



Wohngebiet Neue Dorfstraße

Einwohnerversammlung Buchholz

22.01.2025

Projektverlauf

2021 - heute

Zukunftswerkstatt
2021

2. Einwohnerversammlung 2025

Beratung im Bauausschuss &
Entscheidung in Gemeindevertretung

Konzept-Weiterentwicklung &
Beauftragung Architekturbüro



Konzepterstellung durch Bürger:innen
Arbeitsgruppen Wohnen & Pflege

Projekt-Besichtigungen und
Austausch mit Planungsbüros

Einwohnerversammlung 2023

Konzept-Vorstellung beim Land SH
durch Amt Lauenburgische Seen

Beratung und Partnerschaften

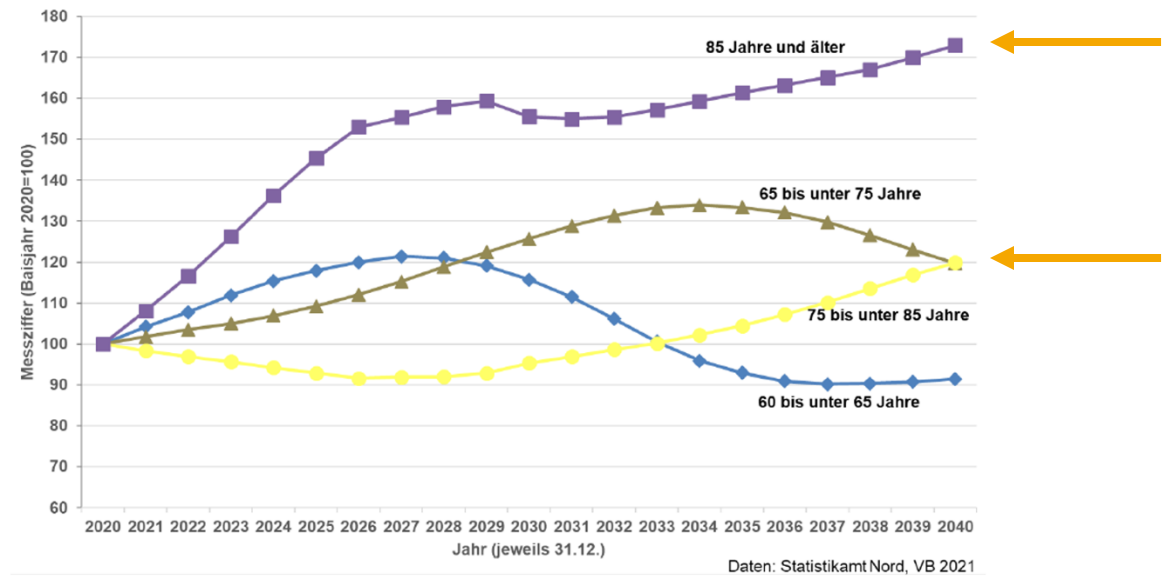
- Meyer Steffens - Architekten und Stadtplaner
- Amt Lauenburgische Seen
- PROKOM Stadtplaner & Ingenieure
- KIWA - Koordinationsstelle für innovative Wohn- und Pflegeformen im Alter
- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen & Sport des Landes Schleswig-Holstein

Herausforderung I Alterung der Bevölkerung

- Unterstützungs- und Pflegebedarf steigen stark = Großer Mangel an Betreuungs- und Pflegeplätzen*
- Weniger Zuzug Jüngerer = weniger Mitgestaltung im Dorfleben
- Attraktives Wohnangebot für Ältere kann Platz für jüngere Familien im Dorf schaffen

Altersgruppe in Jahren	Anzahl	In %
0-17	39	16,9
18-29	22	9,5
30-49	39	16,9
50-64	65	28,1
65 und älter	66	28,6

