Buchholz Zukunft, Wohnen & Leben

Ein basisdemokratisches Projekt von Buchholzer Bürger: innen

Wohngebiet Neue Dorfstraße

Zukunftsfähiges Mehrgenerationen-Wohnprojekt für Buchholz am See

Version 5

25. Februar 2025

erarbeitet von Buchholzer Bürger: innen und der Gemeinde Buchholz

Inhaltsverzeichnis

1. Hintergrund: Altersstruktur und Wohnflächennutzung 3

1.1 Bevölkerungsentwicklung in Schleswig-Holstein und Kreis Herzogtum-Lauenburg 3

1.2 Ist-Situation in der Gemeinde Buchholz 6

2. Basisdemokratische Lösungsfindung als Dorfgemeinschaft 7

2.1 Entstehung des Konzepts 7

2.2 Ziele für das Mehrgenerationen-Wohngebiet 8

3. Umsetzung Wohngebiet „Neue Dorfstraße“ 10

3.1 Übersicht 11

3.2 Häuser und Wohnungen 14

3.3 Verkehr 19

3.4 Trägerschaft und Rolle der Gemeinde 19

3.5 Förderprogramme 19

4 Kontakt und Ansprechpartner 20

1. Hintergrund: Altersstruktur und Wohnflächennutzung

1.1 Bevölkerungsentwicklung in Schleswig-Holstein und Kreis Herzogtum-Lauenburg

Die Bevölkerung in Schleswig-Holstein wird immer älter. 2011 betrug das Durchschnittsalter 44,3 Jahre, 2020 bereits 45,8 Jahre. Der Anteil der > 65-Jährigen ist von 21,8 % auf 23,4% gestiegen, gleichzeitig sank der Anteil der < 20-Jährigen von 19,2 % auf 18,2%. Dieser Trend wird sich in Zukunft fortsetzen, so dass der Anteil der > 65-Jährigen zum Jahr 2030 auf 27,4% steigen wird. 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].

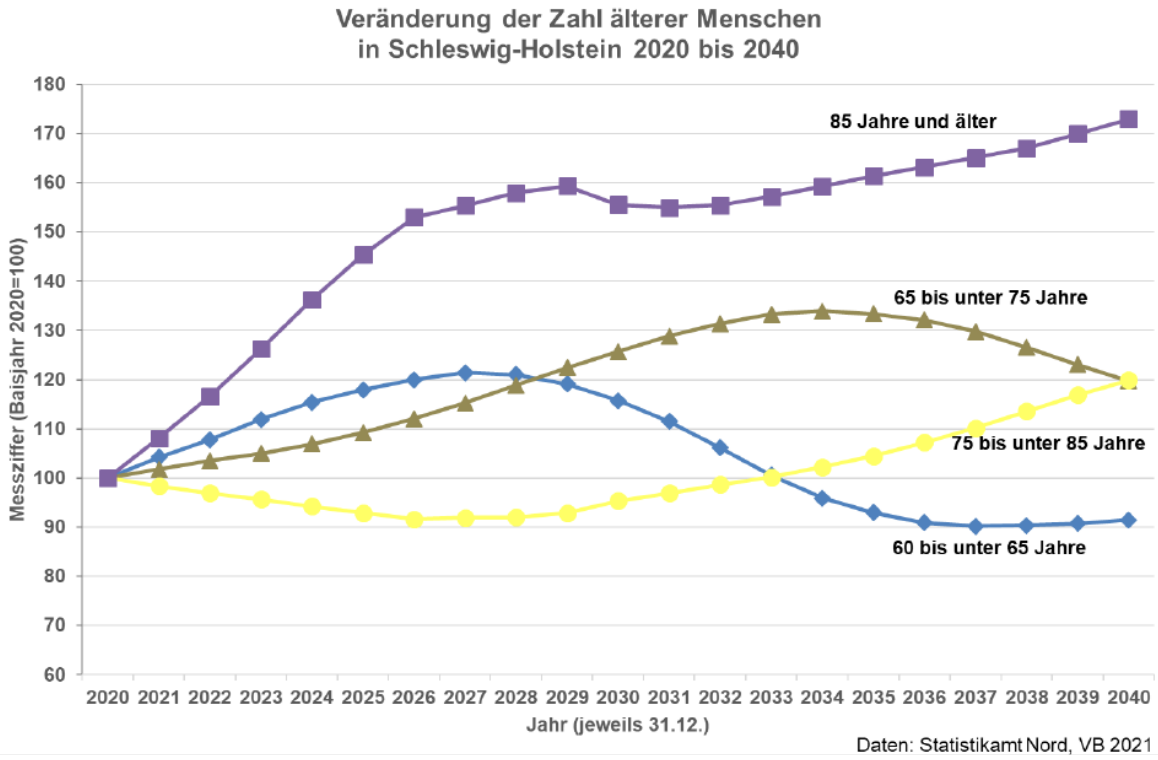

Abbildung 1: Veränderung der Zahl älterer Menschen in Schleswig-Holstein 2020 bis 2040 [1]

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

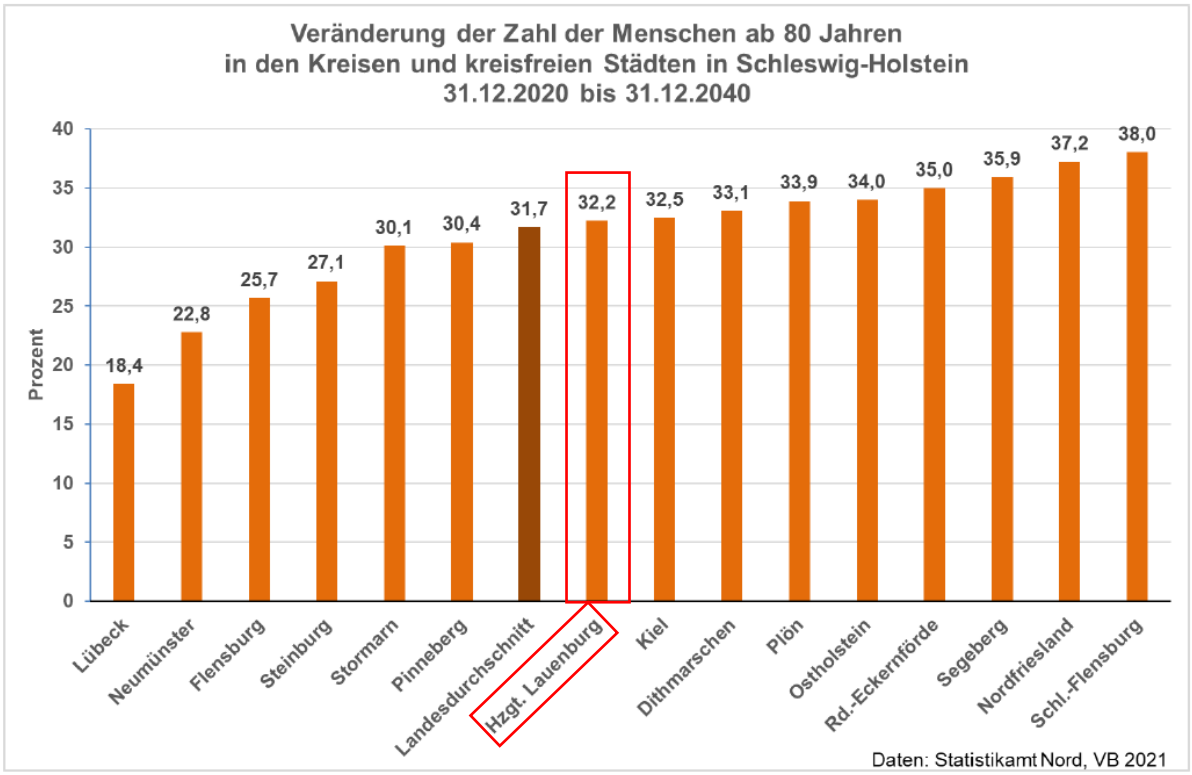

Abbildung 2: Veränderung der Zahl der Menschen ab 80 Jahren in Schleswig-Holsteins 2020 - 2040 [1]

