

Buchholz Zukunft, Wohnen & Leben

Ein basisdemokratisches Projekt von Buchholzer Bürger: innen

Quartier Neue Dorfstraße

Zukunftsfähiges Mehrgenerationen-
Wohnprojekt für Buchholz am See

ENTWURF

Version 4.21

27. September 2024

Ansgar Büter-Menke, Eike Burmester, Jörg E. Drewes, Ulrike Möhlmann, Maren Ruf, Siem Speck



Inhaltsverzeichnis

1. Hintergrund: Altersstruktur und Wohnflächenbedarf.....	3
1.1 Bevölkerungsentwicklung in Schleswig-Holstein und Herzogtum-Lauenburg	3
1.2 Ist-Situation in der Gemeinde Buchholz.....	6
2. Basisdemokratische Lösungsfindung in der Dorfgemeinschaft	7
2.1 Entstehung dieses Konzeptes	7
2.2 Ziele für das „Wohnquartier Neue Dorfstraße“	8
3. Umsetzung Quartier „Neue Dorfstraße“.....	11
3.1 Das zentrale Quartier	11
3.2 Umgebung des zentralen Quartiers	12
3.3 Städtebaulicher Entwurf	13
3.4 Verkehr	14
3.5 Trägerschaft und Grundstücke	14
4. Förderprogramme	14
5. Kontakt und Ansprechpartner	15

1. Hintergrund: Altersstruktur und Wohnflächenbedarf

1.1 Bevölkerungsentwicklung in Schleswig-Holstein und Herzogtum-Lauenburg

Seit Jahren wird die Bevölkerung in Schleswig-Holstein durchschnittlich immer älter. Im Jahr 2011 betrug das Durchschnittsalter 44,3 Jahre, im Jahr 2020 bereits 45,8 Jahre. Damit einhergehend ist der Anteil der > 65-Jährigen von 21,8 % auf 23,4% gestiegen, gleichzeitig der Anteil der < 20-Jährigen von 19,2 % auf 18,2% gesunken. Dieser Trend wird sich in Zukunft fortsetzen, so dass der Anteil der > 65-Jährigen zum Jahr 2030 auf 27,4% steigen wird [1]. Wenn 2040 die geburtenstarken Jahrgänge (1960 – 69) das 65. Lebensjahr überschritten haben, wird fast jeder 3. Einwohner 65 Jahre und älter sein (Abb. 1). Differenziert nach Altersgruppen wird die Anzahl der Hochbetagten (> 85 Jahre) stark zunehmen [1].

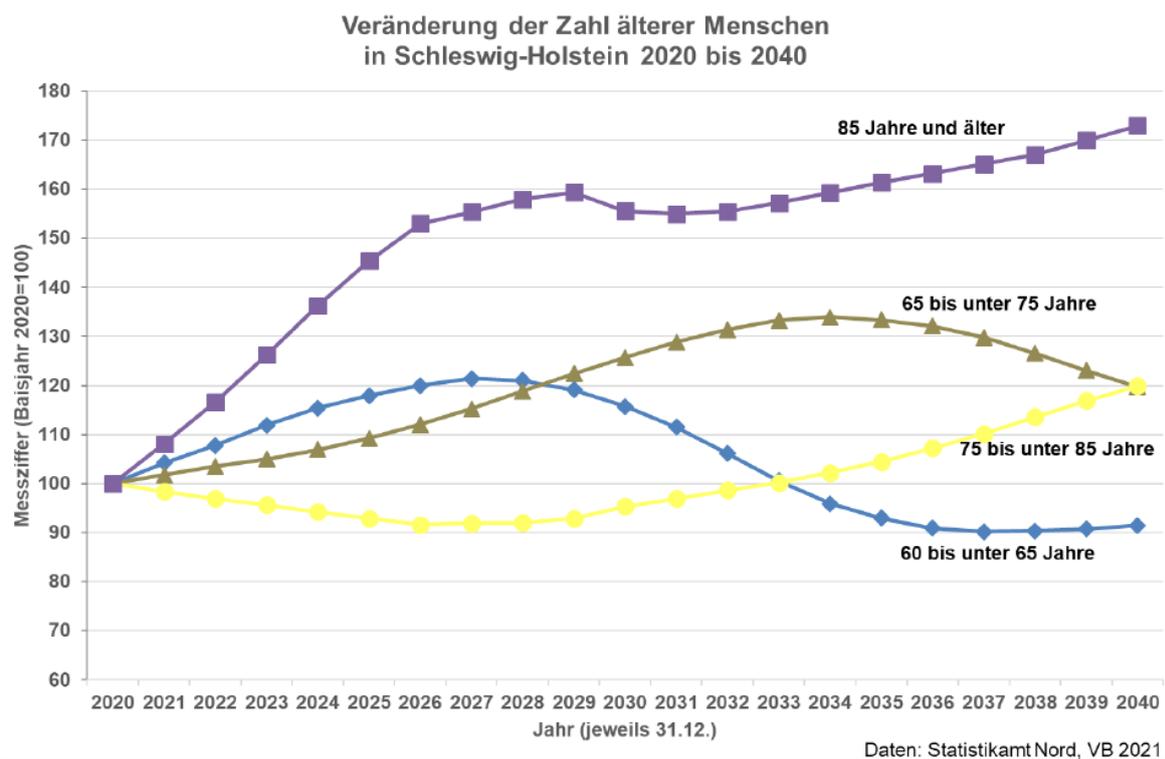


Abbildung 1: Veränderung der Zahl älterer Menschen in Schleswig-Holstein 2020 bis 2040 [1]

Im Kreis Herzogtum Lauenburg wird die Anzahl der Menschen > 80 Jahre von 2022 bis 2040 um 32,2% zunehmen (Abb. 2). Gleichzeitig verzeichnet der Kreis einen nur sehr geringen Rückgang der < 20-Jährigen (0,4 %) für den Zeitraum 2021-2040.

