

WARUM BRAUCHT DIE GEMEINDE EINEN NEUEN TREFFPUNKT?

AUSGANGSLAGE & RAHMENBEDINGUNGEN

- Mit der Aufgabe des Audorfer Hofes ist der zentrale Versammlungsort der Gemeinde entfallen.
- Es fehlt ein ausreichend großer, flexibel nutzbarer und konsumfreier Treffpunkt für Vereine, Bürgerinnen und Bürger sowie die kommunale Arbeit.
- Bestehende Räume sind zu klein, konsumgebunden, ausgelastet oder auf eine bestimmte Zielgruppe zugeschnitten.
- Das Grundstück des ehemaligen Audorfer Hofes befindet sich im Eigentum der Gemeinde.
- In der Beteiligung zum OKEK wurde der Wunsch nach einem Bürgerhaus deutlich bestätigt.

ZIELE DES BÜRGERHAUSES

- ✓ Stärkung des sozialen Miteinanders und des Ehrenamts
- ✓ Neue Qualität und Belebung der Ortsmitte
- ✓ Nachhaltige und energieeffiziente Infrastruktur
- ✓ Treffpunkt für alle Generationen und für neue Einwohnerinnen und Einwohner
- ✓ Bessere Krisenvorsorge durch einen Notfallinfopunkt
- ✓ Flexible Räume für vielfältige Nutzungen

ÜBERSICHT DER BESTEHENDEN RÄUMLICHKEITEN

Ev. Kirchengemeinde offenes Haus, gesprächsbereit für engere Kooperation – Auslastung soll aktiv gesteigert werden	Gaststätte Willrodt & Vereinsheim Gilde kleinere Säle, in Teilen konsumgebunden, für kleinere Gemeindeveranstaltungen bereits genutzt.
Schule & Turnhalle Schulverband als Träger, außerhalb Unterricht bedingt mitnutzbar, Hallenkapazität durch TSV ausgereizt	Feuerwehrgerätehaus kein öffentlicher Versammlungsraum, Erweiterung für eigene FFW-Belange geplant
Jugendtreff „Point“ etabliert, sanierungsbedürftig – fokussiert auf Kinder- und Jugendarbeit	Amtsverwaltung Sitzungssaal für bestimmte Formate geeignet, aber kein klassischer Fest- und Versammlungsraum für größere Veranstaltungen

WOFÜR SOLL DAS BÜRGERHAUS DA SEIN? Ein Haus - viele Möglichkeiten.



KRISENVORSORGE (NOTFALLPUNKT)

Das Bürgerhaus soll zusätzlich die Funktion eines kommunalen Notfallinfopunktes übernehmen. Es bietet im Krisenfall einen geschützten Ort für Information, Wärme und Versorgung.

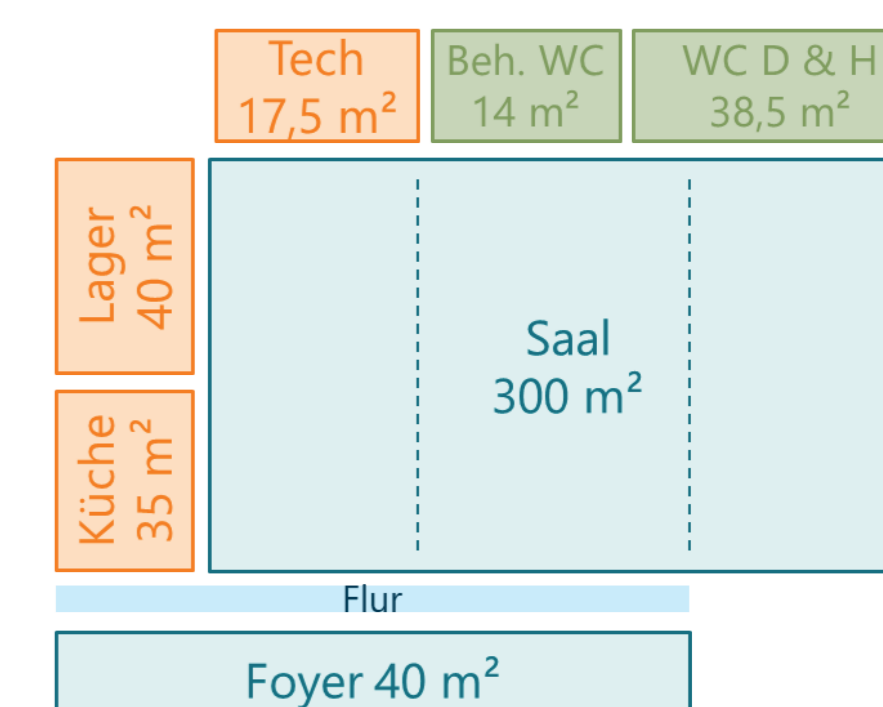
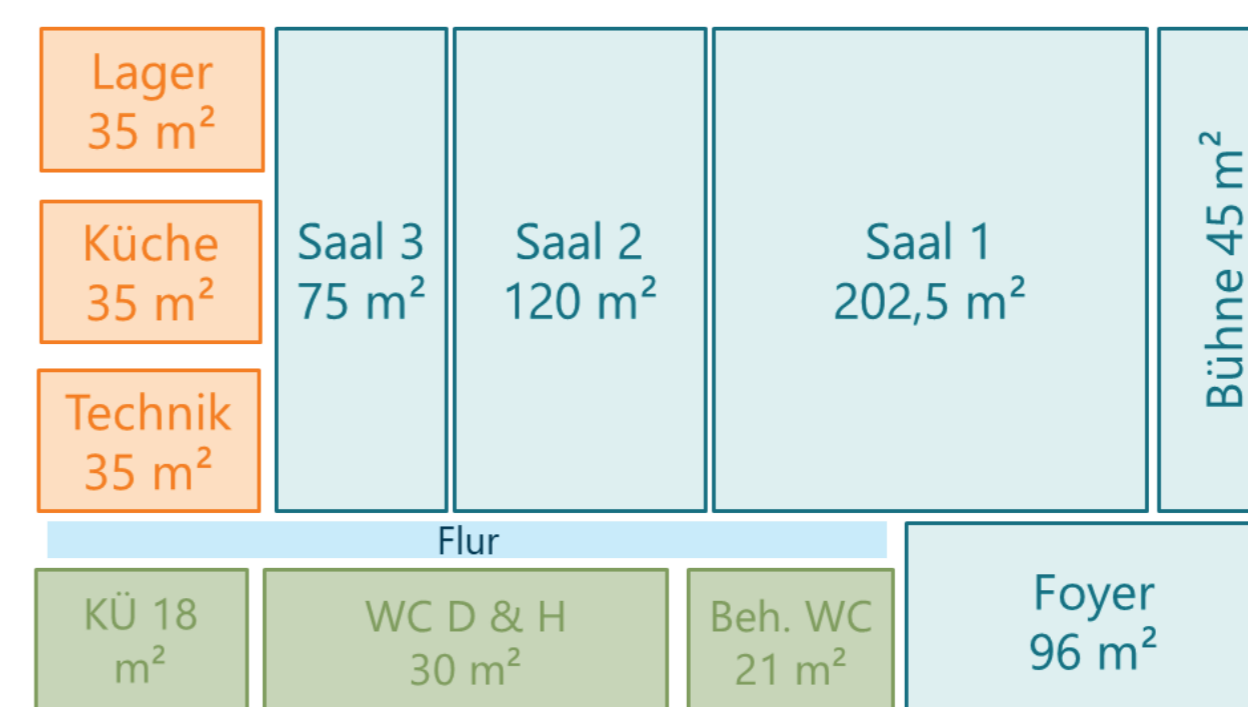