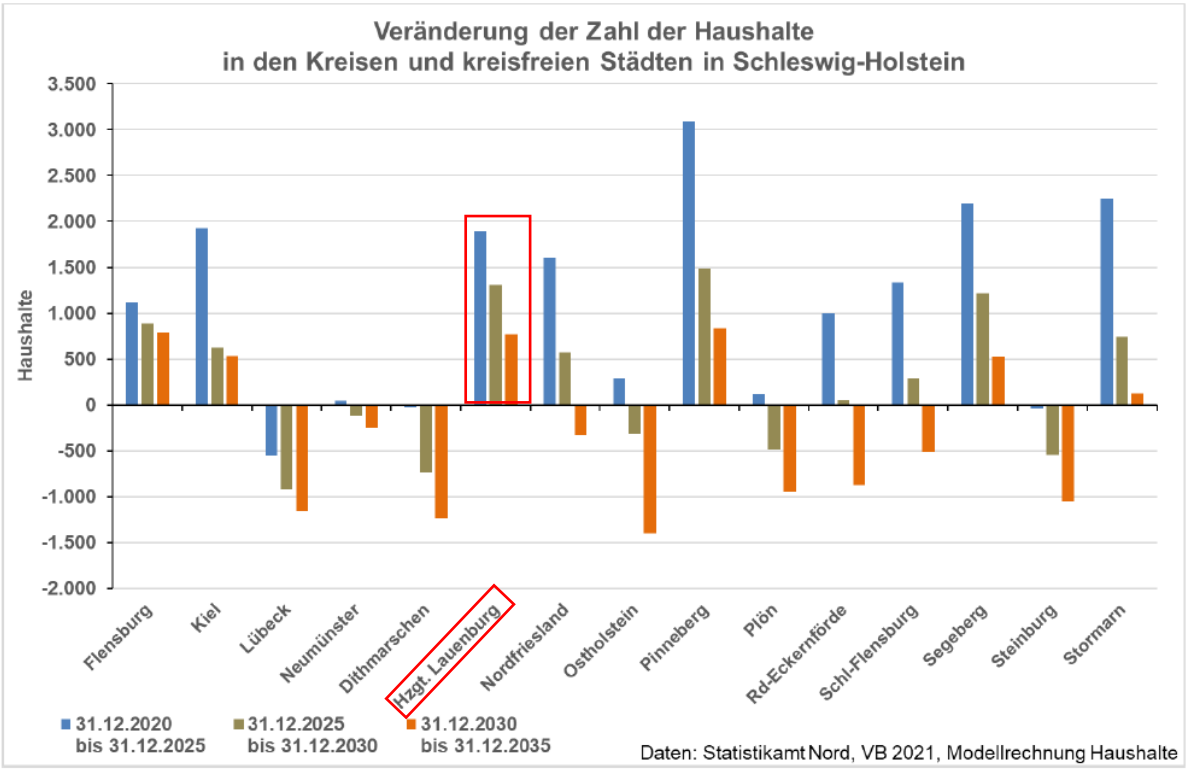

Abbildung 3: Veränderung der Zahl der Haushalte in Schleswig-Holstein [1]

Hinzu kommt, dass die Altersgruppe 65+ im Jahr 2022 pro Person durchschnittlich 68,5m^2 Wohnfläche nutzte (Abb. 4), dahingegen die Altersgruppe der 45-65-Jährigen nur 54,8m^2 und die der 22-44-Jährigen lediglich 44,7m^2 [5]. Ca. 1/4 (27 %) der Alleinlebenden in der Altersgruppe 65+ wohnte auf mindestens 100m^2. Zum Vergleich: In der Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen waren es lediglich 19 %.

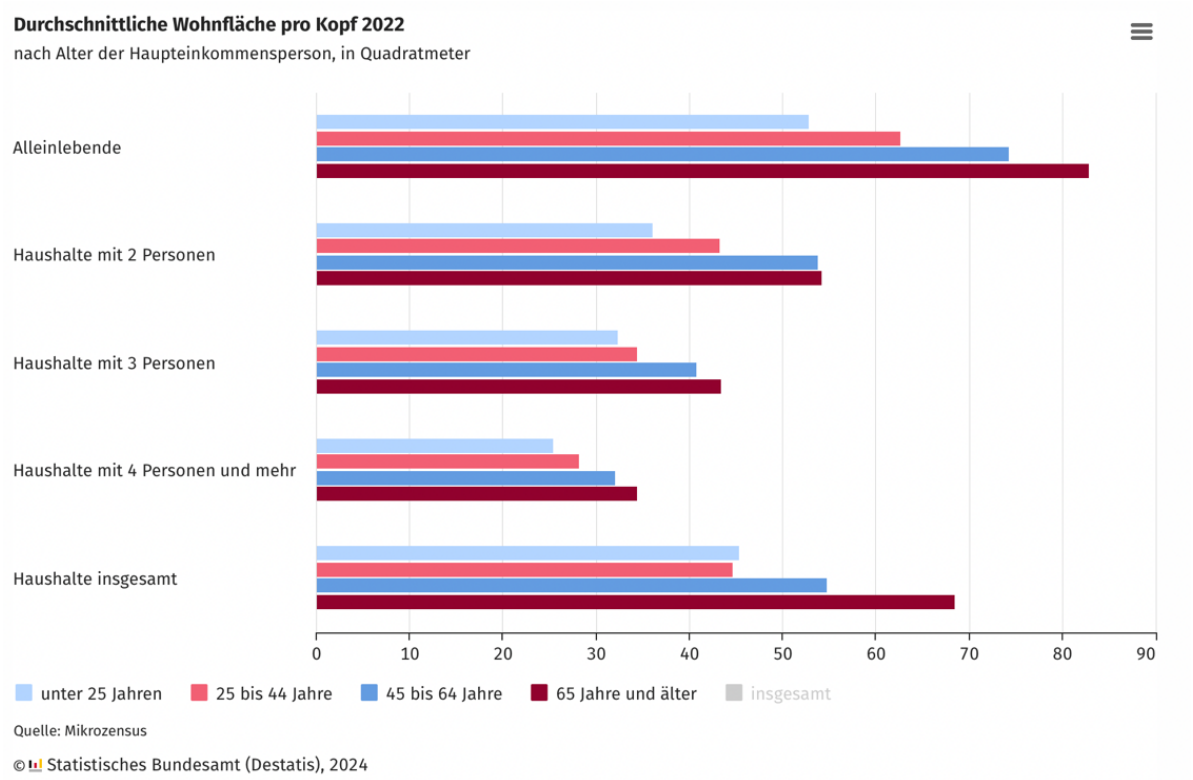

Abbildung 4: Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in Deutschland [5]

Mit dem demografischen Wandel steigt gleichzeitig der Unterstützungs- und Pflegebedarf der alternden Bevölkerung. Dem gegenüber steht ein drastischer Mangel an Betreuungs- und Pflegeplätzen sowie an geschulten Pflegekräften [3]. Neben dem, aus Mangel an Alternativen bestehenden hohen Wohnflächenverbrauch der Älteren und der daraus resultierenden „Blockade“ des Wohnungsmarktes für junge Familien stellt die Vereinsamung der alternden Bevölkerung eine weitere gesellschaftliche Herausforderung dar. So gibt fast die Hälfte der Befragten laut TK-Einsamkeitsreport [6] an, häufig, manchmal oder zumindest selten einsam zu sein.

