

Dorfentwicklung Haseldorf: Wohnraumstrategie
Bürgerwerkstatt 16. Januar 2023



A Analyse der derzeitigen Situation

- Ausgangslage
- Demographische Daten

B Bedarfe

- Bürgerbefragung (1) Dez. 2020 / Jan. 2021
- Bürgerbefragung (2) April 2021
- Ergebnisse und Schlussfolgerungen

C Ziele und Schwerpunkte der Entwicklung

- Innenentwicklungspotenziale
- Wohnraumentwicklung in Szenarien

D Umsetzung der Wohnraumstrategie

Die Wohnraumstrategie (WRS) wurde von Ende 2020 bis Mitte 2022

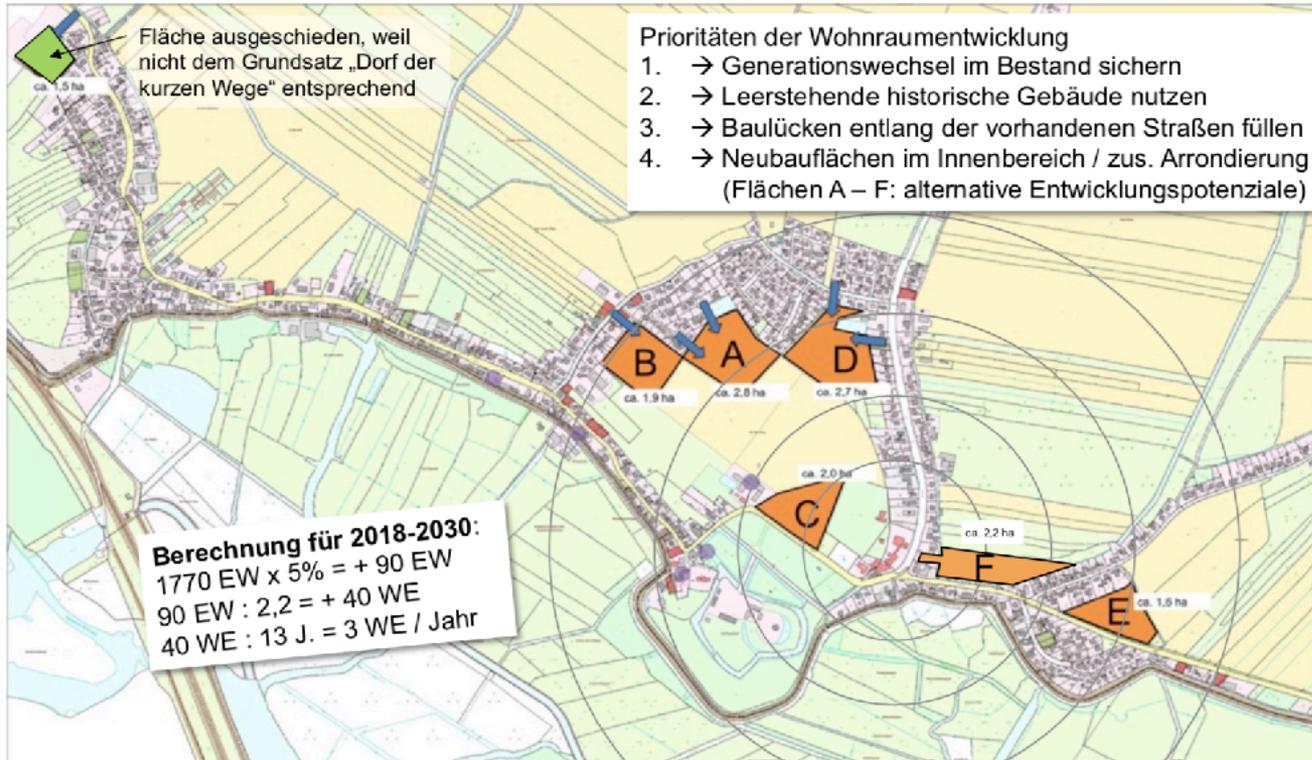
erarbeitet von der AG WRS:
Udo Hülsen, Winfried Kahnert,
Dirk Koopmann, Thomas
Körner, Daniel Kullig, Dieter
Sellmann, Petra Triepels)

unterstützt
durch das Amt GuMS und

koordiniert durch die
Dorfentwicklungsberater
der AC Planergruppe:
Susanne Stepany
Maren Carls
Martin Stepany



Wohnraumentwicklung und Flächenpotenziale bis 2030



Quelle: OEK-Fortschreibung, AC Planergruppe, Sept. 2020

Im Rahmen der Erarbeitung des Dorfentwicklungskonzeptes 2018 / Fortschreibung 2020 wurden bereits Grundsätze für die Wohnraumentwicklung formuliert.

Aufbauend darauf hat sich die AG WRS vertiefend mit der demographischen Entwicklung, den erkennbaren objektiven Bedarfen sowie den Wünschen aus der Bevölkerung beschäftigt und diese Aspekte mit Flächenpotenzialen und aktuellen Entwicklungszielen verknüpft.

Daraus ist diese Wohnraumstrategie entstanden, die als Leitlinie für die Entwicklung bis 2030 und darüber hinaus gelten soll.



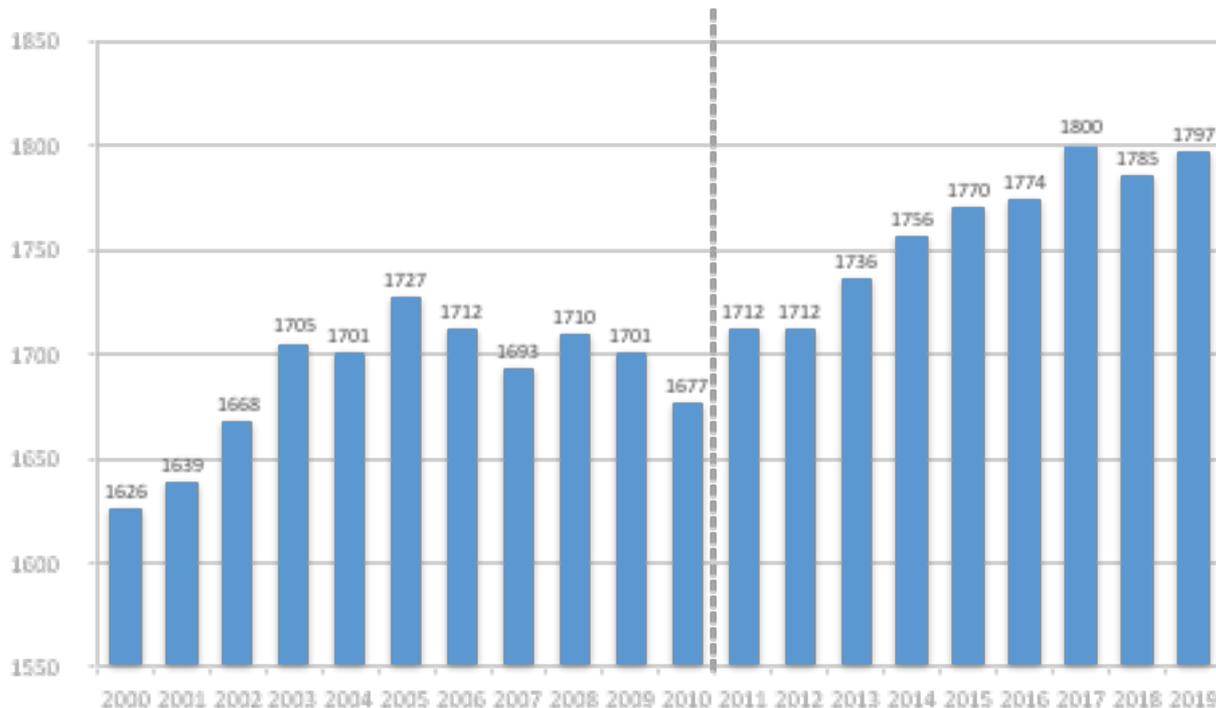
Projekt A.1: Gemeindliche Vereinbarung „Wohnraumstrategie Haseldorf 2030“