Quelle: MIKWS 2025 - Rahmenempfehlung für die Einrichtung von Notfallinfopunkte // Weitere Informationen unter:



Der vorläufige Nutzungskatalog

KERNUTZUNG raumdimensionierend	<ul style="list-style-type: none"> • Bürgerversammlungen • Kinder- und Jugendforum, Seniorenbeirat • Vereinsversammlungen • Generationenübergreifende Formate • Dorf- und Gemeindefeste (Indoor) • Bürgertreff, private Feiern • Lesungen, Vorträge, Konzerte • Willkommensangebote für Zugezogene • Katastrophenschutz • Tafel, Impfen, Blutspenden
ERGÄNZENDE NUTZUNGEN Sollgrößen	<ul style="list-style-type: none"> • Gremien- und Ausschusssitzungen • Gruppentreffen (Chor, Bastelkreise) • VHS-Kurse • Gesundheitsprävention, Sprechstunden • Workshops und Schulungen • Betreuungsangebote (z. B. Tageseltern)
ENTBEHRLICHE NUTZUNGEN nicht notwendig	<ul style="list-style-type: none"> • Feuerwehr-Kameradschaft → Feuerwehrhaus • Sportbetrieb → Turnhalle, TSV Vienta • Kinder- und Jugendarbeit → Point • Angebote der Kirche → Kirche



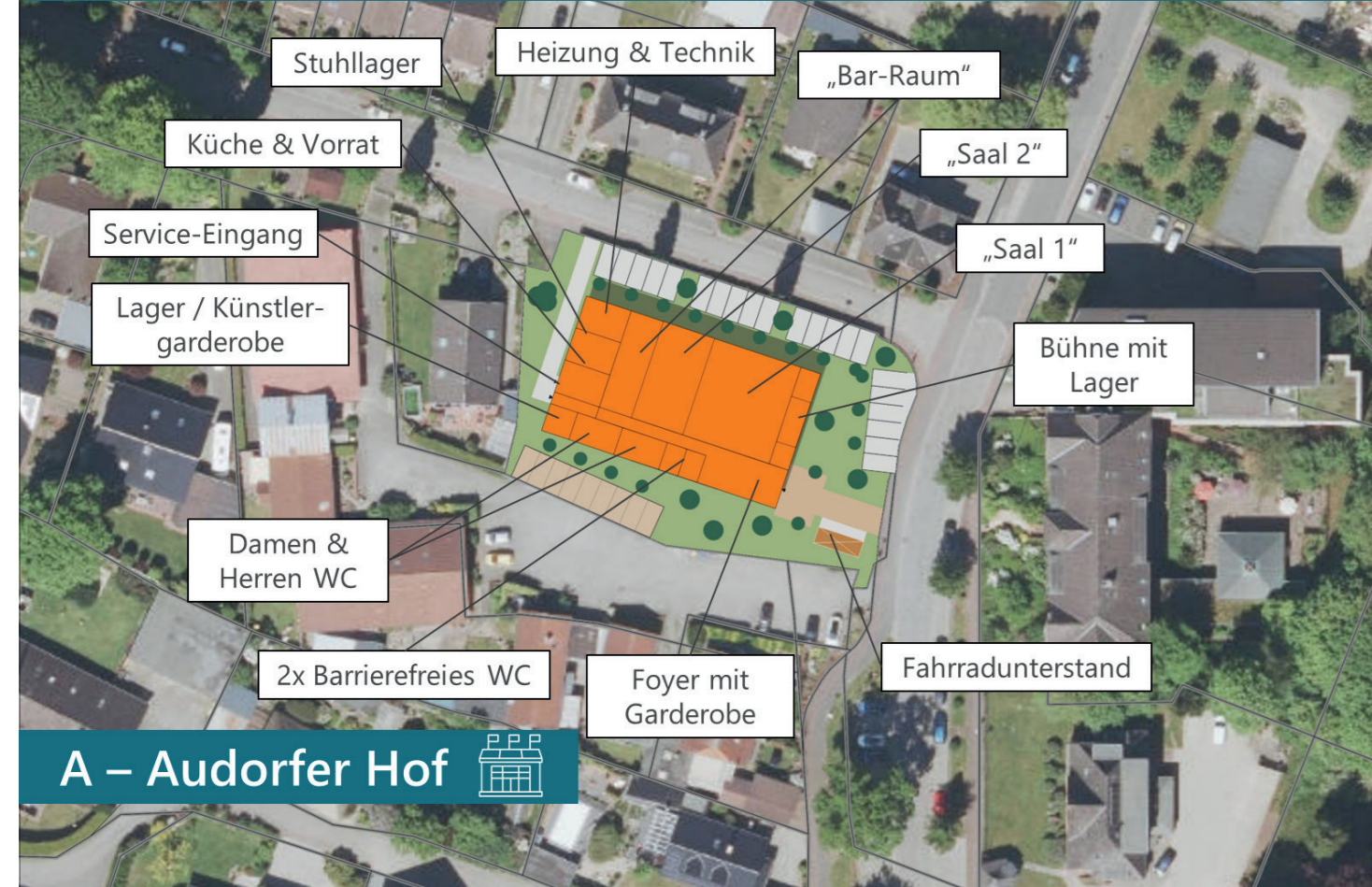
UMFASSENDES RAUMPROGRAMM

KOMPAKTES RAUMPROGRAMM

WIE KÖNNTE DAS BÜRGERHAUS AUSSEHEN?