Hinzu kommt die Herausforderung, dass sich sowohl die Bodenpreise in der Gemeinde Buchholz seit 2012 [7] als auch die Baukosten in ganz Deutschland seit 2006 verdoppelt haben [8]. Jüngeren Familien und weniger einkommensstarken Personen bleibt dadurch der Wohnungsmarkt oft versperrt, und es fehlt an demographischer und sozialer Durchmischung der Bevölkerung – insbesondere in ländlichen Gemeinden.

***Fazit*: Die Bevölkerung in Schleswig-Holstein und Herzogtum-Lauenburg wird immer älter. Daraus resultiert ein erhöhter Unterstützungs- und Pflegebedarf, der gesellschaftlich in der Zukunft schwer zu leisten ist. Der älteren Bevölkerung steht überproportional mehr Wohnfläche zur Verfügung als der jüngeren bei massiv steigenden Kosten für das Wohnen. Mit zunehmendem Alter besteht das Risiko der Vereinsamung. Folglich bedarf es 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 zeigt sich, dass die Prognosen für Schleswig-Holstein im Jahr 2040 bereits 2023 erreicht wurden: Das Durchschnittsalter betrug 2023 bereits 48,6 Jahre, wobei ca. 57% über 50 Jahre und ca. 29% über 65 Jahre alt waren.

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

Tabelle 1: Altersstruktur Gemeinde Buchholz von 2023, Statistik Nord, eigene Darstellung [2]

Betrachten wir die Wohnformen in der Gemeinde, gibt es 2024 insgesamt 69 Einfamilienhäuser mit je einer Wohneinheit und nur 16 Häuser mit 2-7 Wohneinheiten. Über 50 % der Eigentümer sind über 60 Jahre, wovon 63,2 % in Einfamilienhäusern mit großer Grundstücksfläche leben. Drei Häuser sind unbewohnt [10].

Der hohe Altersdurchschnitt sowie die hohe Wohnflächennutzung durch ältere Personen prägen das Dorfbild und den Alltag der Gemeinde. Aufgrund eines sehr hohen ehrenamtlichen Engagements und einer sozial-politisch verantwortlichen Haltung der Einwohner: innen gelingt es der Gemeinde aktuell noch, die hohe Altersstruktur zu kompensieren und ein Zusammenleben von Jung und Alt zu fördern. Hauptbestandteile des Engagements sind:

- Nachbarschaftshilfe durch Einwohner: innen aller Altersgruppen
- Gemeinsamer Mittagstisch für Jung und Alt von und für alle Einwohner: innen
- Monatliche Seniorennachmittage und Handarbeits-Treffs
- Kulturausschuss zur Organisation gemeinsamer Aktionen unter Integration aller Einwohner: innen mit Neujahrsempfang, Maitanz, Fußballspiel „Alt gegen Jung“, etc.
- Digitale Gruppe zum Austausch via Signal (Messenger-Dienst)
- Seit über 40 Jahren aktive Künstler: innen mit Einbezug der Dorfbewohner: innen
- Dorf-eigener Chor
- Selbstorganisierte Fahrdienste und Einkaufshilfe
- Bürgerbriefkasten
- Mehrgenerationswohnen in der „Alten Schule“
- Aktive Feuerwehr & Jugendfeuerwehr
- Jugendparlament zur Beteiligung der unter 16-Jährigen an der Gemeindearbeit

Fazit: **Der Altersdurchschnitt der Gemeinde Buchholz liegt über dem Durchschnitt des Landes Schleswig-Holstein. Über 50% der Wohneigentümer sind über 60 Jahre mit hohem Wohnflächenverbrauch je Kopf. Es gibt nur sehr wenig Wohnraum für Jüngere. Es fehlt an sozialer wie demographischer Durchmischung. Der Unterstützungs- und Pflegebedarf in der Gemeinde wird stark ansteigen. Es besteht eine hohe Identifikation aller Einwohner: innen mit der Gemeinde und die 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, Lösungen unter Einbezug aller Generationen zu schaffen.**

2. Basisdemokratische Lösungsfindung als Dorfgemeinschaft

2.1 Entstehung des Konzepts

Auf Anregung von engagierten Bürger: innen vor dem Hintergrund potenziell erschließbarer Bebauungsflächen wurde 2021 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 offenen Workshop für Bürger: innen 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 und Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Daraus entstand die Projektgruppe „Zukunft, Wohnen & Leben", die mit zwei Arbeitsgruppen „Gesundheit & Pflege" und „Wohnen", die wesentlichen Aspekte der geäußerten Wünsche bearbeiteten (Abb. 5), woraus die Idee eines „Mehrgeneration-Wohnprojektes" für Buchholz resultierte.

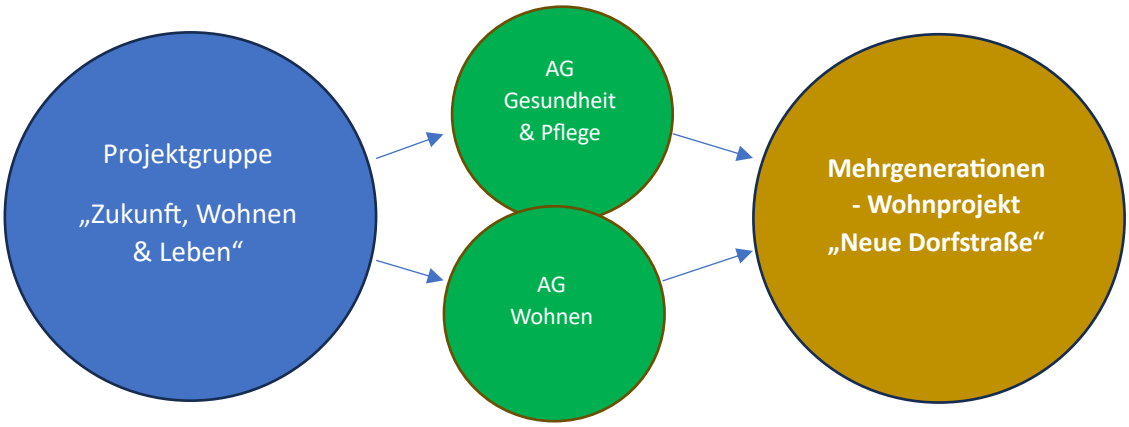

Abbildung 5: Entstehung des Projekts und des Konzepts (schematische Darstellung)

Es sollten folgende Fragen für ein Wohnprojekt beantwortet und formuliert werden:

- Wie kann der zu erwartende stark steigende Betreuungs- und Pflegebedarf in der Gemeinde Buchholz aufgefangen werden?
- Wie erreichen wir, dass „Ältere" so lange wie möglich in der Gemeinde leben können, um eine soziale Entwurzelung und Vereinsamung zu verhindern sowie der angespannten Lage bei Pflege- und Betreuungsplätzen entgegenzuwirken?
- Wie erreicht man eine hohe Autonomie für Hochbetagte innerhalb der Gemeinde?
- Wie reduziert man den Flächenverbrauch pro Kopf?
- Wie schaffen wir es, mehr Wohnraum für Jüngere zu schaffen?
- Wie gelingt eine soziale und demographische Durchmischung in der Gemeinde?
- Wie erhält man die dörfliche, bisher gut funktionierende Gemeinschaft aktiv am Leben und bewahrt den dörflichen Charakter eines derartigen Wohnprojektes?

