



Ortsentwicklungskonzept für die Gemeinde Dassendorf

Auftraggeber:

Gemeinde Dassendorf
c/o Amt Hohe Elbeest

Christa-Höppner-Platz 1, 21521 Dassendorf

Bürgermeisterin: Martina Falkenberg



Gutachterbüro:

Raum & Energie

Institut für Planung, Kommunikation
und Prozessmanagement GmbH

Lüland 98, 22880 Wedel

Katrin Fahrenkrug; Julia Reiß; Jürgen Wittekind

www.raum-energie.de



Bearbeitungsstand: 18.02.2021

Das Ortsentwicklungskonzept für die Gemeinde Dassendorf wird gefördert auf Initiative des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung durch die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ mit Mitteln des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein



Bundesministerium
für Ernährung
und Landwirtschaft



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume,
Integration und Gleichstellung

Inhaltsverzeichnis

1	Hintergrund und Zielsetzung	5
2	Methodik, Vorgehensweise, Beteiligung der Öffentlichkeit.....	6
3	Beteiligungsverfahren	7
4	Bestandsaufnahmen	9
4.1	Lage, Entwicklung, naturräumliche Einordnung und Siedlungsstruktur der Gemeinde Dassendorf	9
4.2	Mobilität	10
4.3	Landes – und Regionalplanung.....	11
4.4	Demografische Entwicklung	12
4.4.1	<i>Hinweise zum Umgang mit den Prognosedaten.....</i>	<i>12</i>
4.4.2	<i>Bevölkerungsentwicklung</i>	<i>12</i>
4.4.3	<i>Entwicklung der Altersstruktur</i>	<i>14</i>
4.4.4	<i>Entwicklung der privaten Haushalte</i>	<i>15</i>
4.4.5	<i>Konsequenzen der demografischen Entwicklung.....</i>	<i>16</i>
4.5	(Wohn-)Bauliche Entwicklung	17
4.5.1	<i>Allgemeine Entwicklung.....</i>	<i>17</i>
4.5.2	<i>Wohnbauliche Innenentwicklung.....</i>	<i>17</i>
4.5.3	<i>Liegenschaften im Fokus dieses Entwicklungskonzeptes.....</i>	<i>19</i>
4.6	Kultur, Bildung, Freizeit	20
4.7	Sport	20
4.8	Einzelhandel, Gewerbe, Daseinsvorsorge	21
4.9	Kinderbetreuung, Schule und Jugendarbeit.....	21
5	SWOT-Analyse.....	22
6	(Handlungs-)Schwerpunkte und Leitziele/ Strategischer Handlungsrahmen	26
7	Maßnahmen und Projekte	27
7.1	Vorbemerkung.....	27
7.2	Ausgangssituation (IST)	28
7.2.1	<i>Funktion, Lage, Größe, Baujahr</i>	<i>28</i>
7.2.2	<i>Nutzung der Liegenschaften</i>	<i>30</i>
7.3	Optionen.....	37
7.3.1	<i>Betrachtung der Einzelobjekte</i>	<i>37</i>

7.3.2	Handlungsoptionen.....	42
7.3.3	Nächste Schritte.....	43
8	Schlüsselprojekte	44
9	Quellenverzeichnis.....	48

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Organisationsstruktur des Arbeitsprozesses (Eigene Darstellung)	6
Abbildung 2:	Übersicht Beteiligungsprozess (Eigene Darstellung)	7
Abbildung 3:	Impressionen vom Neujahrsempfang (Eigene Aufnahmen)	8
Abbildung 4:	Impressionen der Arbeitsgruppensitzung (Eigene Aufnahmen)	9
Abbildung 5:	Ausschnitt aus der Übersicht der ÖPNV-Erreichbarkeiten im Kreis Herzogtum Lauenburg (Eigene Darstellung)	10
Abbildung 6:	Ausschnitt aus der Hauptkarte des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 2010)	11
Abbildung 7:	Bevölkerungsprognose (grün) und Realdaten (rot) für die Gemeinde Dassendorf (GGR, 2018b (grün) und Statistikamt Nord, 2020 (rot))	13
Abbildung 8:	Relative Bevölkerungsentwicklung 2014-2030 des Kreises Herzogtum Lauenburg (GGR, 2018b)	13
Abbildung 9:	Relative Bevölkerungsentwicklung 2014-2030 der 65-Jährigen und Älteren im Kreis Herzogtum Lauenburg (GGR, 2018a)	14
Abbildung 10:	Veränderung der Altersstruktur in Dassendorf in den Jahren 2009 und 2018 (Statistikamt Nord, 2020)	15
Abbildung 11:	Zahl der Haushalte im Kreis Herzogtum Lauenburg 2014-2030 (Szenario 3b) (GGR, 2018b)	16
Abbildung 12:	Übersicht (Innen-) Entwicklungspotenziale der Gemeinde Dassendorf (Eigene Darstellung auf Grundlage der Angaben der Gemeinde, des Amtes und Büro clausen-seggelke stadtplaner)	18
Abbildung 13:	Übersicht Lage der (betrachteten) Gebäude/Liegenschaften (mit rotem Kreis) (Eigene Darstellung) .	19
Abbildung 14:	Übersicht Lage der (betrachteten) Gebäude/Liegenschaften (mit rotem Kreis) (Eigene Darstellung) .	29
Abbildung 15:	Übersicht exemplarischer Belegungsplan (KW 7/2020) und dessen Nutzende (Eigene Darstellung mit Hilfe durch Raumbelegungssystem teamup)	32
Abbildung 16:	Übersicht Gebäude und deren Raumfunktionen (Eigene Darstellung)	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht reale Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Dassendorf (Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein, 1976 und Statistikamt Nord, 2020)	12
Tabelle 2:	Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Jahr 2018 ausgewählter Gemeinden und Kreis Herzogtum-Lauenburg (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2020)	17
Tabelle 3:	Adresse, Baujahr und NGF (Nettogrundfläche) (m ²) der Liegenschaften in Dassendorf (Amt Hohe Elbgeest, 2017)	29

Tabelle 4: Übersicht Vereine/Institutionen und genutzte Gebäude in Dassendorf (Eigene Erhebung aus Befragung)	31
Tabelle 5: Geäußerte Raumbedarfe der Institutionen (Eigene Erhebung aus Befragung)	33
Tabelle 6: Übersicht Raumgrößen (Eigene Schätzung nach Grundrissen)	34
Tabelle 7: Kosten im Gemeindehaushaltsjahr 2020 für Gebäude der Gemeinde (Gemeindevertretung und Amtsverwaltung).....	35
Tabelle 8: Energieverbräuche (Wärme und Strom) und Energieeffizienzklassen kommunaler Gebäude im Jahr 2017 (Werte aus Energiebericht – Amt Hohe Elbgeest, 2017: S.30f)	36
Tabelle 9: Bewertung baulicher Zustand durch Energiekonzept des Amtes und Inaugenscheinnahme	37

1 Hintergrund und Zielsetzung

Integrierte Entwicklungskonzepte sind die Grundlage für Förderentscheidungen des Landes Schleswig-Holstein. Diese können beispielsweise die Schaffung, die Erhaltung und den Ausbau dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen, die Umnutzung dörflicher Bausubstanz oder den Erhalt und die Gestaltung von Gebäuden betreffen.