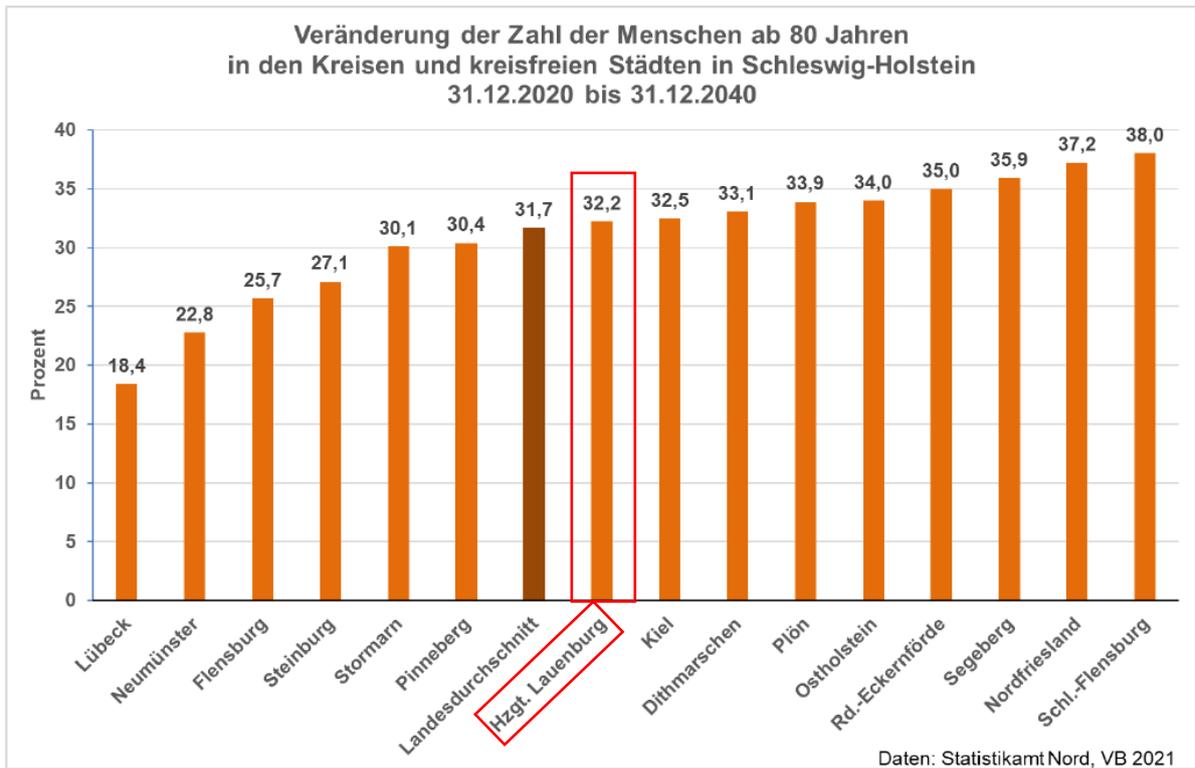


Abbildung 2: Veränderung der Zahl der Menschen ab 80 Jahren in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins 2020 bis 2040 [1]

Die Zahl der Haushalte wird in Schleswig-Holstein und auch im Herzogtum Lauenburg bis 2030 stark ansteigen, was auf die wachsende Anzahl älterer Menschen zurückzuführen ist (Abb. 3).

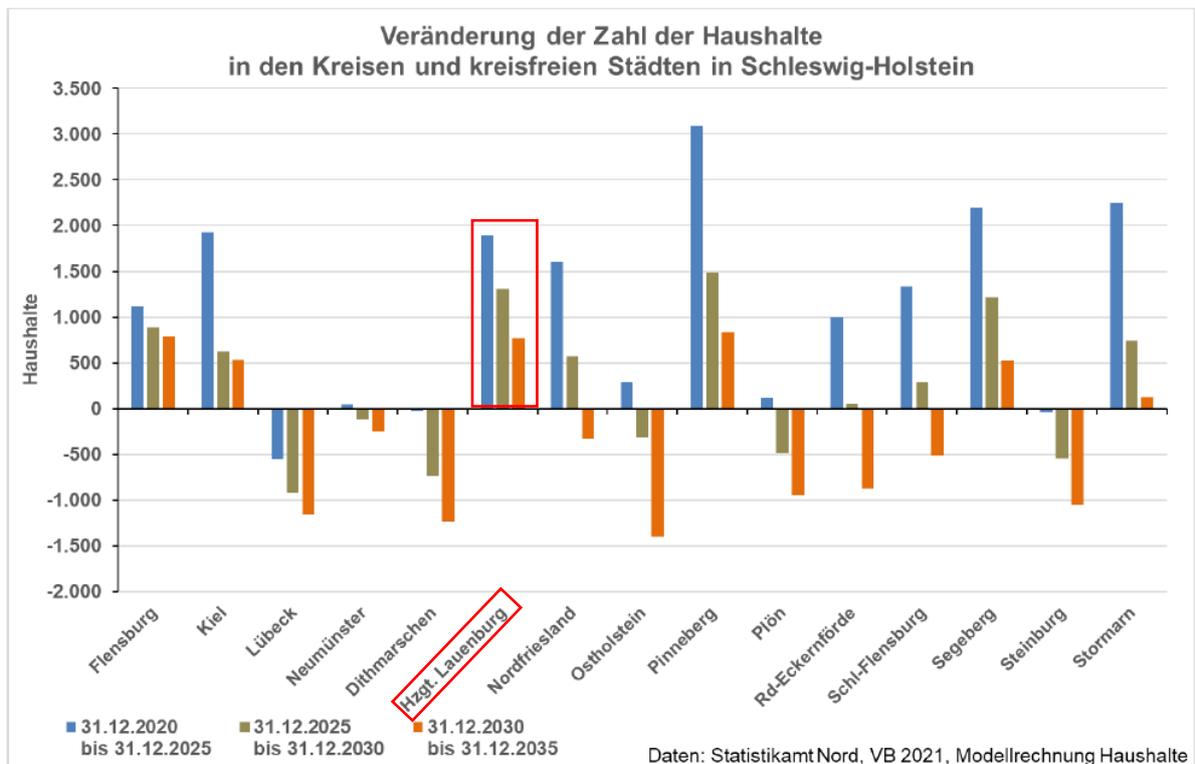


Abbildung 3: Veränderung der Zahl der Haushalte in den Kreisen und kreisfreien Städten (Schleswig-Holstein) [1]