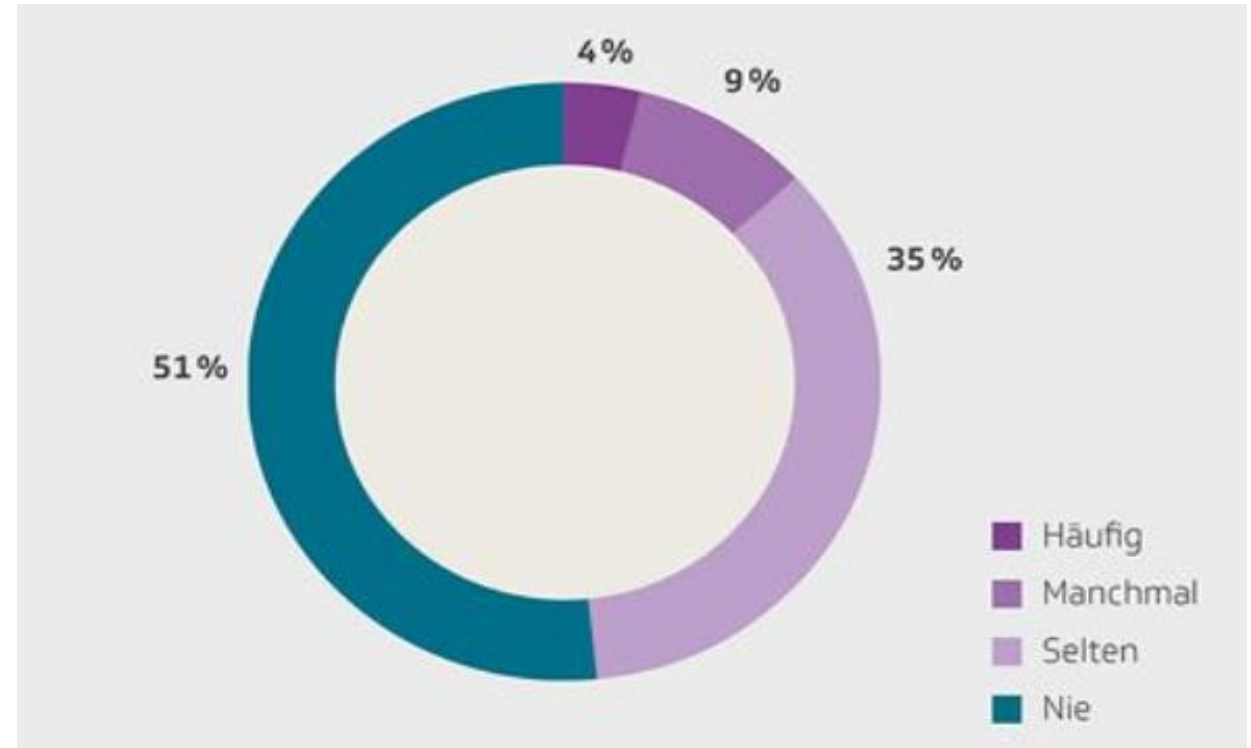
2023: 57% der Buchholzer:innen sind Ü50



Bis 2040 in SH+32% Zuwachs Ü80

Herausforderung II Vereinsamung

- Vereinsamung: In SH geben fast die Hälfte an, häufig, manchmal oder zumindest selten einsam zu sein
- Mehr einsamkeitssensible Quartiersentwicklung nötig



TK-Einsamkeitsreport Schleswig-Holstein, 12/2024

Herausforderung III Hohe Immobilienpreise

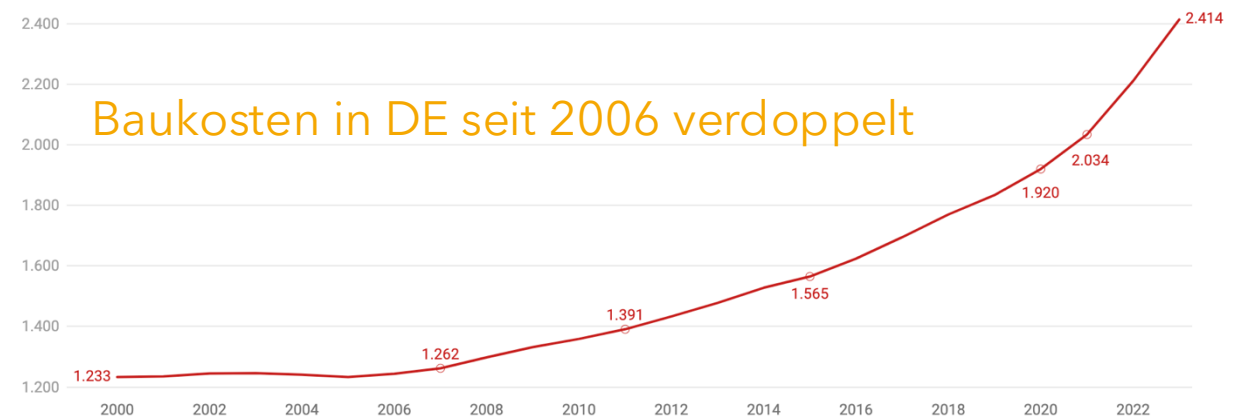
- Kaufpreise für Häuser und Grundstücke in Buchholz hoch – Mietangebote sehr begrenzt
- Wenige können "es sich leisten" nach Buchholz zu ziehen
- Soziale und demographische Durchmischung findet nur eingeschränkt statt