Das Land Schleswig-Holstein fördert die Erarbeitung von Ortsentwicklungskonzepten im Rahmen der „Integrierten ländlichen Entwicklung“. Diese Konzepte (Strategien) sollen Antwort darauf geben, wie eine „lebenswerte Zukunft für die ländlichen Räume vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gesichert werden kann.“¹

Dabei geht es nicht darum, einzelne, für notwendig erachtete Projekte oder Entwicklungsmaßnahmen zu sammeln und zu beschreiben. Ziel ist es vielmehr, gemeindliche Entwicklung in einem ganzheitlichen (integrierten) Prozess zu betrachten, dabei Politik und Verwaltung, Bürger*innen, Wirtschaft und alle weiteren Interessierten zu beteiligen und gemeinsam (kooperativ) geeignete Lösungsansätze/Projektideen zu entwickeln.

In diesem Sinne ist es die Aufgabe eines integrierten Ortsentwicklungskonzeptes

- die Stärken und Schwächen einer Gemeinde zu bewerten,
- Handlungsbedarfe zu formulieren,
- Entwicklungsziele zu definieren,
- Handlungsfelder festzulegen und
- Maßnahmen und prioritäre Entwicklungs- bzw. Schlüsselprojekte zu beschreiben.

Zu den „Pflichtbestandteilen“ des Konzeptes gehört eine Auseinandersetzung mit

- den Folgen des demografischen Wandels,
- dem Thema „Flächeninanspruchnahme“ mit dem Ziel, die Erschließung neuer Flächen für wohnwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen zu begrenzen und die bauliche Innenentwicklung zu fördern sowie
- eine Beteiligung der Öffentlichkeit an der Erarbeitung der Entwicklungsstrategie.

Die „Strategie“ ist auf einen zeitlichen Horizont von etwa 10 Jahren hin ausgerichtet und sollte nicht als „statisches Produkt“ verstanden werden. Sie ist „Arbeitsgrundlage“ für einen fortzuführenden Prozess. Dabei wird es verstärkt darauf ankommen, dass die Beteiligten, wie bereits erwähnt, arbeitsteilige/kooperative Verfahrenswege und Lösungen entwickeln und „pflegen“.

Wird das Entwicklungskonzept in Teilen ergänzt oder fortgeschrieben, so müssen, in Abstimmung mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, die Änderungen/Ergänzungen von der Gemeindevertretung beschlossen werden. Auch in diesen Fällen muss eine Beteiligung der Öffentlichkeit gewährleistet sein.

¹ Vgl.: Landesregierung Schleswig-Holstein (2020), <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/L/laendlicheraeume/leitprojekte/LE.html>

2 Methodik, Vorgehensweise, Beteiligung der Öffentlichkeit

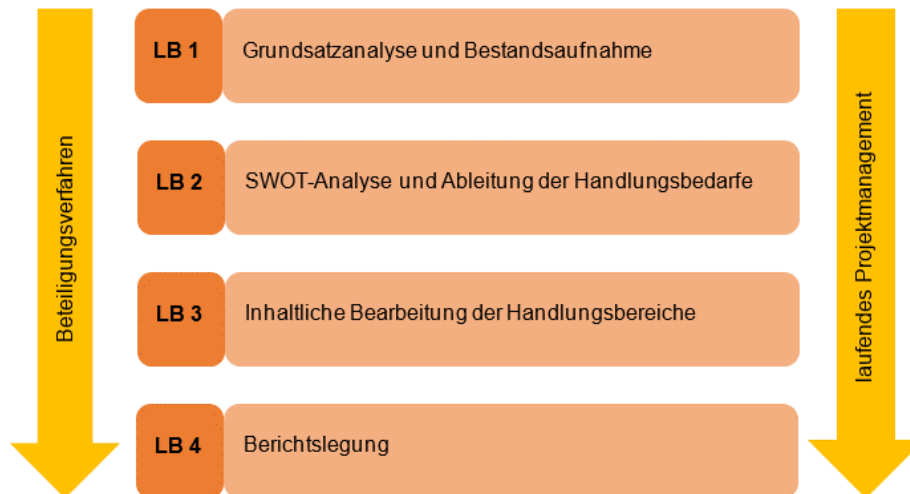


Abbildung 1: Organisationsstruktur des Arbeitsprozesses (Eigene Darstellung)

Das Ortsentwicklungskonzept für die Gemeinde Dassendorf basiert auf vier einander ergänzenden Leistungsbausteinen: Der Grundsatzanalyse und Bestandsaufnahme (LB 1) folgt eine Bewertung der Ausgangssituation in Form einer SWOT-Analyse (LB 2). Nach der inhaltlichen Bearbeitung der Handlungsbereiche (LB 3) erfolgt die Berichtslegung (LB 4). Zentrale Begriffe sind in allen Bereichen u.a. folgende

Handlungsschwerpunkte definieren die räumlichen und inhaltlichen Schwerpunkte des Konzeptes, die zur Erreichung der gesetzten Ziele von besonderer Bedeutung sind.

Leitziele beschreiben die übergeordnete, allgemeine Entwicklung der Gemeinde.

Der Maßnahmenkatalog beschreibt die zur Zielerreichung geplanten Schritte und

Schlüsselprojekte, abgeleitet aus dem Maßnahmenkatalog: Projekte bzw. Projektideen, deren Entwicklung/Durchführung/Umsetzung von strategischer Bedeutung ist, die eine Signalwirkung entfalten und die dazu beitragen können, Entwicklungen in einem oder mehreren Handlungsfeldern in besonderer Weise zu fördern oder zu beschleunigen.

Auf Wunsch der Gemeinde wird im Rahmen des Konzeptes auf eine breit angelegte Auseinandersetzung mit den identifizierten Handlungsschwerpunkten verzichtet. Stattdessen konzentriert sich das Konzept auf die Frage nach der künftigen Entwicklung/Nutzung der (gemeindeeigenen) Liegenschaften. Im Mittelpunkt stehen dabei

- die gemeindeeigenen Räumlichkeiten (Multifunktionssaal, Fraktionsraum und Büro der Bürgermeisterin) im Amtsgebäude (Christa-Höppner-Platz 1),
- die alte Kreissparkasse (Sperberweg 4),
- die Schulsporthalle (Wendelweg 1),

- der Jugendtreff (baulich verbunden mit der Schulsporthalle),
- die Bücherei und Verwaltungs- und Schulungsräume der Volkshochschule (VHS) – in dem Konzept als „Am Wendel 2a“ bezeichnet (Am Wendel 2a) und
- die ehemalige Tennishalle des Turn- und Sportvereins (Wendelweg).

3 Beteiligungsverfahren

Der Beteiligungsprozess stand, bedingt durch die Corona-Pandemie, unter besonderen Herausforderungen. Gleichwohl konnten zu Beginn des Prozesses noch öffentliche Veranstaltungen durchgeführt und Bürger*innen, politische Gremien, Vereine und die Amtsverwaltung direkt beteiligt werden. Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses sind in einem Anlagenband des Ortsentwicklungskonzepts Dassendorf dokumentiert.