Dieses impliziert eine Belastung des Wohnungsmarkts bei immer älter werdender Bevölkerung, die nicht allein durch die kreisfreien Städte aufgefangen werden kann. Diese Entwicklung betrifft insbesondere die ländlichen Regionen im Randgebiet großer Städte wie Hamburg und Lübeck und damit folglich auch die Gemeinde Buchholz.

Hinzu kommt, dass die Altersgruppe 65+ im Jahr 2022 pro Person durchschnittlich 68,5 m² Wohnfläche nutzten (Abb. 4). Bei der Altersgruppe 45-65-Jährigen waren es dagegen 54,8 m² Wohnfläche. Haushalte von 22-44-Jährige hatten mit 44,7 m² am wenigsten Wohnfläche pro Person zur Verfügung [5].

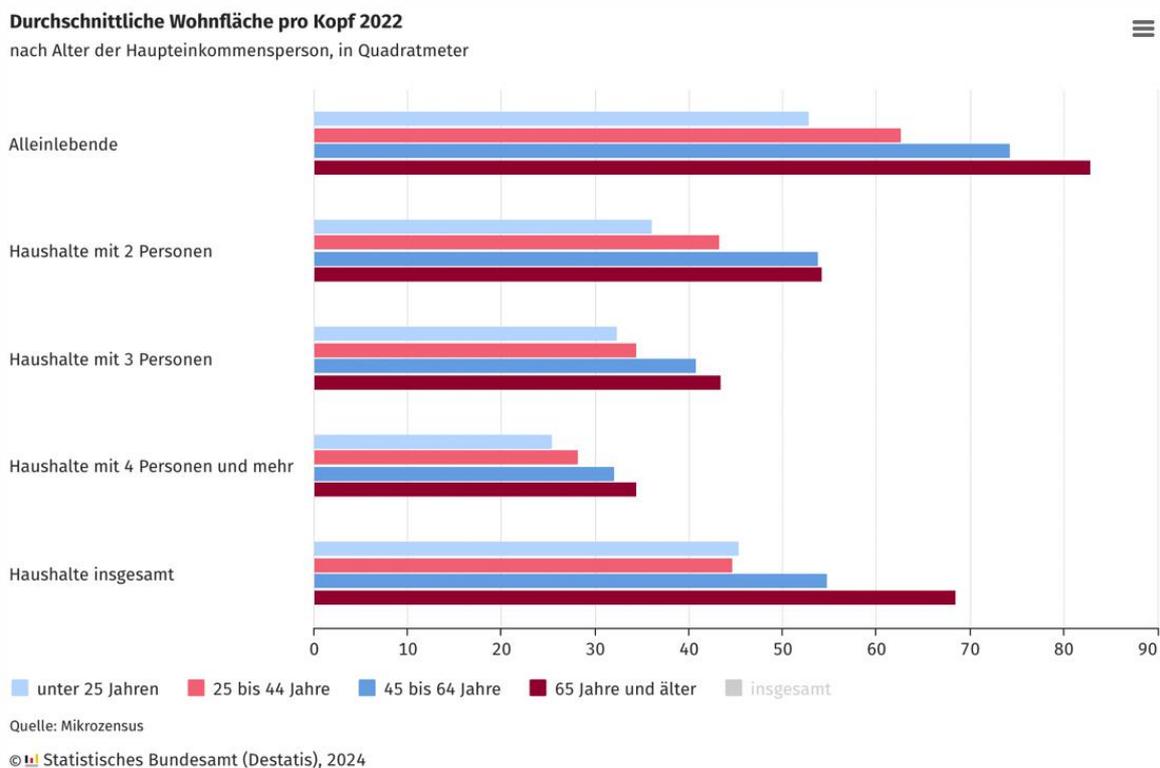


Abbildung 4: Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in Deutschland [5]

Die verfügbare Fläche pro Kopf ist umso größer, je weniger Personen in einem Haushalt wohnen. Alleinlebende, die gut 39 % aller Haushalte in Deutschland ausmachen, hatten 2022 im Schnitt 73,4 m² zur Verfügung. Gut ein Viertel (27 %) der Alleinlebenden in der Altersgruppe 65+ wohnten auf mindestens 100 m². Zum Vergleich: In der Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen waren es lediglich 19 %.

Einem großen Anteil der älteren Bevölkerung steht ein großer Anteil an Wohnfläche zur Verfügung. Häufig wird dieser immer weniger genutzt, je älter die Personen werden. Gleichzeitig steigt mit dem demografischen Wandel die Anzahl an älteren, hilfebedürftigen Personen. Diese Entwicklung kann mit Konzepten des Mehrgenerationen-Wohnen abgedeckt werden. Dabei entsteht mehr „Nähe“ zwischen den dort lebenden Personen – man achtet

aufeinander. Mittelfristig wird ebenfalls dem Risiko der Vereinsamung entgegengetreten, wenn Jung und Alt miteinander wohnen und sich automatisch(er) im Alltag begegnen.

Fazit: Die Bevölkerung in Schleswig-Holstein und in Herzogtum-Lauenburg wird immer älter. Der älteren Bevölkerung steht historisch viel mehr Fläche zur Verfügung als der jüngeren Bevölkerung. Es bedarf neuer Konzepte und Lösungen auch in den Dörfern und Gemeinden, um den damit verbundenen Herausforderungen zu begegnen.