A - AUDORFER HOF - umfassendes Raumprogramm



Zahlen & Fakten

Nutzfläche: 766,5 m²
davon Saal: 397,5 m²
davon Küche: 35 m²
davon Lager: 35 m²
davon Technik: 35 m²
davon Foyer: 96 m²

**Kostenschätzung cima*
Bürgerhaus
2.100.000 bis 5.850.00 €**

* BKI 2024 Gebäude Neubau mit BGF 912 bzw. 975 m²

BEITRAG ZUR DORFMITTE

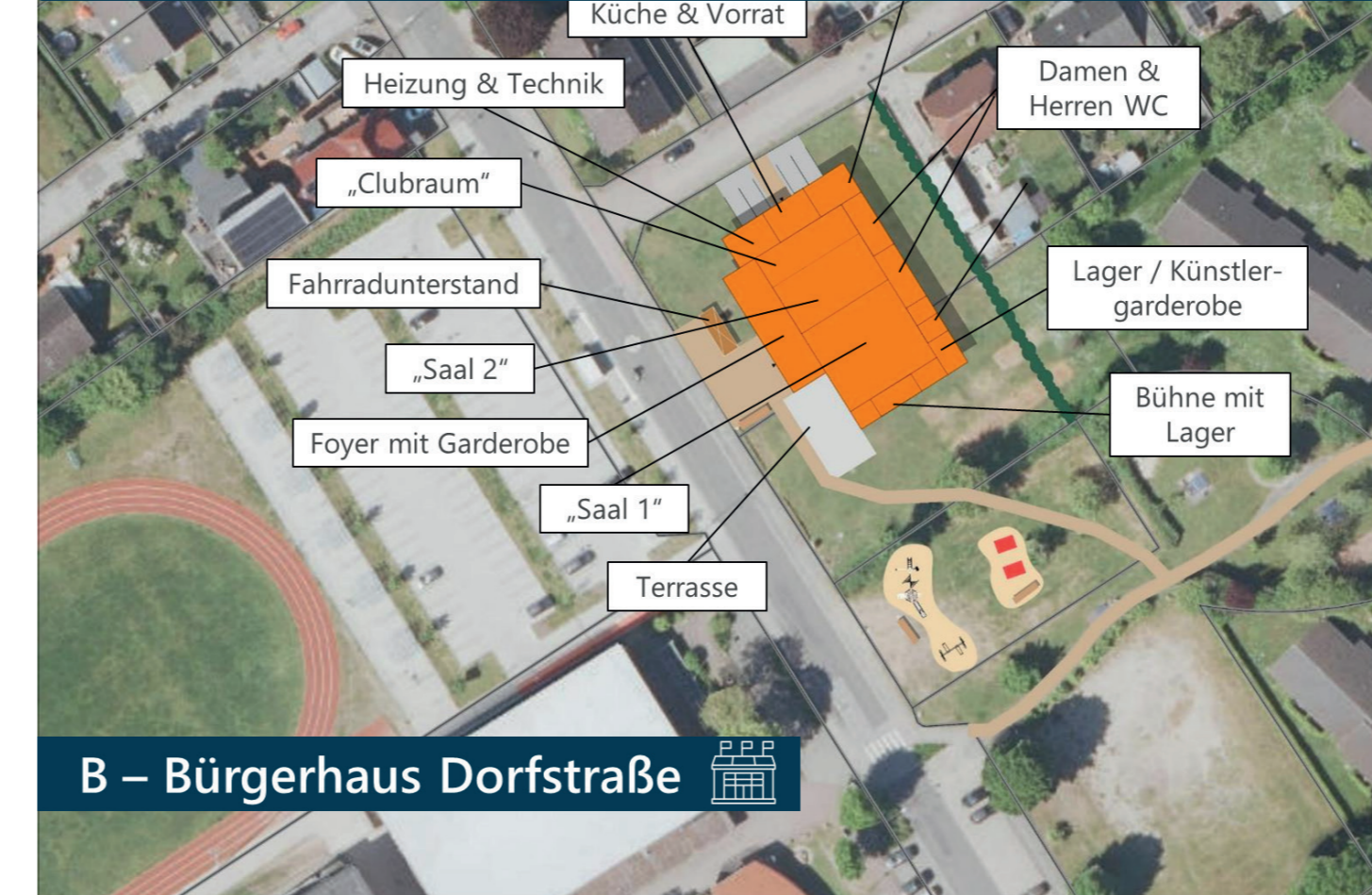
- Anknüpfung an historische Funktion des Audorfer Hofes als sozialer Mittelpunkt
- Wohnortnaher Quartiersanker in der Hüttenstraße, kurze Wege für Seniorinnen und Senioren ohne Pkw
- Impuls für die räumliche Aufwertung der Hüttenstraße

ANFORDERUNGEN AM STANDORT

- Eingespielte Park- und Tagesmuster der Anwohnerschaft erfordern Konfliktsteuerung
- Stellplatzdeckung über Kooperationen mit Lürssen Werft und Scheiben-Schützen-Gilde zu prüfen
- Lärmimmissionen zur Seniorenwohnanlage über Baukörperanordnung und Betriebszeiten zu steuern
- Carport-Bestandsschutz vertraglich gesichert, baulich zu integrieren



B - BÜRGERHAUS DORFSTRASSE - umfassendes Raumprogramm



Zahlen & Fakten

Gesamtfläche: 760 m²
davon Saal: 397,5 m²
davon Küche: 35 m²
davon Lager: 35 m²
davon Technik: 35 m²
davon Foyer mit Flur: 110 m²

**Kostenschätzung cima*
Bürgerhaus
2.000.000 bis 5.750.00 €**

* BKI 2024 Gebäude Neubau mit BGF 912 bzw. 975 m² ohne Spielplatz etc.