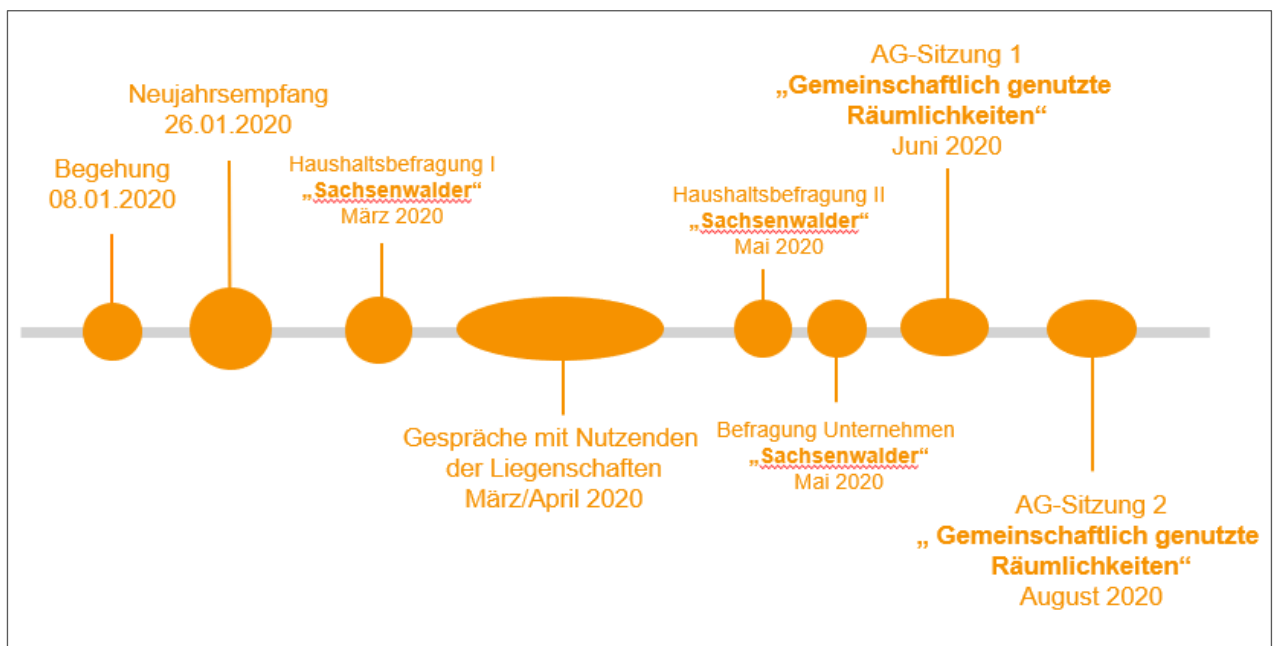


Abbildung 2: Übersicht Beteiligungsprozess (Eigene Darstellung)

Folgende Beteiligungsformate wurden im Rahmen des Beteiligungsprozesses eingesetzt:

Teilnahme an politischen Gremiensitzungen

Um die Kommunalpolitik über den Ablauf des Ortsentwicklungskonzeptes, aktuelle Arbeitsstände und die weiteren Schritte zu informieren, wurde das Projekt am 29. September 2020 im Gemeinderat und am 27. Oktober 2020 im Finanzausschuss der Gemeinde behandelt. Dabei wurden organisatorische Hinweise ebenso aufgenommen wie inhaltliche Ergänzungen zum Stand des Konzeptes bzw. zur künftigen Nutzung der Liegenschaften.

Abstimmung in einer prozessbegleitenden Lenkungsgruppe

Zur laufenden Steuerung des Arbeitsprozesses sowie zur Abstimmung und Feinjustierung der Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess wurde eine Lenkungsgruppe eingesetzt. (Sitzungstermine am 28.11.2019, 23.03.2020 und 18.08.2020). Die Lenkungsgruppe setzte sich aus Vertreter*innen der Gemeinde, der Verwaltung sowie dem beauftragten Gutachterbüro zusammen.



Abbildung 3: Impressionen vom Neujahrsempfang (Eigene Aufnahmen)

Auftaktveranstaltung im Rahmen des Neujahrsempfangs der Gemeinde

Zu Beginn des Prozesses wurden die Bürger*innen während des Neujahrsempfangs am 26. Januar 2020 eingeladen, ihre Ideen und Anregungen zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Dassendorf einzubringen. Zielsetzung des öffentlichen Auftaktes war es, gemeinsam Stärken und Herausforderungen zu diskutieren und erste Anregungen zu sammeln. Bei dieser Gelegenheit wurden mithilfe einer begehbaren Karte Handlungs- und Entwicklungsbedarfe abgefragt.

Befragung im Monatsmagazin „der Sachsenwalder“ und begleitende Onlinebefragung

Die Bürger*innen wurden über das Konzept und die Möglichkeit der Beteiligung durch das an alle Haushalte verteilte Monatsmagazin „der Sachsenwalder“ (in der Ausgabe April 2020) informiert. Über die Webseiten der Gemeinde und des Gutachterbüros bestand zudem die Möglichkeit, Stärken und Herausforderungen in der Gemeindeentwicklung über eine online-Befragung zu benennen. Bei einer zweiten Befragung waren die Bürger*innen eingeladen, ihre Ideen zur langfristigen Sicherung des gemeinschaftlichen Miteinanders zu teilen und Wünsche für die Zukunft der Sportanlagen zu äußern. Zusätzlich waren in der Mai-Ausgabe 2020 Unternehmen aufgefordert, ihre Ideen und Anregungen der künftigen Gemeindeentwicklung mitzuteilen.

Begehungen

Am 07. Januar 2020 fand zur Aufnahme der Bestandssituation der Liegenschaften eine Begehung mit der Bürgermeisterin und dem Gutachterbüro statt. Im Mittelpunkt stand die Konkretisierung baulicher Fragestellungen hinsichtlich der Bücherei und VHS („Am Wendel 2a“), der Schulsporthalle und des Jugendtreffs sowie der ehemaligen Tennishalle. Zur Einschätzung der Sanierungsbedarfe wurde diese Begehung am 09. September 2020 unter Hinzuziehung eines Sachverständigen wiederholt.

Vertiefung Thema „Gebäude/Liegenschaften“ in Einzelgesprächen und Arbeitsgruppen

Mit Blick auf die im Fokus stehenden Liegenschaften wurde eine Befragung von Vereinen und Einrichtungen („Nutzende“) durchgeführt, die für ihre Arbeit auf diese Liegenschaften angewiesen sind. Gefragt wurde nach aktuellen und künftigen Raumbedarfen. Die Ergebnisse sowie die daraus abgeleiteten Abschätzungen und Empfehlungen wurden in zwei anschließenden Arbeitsgruppensitzungen mit den Nutzenden diskutiert. Beteiligt waren u.a. Vertreter*innen der AWO, der Gemeinde, der Grundschule, des Kulturkreises, der Offenen Ganztagschule (OGTS), der TuS und der VHS:

- erste (online) Arbeitsgruppensitzung „Gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten“ am 11. Juni 2020,
- zweite Arbeitsgruppensitzung „Gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten“ am 27. August 2020



Abbildung 4: Impressionen der Arbeitsgruppensitzung (Eigene Aufnahmen)

Öffentlichkeitsarbeit

Zur Information und der Herstellung von Transparenz über den gesamten Arbeits- und Beteiligungsprozess wurden alle relevanten Informationen (Präsentationen und Protokolle) auf der Webseite der Gemeinde bzw. des Gutachterbüros (www.raum-energie.de) bereitgestellt. Zusätzlich berichtete das Monatsmagazin „der Sachsenwalder“ prozessbegleitend.