Nach über 20 Treffen, Recherchen zu zukunftsfähigen „Wohnformen" und Bedarfen, Beratung durch die Koordinationsstelle für innovative Wohn- und Pflegeformen im Alter „KIWA" [11], Besichtigungen von alternativen Wohnkonzepten in der Region, Austausch mit Planungsbüros, Architekt: innen, Pflegedienstleistern, dem Amt Lauenburgische Seen und der Gemeinde Buchholz wurden folgende Ziele für das Mehrgenerationen-Wohnprojekt entwickelt:

2.2 Ziele für das Mehrgenerationen-Wohngebiet

1. **Demografie-gerechtes Wohnen: 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 Immobilienpreisen 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 in attraktiven Wohnraum 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 in dem neu aufgelegten Förderprogramm „Jung kauft Alt“ den Kauf und die Sanierung von Bestandsimmobilien [9]. 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 und den Älteren zu ermöglichen, im neuen, attraktiven Wohnraum möglichst lange in der Gemeinde bleiben zu können und einer Überforderung aufgrund der Größe von Grundstück und Wohnraum entgegenzuwirken – mit oder ohne Unterstützungsbedarf (siehe Ziel 2).

2. **Gemeinschaftlicher Wohnen: Begegnungen für Jung und Alt schaffen in mehrgenerations- und seniorengerechten Gemeinschaftshäusern**

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 krankheitsangepasste 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:

- Stufe 1: 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.

- Stufe 2: Seniorengerechtes Wohnen (SW), das 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.
- Stufe 3: 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.

Auf Grundlage der aktuellen Gesetzeslage der Landesbauordnung Schleswig-Holstein und der damit verbundenen Brandschutzordnung sollen in unserem Quartier das SW und die WPG keine Sonderbautatbestände erfüllen, d.h. es handelt sich nach §8 SbStG um die Wohn- und Betreuungsformen Typ 1 bzw. Typ 2, in denen die Bewohner: innen noch zur Selbstrettung in der Lage sind. 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. 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.

Auch für Jüngere und Personen mittleren Alters soll attraktiver Wohnraum in Gemeinschaft geschaffen werden, indem möglichst viele Haushaltskonstellationen (Singles, Paare, Familien, usw.) und Generationen unter einem Dach gemischt werden. Dies fördert das gemeinschaftliche Zusammenleben und die nachbarschaftliche Unterstützungsbereitschaft aller Generationen, lockt auch Personen mit Interesse an „alternativen Lebensmodellen“ ins Dorf.

Gemeinschaftlich genutzte Räume (Gemeinschaftsküchen, Bibliothek usw.) sowie Außenflächen (Plätze, Gemeinschaftsgarten, Spielplatz) sollen den individuellen Flächenbedarf je Person reduzieren und als aktive Begegnungsstätten der Gemeinschaft dienen.

Verschiedene Wohnungsgrößen, die modular reduzierbar oder erweiterbar sind, sollen die verschiedenen Platzbedarfe in den unterschiedlichen Lebensphasen möglichst flexibel abdecken. Kleine Wohnungen sollen die Bewohnbarkeit auch für Personen mit kleinen Budgets ermöglichen.

3. Integration des Wohngebiets in die Gemeinde

Die KIWA unterstützt diesen Projektentwurf und empfiehlt, dass das mehrgenerations- und seniorengerechte Wohnen möglichst im Zentrum des Dorfes liegen solle, um eine Integration der Älteren zu erleichtern. Aufgrund immissionsschutzrechtlicher Anforderungen ist zum jetzigen Zeitpunkt eine zentrale Ansiedlung des Wohnprojekts nicht möglich, da im Dorfkern Schweinehaltung betrieben wird und nicht ausreichend Bauplätze vorhanden sind. Deshalb

soll das zukünftige Mehrgenerationen-Wohngebiet eher am Rand des Dorfes angesiedelt werden. Das zentrale Quartier und insbesondere das Mehrgenerationenwohnen und das Seniorenwohnen sollen dabei das Zentrum des Wohngebiets darstellen und in die bestehende Dorfbebauung sowie in die neu entstehenden Bebauungen eingebettet sein, um eine einfache Integration der Bewohner: innen sicherzustellen. Gleichzeitig soll sich das Gebiet in den traditionellen, dörflichen Charakter einfügen, z.B. durch die Verwendung ortsüblicher Bauweisen, die Verwendung ähnlicher Gebäudegrößen, Materialien, usw. sowie durch die Anknüpfung des Wohngebiets an vorhandene Räume wie z.B. dem dicht anliegenden Dorfgemeinschaftshaus. Das Wohngebiet sollte in Fußgänger-Rundwege eingebettet sein, um weitere Begegnungen zu fördern. Gemeinschaftlich genutzte Begegnungsflächen und -räume (wie z.B. Werkstätten, Coworking Space, etc.), die auch für andere Dorfbewohner: innen offen sind, sollen eine Symbiose zwischen Alt und Jung ergeben. Zudem soll es die Möglichkeit geben, zur Miete oder im Eigentum zu wohnen.

4. Nachhaltiger Wohnen: Ressourcenschonend und energieeffizient

Zur Reduzierung des Ressourcenverbrauchs sind neben einem geringen Flächenverbrauch für das Wohngebiet sowie kleineren Grundstücken (siehe Ziel 1) auch synergistische Effekte zu nutzen, indem z.B. eine intelligente energetische Versorgung (erneuerbare Energieerzeugung, dezentrale Energiespeicher und zentrale Wärmeversorgung für das Wohngebiet) 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 Gästewohnungen, Versorgungsstation für Güter des täglichen Bedarfs, Gemeinschaftsgarten).

3. Umsetzung Wohngebiet „Neue Dorfstraße“

In einer *2. Phase ab 2022/2023* wurden das Konzept und dessen Ziele in einer Einwohnerversammlung den Bürger: innen sowie der Gemeindevertretung vorgestellt, um die Realisierbarkeit und Unterstützung zu überprüfen. Ideen und Bedenken wurden aufgenommen und das Konzept entsprechend weiterentwickelt. Weitere intensive Beratungen erfolgten in den Arbeitsgruppen und Gemeindevertretungssitzungen sowie im Austausch mit Expert: innen, dem Land Schleswig-Holstein und dem Amt Lauenburgische Seen. 2024 hat die Gemeindevertretung nach intensiven Beratungen die Architekten- und Stadtplaner „Meyer Steffens“ in Lübeck mit der Anfertigung eines städteplanerischen Entwurfs beauftragt. Das Ergebnis wurde erneut in der Gemeindevertretung beraten, angepasst und Anfang 2025 den Bürger: innen vorgestellt. Ein dort durchgeführtes Stimmungsbild hat eindeutig ergeben, dass das Konzept für die Gemeinde weiterverfolgt werden soll. Die Gemeindevertretung hat auch deshalb entschieden, dieses Konzept nun in dieser Form dem Amt Lauenburgische Seen und gemeinsam dem Land Schleswig-Holstein vorzustellen und auf Genehmigungsfähigkeit überprüfen zu lassen.

3.1 Übersicht

Das Mehrgenerationen-Wohnprojekt soll auf der östlichen, dem See zugewandten Seite in der „Neuen Dorfstraße“ in 23911 Buchholz entstehen (Abb. 6). Es soll Platz für ca. 50 Personen auf ca. 1700m^2 Wohnfläche plus ca. 475m^2 Gemeinschaftsfläche bieten. Es besteht aus einem großen Grundstück mit zwei Gemeinschaftshäusern, 4-6 kleinen Grundstücken mit bis zu drei Häusern für Familien und bis zu drei Tiny Häusern sowie einer Grünland- und Waldfläche.