BEITRAG ZUR DORFMITTE

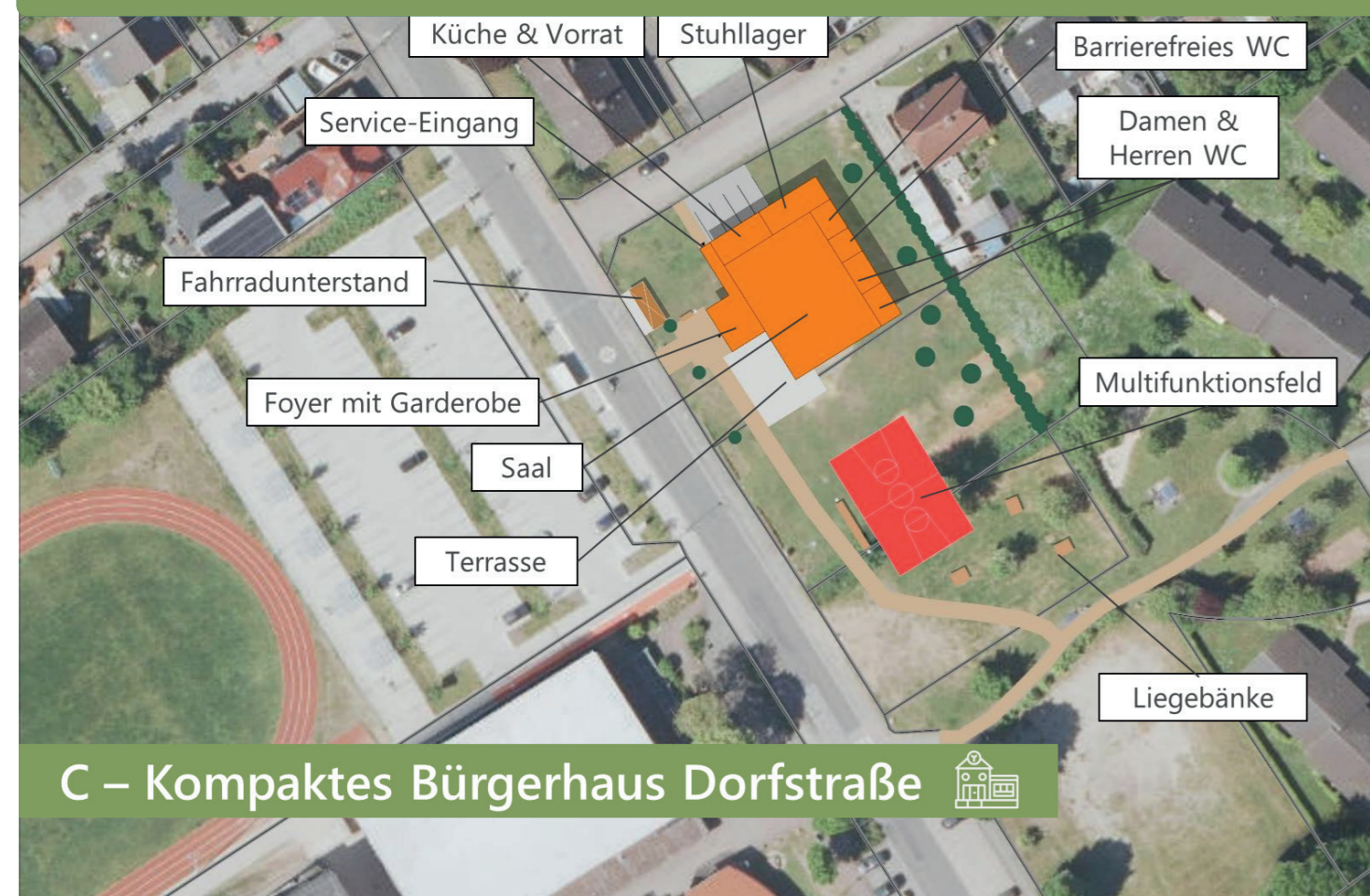
- Ankergebendes öffentliches Gebäude an der Dorfstraße
- Schließung einer offen wirkenden Raumkante
- Adressfolge mit Schule, Ärztehaus, Dorfplatz und Seniorenwohnanlage
- Aktivierung einer seit Jahren ungenutzten Schlüsselfläche

ANFORDERUNGEN AM STANDORT

- Anschlussfähig an vorhandenes Stellplatzangebot und Busanbindung
- Isolierte Erschließungsinvestitionen werden vermieden
- Geräuschintensive Bereiche durch Foyer-Orientierung von Wohnnutzungen abgewandt



C - BÜRGERHAUS DORFSTRASSE - kompaktes Raumprogramm



Zahlen & Fakten

Nutzfläche: 515 m²
davon Saal: 300 m²
davon Küche: 35 m²
davon Lager: 40 m²
davon Technik: 20 m²
davon Foyer mit Flur: 60 m²

**Kostenschätzung cima*
Bürgerhaus
1.300.000 bis 4.000.00 €**

* BKI 2024 Gebäude Neubau mit BGF 618 bzw. 680 m² ohne Multifunktionsfeld etc.

BEITRAG ZUR DORFMITTE

- Wie Szenario B, jedoch reduzierter Investitionsumfang
- Fokus auf Kernnutzungen
- Ergänzende Nutzungen teilweise über Kooperation mit Schule oder Kirchengemeinde
- Spielraum für ergänzendes Freiraumkonzept im Außenraum (Beispiel: Multifunktionsfeld o. Ä.)

ANFORDERUNGEN AM STANDORT

- Anforderungen wie in Szenario B
- Geringere Nutzungsflexibilität bei parallelen Veranstaltungen
- Eingeschränktere Eignung für größere Gemeindefeste und Konzerte



D - KOOPERATION MIT KIRCHENGEMEINDE



Zahlen & Fakten zum EG

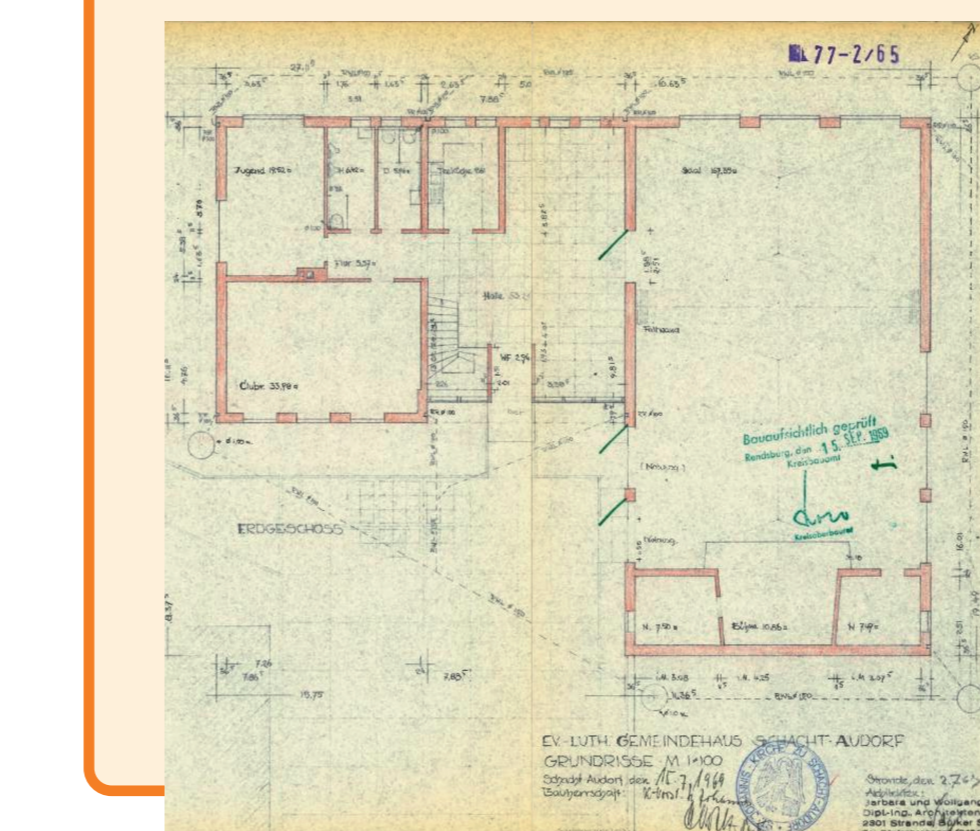
Gesamtfläche: 325,5 m²
davon Saal mit Bühne: 196 m²
davon Jugendraum: 19,5 m²
davon Teeküche: 10 m²
davon Clubraum: 34 m²
davon Foyer mit Flur: 53 m²

BEITRAG ZUR DORFMITTE

- Aktivierung vorhandener Substanz ohne Neubau
- Geringste Investitionssumme aller Varianten
- Bestehende Trägerstruktur der Kirchengemeinde
- Städtebauliche Aufwertung des Auftaktbereiches der Dorfstraße

ANFORDERUNGEN AM STANDORT

- Doppelte Trägerschaft (Gemeinde und Kirche) aus kommunaler Sicht nicht zielführend
- Denkmalrechtliche Rahmenbedingungen im Umfeld der Kirche schränken Umbauten ein
- Verfügbarkeit der Räume an die Belegungslogik der Kirchengemeinde gebunden



WIE KÖNNTE ES WEITERGEHEN?