4 Bestandsaufnahmen

4.1 Lage, Entwicklung, naturräumliche Einordnung und Siedlungsstruktur der Gemeinde Dassendorf

Die Gemeinde Dassendorf liegt im südlichen Teil des Kreises Herzogtum Lauenburg. Sie ist Teil der Metropolregion Hamburg. Die östliche Stadtgrenze der Hansestadt Hamburg ist ca. 13 Kilometer entfernt. Das Gemeindegebiet umfasst rd. 8 km².

Die Gemeinde Dassendorf wurde erstmals im 14. Jahrhundert urkundlich erwähnt. Die landwirtschaftliche Prägung der Gemeinde hat sich bis heute im alten Dorf erhalten, das einen der drei Siedlungsbereiche im Gemeindegebiet bildet. Westlich des alten Dorfes liegt die sog. „Waldsiedlung“, die in den 20-er Jahren des 19. Jahrhunderts entstanden ist und ursprünglich aus Ferienhäusern und „Lauben“ bestand. Diese bildet heute einen der Siedlungsschwerpunkte der Gemeinde. Den zweiten bildet die „Siedlung Dassen-

dorf“. Hier finden sich u.a. Kindergärten, eine Grundschule, Sporteinrichtungen und der Verwaltungssitz des Amtes Hohe Elbgeest, dem auch Dassendorf angehört. Östlich liegt das historische Rundlingsdorf und bildet den dritten Siedlungsbereich Dassendorfs.

Naturräumlich ist die Gemeinde der Lauenburgischen Geest zugeordnet, die durch eine flache Altmoränenlandschaft gekennzeichnet und zu großen Teilen mit Wäldern bedeckt ist. Zu diesen zählt auch der Sachsenwald, der die nördliche und westliche Grenze der Gemeinde bildet.

4.2 Mobilität

Die Gemeinde Dassendorf ist über die B207 und B404/L314 an das regionale/überregionale Straßennetz angebunden. Der 7 km entfernt gelegene S-Bahn-Anschluss „Aumühle“ bietet eine rasche Verbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in die Hamburger Innenstadt. Gleiches gilt für die fünf unterschiedlichen Buslinien, die auf und zwischen den Achsen gute Verbindungen zwischen den Zentren, umliegenden Gemeinden und der Hansestadt gewährleisten. Die Buslinie 8820, die Dassendorf mit Aumühle und Geesthacht verbindet, ist seit August 2020 als Teststrecke des Kreises Herzogtum Lauenburg mit einer stündlichen Taktung versehen. Die weiteren Linien sind stark am Schüler*innenverkehr orientiert und verkehren nur werktags. Die Buslinie 8810 verkehrt entlang der B 207 und stellt eine regelmäßige Verbindung nach Schwarzenbek/Mölln bzw. S-Bahn Bergedorf her.

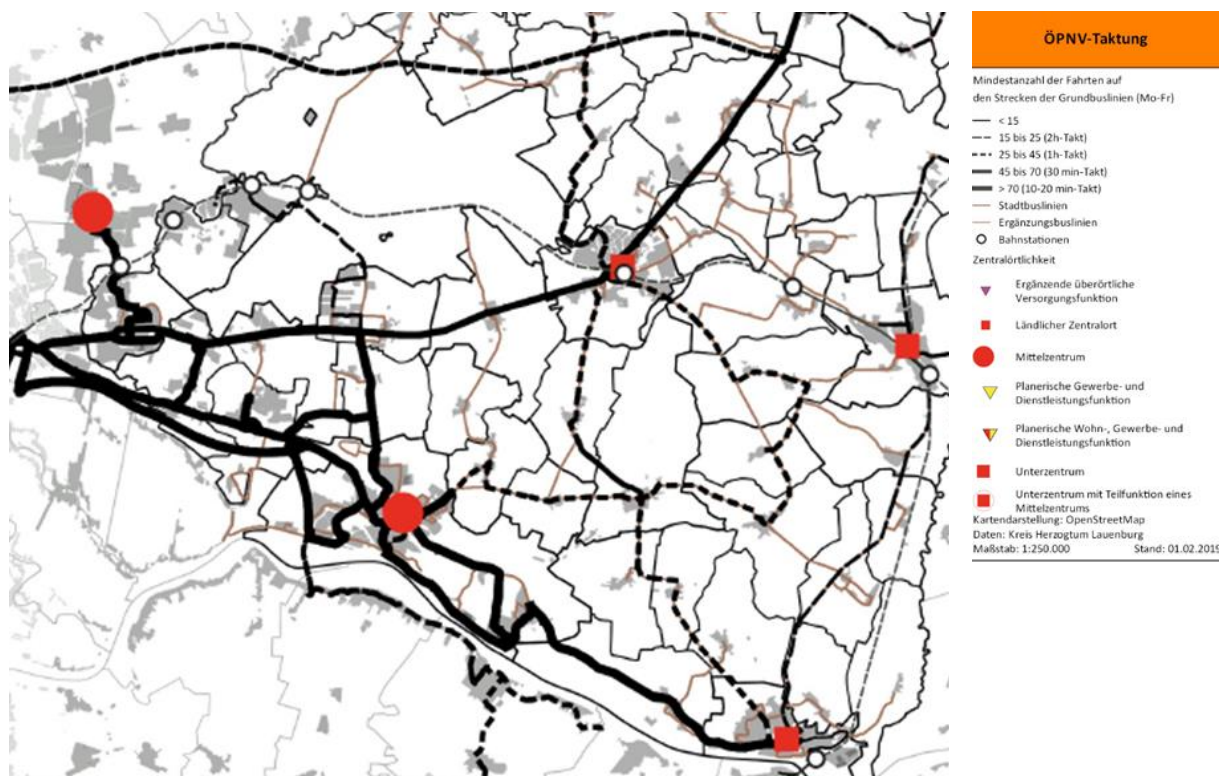


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Übersicht der ÖPNV-Erreichbarkeiten im Kreis Herzogtum Lauenburg (Eigene Darstellung)

Derzeit sind die Möglichkeiten, Wege in der Gemeinde und zwischen den Amtsgemeinden mit dem Fahrrad zurückzulegen, teilweise wenig attraktiv. Die Wegeführungen und der Zustand des Rad- und Fußgängerverkehrs ist teilweise ausbaufähig, sicherheitsrelevante Aspekte wie beispielsweise die Sichtbarkeit

oder Querungen sowie bedarfsgerechte Abstellmöglichkeiten an Zielorten des Radverkehrs sind langfristig ausbaufähig.