Kurze Beschreibung, Ziel + Zweck	<p>Die Gemeinde Haseldorf stellt sich als sehr attraktives und infrastrukturell gut ausgestattetes Dorf dar. Deshalb möchte sie trotz der „Null-Prognose“ an der für den Kreis Pinneberg bis 2030 prognostizierten positiven <u>Bevölkerungsentwicklung</u> teilhaben. Als Ziel hat sich die Gemeinde einen <u>Einwohnerzuwachs</u> von 5 % (= ca. + 90 Einwohner) vorgenommen.</p> <p>Für die Wohnraumentwicklung gelten dabei folgende Prioritäten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. → Generationswechsel im Bestand gewährleisten / unterstützen; 2. → Leerstehende historische Gebäude nutzen; 3. → Baulücken entlang der vorhandenen Straßen füllen; 4. → Neubauflächen zur Arrondierung des Siedlungskörpers ausweisen. <p>Zur Gewährleistung dieser Reihenfolge sollen die Eigentümer der <u>entsprechenden</u> Grundstücke umgehend auf ihre Verkaufs- / Bebauungsbereitschaft angesprochen werden. Es soll ein Potenzialflächenkataster angelegt werden, welches dauerhaft gepflegt / aktualisiert wird.</p>
Beginn, Zeitraum, Dauer	Kurzfristiger Beginn; Daueraufgabe der Gemeinde: Ideelle / fachliche Unterstützung bei 1. + 2. (s.o.) und / oder Bodenbevorratung bei 3.+4.
Kosten, Finanzierung, (Fördermöglichkeiten)	Erwerbskosten gegenfinanziert durch Grundstücksverkauf, Mieteinnahmen, Erbpachtzinsen etc.
Zuständig, 1. Schritt	GV, Bauamt: Beratung und Beschluss über die Wohnraumstrategie; Ansprache der Eigentümer; Installieren eines Flächenkatasters

Quelle: OEK-Fortschreibung, AC Planergruppe, Sept. 2020



Einwohnerentwicklung 2000 - 2019



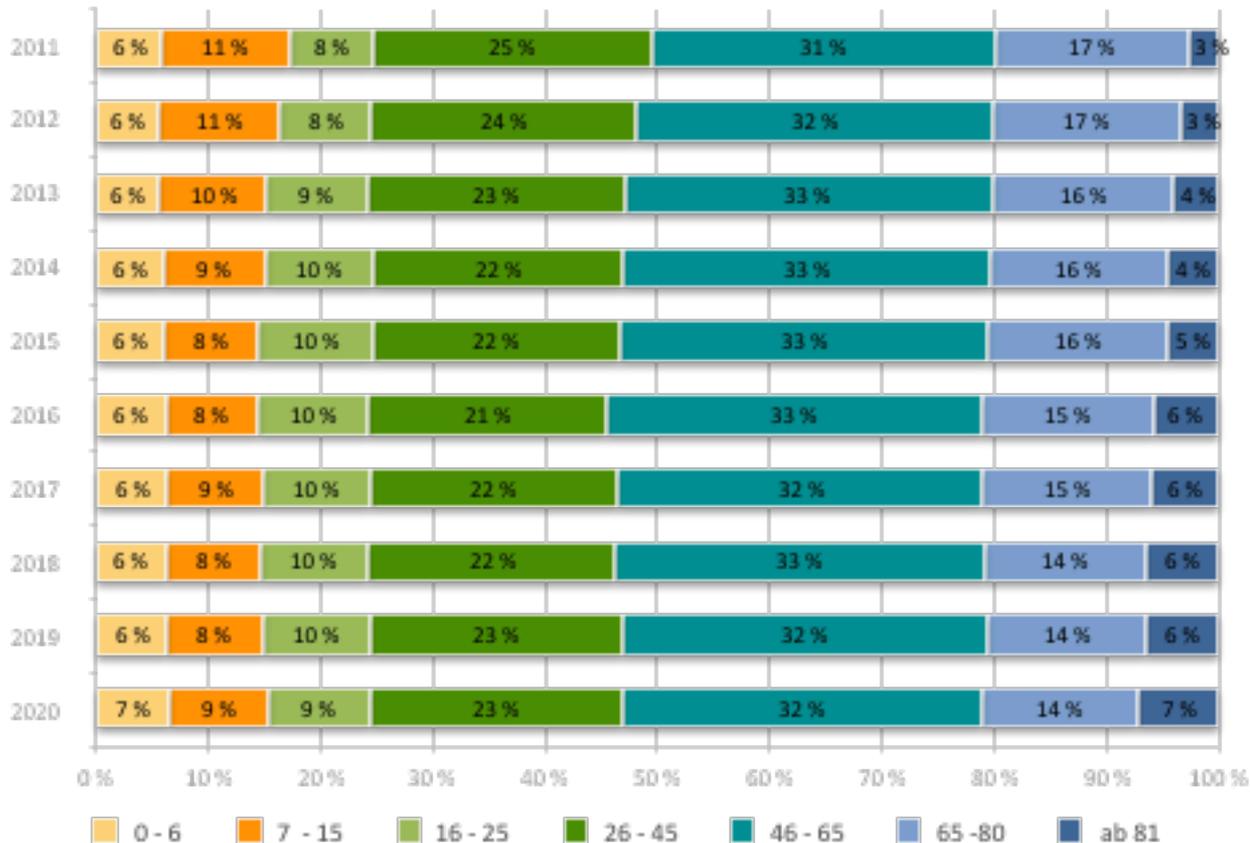
Quelle: Statistisches Landesamt, März 2021

Anmerkungen: Ab 2012 werden die Einwohnerzahlen auf Grundlage des Zensus 2011 fortgeschrieben. Dies hat zur Ursache, dass eine inhaltliche Datenverzerrung in den Tabellen gegeben ist, die eine Vergleichbarkeit der Jahre nicht möglich macht. Vor diesem Hintergrund wurden getrennte Beobachtungen in den Zeiträumen vor und nach dem Zensus vorgenommen.

Erläuterungen

- ✓ Die Einwohnerentwicklung Haseldorfs zeigt sich vor allem in den Jahren 2011 bis 2017 konstant wachsend.
- ✓ Ein leichter Einbruch lässt sich 2018 verzeichnen, worauf jedoch direkt wieder eine positive Entwicklung für das Jahr 2019 zeigt.

Altersintervall 2011 - 2020 (in prozentualer Darstellung)



