch für andere Produkte. Nachhaltigkeit ist in dem ganzen Projekt ein gemeinsames Ziel. Darüber spricht man und danach handelt man. Die Generationen treten hierzu in Austausch, man lernt voneinander und hilft sich.

Für den großen Weinkeller unter der Scheune wurde von den Planern aus baurechtlichen Gründen natürlich ein sog. zweiter Fluchtweg vorgesehen und verwirklicht. Geht man in der Kneipe die Treppe zum Keller hinab, kommt man zunächst an die Bar und von dort in den Kulturkeller. Manchmal gibt es dort Musik, manchmal Film und manchmal Tanz, Comedy,





Lesungen oder Disco-Fest, wie das schon in der „Halle 07“ geübt wurde, die leider einem Baugebiet weichen muss.



**Bald leider schon Vergangenheit: Die Kulturhalle 07 am Eichelberg**

Da der Keller massiv angelegt ist, stört von dort auch kaum der Lärm, den es manchmal unweigerlich aus den Lautsprechern gibt. Aber das Feiern gehört irgendwie immer dazu. Und es ist schön zu sehen, wenn die Leute fröhlich sind. Die Jugend muss nicht fortfahren, sondern hat auch hier ihren Spaß.

Auf dem Gelände befindet sich auch eine „offene Werkstatt“, für jeden, der etwas als „Hausmeister“ verrichten will, weil immer etwas zu reparieren ist, oder weil vielleicht jemand etwas basteln will, für die Enkel, oder für den Opa und die Oma. Hier können neue Aussteller für den Dorfladen angefertigt werden, oder die Stühle für die Kneipe bekommen einen Schliff. Überhaupt: Kneipe und Café sollten nicht mit sterilen Katalogmöbeln ausgestattet sein, sondern „improvisiert“ mit guten Möbeln, wie daheim. Da kommt das gute Sofa nochmal zu neuem Leben und ein schöner Schrank, eine Sitzgruppe, ein schöner Tisch und ein schönes Regal – insgesamt einfach liebenswert. Die Bewohner kümmern sich



darum, solange sie es können und freuen sich an dem, was die Jungen machen. Manchmal ist es jetzt besser und nicht immer nur früher.

Um die Wirtschaft des Objekts kümmert sich professionell ein Verwaltungsteam, das von der Genossenschaft bezahlt wird, die von den Bewohnern und Nutzern, den Einwohnern von Leistadt und der Stadt Bad Dürkheim im Einklang mit den Regeln der Gemeindeordnung gebildet wird und als Träger der Einrichtung fungiert. Diese Leute betreiben den Dorfladen und die Kneipe und den Kulturkeller, natürlich arbeitsteilig und verantwortlich. Es gilt schließlich, die gesamte Einrichtung wirtschaftlich zu erhalten und zukunftsfähig zu unterhalten. Dafür gibt es einen Wirtschaftsplan, mit dem sorgfältig auf Einnahmen und Ausgaben geachtet wird.

Bei diesem Ausblick liegt nahe: Es gibt Zukunft in Leistadt.

#### 4. Zur Realisierung

Aus Vorgesprächen mit dem Dorferneuerungsbeauftragten des Landkreises, Herrn Raimund Rinder, zeichnet sich die Möglichkeit ab, dass die Verwirklichung des Projekts aus Dorferneuerungsmitteln des Landes großzügig gefördert werden könnte. Bis zu 65% der Kosten und einem Jahreshöchstbetrag von 500.000,00 Euro über drei Jahre käme eine solche Förderung in Betracht, sofern die Stadt Bad Dürkheim das Objekt erwirbt und die Realisierung betreibt. Soviel Geld wird man mindestens auch brauchen. Das wären im ersten Jahr die Anschaffungs- und Planungskosten sowie erste Kosten im Zusammenhang des Sanierungsbeginns. Im zweiten Jahr weitere Planungskosten und maßgebliche Ausbauarbeiten, dasselbe auch im dritten Jahr. Dann könnte es im Grunde stehen. Ja, das ist eine Herausforderung, aber eine, die sich lohnt.

Ergänzend könnten weitere Fördermittel für spezifische Zwecke, z.B. den Dorfladenausbau oder die Herstellung der Barrierefreiheit eingeworben werden. Und die Genossenschaft der Nutzer bringt einen Teil der erforderlichen Finanzmittel auf.