Bodenrichtwerte in Buchholz je m²



2012: 95 Euro je qm, 2022 190 Euro je qm. Quelle: Digitaler Atlas Nord <https://danord.gdi-sh.de/>

Baukosten pro Quadratmeter



Grafik: Bausparkasse Schwäbisch Hall • Quelle: Destatis • Erstellt mit [Datawrapper](#)

Ziele für das Wohngebiet

Gemeinschaftlicher Wohnen - Begegnungen für Jung und Alt schaffen

Nachhaltiger Wohnen - flächensparend und ressourcenschonend

Flexiblere Wohnformen - Eigentum und Miete, gemischte Wohnformen, modulare Bauweise, kleinere Einheiten für niedrigere Budgets

Demografiegerecht Wohnen - alt werden im Dorf auch mit Unterstützung & Pflege

Auftrag an das Architekturbüro

- Gemeinschaftshäuser für "Jung und Alt"
 - a) Mehrgenerationen-Wohnen ca. 10-20 Personen
 - b) Seniorengerechtes Wohnen mit Wohnpflegegemeinschaft (bis Pflegegrad 2) für ca. 10 Personen
- Gemeinschaftsflächen (Räume & Außenanlagen)
- Ressourcenschonende, effiziente Bauweise auf kleinen Grundstücken
- Alternative und flexible Wohnformen
- Wohnen zur Miete und als Eigentümer:in
- Wirtschaftliche und förderfähige Gebäude
- Bauweise fügt sich ins Dorfbild ein
- Bau in möglichst zwei Bauabschnitte, um Dorferweiterung zeitlich zu staffeln



Dorfbild- Analyse

Ableiten von Gebäudegrößen,
Dachneigungen, Materialien,
Sichtung des Grundstücks,
Topografie, usw.