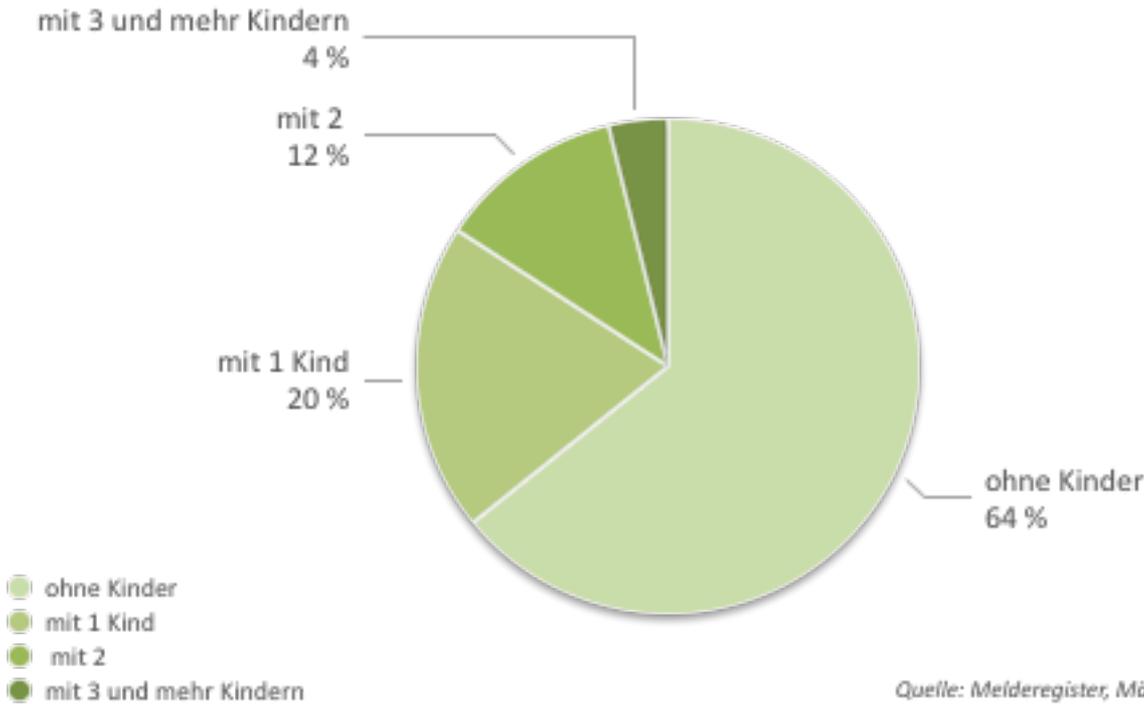
Quelle: Melderegister, März 2021

Erläuterungen

- ✓ In den letzten 10 Jahren hat sich der Anteil der ab 81 Jährigen an der Bevölkerung Haseldorfs mehr als verdoppelt.
- ✓ Der Anteil der 65 - 80 Jährigen hingegen hat sich um 3 % verringert.
- ✓ Die Altersgruppen 7-15 Jahre sowie 26-45 Jahre verzeichnen eine minimale Abnahme in den letzten 10 Jahren.
- ✓ Die Altersstruktur in Haseldorf zeigt sich damit größtenteils konstant.



Aufgliederung der Haushalte (Stand 17.03.2021)



Erläuterungen

- ✓ Haushalte mit Kindern machen etwas mehr als 1/3 der Haushalte des Ortes aus.
- ✓ Die Aufgliederung der Haushalte in der Summe ergibt die Zahl der Haushalte. Diese ist ungleich mit der Zahl der bewohnten aktiven Adressen.
- ✓ Die Zahl der bewohnten aktiven Adressen stimmt annähernd mit dem Wohngebäudebestand (Statistikamt Nord) überein.

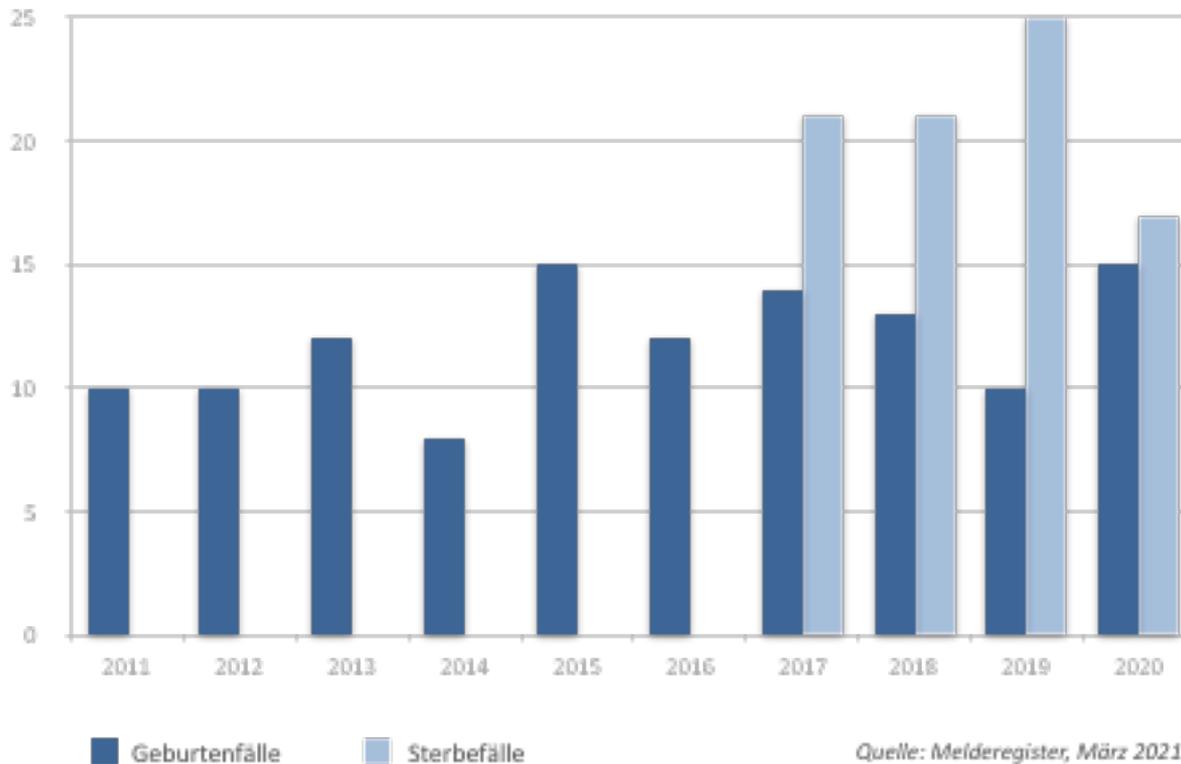
Zahl der Haushalte: 552

Bewohnte aktive Adressen: 635

Bewohnte Adressen passen nicht zur Zahl der Haushalte aus der Aufschlüsselung, allerdings zur Zahl der Wohngebäude vom Statistischen Landesamt



Geburten- und Sterbefälle 2011 - 2020



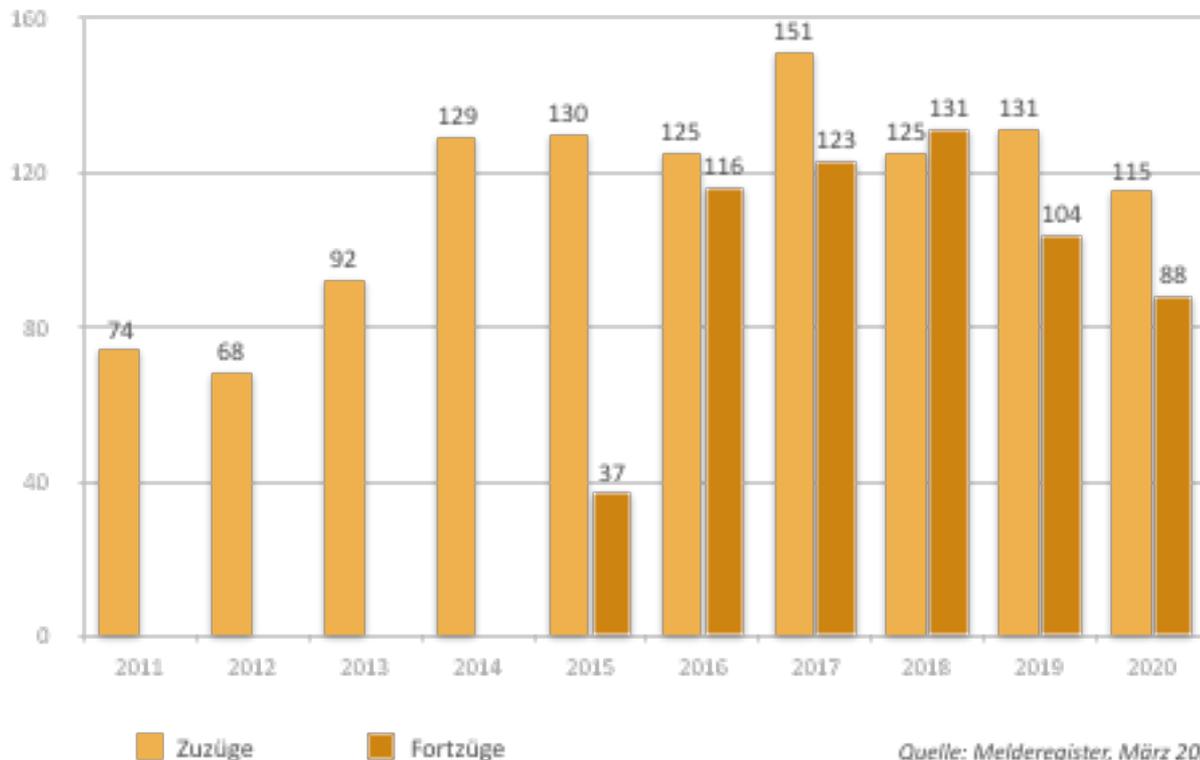
Zusätzliche Information: Zwischen 2011 und 2016 sind jeweils keine Sterbefälle vom System aufgezeigt worden. Entweder es kamen tatsächlich keine Sterbefälle vor oder diese können aus technischen Gründen nicht dargestellt werden. (Die Gemeinden sind erst ab 01.01.2017 aus der Verwaltungsgemeinschaft mit der Stadt Uetersen zum Amt GuMS dazu gekommen)
Bei Bedarf könnten fehlende Zahlen ggf. von der Stadt Uetersen erstellt werden.