VERGLEICH DER SZENARIEN

KRITERIUM	hoch / sehr gut			mittel / gut			niedrig / befriedigend		
	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●
	SZENARIO A	SZENARIO B	SZENARIO C	SZENARIO D					
Ortsmittenwirkung	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●
Städtebauliche Wirkung	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●
Erreichbarkeit	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●
Zielerreichungsgrad	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●
Umsetzbarkeit	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●
Außenraumqualität	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●

Gutachterliche Empfehlung - Szenario B

Der Standort überzeugt in allen Bewertungskriterien: Städtebaulich wird eine seit Jahren brachliegende Fläche wiederbelebt, die Dorfstraße erhält ein prägendes öffentliches Gebäude. Mit Schule, geplanten Arzthaus, Dorfplatz und Seniorenwohnen entsteht eine starke Ortsmitte, in der Versorgung, Bildung und Gemeinschaft an einem Ort zusammenwachsen. Bushaltestelle und Parkplätze sind vorhanden, das Bürgerhaus ist für alle Generationen gut erreichbar. Das volle Raumprogramm passt auf die Fläche, Vereine, Gremien und der Notfallinfopunkt finden parallel Platz. Zugleich bleibt Raum für einen einladenden Vorplatz, der an Schule und Dorfplatz anknüpft.

IHRE MEINUNG IST WICHTIG!

WELCHE VARIANTE IST IHR FAVORIT?

BITTE STIMMEN SIE **PRO PERSON MIT EINEM KLEBEPUNKT** AB!

A - AUDORFER HOF

B - BÜRGERHAUS DORFSTRASSE

C - KOMPAKTES BÜRGERHAUS DORFSTRASSE

D - KOOPERATION MIT KIRCHENGEMEINDE

DER WEG ZUM BÜRGERHAUS



Politischer
Grundsatzbeschluss

Entscheidung für
einen Standort



Machtbarkeits-
studie

Prüfung der Standor-
te, finalen Bedarfe und
Rahmenbedingungen



Finanzierungs- &
Förderstrategie

Finalisierung Finanzie-
rungskonzept inkl.
Einwerben von
Fördermitteln



Detailplanung

Konkretisierung der
Architektur, Technik,
Ausstattung und Au-
ßenanlagen



Bau &
Außenanlagen

Umsetzung des
Gebäudes und der
Außenanlagen



Eröffnung des
Bürgerhauses

Ein Haus für alle -
Gemeinschaft erleben
und gestalten

WARUM SOLL DIE FREIFLÄCHE GESTALTET WERDEN?

AUSGANGSLAGE & RAHMENBEDINGUNGEN

- Die Freifläche gegenüber der Schule ist eine der wenigen größeren innerörtlichen Flächen und daher von strategischer Bedeutung für die Gemeinde.
- Die Gestaltung der Freiflächen im Umfeld der Schule ist eng mit der Entscheidung über den zukünftigen Standort des Bürgerhauses verknüpft.
- Bereits im Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2015 wurde die Fläche als wichtiger Ankerpunkt für die Stärkung und städtebauliche Entwicklung der Dorfstraße hervorgehoben.
- Die unmittelbare Nähe zu wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen sowie zu Freizeit- und Sportangeboten ermöglicht eine weitere Konzentration und Stärkung des Gemeindelebens an einem zentralen Standort.
- In der Beteiligung zum OKEK wurde deutlich: Es braucht mehr Aufenthaltsqualität, mehr Grün, mehr Begegnung und sichere Wege für alle.
- Die Fläche verfügt über ausreichende Potenziale, um eine klimafreundliche und zukunftsfähige Gestaltung umzusetzen – unabhängig davon, ob ein Freiflächenkonzept oder eine bauliche Entwicklung realisiert wird.
- Auf der Flächen können unterschiedliche Funktionen gebündelt werden, ohne bestehende Angebote zu verdrängen.

ZIELE DER FLÄCHENGESTALTUNG



VERANSTALTUNGEN ERMÖGLICHEN

Ein Ort für Feste, Kultur, Märkte und gemeinschaftliche Ereignisse.



AUFENTHALTSQUALITÄT ERHÖHEN

Einladende Plätze, Begegnungsorte und Grünflächen zum Verweilen, Treffen und Erholen.



BEGEGNUNG FÖRDERN

Räume für Jung und Alt, für Alltag und besondere Anlässe schaffen.



FREIZEITANGEBOT ERWEITERN

Neue Freizeitangebote für alle Altersgruppen schaffen.



WEGE VERBINDEN

Sichere und attraktive Wegebeziehungen zu wichtigen Einrichtungen stärken.



MIKROKLIMA OPTIMIEREN

Integration einer grünen Freiraumgestaltung für ein besseres Mikroklima und mehr Artenvielfalt.

ÜBERSICHT DER BESTEHENDEN FREIZEIT- UND SPORTANGEBOTE



Spielplätze & "Multifunktionsfläche"

Verteilt im Gemeindegebiet, tlw. größerer Aufwertungsbedarf. Dorfplatz-Spielplatz beliebt. Multifunktionsfläche mit wenig Strahlkraft.



Jugendtreff Point Pumptrack & "Basketballplatz"

Bilden gemeinsam einen Top-Standort für Kinder und Jugendliche. Kinder- und Jugendarbeit funktioniert. Basketballplatz mit Aufwertungsbedarf



Aktivwanderweg

Entlang alter Bahntrasse. Aufwertungs-, Pflege- und Beleuchtungsbedarf. Kontrovers diskutiertes Projekt.



TSV Vienta & Tennisclub

Starkes und wachsendes Vereinsleben, breites Sportangebot; Erweiterungs- und Qualifizierungsbedarf. Außerhalb der Ortsmitte



Dorfplatz

Umgestalteter Dorfplatz mit hoher Attraktivität und gewisser Beliebtheit, allerdings auch mit starkem Parkverkehr.