Das Mehrgenerationen-Wohngebiet hat insgesamt bis zu 8 Wohngebäude: Das Zentrum bilden zwei große, zweistöckige miteinander verbundene Gemeinschaftshäuser. Ein Mehrgenerationen-Haus für 20-24 Personen und ein Gemeinschaftshaus mit seniorengerechtem Wohnen und Wohnpflegegemeinschaft für ca. 10 Personen. Um dieses Zentrum herum ordnen sich bis zu drei zweistöckige Häuser für Familienwohnen mit Platz für insgesamt 12-18 Personen und bis zu drei Tiny Häuser für 3 Personen an (Abb. 7 + 8).

Carports und Stellplätze für Autos und Fahrräder sind am Rand angeordnet, um die Rundwege und Begegnungsplätze verkehrsberuhigt zu halten. Rundwege, ein Spielplatz und eine Streuobstwiese laden zum Flanieren und zu Begegnungen ein. 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 von Gemeinschafts- und Begegnungsflächen erreicht wird.

Eine zentrale, effiziente Energie- und Wärmeversorgung sind angestrebter Bestandteil des Wohngebiets. Bebauungen mit geringem Flächen- und Energieverbrauch je Kopf und geringem CO_2-Fußabdruck bei Bau und Nutzung sollen bevorzugt werden.

Die Umsetzung des Wohngebiets soll in **zwei Bauabschnitten** erfolgen, um das Wachstum der Gemeinde zeitlich zu staffeln, sowie um eine hohe Auslastung der Gebäude von Anfang an zu gewährleisten. Außerdem können auf diese Weise im zweiten Bauabschnitt erneut Umzugsmöglichkeiten für Ältere entstehen, für die zum Zeitpunkt des ersten Bauabschnitts aufgrund der persönlichen Lebenssituation noch kein Umzug infrage kommt. Der zweite Bauabschnitt könnten im Zeitraum von ca. 5-15 Jahren nach Fertigstellung des Ersten erfolgen.