Erläuterungen

- ✓ Die Gemeinde Haseldorf weist eine deutlich höhere Rate an Sterbefällen auf als an Geburtenfällen.
- ✓ Die natürlich Bevölkerungsentwicklung (Differenz der Geburten- und Sterbefälle) zeigt sich damit negativ.
- ✓ Ohne Zuzüge über die Gemeindegrenze würde sich somit für Haseldorf eine abnehmende Bevölkerungsentwicklung zeigen.



Zu- und Fortzüge 2011 - 2020

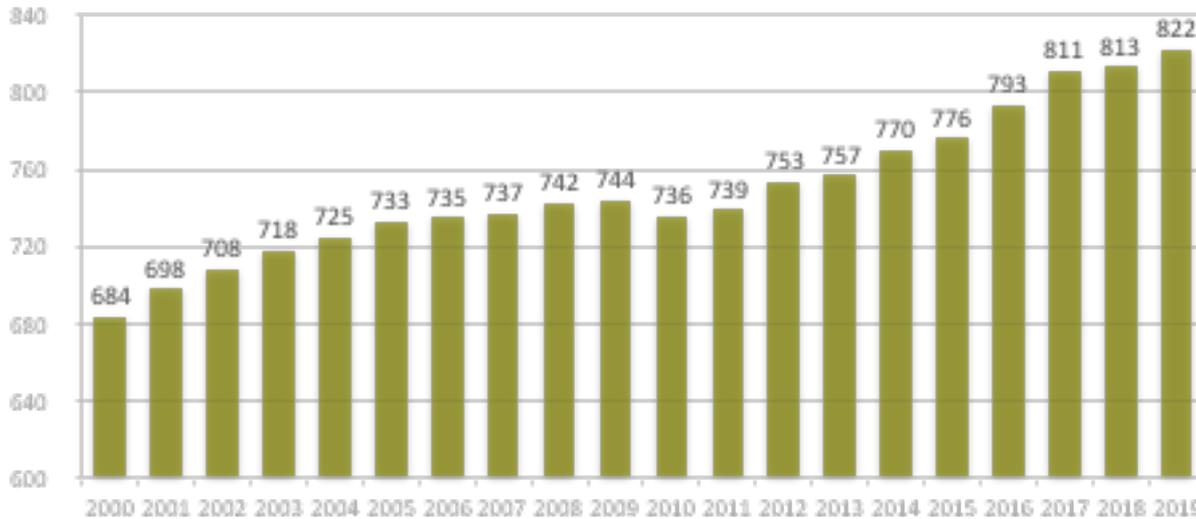


Erläuterungen

- ✓ Die Zahl der Zuzüge übersteigt die Zahl der Fortzüge (mit Ausnahme des Jahres 2018) konstant.
- ✓ Hiermit ergibt sich ein positives Wanderungssaldo.
- ✓ Das positive Wanderungssaldo ist so hoch, dass es das negative natürliche Bevölkerungssaldo ausgleichen kann und die Gemeinde eine konstante positive Einwohnerentwicklung aufzeigt.



Wohnungsbestand 2000 - 2019



Quelle: Statistisches Landesamt, März 2021

Erläuterungen

- ✓ Der Wohnungsbestand steigt in den letzten Jahren stetig.
- ✓ Die ø Haushaltsgröße nimmt hingegen ab und liegt derzeit bei ca. 2,18 Personen pro Haushalt.

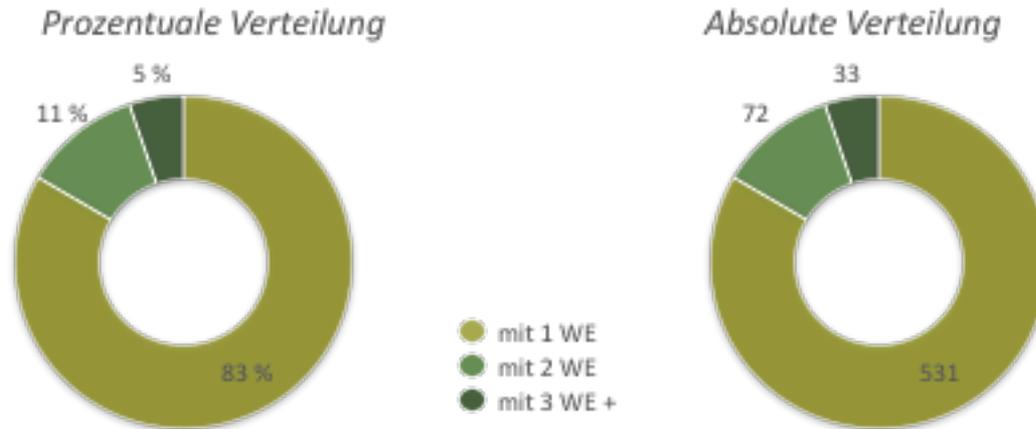
ø Haushaltsgröße: 2000: 2,38 (Pers./Haushalt)
 2010: 2,28 (Pers./Haushalt)
 2015: 2,28 (Pers./Haushalt)
 2019: 2,18 (Pers./Haushalt)

ø Wohnungsgröße: 118,4 m²

ø Wohnfläche je Einwohner: 54,1 m²



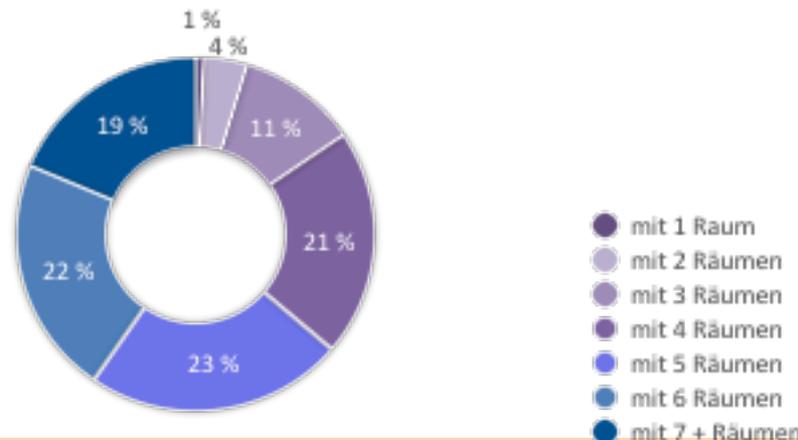
Wohngebäudebestand nach Anzahl der Wohnungen