Überblick - Wohngebiet im Dorfbild

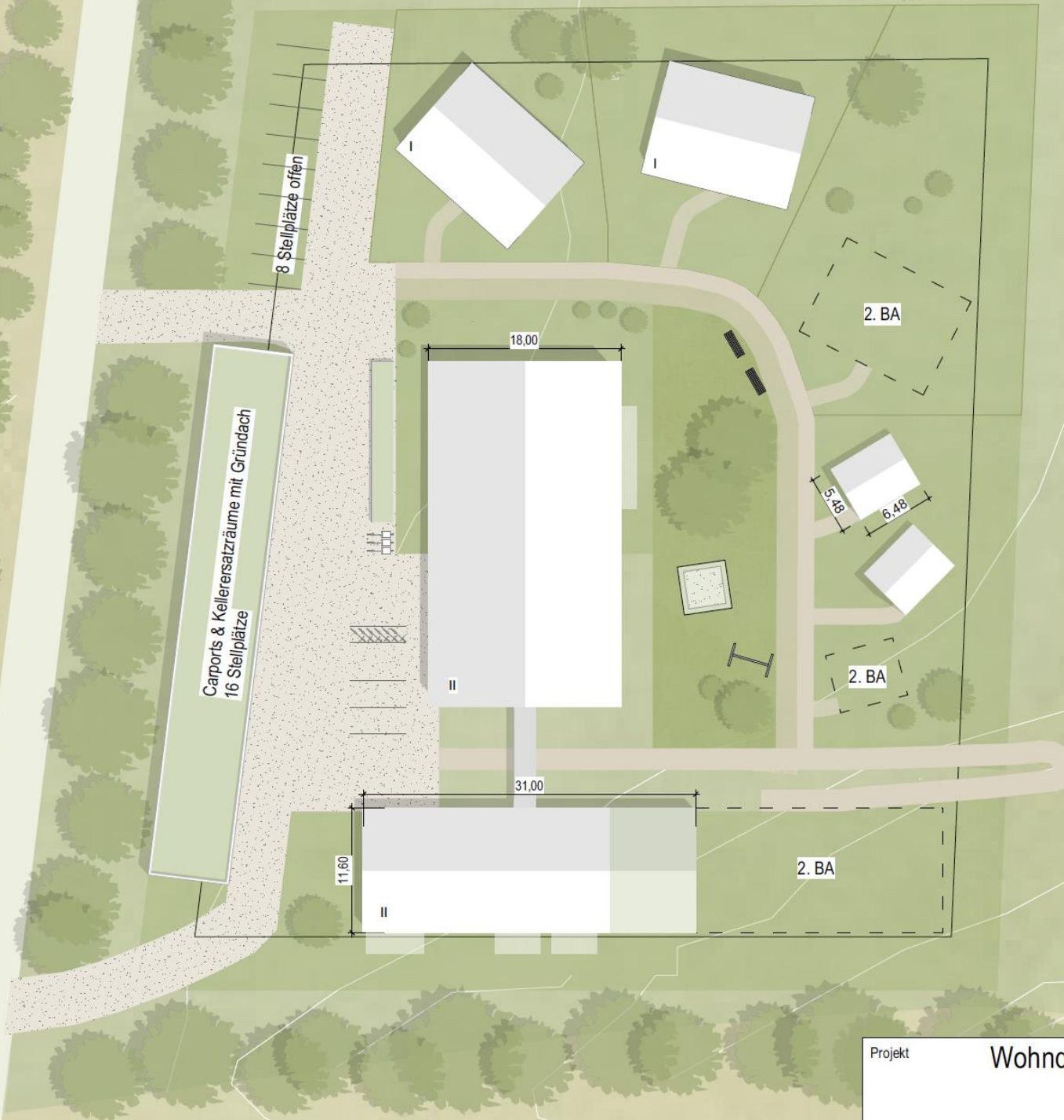


1. Bauabschnitt

Dachaufsichten

2x Familienwohnen (Eigentum)
2x Tiny Häuser (Eigentum)
Gemeinschaftshaus Seniorenwohnen + WPG
Mehrgenerationen-Haus Westflügel