Abbildung 6: Wohngebiet mit Grundstück im Dorfbild

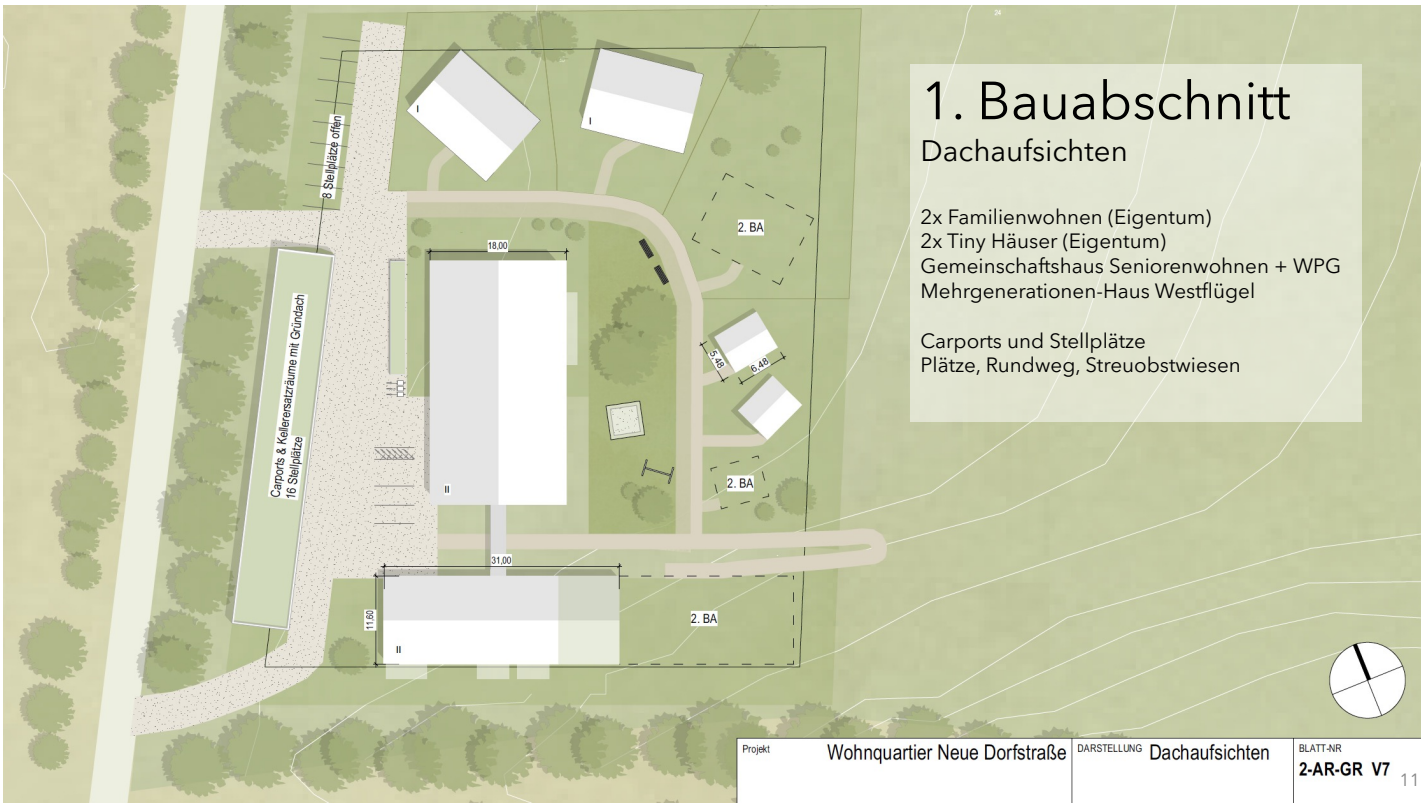

Abbildung 7: Dachaufsichten im 1. Bauabschnitt

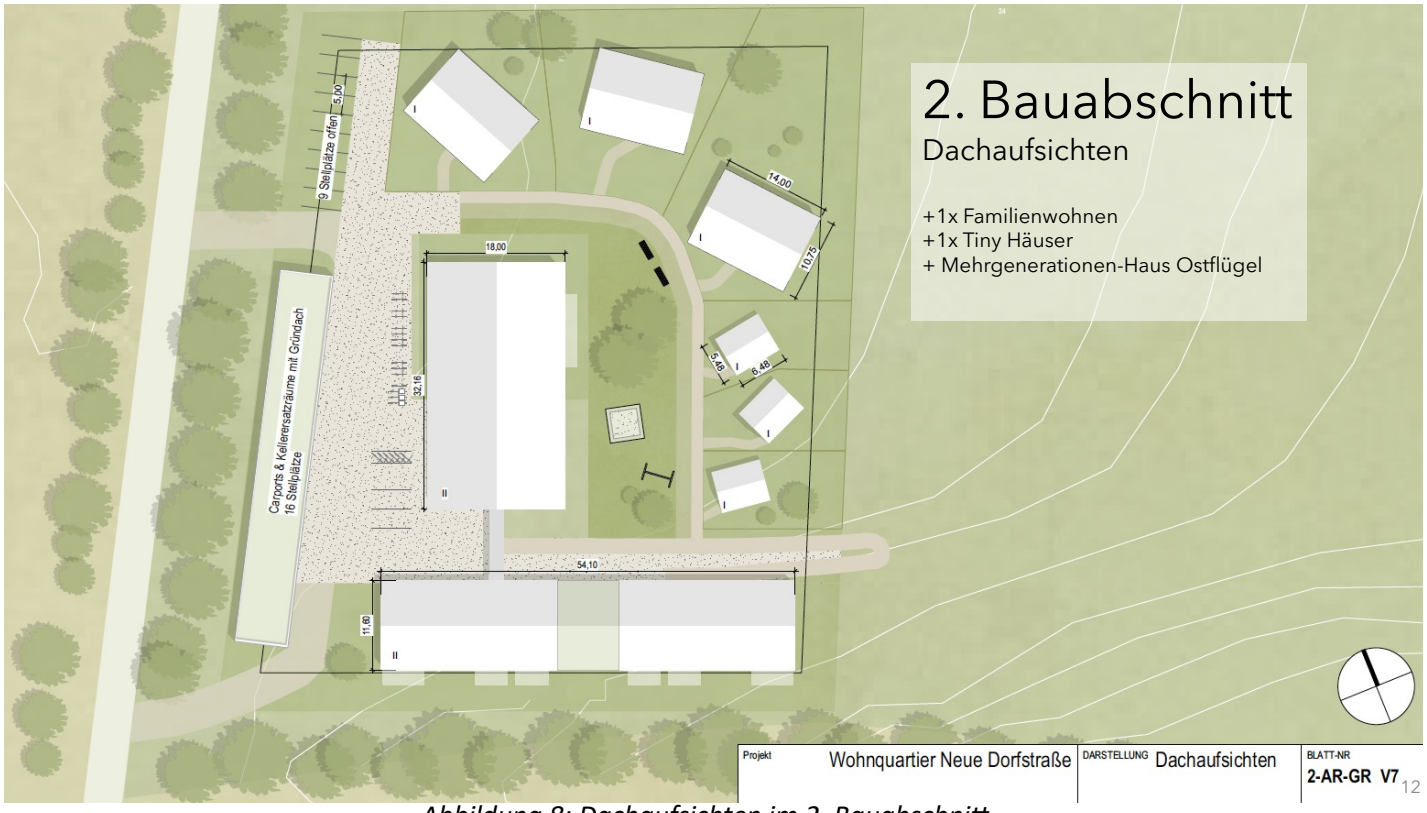

Abbildung 8: Dachaufsichten im 2. Bauabschnitt

3.2 Häuser und Wohnungen

Zwei miteinander verbundene **Gemeinschaftshäuser** bilden das Zentrum des Mehrgenerationen-Wohnprojekts, um einen harmonischen Anschluss an die Bestandsgebäude in die Umgebung sowie die neu entstehenden Gebäude zu erreichen (Abb. 8). Das südlich gelegene Gemeinschaftshaus beheimatet Mehrgenerationswohnen auf zwei Geschossen. Im zweiten, nördlicher gelegenen doppelstöckigen Gemeinschaftshaus entstehen seniorengerechtes Wohnen („SW“) im Erdgeschoss und eine Wohnpflegegemeinschaft („WPG“) im Obergeschoss. Die Gemeinschaftshäuser sind miteinander verbunden, um die Gemeinschaft zwischen den Häuser zu fördern und zusätzliche Rettungswege zu schaffen.

Das Gemeinschaftshaus „**Mehrgenerationenwohnen“** bietet im zweiten Bauabschnitt insgesamt Platz für 12 Wohnungen auf 720m^2 individueller Wohnfläche und 20-24 Personen. Die Wohnungen haben unterschiedliche Größen je nach Haushaltskonstellation für eine Person (46m^2), zwei Personen (56m^2) oder drei Personen (75m^2). Hinzu kommen zwei zentral angeordnete Gemeinschaftsflächen auf ca. 200m^2 (Gemeinschaftsküche, Begegnungsräume wie Bibliothek, Medienangebote, usw.) und ein Laubengang, der die Verbindung zum anderen Gemeinschaftshaus darstellt. Im Keller befindet sich Platz für die zentrale Haustechnik des Wohngebiets sowie für Abstell- und Kellerräume. Optional könnten durch die topografisch tiefe Lage im Kellergeschoss 1-3 weitere Wohnungen für zusätzlich ca. 6 Personen entstehen.

Im zweiten Gemeinschaftshaus befindet sich im Erdgeschoss das „**Seniorenwohnen“**, welches in 4 Wohnungen und insgesamt 200m^2 Wohnfläche Platz für 4-8 ältere Personen bietet (bis zu 50m^2 je Wohnung) - optional mit Unterstützung durch haushaltsnahe Dienstleistungen bis Pflegegrad 2. Jede Wohnung ist mit kleiner Kochmöglichkeit und Nasszelle ausgestattet. Eine Gemeinschaftsküche sowie Gemeinschaftsflächen in Form eines Cafés, eines Laden oder eines stillen Gewerbes auf 125m^2 runden das Angebot ab.

Im Obergeschoss befindet sich die **Wohnpflegegemeinschaft** „WPG“ für ältere Personen mit Unterstützungsbedarf bis zum Pflegegrad 2. In 4 Wohnungen soll je eine Person auf 25m^2 und in einer Wohnung 1-2 Personen auf 50m^2 Platz finden – insgesamt bis zu 6 Personen. Die Wohnungen sind um einen großen Gemeinschaftsbereich von ca. 100m^2 angeordnet. Ein weiterer Gemeinschaftsbereich von ca. 50m^2 befindet sich im Süd-Osten des Gebäudes, welcher auch vom Mehrgenerationenwohnen genutzt werden kann. Zwei zusätzliche Wohnungen mit je 30m^2 sollen als Gästewohnung für Besucher: innen sowie als Stützpunkt für den Pflegedienst dienen. Die Wohnungen sollen die Mindeststandards für ein pflegegerechtes Wohnen laut der KIWA erfüllen.

Die einzelnen Wohnungen der Gemeinschaftshäuser sollen möglichst modular gestaltet werden, um eine flexible Nutzung je nach Personenanzahl bzw. nach der jeweiligen sozialen und finanziellen Lebenssituation zu ermöglichen. Wohnungsgrößen können auf diese Weise angepasst werden. Die Wohnflächen je Kopf sollen gering ausfallen, um wenig Fläche je Person zu versiegeln und möglichst bezahlbaren Wohnraum schaffen. Eine soziale Durchmischung der Wohnformen in den Gemeinschaftshäusern ist ausdrücklich erwünscht. Die Möglichkeiten des sozialen Wohnungsbaus sollen ebenfalls geprüft werden.

Für junge Familien bietet das Wohngebiet Platz in drei Häusern „**Familienwohnen**“ mit insgesamt 420m^2 Wohnfläche – 140m^2 Wohnfläche je Haus (je 70m^2 im Erdgeschoss und Dachgeschoss). Die Häuser sollen individuell gestaltbar sein und könnten je Haus bis zu zwei

Wohneinheiten enthalten, so dass hier insgesamt 12-18 Personen Platz finden könnten. Alternativ könnten auch Doppel- oder Dreifachhäuser entstehen.

Die bis zu drei **Tiny Häuser** ergänzen das Wohngebiet um eine minimale und eingeschossige Wohnform auf je 25-50m^2 für eine Person, insgesamt also drei Personen. Eine Mitnutzung der Gemeinschaftsflächen in den Gemeinschaftshäusern ist angedacht.

Eine Übersicht über geplante Häuser, Wohnungen, mögliche Personenzahl und Wohn- sowie Gemeinschaftsflächen finden sich in den Abbildungen 9 (erster Bauabschnitt) und 10 (nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts).