1.2 Ist-Situation in der Gemeinde Buchholz

Bezogen auf die Bevölkerung in der Gemeinde Buchholz am Ratzeburger See zeigt sich, dass dort die Prognosen für Schleswig-Holstein für das Jahr 2040 bereits 2023 in der Gemeinde erreicht wurden. Laut Statistikamt Nord gliedert sich bei einem Gesamtbevölkerungsstand von 231 Einwohner: innen der Bevölkerungsstand nach Altersgruppen in der Gemeinde wie folgt:

Altersgruppe in Jahren	Anzahl	in %
0-17	39	16,9
18-24	13	5,6
25-29	9	3,9
30-49	39	16,9
50-64	65	28,1
65 und älter	66	28,6



Tabelle 1: Altersstruktur Gemeinde Buchholz (Stand 31.12.2023) [2]

2024 beinhalten 69 Einfamilienhäuser je eine Wohneinheit, dagegen nur 16 Häuser 2-7 Wohneinheiten. Über 50 % (n = 57) der Eigentümer sind > 60 Jahre alt, wovon 63,2 % (n = 36) in Einfamilienhäusern mit großer Grundstücksfläche leben. 3 Häuser sind unbewohnt.

Die oben genannte Datenlage und der bereits bestehende hohe Altersdurchschnitt sowie die hohe Wohnflächennutzung durch ältere Personen prägen den Alltag in der Gemeinde. Aufgrund eines sehr hohen ehrenamtlichen Engagements und einer sozial-politisch verantwortlichen Haltung der Einwohner: innen gelingt es momentan noch, die hohe Altersstruktur zu kompensieren, auch junge Einwohner: innen für gemeinschaftliche Aufgaben und Aktivitäten zu gewinnen und die älteren Einwohner: innen weitestgehend zu integrieren. Hauptbestandteile des Engagements in Buchholz sind:

- Nachbarschaftshilfe durch Einwohner: innen aller Altersgruppen
- Digitale Gruppe zum Austausch via Signal (Messenger-Dienst)
- Monatlicher Seniorennachmittage und Handarbeits-Treffs
- Gemeinsamer Mittagstisch für Jung und Alt von und für alle Einwohner: innen
- Kulturausschuss zur Organisation gemeinsamer Aktionen unter Integration aller Einwohner: innen mit Neujahrsempfang, Maitanz, Fußballspiel „Alt gegen Jung“, usw.
- Seit über 40 Jahren aktive Künstler: innen in mehreren Ateliers mit Einbezug der Dorfbewohner: innen
- Dorf-eigener Chor
- Selbstorganisierte Fahrdienste und Einkaufshilfe

- Bürgerbriefkasten
- Mehrgenerationswohnen in der „Alten Schule“
- Feuerwehr & Jugendfeuerwehr
- Jugendparlament zur Beteiligung der unter 16-Jährigen an der Gemeindegarbeit

Diese Aktivitäten führen zu einer hohen Identifikation aller Einwohner: innen mit der Gemeinde und daraus resultierender Bereitschaft, Verantwortung für die Entwicklung und den sozialen Zusammenhalt in der Gemeinde zu übernehmen. Dazu zählt in Buchholz insbesondere auch ein aktiver Dialog zum Umgang mit dem Älterwerden und dem Wunsch dafür Lösungen unter Einbezug aller Generationen zu schaffen.

2. Basisdemokratische Lösungsfindung in der Dorfgemeinschaft

2.1 Entstehung dieses Konzeptes

Während der Corona-Pandemie wurde von Buchholzer: innen eine *Projektgruppe* ins Leben gerufen, die sich der Frage widmen sollte „wie zukünftig das Leben in Buchholz gestaltet werden soll.“ Diese lud 2021 zu einem Workshop ein, der in mehreren Arbeitsgruppen die Wünsche der Teilnehmer: innen erfasste und bearbeitete. Eines der Hauptanliegen der Bewohner: innen lag in der Integration der älteren Mitbewohner: innen und in dem Wunsch, im Alter so lange wie möglich im Dorf bleiben zu können, aber auch finanzierbare Wohnraumangebote für junge Familien zu schaffen.

In einer *1. Phase 2021* wurde die Projektgruppe „Zukunft, Wohnen & Leben“ ins Leben gerufen, die mit 2 Arbeitsgruppen „AG Gesundheit & Pflege“ und „AG Wohnen“ die wesentlichen Aspekte bearbeiten (Abb. 5).

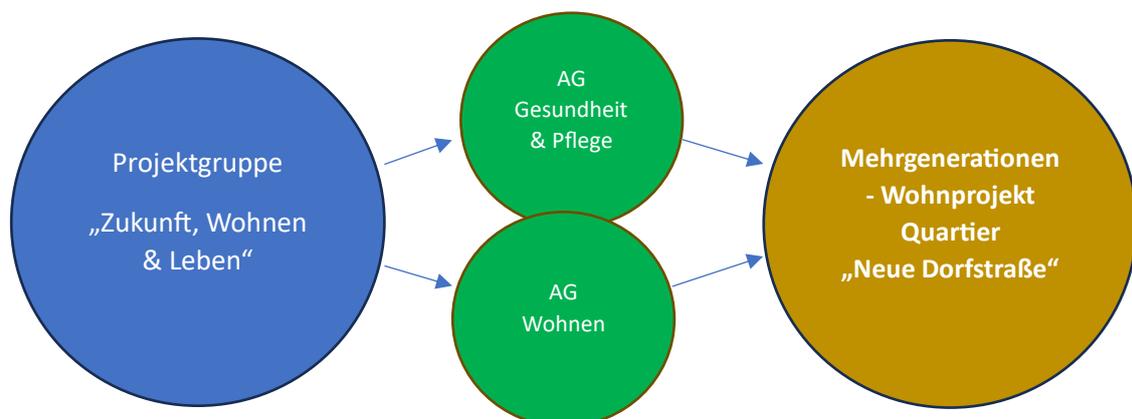


Abbildung 5: Entstehung des Projekts und des Konzepts (schematische Darstellung)