4.3 Landes – und Regionalplanung

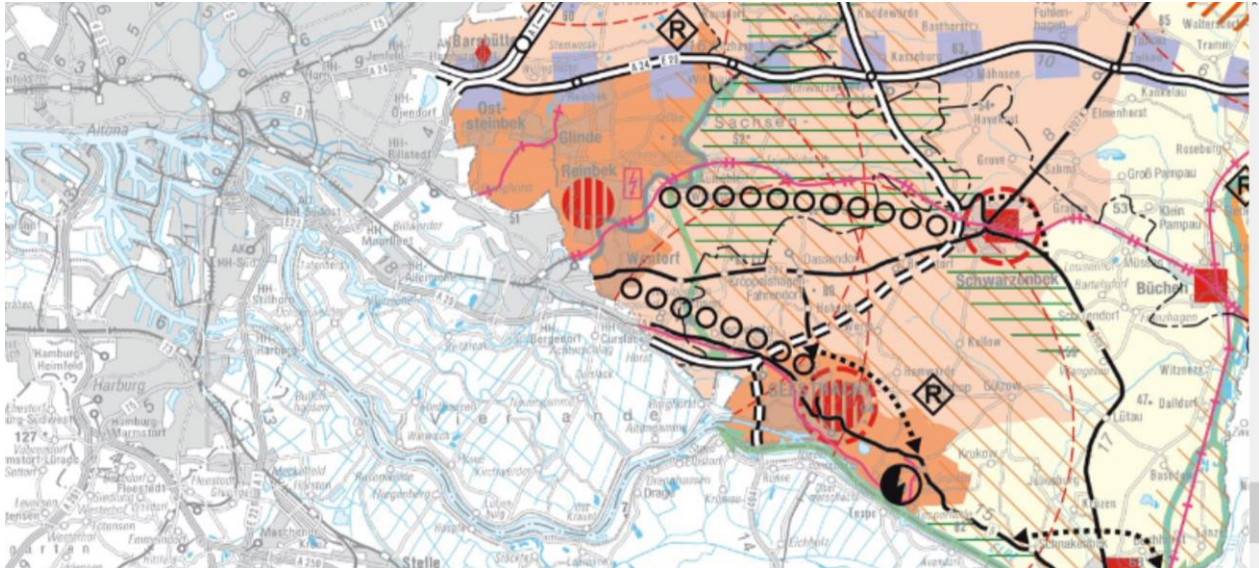


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Hauptkarte des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 2010)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis 2025. Derzeit führt die Landesplanungsbehörde eine Gesamtfortschreibung des LEPs Schleswig-Holstein durch. Der Plan war zum Zeitpunkt der Berichtslegung in der ersten Entwurfsfassung. Für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) gilt aktuell der Regionalplan 1998, der die Vorgaben des LEPs konkretisiert und dabei die räumlichen Besonderheiten und spezifischen Erfordernisse der Region berücksichtigt. Auf Basis der Fortschreibung des LEPs arbeitet die Landesplanungsbehörde derzeit an einer Neuauftellung der Regionalpläne.² An dieser Stelle wird darauf verzichtet, geltende Vorgaben des Regionalplans detailliert wiederzugeben.

Die Gemeinde gehört nach LEP zum siedlungsstrukturellen Ordnungsraum um die Stadt Hamburg, der von der Wirtschaftsstärke und der überregionalen Anziehungskraft des Oberzentrums (Stadt Hamburg) profitiert. In Ordnungsräumen sollen die „Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden“³. Dabei konzentriert „sich die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen vorrangig auf den Siedlungsachsen und [...] außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentralen Orte.“⁴

Dasselndorf liegt zwischen der nördlich verlaufenden Siedlungsachse Hamburg – Schwarzenbek und der südlich verlaufenden Achse Hamburg – Geesthacht. Der Gemeinde sind, aufgrund der räumlichen Nähe zu den zentralen Orten Schwarzenbek und Geesthacht (in deren Nahbereich die Gemeinde Dasselndorf laut Regionalplan zugeordnet wird) keine (ergänzenden) zentralörtlichen Funktionen zugewiesen. Die

² Mit dem Beschluss zur Neuauftellung wurden Anfang 2014 die Planungsräume neu eingeteilt und von bislang fünf auf drei reduziert.

³ Vgl.: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 2010: Landesentwicklungsplan, S. 26

⁴ ebd.

Gewerbegebietsentwicklung südlich beruht auf einer von der Landesplanung gebilligten Sonderentwicklung.

4.4 Demografische Entwicklung

4.4.1 Hinweise zum Umgang mit den Prognosedaten

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die prognostizierte kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung (2014-2030) des Kreises Herzogtum-Lauenburg⁵ und das in diesem Zusammenhang entwickelte Szenario 3b: „Zuzug in Vorzugsräume mit verstärktem Zuzug im gesamten Kreisgebiet“⁶. Diese Prognose basiert auf einer (modifizierten) Trendfortschreibung und bezieht sich auf die Ebene der Ämter und amtsfreien Kommunen. Unterhalb dieser Ebene bietet die Prognose für Gemeinden von der Größe Dassendorf aufgrund der geringen Bevölkerungszahl in erster Linie eine Orientierung über die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung, wie sie unter Beibehaltung der bisherigen Rahmenbedingungen (moderate wohnbauliche Entwicklung im Rahmen der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionen) erwartet werden kann.

4.4.2 Bevölkerungsentwicklung

Im Rückblick stellt sich die reale Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde wie folgt dar:

	1939	1956	1976	2006	2019
Einwohner*innen	408	1.539	2.267	3.079	3.389

Tabelle 1: Übersicht reale Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Dassendorf (Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein, 1976 und Statistikamt Nord, 2020)

Die in der Rückschau positive Bevölkerungsentwicklung spiegelt zugleich eine zurückhaltende wohnbauliche Entwicklung wider, die der Attraktivität der Gemeinde den Vorrang vor dem (aktuell) spürbaren Siedlungsdruck einräumt, der von der Hansestadt Hamburg ausgeht und der durch die gute verkehrlicher Anbindung (Straße) der Gemeinde an die Hansestadt noch zusätzlich unterstützt wird.

Die 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg prognostiziert, bezogen auf das Basisjahr 2014, für das gesamte Kreisgebiet ein Bevölkerungswachstum von 4,4 % bzw. 8.500 Personen⁷.

Von dieser Entwicklung profitieren vor allem die der Hansestadt Hamburg nahen, im südlichen Kreisgebiet gelegenen Ämter und Städte einschließlich der Gemeinde Büchen. So darf sich das Amt Hohe Elbe bis 2030 auf ein Bevölkerungswachstum von +7 % einstellen, hingegen das Amt Lüttau und die Mehrzahl der nördlich gelegenen Ämter auf eine stagnierende oder rückläufige Bevölkerungsentwicklung vorbereiten.

⁵ GGR, 2018a

⁶ GGR, 2018b

⁷ ebd.