Gebäude	Wohnungen	WE*	Personen je WE	Personen Gesamt	Wohnfläche	Gemeinschaftfläche
Gemeinschaftshaus	4x Seniorenwohnen 50m² 4x Wohnpflegegem. 25m² 1x Wohnpflegegem. 50m²	6	1-2 1 1-2	10	450m²	150m² + 125m² Laden, Gewerbe o.Ä.
Mehrgenerationenhaus	2x Typ 1 - 46m² 2x Typ 2 – 58m² 2x Typ 3 – 75m²	6	1 2 3	10-12	360m²	200m²
Familienwohnen	2x EG 70m² + DG 70m²	2-4	2-4	8-12	280m²	-
Tiny Häuser	2x EG 25-50m²	2	1	2	50-100m²	Mitnutzung andere Häuser
		16-18		**30-36**	**ca. 1.200m²**	**350m² + 125m²**

Abbildung 9: Überblick Häuser und Wohnungen Bauabschnitt 1 (eigene Darstellung)

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

Abbildung 10: Überblick Häuser und Wohnungen Bauabschnitt 2 (eigene Darstellung)

In den Abbildungen 11-14 dargestellt sind Auszüge aus dem städteplanerischen Entwurf von Meyer Steffens Architekten und Stadtplaner BDA, mit Ansichten des geplanten Wohngebiets, einzelnen Gebäuden je Geschoss sowie einer ersten Idee zu Wohnungsgrößen, Wohnungstypen und Grundrissen.

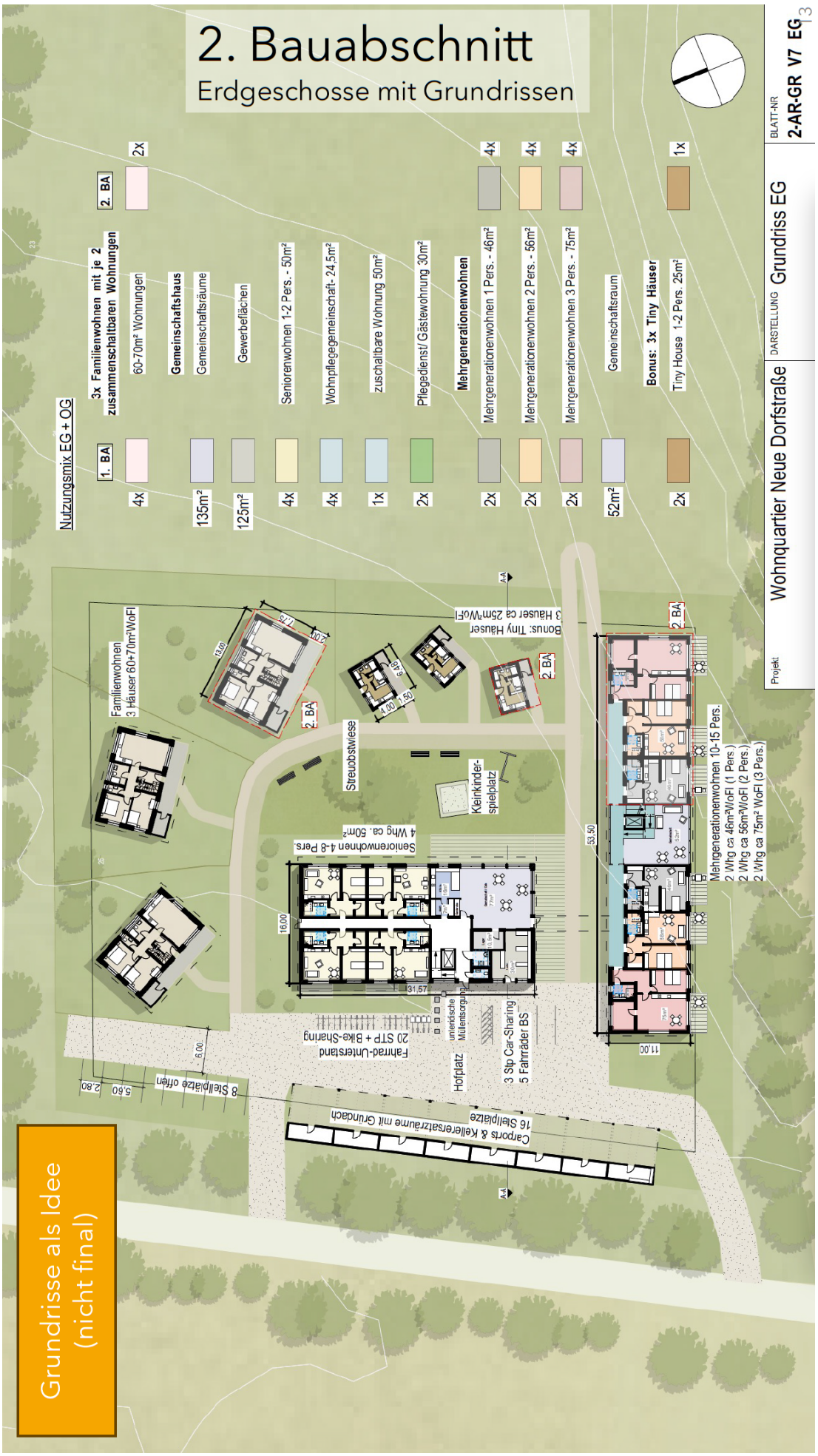

Abbildung 11: Erdgeschoss mit Grundrissen (2. Bauabschnitt)