Carports und Stellplätze
Plätze, Rundweg, Streuobstwiesen



Projekt

Wohnquartier Neue Dorfstraße

DARSTELLUNG

Dachaufsichten

BLATT-NR

2-AR-GR V7

2. Bauabschnitt Dachaufsichten

- +1x Familienwohnen
- +1x Tiny Häuser
- + Mehrgenerationen-Haus Ostflügel



Projekt

Wohnquartier Neue Dorfstraße

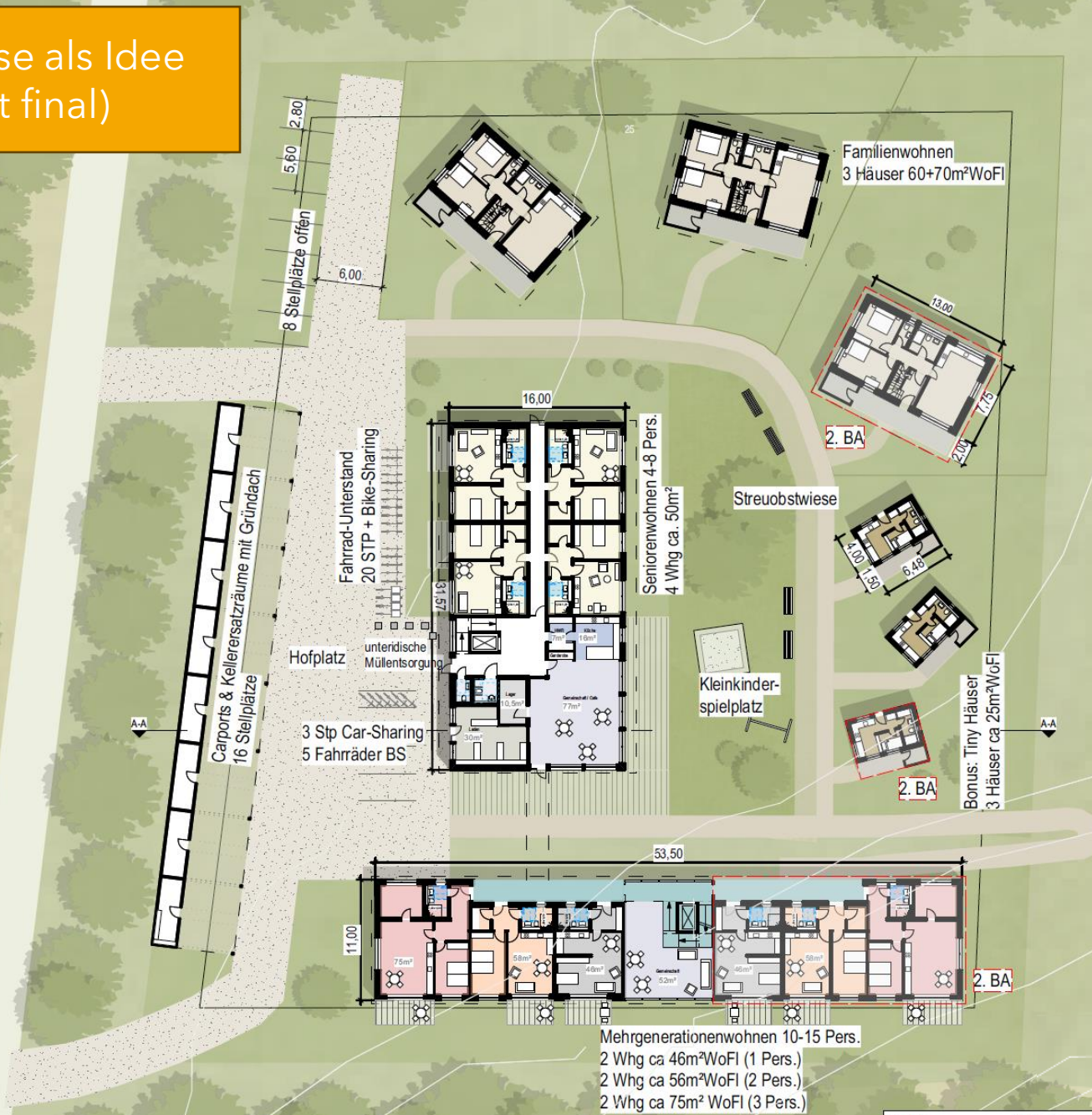
DARSTELLUNG

Dachaufsichten

BLATT-NR

2-AR-GR V7

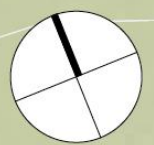
Grundrisse als Idee
(nicht final)



Nutzungsmix EG + OG

1. BA	3x Familienwohnen mit je 2 zusammenschaltbaren Wohnungen	2. BA
4x	60-70m ² Wohnungen	2x
135m ²	Gemeinschaftshaus Gemeinschaftsräume	
125m ²	Gewerbeflächen	
4x	Seniorenwohnen 1-2 Pers. - 50m ²	
4x	Wohnpflegegemeinschaft- 24,5m ²	
1x	zuschaltbare Wohnung 50m ²	
2x	Pflegedienst/ Gästewohnung 30m ²	
Mehrgenerationenwohnen		
2x	Mehrgenerationenwohnen 1 Pers. - 46m ²	4x
2x	Mehrgenerationenwohnen 2 Pers. - 56m ²	4x
2x	Mehrgenerationenwohnen 3 Pers. - 75m ²	4x
52m ²	Gemeinschaftsraum	
Bonus: 3x Tiny Häuser		
2x	Tiny House 1-2 Pers. 25m ²	1x

2. Bauabschnitt
Erdgeschosse mit Grundrissen

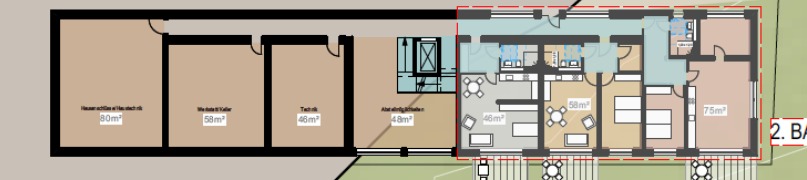


Mehrgenerationenwohnen 10-15 Pers.
2 Whg ca 46m²WoFi (1 Pers.)
2 Whg ca 56m²WoFi (2 Pers.)
2 Whg ca 75m² WoFi (3 Pers.)