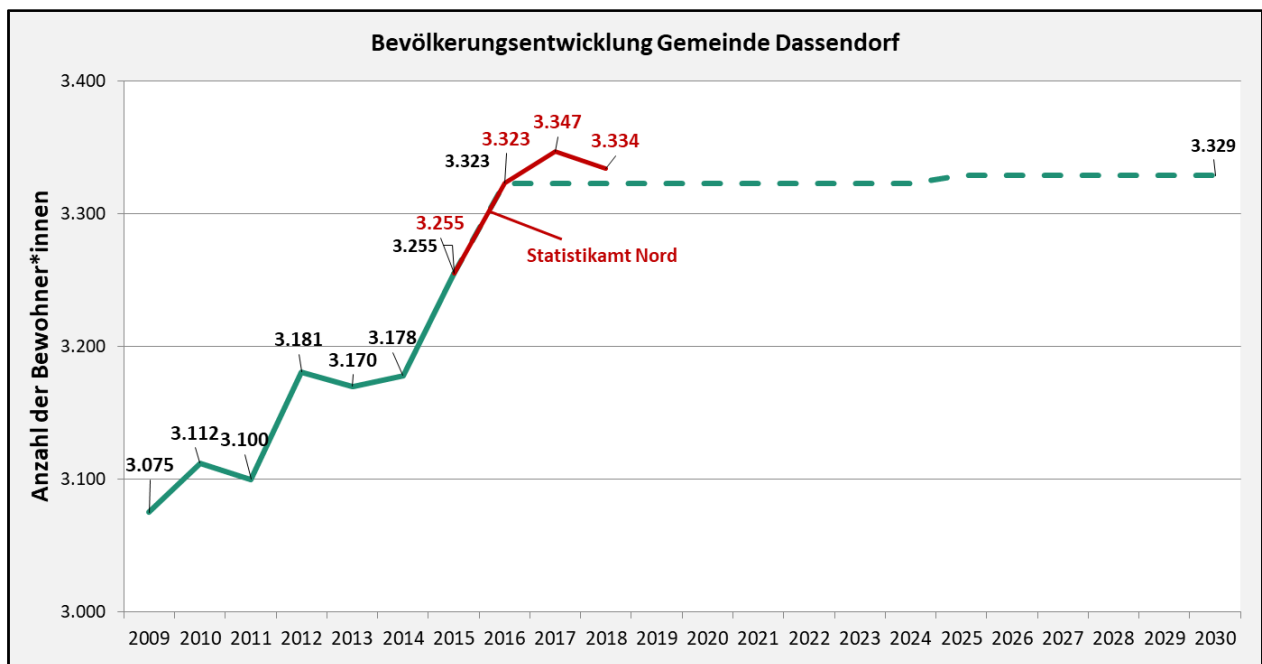


Abbildung 7: Bevölkerungsprognose (grün) und Realdaten (rot) für die Gemeinde Dassendorf (GGR, 2018b (grün) und Statistikamt Nord, 2020 (rot))

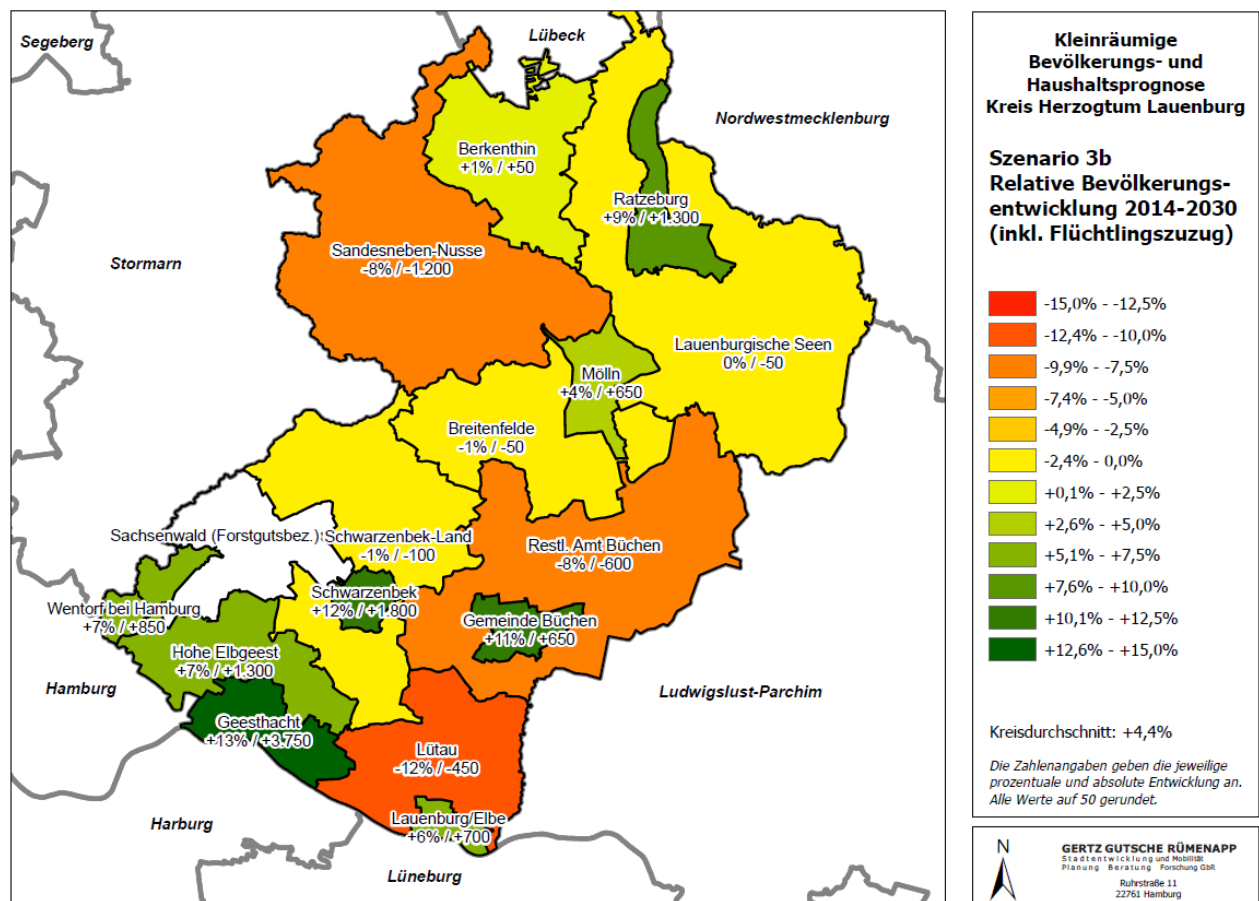


Abbildung 8: Relative Bevölkerungsentwicklung 2014-2030 des Kreises Herzogtum Lauenburg (GGR, 2018b)

4.4.3 Entwicklung der Altersstruktur

Mit den Folgen einer älter werdenden Gesellschaft müssen sich alle Ämter und amtsfreien Städte/Gemeinden des Kreises in den kommenden Jahren auseinandersetzen. Der Anteil der über 65-Jährigen im Bereich des Amtes Hohe Elbgeest wird bis 2030 der Prognose zufolge um rd. 23 % ansteigen. Der Anteil der unter 20-Jährigen (rd. -5 %) und der 20- bis 64-Jährigen (rd. 0 %) nimmt hingegen ab bzw. stagniert⁸.