Badestelle Dörpsee

Zentraler Erholungsort, generationenübergreifend beliebt. Aufwertungsideen vorhanden. Außerhalb der Ortsmitte



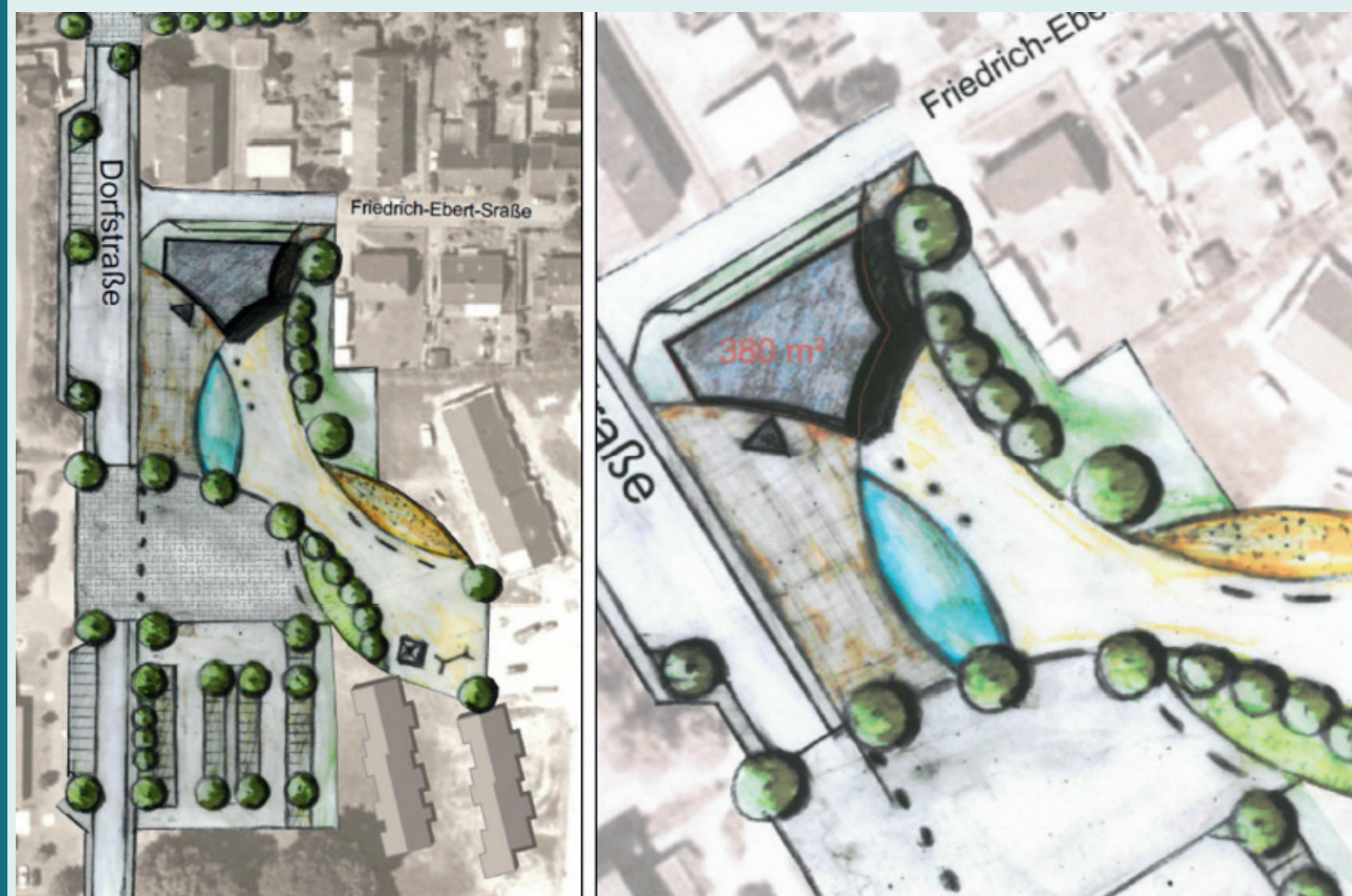
GESTALTUNGSDENKEN AUS ANDEREN GEMEINDEN





SZENARIO A // BEGNUNGSRAUM

PARKANLAGE + BEGEGNUNG



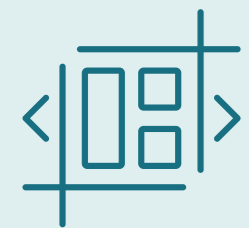
Freiflächenorientierte Lösung als offener Treff- und Begegnungsraum für alle Generationen. Mit Platzflächen, Grün, Spiel- und Aufenthaltsbereichen sowie schattenspendenden Bäumen.

VORTEILE

- Offener, frei zugänglicher Treffpunkt
- Grünraum und Klimaanpassung
- Geringe Versiegelung
- Niedrige Investitionskosten
- Flexible Nutzungen möglich

HERAUSFORDERUNGEN

- Witterungsabhängige Nutzung
- Begrenzte Raumangebote
- Veranstaltungen wetterbedingt eingeschränkt