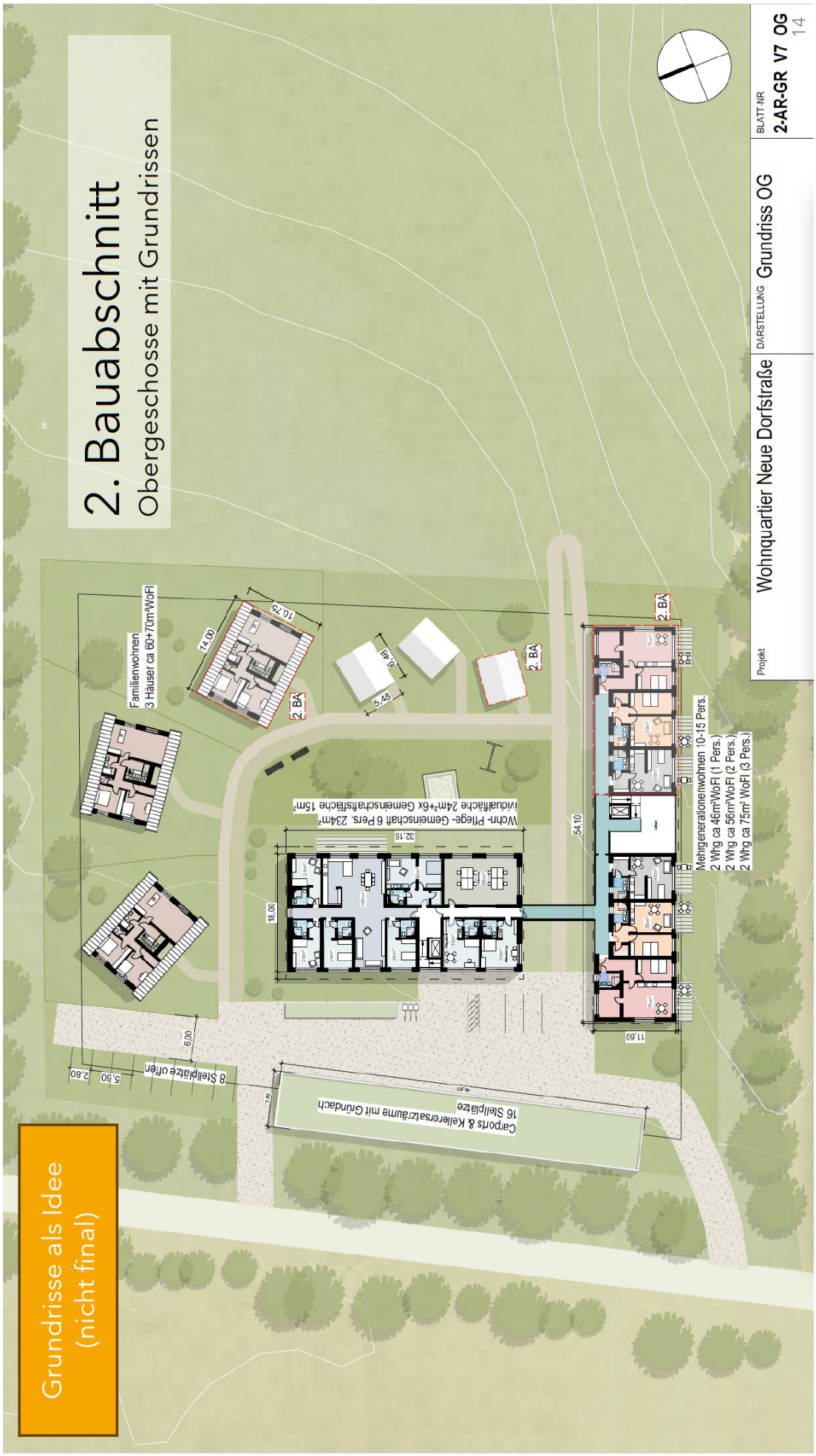

Abbildung 12: Obergeschosse mit Grundrissen (2. Bauabschnitt)

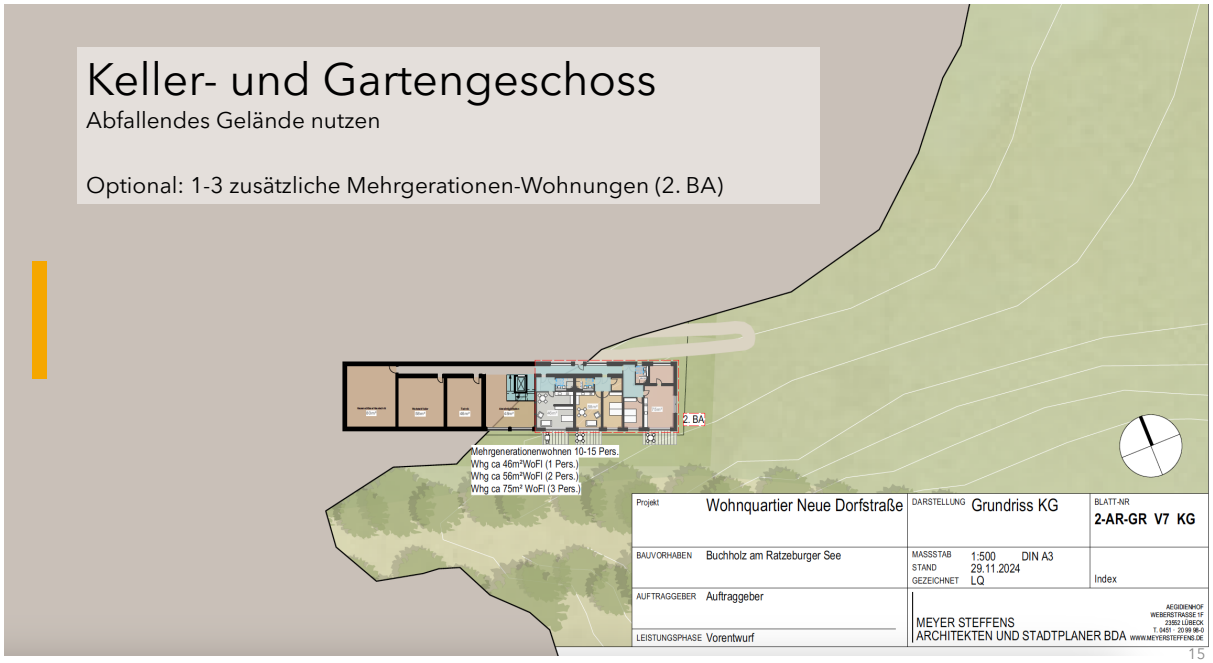

Abbildung 13: Keller- und Gartengeschoss vom Mehrgenerationenwohnen mit 3 optionalen Wohnungen, Technikraum sowie Keller- und Abstellräumen

Abbildung 14: Mehrgenerationenwohnen im Querschnitt in Richtung Süd (2. Bauabschnitt)

3.3 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 weitesgehend 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 bevorzugt und 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 Individualverkehr weiter zu reduzieren. Eine geplante barrierefreie Bushaltestelle im zentralen Dorf unterstützt das Mobilitätsangebot für Bewohner: innen zusätzlich.

3.4 Trägerschaft und Rolle der Gemeinde

Die Gemeinschaftshäuser sollen voraussichtlich als Wohnungsbaugenossenschaft organisiert werden, wobei die Gemeinde Genossenschaftsmitglied sein könnte. Bauträger der Gemeinschaftshäuser wird nicht die Gemeinde, sondern eine Baugruppe von Interessierten sein, die die Gemeinschaftshäuser planen, finanzieren und umsetzen wollen. Die Bewohner:innen von Buchholz sollen bevorzugt in die Genossenschaft aufgenommen werden. Desgleichen sollen Interessierte die Möglichkeit erhalten, Förder-Genossenschaftsanteile zu erwerben, um das Gesamtkonzept aktiv zu unterstützen.

Der Erwerb des Grundstücks im Ganzen ist bereits durch die Gemeinde avisiert. Diese soll die Bauleitplanung umsetzen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und das Grundstück erschließen (Straßenbau etc.). Die Grundstücke für die Gemeinschaftshäuser sollen der Genossenschaft oder den Baugruppe(n) langfristig überlassen (z.B. im Rahmen von Erbpacht) oder verkauft werden. Einzelne Grundstücke für das Indivudualwohnen sollen zur Finanzierung der Erschließungskosten verkauft werden (Familienwohnen und Tiny Häuser).

3.5 Förderprogramme

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

- Neue Perspektive Wohnen – Wohnquartiere (IB.SH)
- Wohnprojekte Gründungsfonds (IB.SH)
- 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)
- Bundesförderung genossenschaftlichen Wohnens (BMWSB)
- …

4 Kontakt und Ansprechpartner

Arbeitsgruppe Wohnen und Gesamtkoordinierung
Siem Matthias Speck
Gemeindevertreter

Arbeitsgruppe Gesundheit und Pflege
Dr. med. Eike Burmester

Gemeinde Buchholz
Wolfgang Pagel
Bürgermeister

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] https://bulwiengesa.de/de/magazin/massiver-pflegeplatzmangel-bis-2040 https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/unsere-projekte/abgeschlossene-projekte/pflege-vor-ort/projektthemen/pflegereport-2030

[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

[6] Techniker Krankenkasse Einsamkeitsreport Schles-wig-Holstein, 12/2024 https://www.tk.de/presse/themen/praevention/gesundheitsstudien/einsamkeitsstudie-2187968

[7] Bodenpreise Gemeinde Buchholz, Digitaler Atlas Nord https://danord.gdi-sh.de/, abgerufen am 19.02.2025

[8] Baukosten in Deutschland pro Quadratmeter, https://www.schwaebisch-hall.de/ratgeber/neubau-und-anbau/baukosten/baupreise.html, abgerufen am 19.02.2025

[9] Förderung zur Renovierung von Bestandsimmobilien, https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2024/08/jkA.html, abgerufen am 20.02.2025

[10] Wohnformen und Häuser in Buchholz, eigene Datenerhebung in der Gemeinde 2024

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