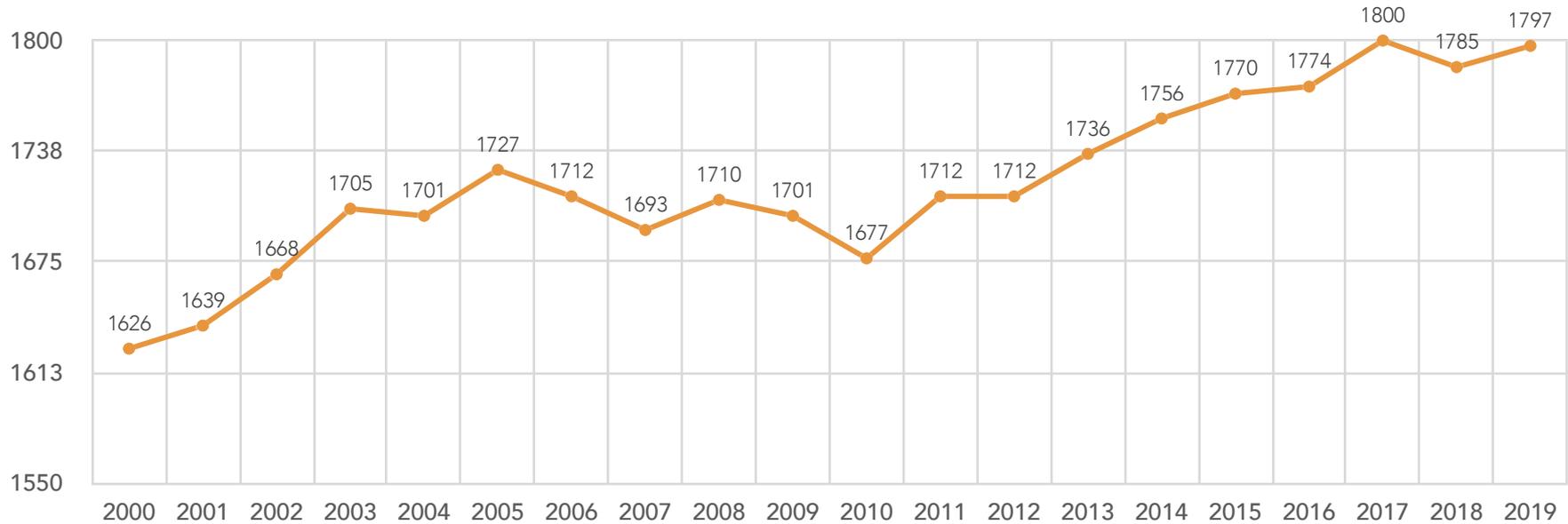


Erläuterungen

- ✓ Der Wohngebäudebestand setzt sich zu 83 % aus EFH zusammen.
- ✓ Der restliche Wohngebäudebestand entfällt auf Gebäude mit 2 oder mehr Wohnungen und lässt auf DH und MFH schließen.
- ✓ Ca. 85 % des Wohnungsbestandes weisen 4 Räume oder mehr auf.
- ✓ Der Bestand an kleinen Wohnungen mit wenigen Räumen ist gering.

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume





Durchschnittsalter:
(Stand 2021)



45,8
Jahre

SH: 45,6 Jahre

Durchschnittliche
Wohnungsgröße:
(Stand 2021)

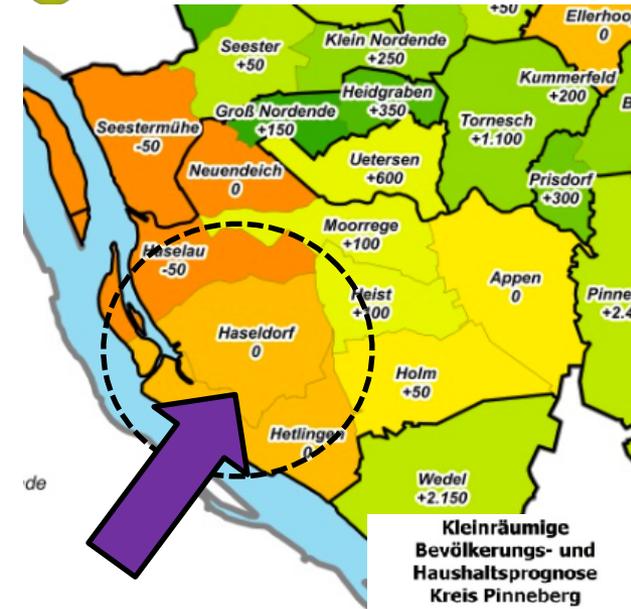


118,7
Quadratmeter

SH: 93,6 qm

Abgeleitet aus der demographischen Entwicklung der letzten Jahre und der Prognose hat schon das Dorfentwicklungskonzept folgende Ziele für das Thema Bauen und Wohnen formuliert, die die Grundlage für die weiteren Überlegungen bilden:

- Moderates Bevölkerungswachstum in der Größenordnung der zurückliegenden 12 Jahre (ca. + 5 %) mit Zielgruppe „Junge Familien aus Haseldorf und von außen“
- Zielgruppe „Alteingesessene Haseldorfer“: Seniorenwohnen oder Mehrgenerationenwohnen fördern od. gemeindlicherseits selbst entwickeln
- bei Bedarf Generationswechsel in den Bestandsquartieren aktiv unterstützen
- Nutzungen für leerstehende historische Gebäude finden
- Bestandserhalt und Innenentwicklung forcieren / Neubaugebiete nur nach Bedarf entwickeln
- Örtliches Gewerbe in die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren



**Kleinräumige
Bevölkerungs- und
Haushaltsprognose
Kreis Pinneberg**



Quelle: Kleinräumige
Bevölkerungs- und
Haushaltsprognose Kreis
Pinneberg. Gertz
Gutsche Rümenapp 2017



Bürgerbefragung Wohnraumstrategie
Gemeinde Haseldorf
Dorfentwicklung

Liebe Haseldorfer*Innen,

wir möchten, dass Sie sich in Haseldorf wohl fühlen
Und deshalb brauchen wir Ihre Meinung zum Wohnen in Haseldorf.
Bitte nehmen Sie sich die Zeit und bringen Sie sich mit Ihren Antworten ein.
Diese werden wir dann in das Thema Wohnraumstrategie Haseldorf mit einfließen lassen.
Wenn Sie weitere Kommentare, Ideen etc. haben, schreiben Sie uns gern per Mail mit dem
Betreff: „Mein Haseldorf“ an: Post@ac-planergruppe.de.

Dieser Fragebogen wird online sowie auch gedruckt veröffentlicht. Bitte nutzen Sie nur eine
Variante, die Gewichtung in der Auswertung ist natürlich gleich und bleibt absolut anonym.
Vielen Dank für Ihre Unterstützung und wir freuen uns auf Ihre Rückmeldungen: gerne bis
Ende Januar 2021.
Ihnen Allen wünschen wir ein fröhliches und gesegnetes Weihnachtsfest und kommen Sie
gut in das Neue Jahr!

Susanne Stepany und Maren Carls
von der AC Planergruppe
i.V. der Dialoggruppe Haseldorf

P.S.: Die Papierform stecken Sie bitte ausgefüllt bis zum 31.01.21 in den Briefkasten des
Bürgerbüros.

Hier geht es zum Online-Fragebogen:
<https://easy-feedback.de/UmfrageHaseldorf/1268685/qk7705>

oder unter 

Was liegt an?
Infos auf
www.haseldorf.de

 Wir sind für Sie da:
Susanne Stepany
post@ac-planergruppe.de

Fragebogen Wohnraumstrategie Teil 2
Dieser Fragebogen soll pro Haushalt 1 mal ausgefüllt werden.