PLATZFLÄCHEN



SPIEL & BEWEGUNG



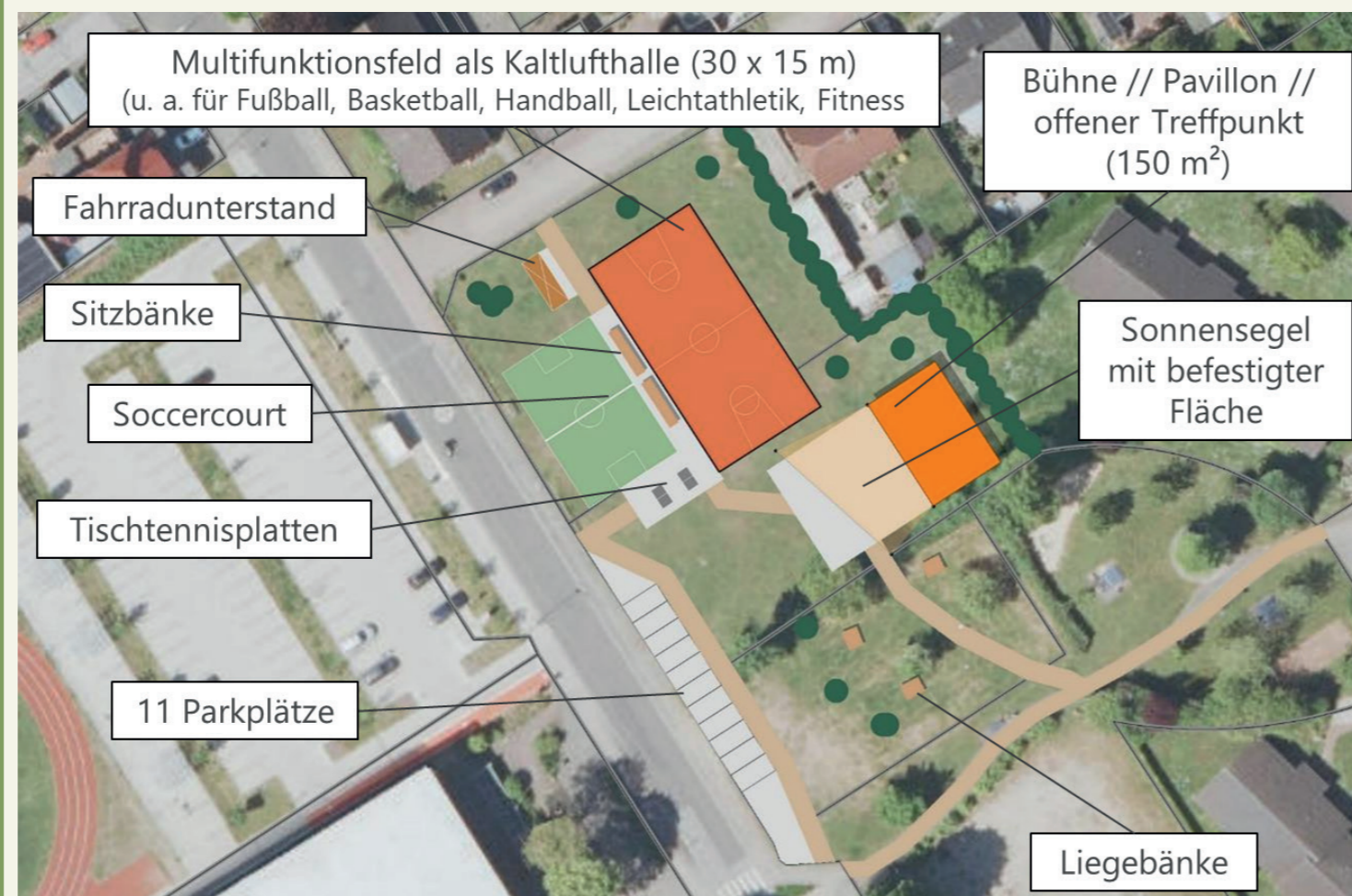
SCHATTEN & GRÜN



SITZGELEGENHEITEN

SZENARIO B // AKTIVRAUM

SPORT + FREIZEIT



Multifunktionsfeld und vielfältige Bewegungsangebote schaffen einen lebendigen Aktivraum für Jung und Alt. Treffpunkt, Sport und Bewegung stehen im Mittelpunkt.

VORTEILE

- Bewegung für alle Altersgruppen
- Belebung der Ortsmitte
- Starke Alltagsnutzung
- Synergien mit Schule, Vereinen und Einrichtungen
- Vergleichsweise geringe Kosten

HERAUSFORDERUNGEN

- Lärmschutz beachten
- Nutzung zu Schulzeiten abstimmen
- Pflege und Betrieb sicherstellen



MULTIFUNKTIONSFELD



CALISTHENICS / FITNESS



SITZBEREICHE & TREFFPUNKTE



SCHATTEN & GRÜN

SZENARIO C // WOHNRAUM

BAULICHE ENTWICKLUNG



Wohnbebauung mit unterschiedlichen Wohnformen (z. B. Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser). Ergänzt durch Grünflächen und Aufenthaltsbereiche.

VORTEILE

- Schafft dringend benötigten Wohnraum
- Neue Bewohner beleben die Ortsmitte
- Laufkundschaft für Geschäfte und Angebote
- Langfristige Entwicklungsperspektive

HERAUSFORDERUNGEN

- Höhere Investitions- und Entwicklungskosten
- Bauleitplanverfahren erforderlich
- Flächenversiegelung und Klimawirkung



WOHNEN FÜR ALLE GENERATIONEN



GRÜNZUG & AUFENTHALT



NACHBARSCHAFT



STELLPLÄTZE

SZENARIO D // BÜRGERHAUS

BAULICHE ENTWICKLUNG



Neubau eines Bürgerhauses mit Veranstaltungsräumen für Vereine, Kultur und Gemeinschaft. Ergänzt durch Vorplatz und Grünflächen.

VORTEILE

- Zentraler Veranstaltungsort für alle
- Stärkung des Ehrenamts
- Ort für Kultur, Feste und Treffen
- Mit Notfallinfopunkt im Krisenfall nutzbar
- Hohe Identität und Sichtbarkeit

HERAUSFORDERUNGEN

- Höhere Investitionskosten
- Betriebs- und Folgekosten berücksichtigen
- Parkierung und Anlieferung sicherstellen



SAALNUTZUNG



FESTE & FEIERLICHKEITEN



BEGEGNUNG & AUSTAUSCH



NOTFALL-INFOPUNKT

IHRE MEINUNG IST WICHTIG!

WELCHE VARIANTE IST IHR FAVORIT? BITTE STIMMEN SIE **PRO PERSON MIT EINEM KLEBEPUNKT** AB!

SZENARIO A // BEGNUNGSRAUM

SZENARIO B // AKTIVRAUM

SZENARIO C // WOHNRAUM

SZENARIO D // BÜRGERHAUS

WAS SOLL MIT DEM GRUNDSTÜCK DES AUDORFER HOFES PASSIEREN?

AUSGANGSLAGE & RAHMENBEDINGUNGEN

- Das Grundstück des ehemaligen Audorfer Hofes zählt zu den zentralen innerörtlichen Schlüsselflächen der Gemeinde Schacht-Audorf.
- Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Eine Entwicklung kann sich an der Eigenart der näheren Umgebung orientieren. Ein Bebauungsplan existiert nicht.
- Mit rund 2.150 m² befindet sich die Fläche im Eigentum der Gemeinde. Der bestehende Gasthof ist abgängig. Ein Abriss ist Voraussetzung jeder baulichen Weiterentwicklung.
- Über Generationen war der Audorfer Hof ein traditioneller Treff- und Begegnungsort. Mit der Aufgabe ging ein wichtiger sozialer Mittelpunkt verloren.
- Die Fläche liegt zwischen Wohnbebauung und Seniorenwohnanlage und besitzt eine hohe städtebauliche und sozialräumliche Bedeutung.
- Die Gemeinde verfügt über volle Entscheidungsfreiheit hinsichtlich der zukünftigen Nutzung. Eine rechtliche Zweckbindung besteht nicht.
- Im rückwärtigen Bereich befinden sich Carports, deren langfristige Nutzung planerisch und vertraglich berücksichtigt werden muss.

HERAUSFORDERUNGEN BEI DER PLANUNG UND UMSETZUNG

Kopplung mit Bürgerhaus

Das Ergebnis des AK Bürgerhaus bestimmt, ob die Fläche für andere Nutzungen frei wird.

Erwartungsmanagement

In der Beteiligung wurden verschiedene Ideen geäußert – nicht alle können voraussichtlich auf diesem Grundstück umgesetzt werden.

Wirtschaftlichkeit & Förderfähigkeit

Abrisskosten, Erschließung, Investitionsvolumen und mögliche Erlöse/Förderungen sowie Fördermöglichkeiten müssen früh kalkuliert werden.

Städtebauliche Einbindung

Maßstab, Höhe und Nutzungsmix sollten sich in die kleinteilige Nachbarschaft einfügen. Alternativ: städtebaulichen "Reizpunkt" setzen.

Nutzungskonkurrenz

Wohnen, Gemeindeinfrastruktur, Veranstaltungsort – die Fläche kann nicht ohne Konflikte alles gleichzeitig leisten.

ZIELE DER FLÄCHENGESTALTUNG



ORTSMITTE STÄRKEN

Die Fläche belebt die Hüttenstraße und trägt zu mehr Alltag, Aufenthalt und sozialer Begegnung im Ortskern bei (unabhängig von der Gestaltung).