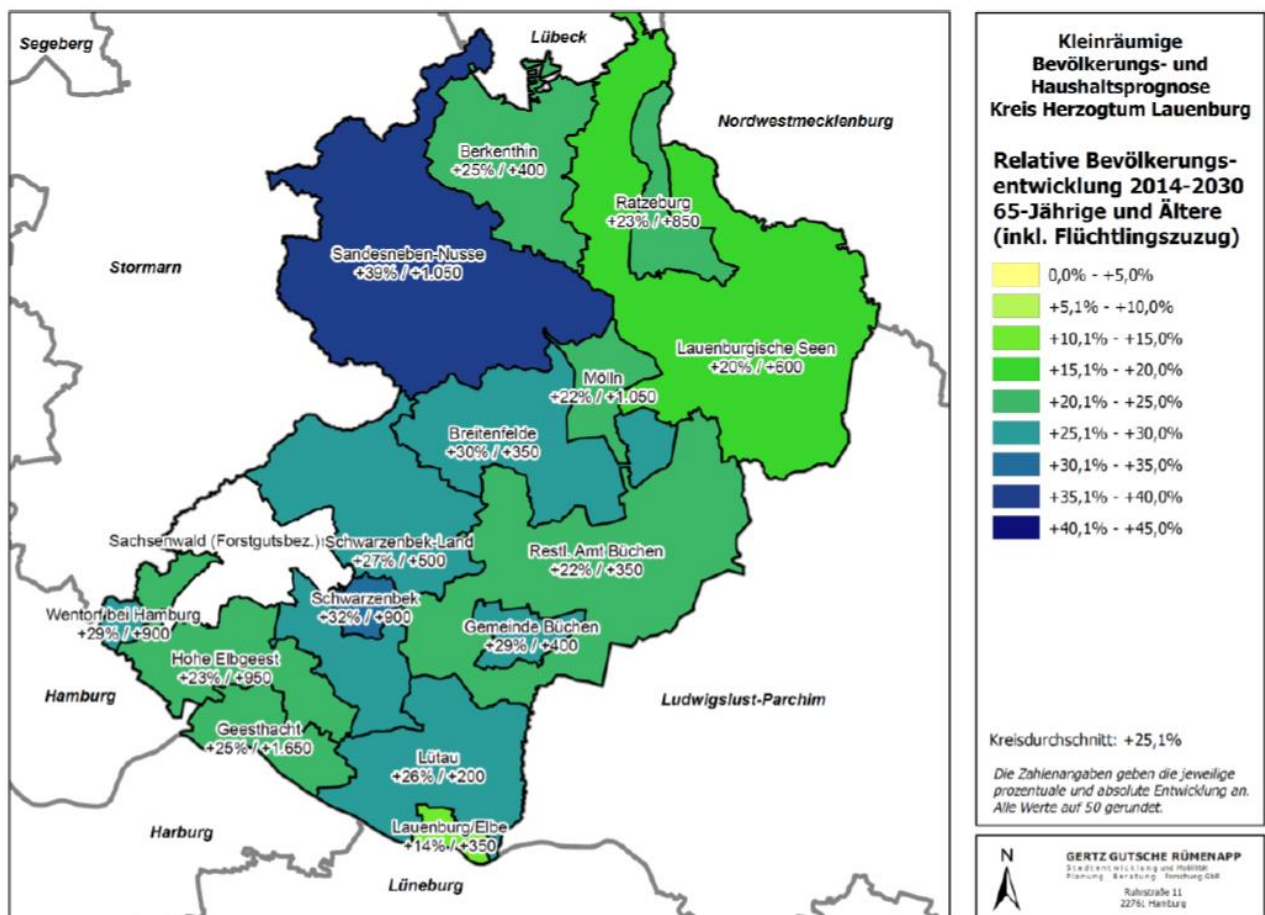


Abbildung 9: Relative Bevölkerungsentwicklung 2014-2030 der 65-Jährigen und Älteren im Kreis Herzogtum Lauenburg (GGR, 2018a)

In der Rückschau deutet sich die Entwicklung der Verschiebung der Altersstruktur in der Gemeinde Dassendorf bereits an. Die Altersstruktur der Bevölkerung in Dassendorf hat sich zwischen 2009 und 2018 verändert. Einen deutlichen Zuwachs hat die Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen (+30%) und 50- bis 64-Jährigen (+29%) zu verzeichnen. Die Gruppe der 30- bis 49-Jährigen ist um 95 Personen (-11%) weniger geworden⁹.

⁸ GGR, 2018a

⁹ Statistikamt Nord, 2020

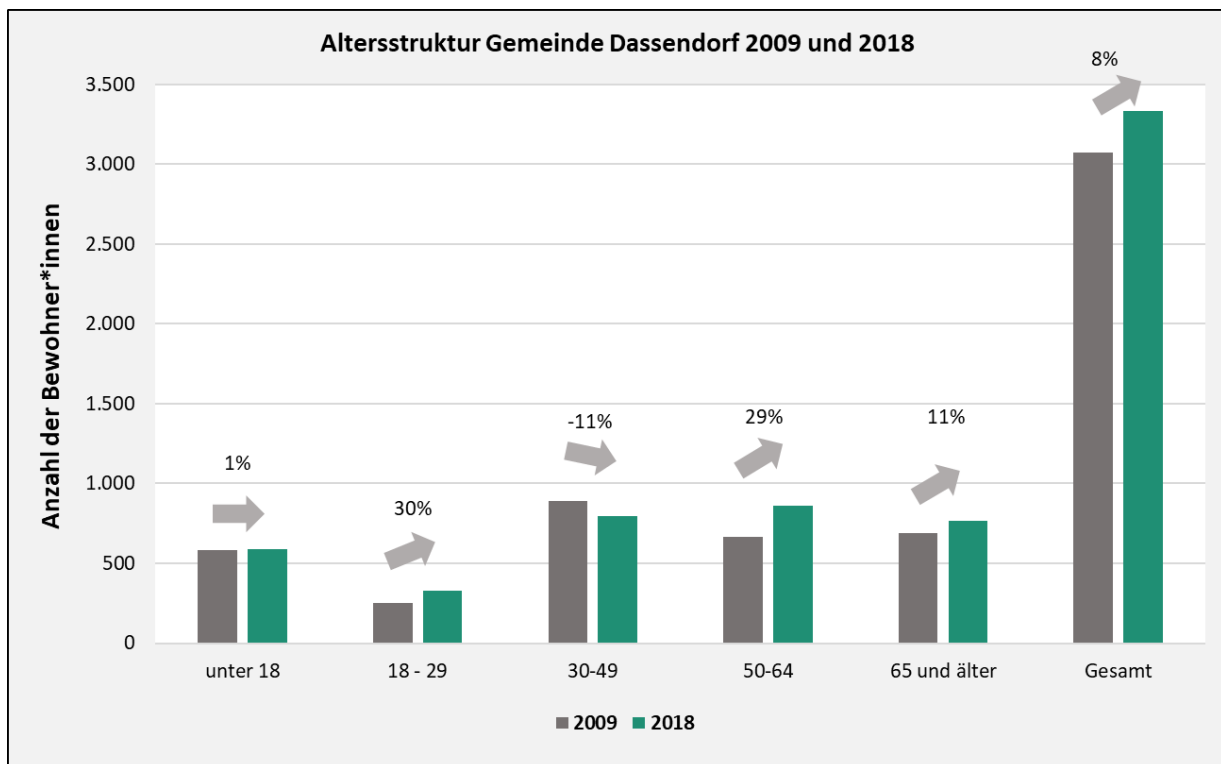


Abbildung 10: Veränderung der Altersstruktur in Dassendorf in den Jahren 2009 und 2018 (Statistikamt Nord, 2020)

4.4.4 Entwicklung der privaten Haushalte

Die Entwicklung der privaten Haushalte ist ein wichtiger Indikator zur Abschätzung des Wohnungsbedarfes. Deutschlandweit stieg die Zahl privaten Haushalte zwischen 2000 und 2019 um 10,1 %; die mittlere Haushaltsgröße sank auf 2,0 Personen pro Haushalt.