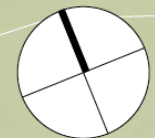
Keller- und Gartengeschoss

Abfallendes Gelände nutzen

Optional: 1-3 zusätzliche Mehrgenerationen-Wohnungen (2. BA)



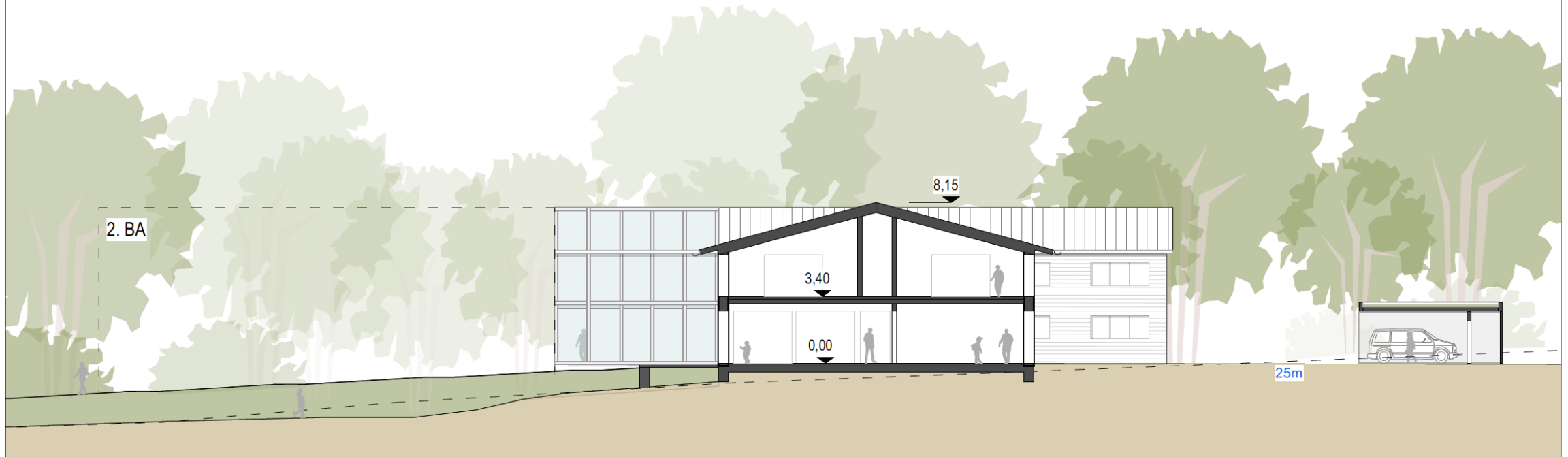
Mehrgenerationenwohnen 10-15 Pers.
Whg ca 46m²WoFl (1 Pers.)
Whg ca 56m²WoFl (2 Pers.)
Whg ca 75m² WoFl (3 Pers.)



Projekt	Wohnquartier Neue Dorfstraße	DARSTELLUNG	Grundriss KG	BLATT-NR	2-AR-GR V7 KG
BAUVORHABEN	Buchholz am Ratzeburger See	MASSSTAB	1:500 DIN A3	Index	
		STAND	29.11.2024		
AUFTRAGGEBER	Auftraggeber	GEZEICHNET	LQ		
LEISTUNGSPHASE	Vorentwurf	MEYER STEFFENS ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA			
		AEGIDIENHOF WEBERSTRASSE 1F 23552 LÜBECK T. 0451 - 20 99 98-0 WWW.MEYERSTEFFENS.DE			

Mehrgenerationenwohnen Querschnitt (1.BA)