Die daraus resultierenden Herausforderungen der Zukunft bestehen darin, dem zunehmenden Betreuungs- und Pflegebedarf der Einwohner: innen der Gemeinde und einer diversen

Wohnstruktur gerecht zu werden. Gleichzeitig muss dem Wunsch Rechnung getragen werden, in vertrauter Umgebung zu altern und nicht sozial entwurzelt in Einsamkeit zu geraten. „So lange wie möglich, auch im hohen Alter, im Dorf zu bleiben“, unterstreicht das Streben nach Autonomie und das Einfordern von Respekt gegenüber dem alternden Menschen. Ein durch Mangel an Alternativen erzwungener Wegzug der jahrelang im Dorf verwurzelten Einwohner: innen wird ihrer Rolle als Mitglied der Dorfgemeinschaft nicht gerecht. Außerdem zeigt sich, dass ein „Abstrom“ dieser Gruppe in die umgebenden kreisfreien Städte nur sehr zögerlich, wenn überhaupt möglich ist, da die umgebenden „auffangenden“ Einrichtungen quantitativ und qualitativ aufgrund Personalmangels überfordert sind.

Zudem entsteht eine Imbalance in der materiellen Verteilung zwischen „Alten“ und „Jungen“ durch einen hohen Flächenverbrauch der Älteren bei immer höheren Sozialbeiträgen der Jüngeren, um den Altersüberbau gesellschaftlich aufzufangen. Gleichzeitig steigt der Wohnbedarf, wobei die Kosten für Miete und Bau kontinuierlich steigen. Dieses erfordert ein generelles Umdenken in der Gesellschaft und innovative Konzepte, die den Wünschen der Jüngeren und Älteren gerecht werden.

2.2 Ziele für das „Wohnquartier Neue Dorfstraße“

Nach Recherche zukunftsfähiger „Wohnformen“ und Bedarfe, Beratung durch die KIWA (Koordinationsstelle für Innovative Wohn- und Pflegeformen im Alter) [3], Besichtigungen von alternativen Wohnkonzepten, Austausch mit Planungsbüros, Architekt: innen, Pflegedienstleistern, Amtsvorsteher und unter Berücksichtigung des Förderprogramms „*Neue Perspektive Wohnen*“ des Landes Schleswig-Holstein wurden folgende *Ziele* für unser Mehrgenerationen-Wohnquartier „Neue Dorfstraße“ entwickelt:

I. Demografie-gerechtes Wohnen durch Umschichtung des Wohnraums und der Grundstücke von „Alt“ auf „Jung“ zur Reduzierung des Flächenbedarfs pro Kopf

Wie oben ausgeführt, lebt ein hoher Prozentsatz der über 60-Jährigen in Einfamilienhäusern mit einem entsprechend hohen Flächenverbrauch, da die Flächen überwiegend von ein- oder zwei- Personenhaushalten genutzt werden. Zudem befinden sich die Bauten auf flächenmäßig großen Grundstücken, die nicht als Bauland genutzt werden können und von den Eigentümer: innen gepflegt werden müssen. Bei immer knapper werdendem Wohnraum und erheblich steigenden Preisen und Mieten, vor allem in Umgebung von Ballungsräumen ist eine Umschichtung des Wohnraumes und der Grundstücke von „Alt“ auf „Jung“ anzustreben, um eine generationsgerechte Verteilung des Eigentums zu erreichen und den Flächenverbrauch zu reduzieren. Häufig sind ältere Bewohner: innen aufgrund mangelnder Alternativen gezwungen, in ihren Häusern zu verbleiben und mit der Bewältigung des Besitzes überfordert. Das Angebot, die Wohn- und Grundstücksfläche zu reduzieren und dennoch in der gewohnten Umgebung zu verbleiben, wird deshalb oft als „Entlastung“ empfunden. Auf der anderen Seite muss für junge Familien bezahlbarer, attraktiver Wohnraum geschaffen werden, um einer Überalterung von Gemeinden entgegenzuwirken. Desgleichen ist eine Ansiedlung von jungen Erwerbstätigen zur Finanzierung von Infrastruktur unumgänglich. In diesem Sinne unterstützt auch die Bundesregierung ab September 2024 das neu aufgelegte Förderprogramm „Jung kauft Alt“ den Kauf und die Sanierung von Bestandsimmobilien (<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2024/08/>

[jkA.html](#)). Auch das vom Bund unterstützte „Einheimischen-Modell“ dient dem Erwerb von Wohnbauflächen durch bevorrechtigte Bürger: innen.

Folglich scheint ein „Umzug“ von älteren Bewohner: innen innerhalb der Gemeinde in kleinere Wohneinheiten sinnvoll, um frei gewordene große Wohn- und Grundstücksflächen jungen Familien zu überlassen. Gleichzeitig sollte aus Ressourceneffizienzgründen auch für die umgebende Bebauung eine Reduzierung der Wohnflächen pro Kopf angeregt werden. Dadurch gelingt zwar keine flächenneutrale, jedoch eine flächenreduzierende Nutzung von Baugrund. Gleichzeitig sollten die Wohnflächen von Neubauten sehr effizient gestaltet und auf ein maximales Maß begrenzt bleiben.

