

# Wohnen und Bauen in Altenholz

Die Thematik ist unter zwei unterschiedlichen Aspekten zu betrachten, nämlich einerseits dem Handlungsbedarf hinsichtlich des vorhandenen Gebäudebestandes (1.) und andererseits den mit Erweiterung und Neubauten verbundenen Fragestellungen (2.).

## 1. Nachhaltige Optimierung der Bestandsgebäude (auch Gewerbebauten)

- Bestandsanalyse
- Entwicklung einer Strategie zur energetischen Sanierung privater und gewerblicher und öffentlicher Gebäude, Vorgehen z.B.:
  - Erstellung eines Solarkatasters in Zusammenwirken mit der Klimaagentur
  - Informations- und Motivationskampagne der Hausbesitzer über öffentliche Vorträge
  - Einbindung Altenholzer Gewerbebetriebe etc.
  - Energetische Quartiersentwicklung (KfW, Kommunalrichtlinie etc.)
  - Nutzung von Städtebauförderungsprogrammen

## 2. Braucht Altenholz neuen Wohnraum?

- Als Grundlage für größere Bauvorhaben ist ein positives Prüfungsergebnis der längerfristigen Auswirkungen auf den Haushalt (Projektkosten **und** dauerhafte Belastung durch zusätzliche Infrastruktur) unabdingbar, im Einzelnen:
  - Welche Bevölkerungszahl sollte Altenholz für den neuen Zielhorizont des OEP anstreben? Es fehlt an belastbaren Zahlen. Bei 12.000 Einwohnern (bisheriger OEP) würden wir zum Stadtrandkern I. Ordnung, was bisher nicht klar kommunizierte Veränderungen in der Infrastruktur und deren Finanzierung zur Folge hätte
  - Also: Erhalt der jetzigen Größe oder über 10000 Einwohner? Abwägung der Vor- und Nachteile
  - Welche Folgen für die Infrastruktur, insbesondere mit Auswirkung auf den Haushalt, hätte ein Wachstum um jeweils 5%, 10%, 15% ?

- In welchen Bereichen besteht ggfs. Wachstumsbedarf? Bei den Senioren, den jungen Familien, Singles oder im sozialen Bereich?
  - Ergebnisse der vorliegender Wohnraumstudien/Gutachten sind in die Diskussion einzubeziehen, das sind:
    - Berücksichtigung der neusten Erkenntnisse des **Wohnraumentwicklungskonzeptes des Kreises**. Ist in Arbeit!  
Erste Ergebnisse: **Nachfrage** nach EFH von jungen Familien **entspricht nicht dem tatsächlichen Bedarf** in 2020-2025. Vom Bedarf in der gesamten Region entfällt auf Altenholz ein Bedarfsanteil von lediglich 16 EFH p.a.
    - **Ergebnis AC Planer im OEP**: Ist in Arbeit! Erste Ergebnisse zu Standorten/Flächen sind vorhanden, gehen in nächste AG-OEP: Aussage u.a.: „Nicht dem Druck aus Kiel beugen, selber aus den Bedürfnissen von Altenholz heraus entwickeln!“
    - **Flächenpotentialanalyse** der Gemeinde Altenholz durch B2K und Darstellung von Pro Regione (s. Anlage 1) weitere eigene Qualifizierung der Flächen (Anlage 2)
  - Schwerpunktsetzung (und Fragen) im Wohnungsbau
    - Innenverdichtung vor Flächennutzung im Außenbereich
    - Grundsätzlich sollte weiterer Flächenverbrauch vermieden werden, insbesondere bei Ackerland, aber vor allem bei höherwertigem Grünland
    - Teilung großer Grundstücke
    - Aufstockungen vor Neubau in der Fläche
  - Zielgruppen haben unterschiedliche Bedarfe
    - Welche Fläche ist für welche Gruppe der richtige Ort?
    - Welche Wohnformen sind anzustreben?
    - mehrgenerationsgerechte Wohnformen
    - Anteil sozialer Wohnungsbau
    - genossenschaftliches Bauen
  - Grundsätze und Gestaltungsziele der Gemeinde im Wohnungsbau
    - Erwerb von Neubauflächen vorzugsweise durch Gemeinde selbst (Gewinnabschöpfung, weil die Wertsteigerung der Flächen i.d.R. durch die gemeindliche Bauleitplanung entsteht)
    - energetische Quartiersentwicklung
    - Festlegungen gemeinsamer zukünftiger Grundlagen in der Bauleitplanung (s. Anlage 3)