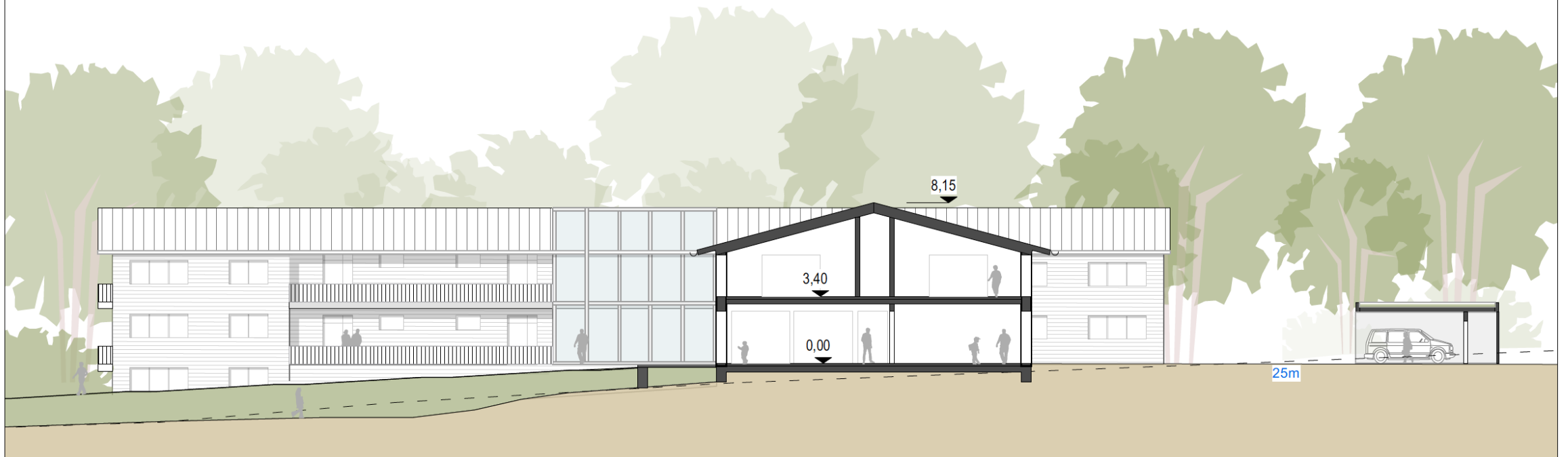
Integriert in vorhandene Topografie



Projekt	Wohnquartier Neue Dorfstraße	DARSTELLUNG	Schnitt A-A 1.BA	BLATT-NR	2-AR-GR V7 SN-2
---------	------------------------------	-------------	------------------	----------	-----------------

Mehrgenerationenwohnen Querschnitt (2. BA)

Integriert in vorhandene Topografie



Projekt	Wohnquartier Neue Dorfstraße	DARSTELLUNG	Schnitt A-A 1. & 2. BA	BLATT-NR	2-AR-GR V7 SN
---------	------------------------------	-------------	------------------------	----------	---------------

Wohnfläche und Personen

Bauabschnitt 1

Gebäude	Wohnungen	WE*	Personen je WE	Personen Gesamt	Wohnfläche	Gemeinschaftsfläche
Gemeinschaftshaus	4x Seniorenwohnen 50m ² 4x Wohnpflegegem. 25m ² 1x Wohnpflegegem. 50m ²	6	1-2 1 1-2	10	450m ²	150m ² + 125m ² Laden, Gewerbe o.Ä.
Mehrgenerationenhaus	2x Typ 1 - 46m ² 2x Typ 2 - 58m ² 2x Typ 3 - 75m ²	6	1 2 3	10-12	360m ²	200m ²
Familienwohnen	2x EG 70m ² + DG 70m ²	1-4	2-4	8-12	280m ²	-
Tiny Häuser	2x EG 25-50m ²	2	1	2	50-100m ²	Mitnutzung andere Häuser
		15-18		30-36	ca. 1.200m²	350m² + 125m²

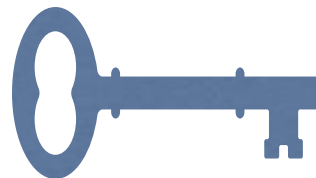
Wohnfläche und Personen

Bauabschnitte 1+2

Gebäude	Wohnungen	WE*	Personen je WE	Personen Gesamt	Wohnfläche	Gemeinschaftsfläche
Gemeinschaftshaus	4x Seniorenwohnen 50m ² 4x Wohnpflegegem. 25m ² 1x Wohnpflegegem. 50m ²	6	1-2 1 1-2	10	450m ²	150m ² + 125m ² Gewerbe
Mehrgenerationenhaus	4x Typ 1 - 46m ² 4x Typ 2 - 58m ² 4x Typ 3 - 75m ² +3 optionale Wohnungen Kellergeschoss	12	1 2 3	20-24	720m ²	200m ²
Familienwohnen	3x EG 70m ² + DG 70m ²	3-6	2-4	12-18	420m ²	-
Tiny Häuser	3x EG 25-50m ²	3	1	3	75-150m ²	Optionale Mitnutzung andere Häuser
		24-27		45-55	ca. 1.700m²	350m² + 125m²