II. Bildung eines Quartiers mit Mehrgenerations- und Senioren-gerechten Wohnen mit einer Wohnpflegegemeinschaft

Die Bedürfnisse älterer Mitbürger: innen sind sehr unterschiedlich, jedoch stehen der Wunsch nach *sozialer Einbindung* in Familie und Nachbarschaft innerhalb vertrauter Umgebung und *Versorgungssicherheit* im Vordergrund. In Anbetracht der oben genannten, dramatischen demografischen Entwicklung besteht bereits jetzt eine Überlastung der Versorgungsstrukturen, so dass eigenständige Lösungen gefunden werden müssen. Dazu zählen zum einen alters- und krankheits-angepasste Angebote von Wohnraum sowie eine Sicherung der Versorgung durch Familie, Umgebung und professionelle Dienstleister. Folglich ist ein Stufenmodell anzustreben, das ein möglichst langes Verbleiben innerhalb der Gemeinde sichert und die sozialen Einrichtungen entlastet. Die niedrigste Stufe ist das Leben in einer Mehrgenerationsgemeinschaft innerhalb der eigenen Familie oder außerhalb der Familie. Diese Form des Zusammenlebens reduziert sich nicht nur auf eine Gemeinschaft von alt und jung, sondern kann alle Altersgruppen beinhalten, bedarf aber größerer Wohnflächen. Nach KIWA ist Seniorengerechtes Wohnen (SW) die nächste Stufe, die überwiegend ältere Paare oder Einzelpersonen ohne wesentlichen Unterstützungsbedarf betrifft, aber mit deutlich reduzierter Wohnfläche einhergeht. Die Unterstützung kann durch die Familie und die Umgebung erfolgen, in Einzelfällen auch durch professionelle Einrichtungen. Wohnpflegegemeinschaften (WPG) betreffen Personen mit höherem Unterstützungsbedarf \geq Pflegegrad 2 innerhalb sehr kleiner Wohnungen, die neben der Familie und Umgebung ausschließlich durch professionelle Versorger betreut werden müssen. Nach aktueller Gesetzeslage der Landesbauordnung Schleswig-Holstein und der damit verbundenen Brandschutzordnung sollen das SW und die WPG keine Sonderbautatbestände erfüllen, d.h. es handelt sich nach §8 SbStG um die Wohn- und Betreuungsformen Typ 1 (Bewohner sind eigenständig zur Selbstrettung in der Lage) bzw. Typ 2. Bei der Auswahl der Bewohner: innen sollen Einheimische (z. B. nach Wohndauer in der Gemeinde in Jahren) und Personen mit Unterstützungs- und Pflegebedürftigkeit aus der Gemeinde bevorzugt werden, um eine Umschichtung des Wohnraumes von „groß“ auf „klein“ zu erreichen.

Gemeinschaftlich genutzte Flächen sollen den Flächen- und Ressourcenverbrauch reduzieren, deren Nutzung optimieren, und als Begegnungsstätten dienen. Nach Rücksprache mit professionellen Anbietern (DRK, Johanniter, etc.) stützt dieses Konzept der zentralisierten Versorgung pflegebedürftiger Personen auch die Bedarfe der Anbieter, da eine Einzelversorgung von Personen an unterschiedlichen Standorten extrem personal- und kostenintensiv ist. Dadurch ist ein hohes Maß an Versorgungssicherheit gewährleistet.

III. Schaffung eines durchmischten und dem Dorfcharakter entsprechenden Umfeldes zur Integration des Mehrgenerations- und Seniorengerechten Quartiers

Die KIWA unterstützt diesen Projektentwurf und empfiehlt, dass das Mehrgenerations- und Senioren-gerechte Quartier idealerweise im Zentrum des Dorfes liegen solle, um eine Integration der Älteren zu erleichtern. Aufgrund immissionsschutzrechtlicher Anforderungen ist zum jetzigen Zeitpunkt eine zentrale Ansiedlung des nicht möglich, da im Dorfkern Schweinehaltung betrieben wird und nicht ausreichend Bauplätze vorhanden sind. Deshalb soll das Quartier im zukünftigen Baugebiet am Rand des Dorfes angesiedelt werden. Das zentrale Quartiertier und insbesondere der Mehrgenerations- und seniorengerechte Teil soll dabei das Zentrum des Quartiers darstellen und eingebettet sein in die bestehende Dorfbebauung sowie in die neu entstehenden Bebauungen, um eine einfache Integration der Bewohner: innen sicherstellen. Gleichzeitig soll sich das Quartier in den traditionellen, dörflichen Charakter einfügen, z.B. durch die Verwendung ortsüblicher Bauweisen und die Anknüpfung an vorhandene Räume wie z.B. dem dicht anliegenden Dorfgemeinschaftshaus. Die Integration der Älteren in ein „junges Umfeld“ unterstreicht damit das Wohnquartier in Buchholz. Gemeinschaftlich genutzte Begegnungsflächen und -räume (wie z.B. Werkstätten, Coworking Space, etc. die auch für andere Dorfbewohner: innen offen sind) könnten eine Symbiose zwischen Alten und Jungen ergeben, wobei die Jungen auf die Erfahrung und zeitlichen Ressourcen der Älteren zurückgreifen können und die Alten Unterstützung durch die Jungen erfahren [4]. Der „Umzug“ älterer Bewohner: innen in kleinere Wohneinheiten muss jedoch auch von den Jüngeren getragen werden, z. B. durch eine Pflichtmitgliedschaft in einem genossenschaftlich getragenen Wohnprojekt.

IV. Ressourcenschonende und energie-effiziente Quartierslösung

Zur Reduzierung des Ressourcenverbrauchs sind neben einem geringen Flächenverbrauch für das Gesamtquartier auch synergistische Effekte zu nutzen, indem z.B. eine intelligente energetische Versorgung (erneuerbarer Energieerzeugung, dezentrale Energiespeicher und zentrale Wärmeversorgung für das Quartier) sowie zeitgemäße Mobilitätskonzepte (z.B. entkoppelte Parkflächen von den Grundstücken sowie zentrale elektrische Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität) genutzt werden. Weiterhin könnte die gemeinschaftliche Nutzung von Flächen und/oder Räumen Ressourcen schonen (z.B. Werkstätten, Coworking Space, gemeinsam genutzte Gästequartiere, Versorgungsstation für Güter des täglichen Bedarfs) gefördert.