SYNERGIEN NUTZEN

Aufgrund der Lage des Standortes entstehen mit den umliegenden Nutzungen positive Koppelungseffekte, bspw. in Zusammenarbeit mit dem Träger der Seniorenwohnanlage.



INNENENTWICKLUNG FÖRDERN

Durch die Aktivierung einer zentralen Schlüsselfläche wird der Ansatz zur Förderung der Innenentwicklung faktisch umgesetzt.



NACHHALTIGKEITSASPEKTE FÖRDERN

Innenentwicklung, Begrünung, Entsiegelung und energieeffizientes Bauen leisten einen Beitrag zum Klima- und Ressourcenschutz.



WIRTSCHAFTLICH SINNVOLL HANDELN

Die Nutzung des kommunalen Eigentums erfolgt strategisch und sinnvoll zum Nutzen der gesamten Gemeinde.

DAS GRUNDSTÜCK DES AUDORFER HOFES VON OBEN



SZENARIO A // BÜRGERHAUS

GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNG FÜR ALLE



VORTEILE

- Lang gewünschter Treffpunkt: Erfüllt den am häufigsten genannten Wunsch aus der Beteiligung.
- Anknüpfung an die Tradition: Der Audorfer Hof war schon immer ein Ort der Gemeinschaft.
- Treffpunkt für alle Generationen: Ein offener Ort, zentral und gut erreichbar.
- Kurze, sichere Wege: Besonders für ältere Menschen, ohne die Dorfstraße queren zu müssen.
- Anstoß für die Hüttenstraße: Ein markantes Gebäude wertet das Umfeld auf.

HERAUSFORDERUNGEN

- Lärm für die Nachbarschaft: Veranstaltungen können Wohnhäuser und das Seniorenwohnen belasten.
- Wenig Parkplätze: Bei größeren Veranstaltungen wird es eng; Lösungen mit Partnern in der Nähe sind nötig.
- Enges Grundstück: Gebäude und Stellplätze lassen kaum Platz für schöne Außenanlagen.
- Schwächt die Dorfstraße: Das Bürgerhaus zieht Besucher und Frequenz in die Hüttenstraße, statt die Dorfstraße als Ortsmitte zu stärken.

i Nähere Informationen auf den Plakaten zu Schlüsselprojekt 2.1.1 - Ein Bürgerhaus für Schacht-Audorf

SZENARIO B // WOHNRAUM

SZENARIO C // WOHNRAUM

BEITRAG ZUR GEMEINDEENTWICKLUNG

WOHNEN FÜR ALLE GENERATIONEN: Hier soll Wohnraum entstehen, der barrierearm ist und nah an Versorgung, sozialen Angeboten und dem Seniorenwohnen liegt, alltagstauglich für Jung und Alt.

PASSEND IN DIE NACHBARSCHAFT: Die neuen Gebäude fügen sich in Größe und Höhe in das Umfeld ein. Begrünte Höfe und Bäume sorgen für Aufenthaltsqualität.

GUTE QUALITÄT VERBINDLICH SICHERN: Klare Vorgaben stellen sicher, dass eine gute Mischung der Generationen entsteht und das Vorhaben dauerhaft dem Ort dient.



ZWEI UMSETZUNGSWEGE – EINE GRUNDNUTZUNG

B KOMMUNALER / GENOSSENSCHAFTLICHER ANSATZ

VORTEILE

- Dauerhaft bezahlbar: Mieten bleiben verlässlich stabil.
- Gemeinde steuert mit: Wohnungsmix und Belegung bleiben in öffentlicher Hand.
- Fläche bleibt im Ort: Spätere Anpassungen sind möglich.
- Gute Mischung gesichert: Wohnen für alle Generationen ist verlässlich planbar.
- Bessere Fördermöglichkeiten: Zugang zur sozialen Wohnraumförderung ist leichter.

HERAUSFORDERUNGEN

- Hohe Kosten für die Gemeinde: Viel Geld muss lange gebunden werden.
- Gemeinde trägt Verantwortung: Bau und Betrieb liegen bei ihr.
- Längere Dauer: Beschlüsse und Finanzierung brauchen Zeit.
- Abriss und Altlasten: Kosten und Risiko des Abrisses trägt die Gemeinde.
- Partner nötig: Eine handlungsfähige Genossenschaft muss gefunden werden (bei genossenschaftlichen Modell).

AUF EINEN BLICK (aus Sicht der Gemeinde)

Investitionsbedarf: mittel bis hoch
Umsetzungstempo: mittel bis länger
Steuerungsmöglichkeiten: hoch

C VERÄUSSERUNG MIT QUALITÄTSANSPRUCH

VORTEILE

- Privates Geld und Know-how: Der Entwickler bringt beides mit.
- Gemeinde wird entlastet: Bau- und Betriebsrisiko liegen beim Entwickler.
- Abriss kann übergehen: Kosten und Risiko des Abrisses kann der Entwickler übernehmen.
- Einnahmen: Einmaliger Erlös beim Verkauf, regelmäßige Zahlungen bei Erbpacht.
- Schneller umsetzbar: Kürzere Entscheidungswege.

HERAUSFORDERUNGEN

- Risiko teurer Wohnungen: Ohne klare Vorgaben droht reiner Eigentumsbau.
- Steuerung mit Grenzen: Verträge wirken, garantieren aber nicht alles.
- Verlust der Fläche beim Verkauf: Eine zentrale Fläche wird endgültig abgegeben.
- Klare Vorgaben nötig: Qualität muss vertraglich abgesichert werden.

AUF EINEN BLICK (aus Sicht der Gemeinde)

Investitionsbedarf: gering
Umsetzungstempo: eher schneller
Steuerungsmöglichkeiten: niedrig bis mittel

IHRE MEINUNG IST WICHTIG!

WELCHE VARIANTE IST IHR FAVORIT? BITTE STIMMEN SIE **PRO PERSON MIT EINEM KLEBEPUNKT** AB!

SZENARIO A // BEGNUNGSRAUM

SZENARIO B // AKTIVRAUM

SZENARIO C // WOHNRAUM

INFOBOX: VERKAUF ODER ERBPACHT

– WAS IST DER UNTERSCHIED?

Wenn ein Entwickler baut, kann die Gemeinde das Grundstück auf zwei Arten übergeben.

VERKAUF - DIE GEMEINDE VERKAUFT DAS GRUNDSTÜCK:

Es gehört dann dauerhaft dem Entwickler. Die Gemeinde erhält einmalig Geld, gibt die Fläche aber endgültig aus der Hand.

ERBPACHT - DAS GRUNDSTÜCK BLEIBT DER GEMEINDE:

Der Entwickler darf darauf bauen und das Gebäude für eine lange, feste Zeit nutzen (meist 60 - 99 Jahre) und zahlt dafür jährlich eine Pacht. Nach Ablauf kann die Fläche an die Gemeinde zurückfallen.