Im ersten Schritt spricht sich der Ortsbeirat von Leistadt für die Verwirklichung des Konzepts und für die Umsetzung aus: als Anregung an die Stadt Bad Dürkheim herangetragen (s. Beschlussvorschlag am Ende). Diese prüft die Chancen der Verwirklichung und der Finanzierung in Abstimmung mit dem Landkreis und dem Land und befasst anschließend damit die Gremien, namentlich den Bau- und Entwicklungsausschuss und den Stadtrat, nachdem vorbereitend mit dem Land dessen Finanzierungszusage abgesichert wurde.



Spätestens nach der Grundlagenentscheidung kann das Projekt näheren Eingang bei der Dorfmoderation finden, zu der begleitend erste Planungsentwürfe entstehen und miteinander in öffentlichen Bürgerversammlungen besprochen werden. Allerdings kann unter Umständen auch schon früh in der Dorfmoderation das Konzept vertiefend behandelt werden, dann immer mit dem Risiko, dass es nicht realisiert wird. Im Rahmen der Moderation entwickelt sich sinnvollerweise auch der Kreis künftiger Nutzer, die zusammen mit der Stadt Bad Dürkheim die Betriebsgenossenschaft für das Projekt eingeht und die weiteren Finanzierungsmittel einwirbt. Die Stadt ist Bauherr und Eigentümer des Objekts. Der Betrieb vor Ort wird von der gemeinsamen Genossenschaft organisiert, in der die Stadt entsprechend den Vorgaben der Gemeindeordnung ihren Einfluss im Benehmen mit dem Ortsbeirat wahrnimmt, was auf der Grundlage eines Betriebskonzepts in den wesentlichen Grundzügen festgeschrieben wird, wie es sich aus vorstehender Skizze eines Zukunftsausblicks nahelegt. Das ist nur ein vorläufiger Vorschlag, der einer detaillierten Ausarbeitung und Prüfung durch die Stadtverwaltung und der Zustimmung der städtischen Gremien vorbehalten ist, nicht zuletzt, um optimal den jeweiligen Förderungsvoraussetzungen entsprechen zu können.

##### **5. Beschlussvorschlag für den Ortsbeirat:**

*Der Ortsbeirat von Leistadt möge beschließen:*

- 1) Das vom Ortsvorsteher vorgeschlagene Konzept für ein Dorfbegegnungshaus in Leistadt wird als wichtige Entwicklungschance für den ganzen Ort begrüßt und befürwortet.
- 2) Das aus dem Konzept ersichtliche Projekt soll Gegenstand der Dorfmoderation und der Fortschreibung der Dorfentwicklungsplanung werden.
- 3) Die Stadt Bad Dürkheim wird ersucht, alsbald die Möglichkeiten zu untersuchen und mit dem Landkreis als Dorferneuerungsbeauftragtem darüber zu verhandeln, ob das im „Konzept Dorfbegegnungshaus“ angesprochene Objekt in der Hauptstraße in Leistadt angekauft werden kann, oder andernfalls Objekte nachzuweisen, die für die Verwirklichung des Konzeptes bereitgestellt werden können.
- 4) Der Ortsbeirat begrüßt und befürwortet den Ankauf des Objekts in der Hauptstraße 35- 37 durch die Stadt Bad Dürkheim nach positiver Prüfung der Realisierungs- und Finanzierungsmöglichkeiten durch die Verwaltung und den Stadtrat, ohne dass der Ortsbeirat sich für die Verwirklichung des Projekts „Dorfbegegnungshaus Leistadt“ damit allein auf dieses eine Objekt festlegt.



- 5) Die in dem Konzept „Dorfbegegnungshaus Leistadt“ insoweit in Bezug genommene Immobilie soll aber für den Planungsverlauf und die mit dem Land zu führenden Verhandlungen solange die Grundlage bilden, bis entweder die Prüfung ergibt, dass dieses Objekt nicht geeignet oder nicht finanzierbar ist, oder ein geeigneteres Objekt mit Billigung des Ortsbeirats nachgewiesen ist.
- 6) Der Ortsbeirat ersucht die Stadt Bad Dürkheim, im Haushalt für das Jahr 2021 die sich aus der Untersuchung nach Satz 3 ergebenden erforderlichen Finanzmittel vorzusehen.