3. Umsetzung Quartier „Neue Dorfstraße“

In einer 2. Phase ab 2022/2023 wurde das Konzept unter anderem in einer Einwohnerversammlung den Bürger: innen sowie den der Gemeindevertretung vorgestellt, um Realisierbarkeit und Unterstützung zu überprüfen. Dabei wurden die Ideen und Bedenken insbesondere bezüglich Quartiersgröße, Bebauungsgrenzen und Sichteinschränkungen aufgenommen und entsprechend in dieses Konzept aufgenommen. Weitere Vorstellungen und intensive Beratungen erfolgten in den folgenden Gemeindevertretungssitzungen, Ausschüssen sowie im Austausch mit Experten und dieser Austausch wird weiter fortgeführt. Generell ist von einer breiten Zustimmung der Bürger: innen und der Gemeindevertretung in Buchholz auszugehen. Es ist geplant, eine weitere Vorstellungsrunde für Bürger: innen und Interessierte umzusetzen.

3.1 Das zentrale Quartier

Das zentrale Quartier soll im Zentrum des Mehrgenerationen-Wohnprojekts platziert werden, um einen harmonischen Anschluss an die Bestandsgebäude sowie die neu entstehenden Umgebungs-Gebäude zu erreichen. Nach oben genannten Ausführungen und den Empfehlungen der KIWA soll das zentrale Quartier aus drei Teilen bestehen:

- Mehrgenerationswohnen
- Seniorengerechtes Wohnen
- Wohnpflegegemeinschaft „WPG“

Insgesamt sollen die Hauptgebäude das zentrale Quartier mit ca. 15-20 Wohneinheiten für ca. 20-30 Personen in zwei miteinander verbundenen Häusern bilden. Im Zentrum steht ein eingeschossiger Bereich mit einer Gemeinschaftsfläche von ca. 300m² mit z.B. großer Küche, Lagerraum, Speisesaal und gemeinschaftlicher Wohnraum, in dem z. B. eine kleine Bibliothek und Medienangebote angesiedelt sind. Dieser Teil soll Anschluss an eine Terrasse finden, an die z. B. ein Kinderspielplatz und Garten grenzen. Beidseits befinden sich zum einen ein 2-geschossiger Bau, in dem sich auf der einen Seite das **Mehrgenerationswohnen** mit 4-6 Wohnungen für ca. 10-15 Personen mit variablen Wohnungsgrößen von ca. 30-80 m² befindet. Gegenüber, verbunden durch die Gemeinschaftsfläche, befindet sich das **Seniorenwohnen** (optionale Unterstützung durch haushaltsnahe Dienstleistungen bis Pflegegrad 2) mit 4-5 Wohnungen für insgesamt 5-10 Personen auf je maximal 50m² sowie die **Wohnpflegegemeinschaft „WPG“** (Unterstützungsbedarf \geq Pflegegrad 2) mit 4-6 Wohnungen auf je 20 m² für insgesamt 4-8 Personen. Während die Wohnungen des Seniorenwohnens komfortabler mit kleiner Kochmöglichkeit und Dusche ausgestattet sind, sollen die „WPG“-Wohnungen die Mindeststandards für ein pflegerechtes Wohnen erfüllen. Geplant ist ferner ein Stützpunkt (Materiallagerung) für einen Pflegedienstleister.

Die einzelnen Wohnungen sollen möglichst modular gestaltet werden, so dass eine flexible Nutzung je nach Personenanzahl und der jeweiligen Lebens-, sozialen und finanzielle Situation zu ermöglichen. Die Wohnflächen je Kopf sollen möglichst gering ausfallen, um wenig Fläche je Person zu versiegeln und möglichst bezahlbaren Wohnraum schaffen. Eine soziale Durchmischung im Quartier ist erwünscht. Die Möglichkeiten des sozialen Wohnungsbaus im zentralen Quartier sollen ebenfalls geprüft werden.

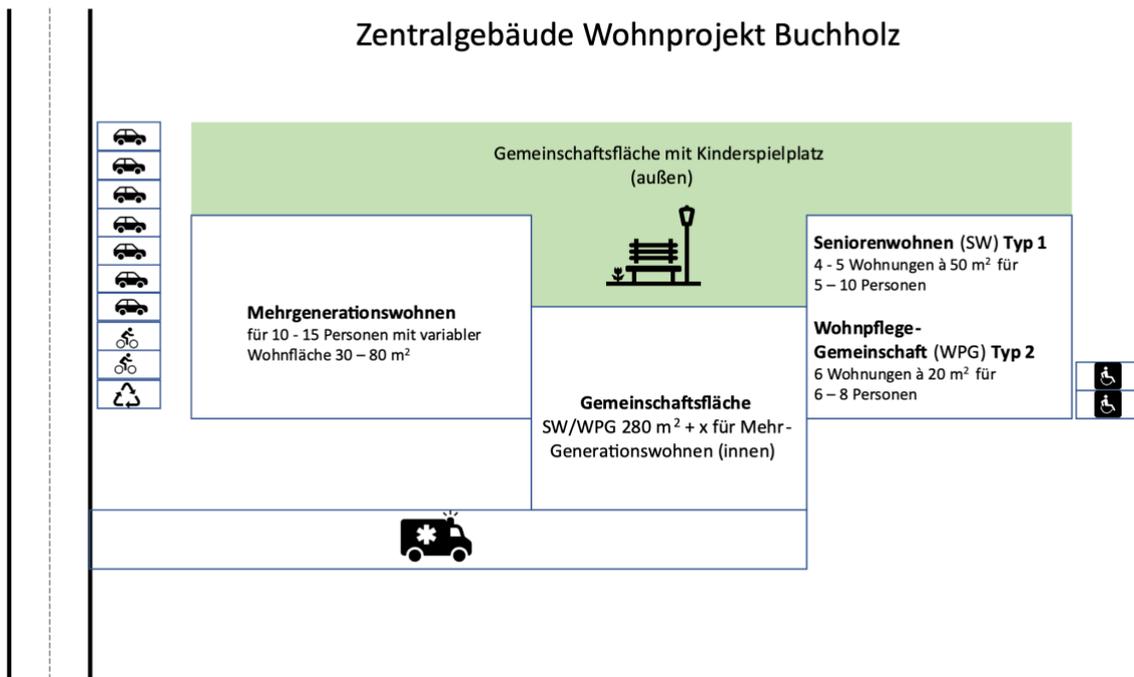


Abbildung 6: Schematische Darstellung des zentralen Quartiers mit dessen Bereichen