Name: (Name freiwillig) _____
 Anschrift: (Adresse freiwillig) _____

Anzahl der erwachsenen Personen im Haushalt: _____
 Anzahl der Kinder bis 13 Jahre: _____
 Anzahl der Kinder 14 - 17 Jahre: _____

Wir wohnen/n: zur Miete in einem Haus
 zur Miete in einer Wohnung
 im eigenen Haus

Wir möchten: unsere Wohnsituation beibehalten
 ein Haus zu kaufen
 ein Grundstück zu kaufen, um ein Haus zu bauen
 unser Haus zu verkaufen

 sofort, oder in den nächsten Jahren

In den nächsten 7 Jahren: ein Haus zu kaufen
 ein Grundstück zu kaufen, um ein Haus zu bauen

 sofort, oder in den nächsten Jahren

In den nächsten 7 Jahren: ein Haus zu kaufen
 ein Grundstück zu kaufen, um ein Haus zu bauen

 sofort, oder in den nächsten Jahren

Die AG WRS hat zwei aufeinander aufbauende Befragungen der Bürger Haseldorfs durchgeführt, um den aktuellen und zukünftigen Wohnraumbedarf besser einschätzen zu können.

Die Beteiligung war jeweils gut (174 bzw. 53 Teilnehmer); es konnten wichtige Erkenntnisse gewonnen werden.

Die Ergebnisse der Befragungen und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen für die weiteren Überlegungen werden auf den folgenden Seiten dargestellt.



Wesentliche Erkenntnisse aus der Bürgerbefragung (1) sind (174 Teilnehmer) :

Allgemein

- Großes Interesse an einem Baugrundstück (ja 80 / evtl. 30);
Miethäuser / -wohnungen deutlich weniger nachgefragt
- Gefragter Wohnort für Familien und Paare
- Haseldorfer Kinder haben großes Interesse, später auch im Dorf zu leben (überwiegend Hauskauf / -bau 143)
- Große Grundstücke gewünscht (mind. 600 qm)
- Aktuell großer Wunsch nach Grundstückserwerb / Bau
(40 innerhalb 1 Jahr / 40 in spät. 5 Jahren)
- Interesse an Kauf eines bestehenden Hauses (ja 22 / evtl. 59)
vorrangig in einem Neubaugebiet oder im Ortskern (je ca. 30)
- Auch hier aktuell großer Wunsch (40 innerhalb 1 Jahr / 40 in spät. 5 Jahren)

Schlussfolgerungen: Was wird gebraucht?

- ✓ Häuser
- ✓ Eigentum
- ✓ Familien
- ✓ Große Grundstücke
- ✓ Sofortige / absehbare Verfügbarkeit



Wesentliche Erkenntnisse aus der Bürgerbefragung (1) sind:

Wohnen im Alter

- Größter Wunsch ist, im eigenen Haus wohnen zu bleiben (149); aber auch Mehrgenerationenwohnen wird oft genannt (44)
- Entsprechend besteht nur eine geringe Bereitschaft, aus dem zu groß und zu aufwändig gewordenen Haus auszuziehen (ja 18 / evtl. 14)
- Bedarf an seniorengerechten Wohnungen wird überwiegend als mittel (71) bis hoch (47) eingeschätzt
- Weitere Aspekte dazu:
 - Barrierefreie und auch behindertengerechte Wohnungen (auch Mietwohnungen)
 - Betreuungsmöglichkeit / Pflegepersonal
 - Leben in Haseldorf auch ohne Auto möglich machen

Schlussfolgerungen für das Leben und Altwerden in Haseldorf

- ✓ Barrierefreier Umbau Bestandshäuser
- ✓ Einliegerwohnung o.ä. für Pflegepersonal
- ✓ Angebot schaffen (seniorengerechtes / Mehrgenerationen- Wohnen)
- ✓ Örtliche Pflegeangebote
- ✓ Versorgung im Ort sicherstellen



Wesentliche Erkenntnisse aus der Bürgerbefragung (1) sind:

Entwicklungsmöglichkeiten / -wünsche

- Landbesitzer mit Verkaufs- und Baulandentwicklungsabsicht (ja 17 / evtl. 13), überwiegend für die eigene Familie
- Diverse Flächenpotenziale benannt / bekannt
- Nachhaltige Bauweise und Einsatz erneuerbarer Energien sehr wichtig (über 90 %!)
- Bestands- und Neubaufächenentwicklung gewünscht
- Bezahlbare Grundstücke / Wohnungen vorrangig für Haseldorfer
- Bestehende Wohnsituation von über 90 % als gut eingeschätzt
- Dörflichen Charakter erhalten – Versorgung optimieren – Verkehrssituation verbessern
- Information / Beteiligung der Bürger

Entwicklungsansätze

- ✓ Potenzialflächenkataster erarbeiten
- ✓ Entwicklungsfahrplan aufstellen (Bestand – Lücke – Neubaugebiet)
- ✓ Gemeindliche Bodenpolitik definieren
- ✓ Kriterien für Grundstücksvergabe aufstellen
- ✓ Kriterien für umwelt-/ klimagerechtes Bauen aufstellen



Vertiefte Erkenntnisse aus der Bürgerbefragung (2) sind (53 Teilnehmer) :

Entwicklungsabsichten / -wünsche der Teilnehmer

- Hauskauf (13 Nennungen)
- Grundstückskauf für Hausbau (16 Nennungen)
- Hausbau auf vorhandenem eigenem Grundstück (4 Nennungen)
- Verkauf des eigenen Hauses (2 Nennungen)
- Genannte Veränderungen sofort / innerhalb des nächsten Jahres (17 Nennungen); restliche Teilnehmer: nächste 10 Jahre
- Gewünschte Grundstücksgröße variiert zwischen 400 und 1.000 qm (überwiegende Nennung 650 bis 800 qm)

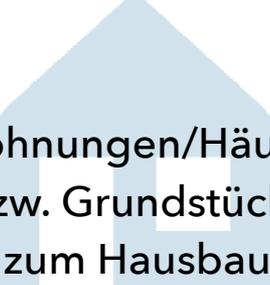
Schlussfolgerungen: Was wird gewünscht?

- ✓ Häuser bzw. Grundstücke zum Hausbau
- ✓ Eigentum
- ✓ Grundstücksgröße variabel
- ✓ Sofortige / absehbare Verfügbarkeit



Wünsche der Bevölkerung (Ergebnisse der Befragung)

Was wird gebraucht?



Wohnungen/Häuser
bzw. Grundstücke
zum Hausbau



Vorrangig Eigentum
aber auch Miete



Variable (große)
Grundstücksgrößen



Sofortige / absehbare
Verfügbarkeit

Und für wen?



Familien



Paare



Junge Leute



Senior:innen

Kriterien

- Bezahlbare Wohnungen und Häuser für Haseldorfer
- Seniorengerechte / barrierefreie Wohnungen
- Bestandsentwicklung / flächensparendes Bauen
- Umweltgerechtes Bauen



Wohnungsbaulicher Entwicklungsrahmen (gem. Kapitel 3.6.1 LEP 2021)