Zustimmung des Landes Schleswig-Holstein vor Beginn der Bauplanung notwendig

- Konzept für ein innovatives Wohnquartier bedarf Zustimmung vom Land Schleswig-Holstein (Anzahl Wohneinheiten der Gemeinde stark begrenzt)
- Erstvorstellung beim Land: Zustimmungsbereitschaft wurde signalisiert, sofern Besonderheit des Konzeptes mit Fokus auf Mehrgenerationen-Wohnen gegeben ist



Nächste Schritte

- Gemeindevertretung Sitzung 30.01.25
- Ankauf des Grundstücks (unabhängig vom Konzept)
- Konzept-Vorstellung beim Land SH (Frühjahr 2025)
- Bei positivem Signal
 - Mitglieder der Baugruppe der Gemeinschaftshäuser werden benannt und ausgewählt
 - Gruppe einigt sich auf eine Rechtsform (Genossenschaft, Verein,...) und klärt Finanzierung
 - Gemeinde entscheidet, ob Grundstück(e) für das Gemeinschaftswohnen an Gruppe verkauft oder verpachtet werden sollen (ggf. inkl. Vorvertrag bzgl. Planungskosten)
 - Gemeinde stellt Flächennutzungsplan und Bebauungsplan auf
 - Klärung weiterer Punkte unter Bürgerbeteiligung während des Planverfahrens

Rolle der Gemeinde

- Gemeinde wird nicht Bauherr des Gemeinschaftswohnens
- ... kauft das Grundstück im Ganzen (inkl. Ackerland & Wald am Wanderweg)
- ... erstellt einen Flächennutzungsplan und einen Bebauungsplan
- ... führt die Erschließung des Wohngebietes (Straßen usw.) durch
- ... verkauft Grundstücke des ersten Bauabschnittes für individuelles Bauen (Familienwohnen und Tiny-Häuser)
- ... verkauft oder verpachtet Grundstück(e) für Gemeinschaftswohnen des ersten Bauabschnittes an die interessierte Baugruppe(n)
- Gemeindevertretung entscheidet, wann Grundstücke des 2. BA verkauft/bebaut werden - abhängig von Bedarf und Integration des Gebietes (Idee: 5-15 Jahre)



Zeit für Fragen



Ansprechpartner

- Gemeinde Buchholz: Wolfgang Pagel (Bürgermeister)
- Arbeitsgruppe Wohnen: Siem Speck (Gemeindevertreter)
- Arbeitsgruppe Pflege: Eike Burmester

Zusatz: Unterstützung und Pflege

- Unterstützung durch Nachbarschaftshilfe in Gemeinschaft und Angehörige
- Pflege-Versorgung über mobilen Pflegedienst in WPG bis Pflegegrad 2 zielführend
- Höhere Pflegegrade bei Einzug von KIWA nicht empfohlen, da wirtschaftlich nicht abbildbar (24h Pflege + hohe bauliche Anforderungen notwendig ab 6 Personen)

Wohn- und Betreuungsform	Merkmale / Zielgruppe	Sonderbau
Typ 1 (z.B. Servicewohnanlage)	Bewohner (z.B. Altenwohnen) sind eigenständig zur Selbstrettung in der Lage	nein
Typ 2 (z.B. integratives Wohnen mit mehreren kleinen NE für pflegebedürftige oder behinderte Personen)	1 bis max. 6 Personen wohnen in einer Wohnung, mehrere Wohnungen in einem Gebäude möglich, Angaben zur Anzahl der erheblich eingeschränkt selbstrettungsfähigen Personen erforderlich	nein / ja (Überschreitung 2. Schwellenwert ?)
Typ 3 (z.B. Demenz-WG)	7 bis 12 Personen leben in einer Großraumwohnung, erheblich eingeschränkte Selbstrettungsfähigkeit	ja (Überschreitung 1. Schwellenwert)
Typ 4 (z.B. Pflegeheim oder Einrichtung Behindertenhilfe)	mehr als 30 Personen leben in einer Einrichtung, erheblich eingeschränkte Selbstrettungsfähigkeit	ja (Überschreitung 1. Schwellenwert)
Typ 5 (z.B. Tagespflege, Hospiz)	mind. 13 Personen werden gastweise (mehrere Std. am Tag/Nacht) oder für längeren Zeitraum betreut	ja (Überschreitung 1. Schwellenwert bzw. §2 Abs. 4 Nr.10 HBauO)