3.2 Umgebung des zentralen Quartiers

Das zentrale Quartier soll in ca. 5-6 Grundstücke mit unterschiedlicher Bebauung von je 1-4 Wohneinheiten eingebettet werden. Die Grundstücke sollen unterschiedliche Größen von ca. 400-1000 m² haben. Die Wohnfläche pro Wohneinheit soll möglichst gering ausfallen und es soll maximal zweigeschossig gebaut werden. Es sollen auch Doppel, Dreifach und Vierfachhäuser mit z.B. Geschosswohnungen kleinerer Größe (< 60 m² Wohnfläche) entstehen. Auch in der Umgebung soll die Möglichkeit des „Mehrgenerationen-Wohnen“ und der modularen Bauweise angeregt werden. Die entstehenden Häuser und Wohnungen sollen in das Gesamtensemble des Quartiers integriert werden und nicht „einzeln für sich“ stehen, was durch integrative Anordnung der Gebäude und Straßen sowie der Bildung weiterer Gemeinschafts- und Begegnungsflächen erreicht werden soll. Verkehrsberuhigte Rundwege sorgen für eine harmonische Einbettung des zentralen Quartier und für einen baulichen Anschluss an die angrenzenden bestehenden Gebäude. Bei der Gebäudegestaltung ist auf eine dem Dorfcharakter entsprechende Bauweise zu achten. Eine zentrale, möglichst autarke Energie- und Wärmeversorgung sollen obligater Bestandteil des zentralen Quartiers und der Satellitenhaushalte sein. Demnach werden Bebauungen mit geringem Flächen- und Energieverbrauch je Kopf, mit hoher Klimafreundlichkeit und geringem CO₂-Fußabdruck bei Bau und Nutzung bevorzugt. Ebenfalls wird angestrebt, die Vergabe von Baugrundstücken nach einem sozialen und einheimischen Kriterienkatalog zu knüpfen.

3.3 Städtebaulicher Entwurf

Das Mehrgenerationen-Wohnprojekt soll auf der östlichen, dem See zugewandten Seite der Neuen Dorfstraße entstehen.

Hier folgt der städtebauliche Entwurf

3.4 Verkehr

Zusätzliche Wohneinheiten in der Neuen Dorfstraße führen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im privaten Bereich sowie bei der Versorgung. Das Quartier soll stark verkehrsberuhigt und weitestgehend autofrei gestaltet werden, wodurch ausreichend Parkmöglichkeiten am Rand entstehen sollen. Ebenfalls werden für den allgemeinen Verkehr gesperrte Rettungsgassen und Zugangswege für Versorgungsfahrzeuge (Abfall etc.) sowie Landwirtschaft geschaffen werden.

Baulich und organisatorisch sollen neue Mobilitätskonzepte geschaffen werden, insbesondere die E-Mobilität gefördert werden. Deshalb sollen die Parkflächen mit Ladestationen versehen sein sowie abschließbare Parkmöglichkeiten für Lastenräder erstellt werden. Car-Sharing und Fahrgemeinschaften, wie sie bereits jetzt am Ort gelebt werden, sollen aktiv gefördert werden.

Zusätzlich soll eine direkte Busanbindung ans Quartier geprüft werden, um den Individualverkehrs weiter zu reduzieren. Dies würde auch durch die geplante barrierefreie Bushaltestelle im zentralen Dorf gestützt werden.

3.5 Trägerschaft und Grundstücke

Nach ausgiebiger Diskussion der möglichen Rechtsformen der Trägerschaft soll das zentrale Quartier voraussichtlich als Wohnungsbaugenossenschaft realisiert werden, wobei die Gemeinde Genossenschaftsmitglied sein könnte. Die Bewohner:innen von Buchholz sollen bevorzugt in die Genossenschaft aufgenommen werden. Desgleichen sollen und Interessierte die Möglichkeit erhalten, Förder-Genossenschaftsanteile zu erwerben, um das Gesamtkonzept aktiv zu unterstützen.

Der Erwerb der notwendigen Grundstücke soll über die Gemeinde realisiert und entwickelt werden. Ein Mix aus Erbpachtveträgen zur Überlassung sowie Verkauf einzelner Grundstücke zur Finanzierung ist angedacht.

4. Förderprogramme

Folgende Förderprogramme wurden identifiziert und könnten die Finanzierung des Mehrgenerationen-Wohnprojektes unterstützen:

- Nachhaltig geförderter Wohnungsbau (Förderprojekte des Landes S.-H.)
- Fördermaßnahmen im Rahmen des Projektes „Aktivregion“ oder über Europäische Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) sowie zur nationalen Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes" (GAK)

5. Kontakt und Ansprechpartner

AG Wohnen und Gesamtkoordinierung
Gemeindevertreter Buchholz
Siem Matthias Speck
Tel. 0177 360 4180
siem.speck@gmail.com

AG Gesundheit und Pflege
Dr. Eike Burmester
Tel. 04541 5363
burmester.buc@t-online.de

Quellen

[1] Vorausberechnung des Statistikamtes Nord im Auftrag des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Landesplanungsbehörde März 2022

[2] Statistikamt Nord, Regionaldaten für Buchholz, Stand 31.12.2023

[3] KIWA - Koordinationsstelle für innovative Wohn- und Pflegeformen im Alter - Kiel

[4] Ehni HJ Zukunftsvisionen des Alters – Fragen und Antworten der Philosophie und Ethik; Kohlhammer Verlag, 1. Auflage 2022

[5] Statistisches Bundesamt (2023). www.destatis.de/mikrozensus2020.