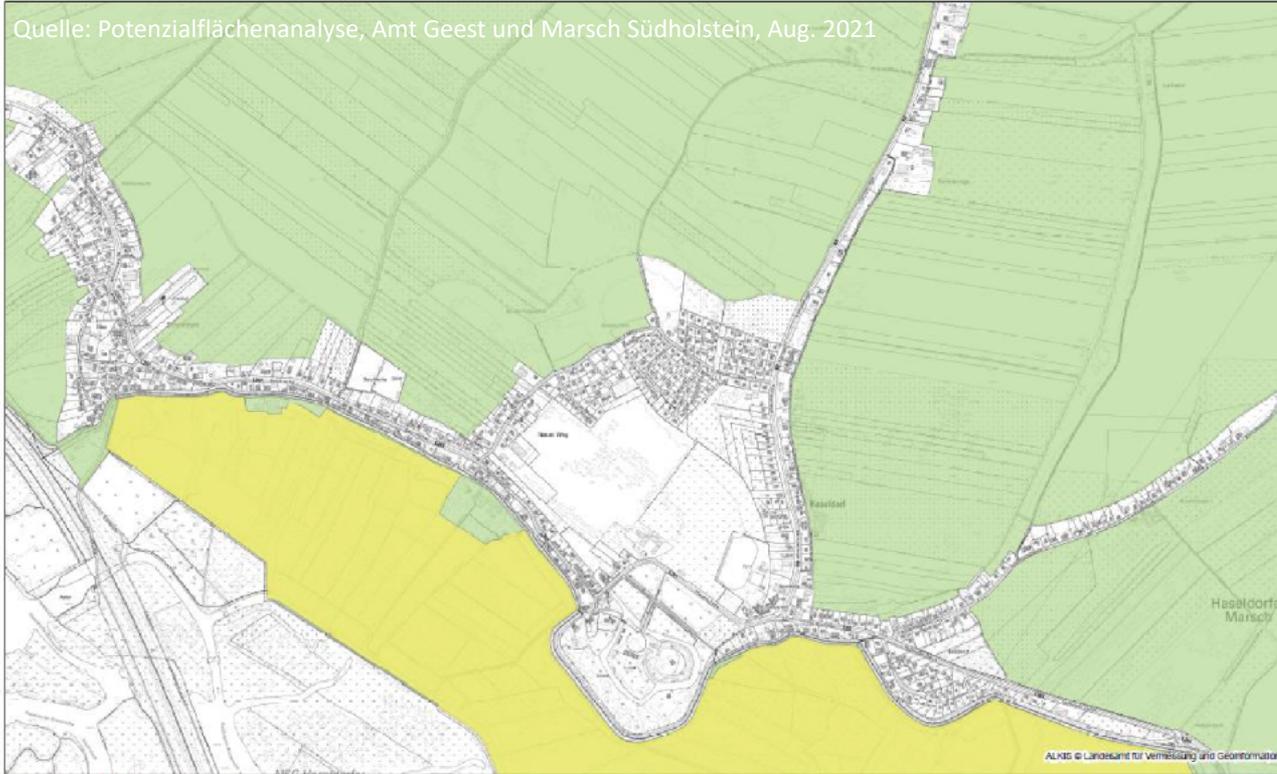
- In Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, können im Zeitraum 2022 bis 2036 neue Wohnungen im Umfang von **bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen** gebaut werden (bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2020)
- Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, werden nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet.
- Auf den Entwicklungsrahmen sind die in dem Zeitraum bereits **fertiggestellten Einheiten**, die als **realisierbar einzuschätzenden Innenentwicklungspotenziale** und die **vorhandenen Bauleitplanreserven** anzurechnen.

Berechnung für Haseldorf:

- **825** WE (Bestand 31.12.20) x 15 % = **124** WE dürfen in 2022-2036 gebaut werden
 - abzügl. **12** WE (wurden bislang in 2021 / 2022 errichtet)
 - abzügl. **12** WE als noch bestehende, kurzfristig realisierbare Innenentwicklungspotenziale
 - Keine Bauleitplanreserven
- Demnach dürfen also bis 2036 noch **100 WE** realisiert werden (zu beachten: seitdem wurden bereits weitere Baugenehmigungen erteilt!)



Quelle: Potenzialflächenanalyse, Amt Geest und Marsch Südholstein, Aug. 2021



Die Karte zeigt, dass das Landschaftsschutzgebiet (LSG) (gelb: Kernzone; grün: weitere Zone) praktisch überall bis an die bestehende Bebauung heranreicht. Daraus ergibt sich der Ausschluss für 17 der vorgenannten Potenzialflächen; 23 Flächen liegen außerhalb des LSG. Die übrigen Potenzialflächen haben jeweils einen unterschiedlichen planungsrechtlichen Status (s. Kennzeichnung in der folgenden Karte).

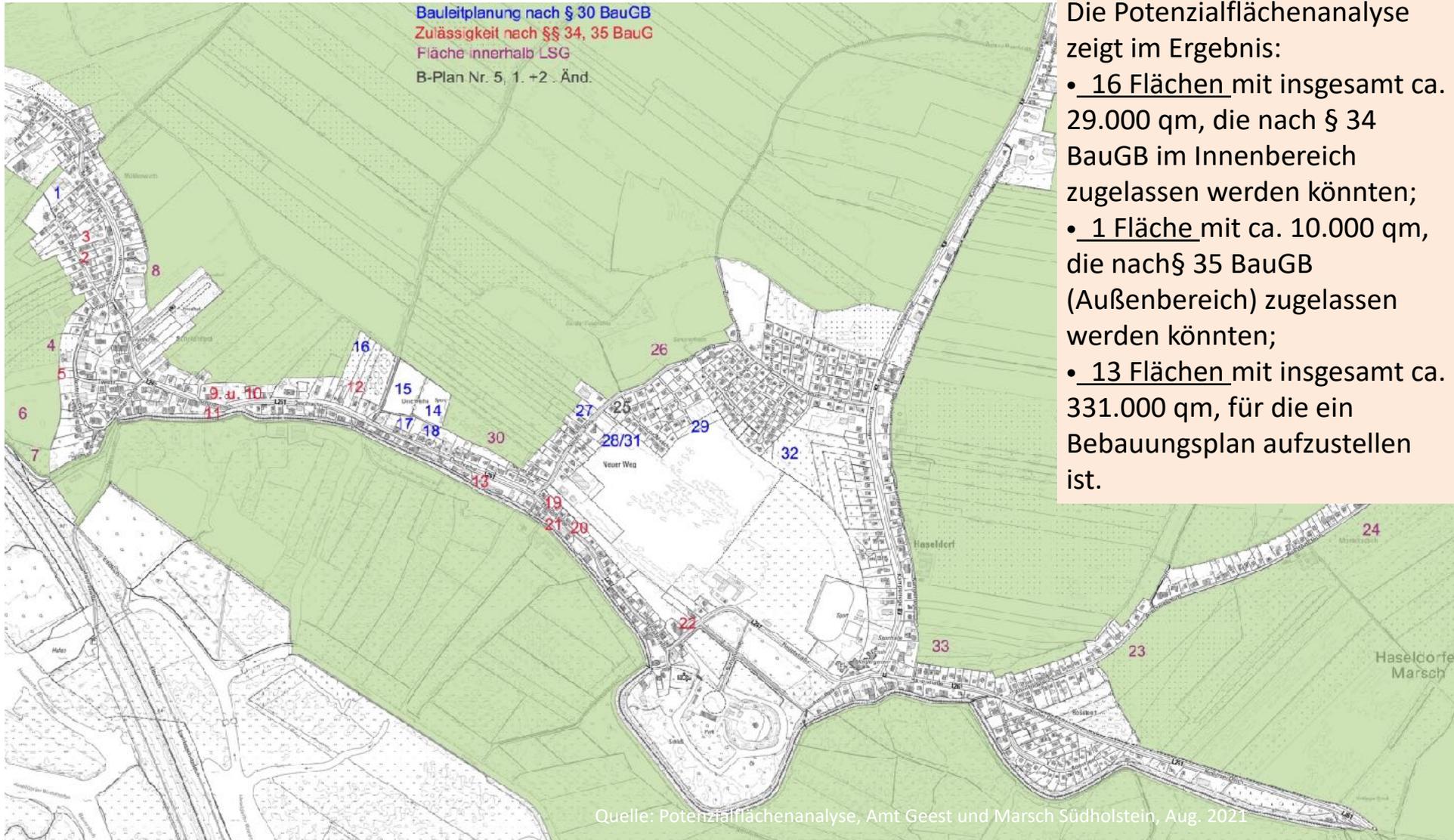
Das Amt Geest und Marsch Südholstein hat die von der AG WRS identifizieren Potenzialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung untersucht.

Wesentliche Kriterien waren dabei:

- Ausschluss durch Lage im Landschaftsschutzgebiet
- Planungsrechtliche Zulässigkeit

Letzteres gliedert sich in:

- Bebauung im Innenbereich nach § 34 BauGB
- Lage in bestehendem Bebauungsplan
- Aufstellung Bebauungsplan erforderlich



Die Potenzialflächenanalyse zeigt im Ergebnis:

- 16 Flächen mit insgesamt ca. 29.000 qm, die nach § 34 BauGB im Innenbereich zugelassen werden könnten;
- 1 Fläche mit ca. 10.000 qm, die nach § 35 BauGB (Außenbereich) zugelassen werden könnten;
- 13 Flächen mit insgesamt ca. 331.000 qm, für die ein Bebauungsplan aufzustellen ist.



	Szenario 1 (ca. 4 WE/a bis 2030)	Szenario 2 (schnell ca. 40 WE entwickeln)
Wie?	<ul style="list-style-type: none"> - Generationswechsel im Bestand - Nutzen von Baulücken 	<ul style="list-style-type: none"> - Neben Bestands- und Baulücken: - Größere Fläche entwickeln
Wo?	<ul style="list-style-type: none"> - Ausschließlich im Innenbereich 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Innenbereich - Arrondierung Siedlungsstruktur
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> + reduzierter Flächenverbrauch + Bessere Ausnutzung techn. Infrastruktur (Straßen, Leitungen etc.) + Kompakte Siedlungsstruktur + Gleichmäßige Auslastung der sozialen Infrastruktur (v.a. Kita, Schule) 	<ul style="list-style-type: none"> + Aktuellem Bedarf kann nachgekommen werden + Gemeinde kann Entwicklung und Grundstücksvergabe steuern + Geringere qm-Preise möglich + Verkauf bringt €-Rückfluss an Gemeinde
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> - Geringe Einfluss- / Regelungs-möglichkeit der Gemeinde bzw. - Hoher Aufwand für Einflussnahme der Gemeinde (BPlan, Vorkaufsrecht, Zwischenfinanzierung) - Freier Markt = höhere qm-Preise 	<ul style="list-style-type: none"> - Höherer Flächenverbrauch - Zusätzliche technische Infrastruktur (Investition Herstellung und Unterhaltung) - Soziale Infrastruktur (v.a. Kita, Schule) kurzzeitig hoch belastet



Ergebnis der Szenariendiskussion und Ausrichtung der Wohnbauentwicklung

- Szenario 2 soll nicht verfolgt werden, weil:
 - schnelle Entwicklung führt zu kurzfristigen Spitzen in der Infrastrukturauslastung (Kita, Schule)
- Szenario 1 bildet prinzipiell den richtigen Weg, aber:
 - ausschließliche Orientierung auf den Generationswechsel im Bestand und das Nutzen von Baulücken wird nicht für realistisch und ausreichend gehalten
- Aus vorgenannten Gründen:
 - Mittelweg mit ca. 8 Wohneinheiten (WE) pro Jahr)
 - Angebote und Anreize bei privaten Eigentümern schaffen, ihr Grundstück zu bebauen bzw. für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen
 - Anreize und Angebote bei privaten Eigentümern schaffen, aus ihrem zu groß gewordenen Haus in ein passendes Haus / Wohnung zu ziehen (Generationswechsel im Bestand)
 - Baugrundstücke möglichst auf gemeindeeigenen Flächen entwickeln und diese nach einem Kriterienkatalog an Haseldorfer veräußern.



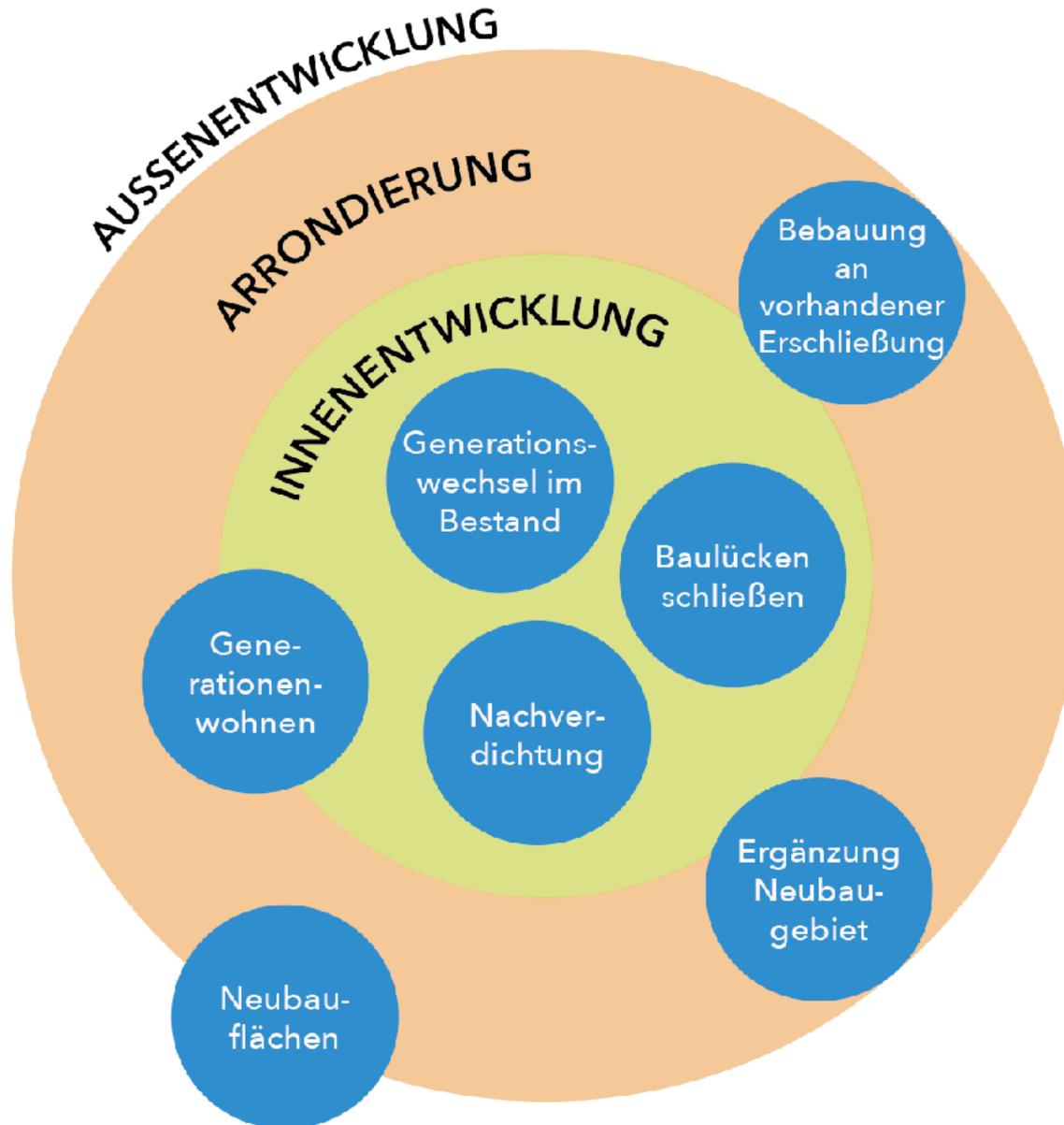
- Bestandsentwicklung (Generationswechsel im Bestand)
- Innenentwicklung (Schließen von Baulücken, Verdichtung von Baugrundstücken)
- Entwicklung von Neubauflächen
- Seniorengerechte Wohnungen
- Kleinere / bezahlbare (Miet-) Wohnungen



Die blau umrandeten Bereiche sollen als Potenziale für Neubauf Flächen vorgehalten werden. Diese sollen neben der Bestands- und Innenentwicklung und abhängig vom tatsächlichen Bedarf nach und nach aktiviert werden.

Für den rot umrandeten Bereich soll die Projektidee eines seniorengerechten / Mehrgenerationen-Wohnens verfolgt werden.

Quelle: Potenzialflächenanalyse
Amt GuMS, Aug. 2021



- Zeitlich gestreckte Entwicklung im Umfang der letzten 10 Jahre (ca. 8 WE / Jahr)
- Innen- vor Außenentwicklung
- Bestandsentwicklung
- Baulückenschließung
- Abrundung der Ortsränder
- Verwendung vorhandener Erschließungsstraßen (beidseitige Bebauung)
- Neubaufächen behutsam und möglichst auf gemeindlichem Eigentum