2019 lebte bereits in 42,3 % der Haushalte in Deutschland nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten 2019 zusammen mehr als drei Viertel aller Haushalte aus¹⁰.

Im Zusammenhang mit den beschriebenen demografischen Entwicklungen stehen auch Veränderungen der Haushaltsstrukturen in der Region: Für das Hamburg-nahe Amt Hohe Elbegeest wird mit einer überdurchschnittlichen Zunahme der Haushaltszahlen (+10%, +870 Haushalte) bis zum Jahr 2030 gerechnet (Kreisdurchschnitt: 8,1%)¹¹.

Dahinter verbergen sich jedoch durchaus gegenläufige Entwicklungen: Während die Anzahl der Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte mit 13% (+760 Haushalte) überdurchschnittlich stark zunehmen könnte, ergibt sich nach den Ergebnissen der kleinräumigen Haushaltsprognose ein unterdurchschnittlicher Rückgang der Anzahl der Drei- und Mehr-Personen-Haushalte (-4%). Dies aufgrund von Zuzug von Haushalten in der Familienbildungsphase. Ursächlich für die Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte ist einerseits der Zuzug zum anderen aber auch die demografische Alterung der bereits heute ansässigen Bevölkerung und damit auch der Haushalte, die u.a. durch den Auszug von Kindern sowie dem Versterben eines/einer Partners/Partnerin geprägt sind.

¹⁰ destatis, 2020

¹¹ GGR, 2018b

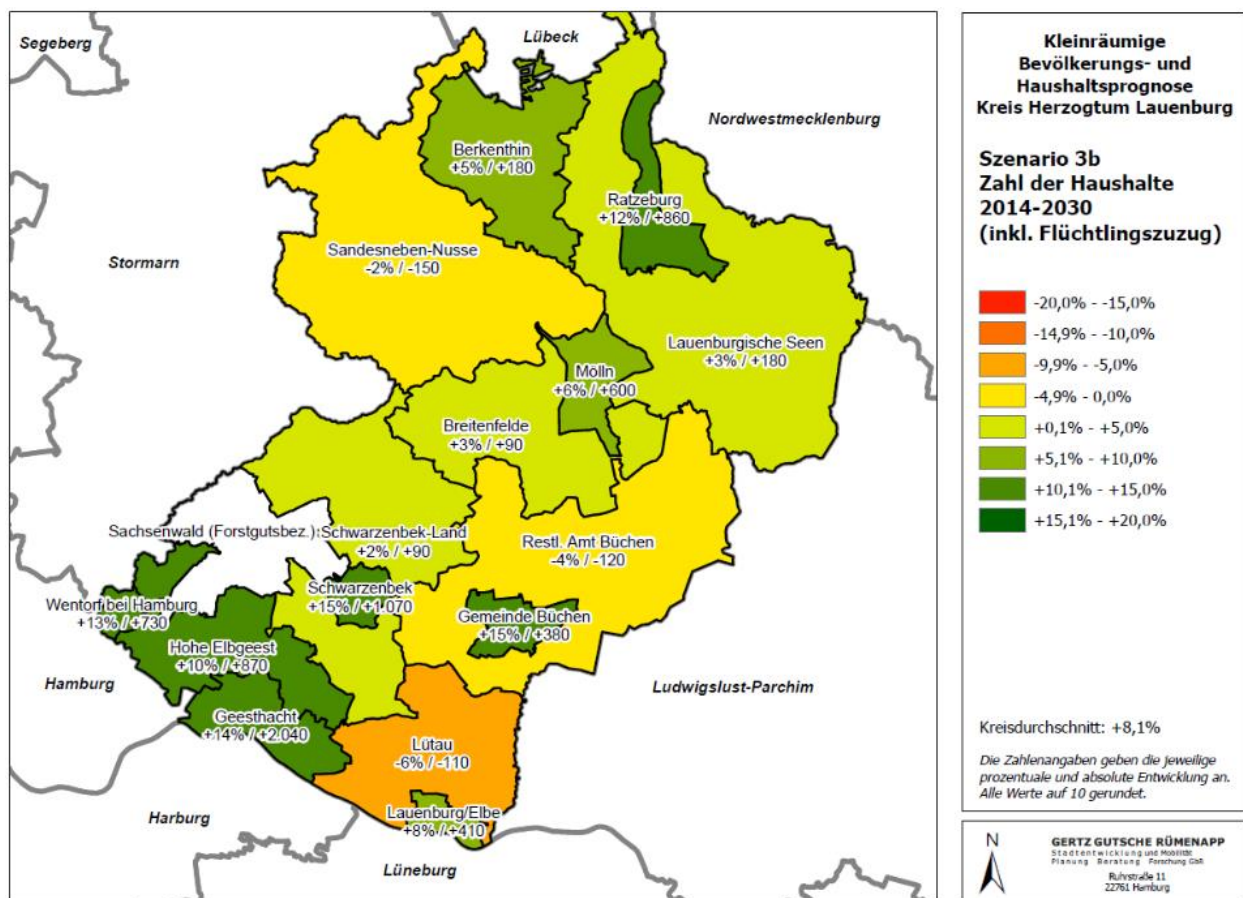


Abbildung 11: Zahl der Haushalte im Kreis Herzogtum Lauenburg 2014-2030 (Szenario 3b) (GGR, 2018b)

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass es künftig mehr kleinere und alte Haushalte geben wird als bisher. So wird im Amt Hohe Elbgeest z.B. eine Entwicklung der Anzahl der Ein-Personen-Haushalte im Alter von 70 Jahren oder älter um 24 %, die in Zwei-Personen-Haushalte lebenden 50-69-Jährigen um 29 % vorausberechnet. Diese Entwicklung resultiert u.a. aus der Alterung von ehemals suburbanisierten Haushalten, die in stärkerem Maße innerhalb des Prognosezeitraums stattfindet¹².

In dieser Entwicklung spiegeln sich sowohl altersstrukturelle als auch gesellschaftliche Veränderungen wider: etwa ein später Eintritt in die Phase der Familiengründung oder eine ansteigende Scheidungsrate.

4.4.5 Konsequenzen der demografischen Entwicklung

Anders als die Mehrzahl der Gemeinden im Kreis Herzogtum Lauenburg wird sich die Gemeinde Dassendorf nicht mit den Konsequenzen einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung auseinandersetzen müssen. Wohl aber damit, dass es in Zukunft mehr ältere Menschen geben wird, die Lebenserwartungen weiter ansteigen und die Zahl jüngerer Menschen abnehmen wird. Jede Altersgruppe hat zudem bestimmte Anforderungen an soziale Einrichtungen und infrastrukturelle Leistungen. Die Anforderungen werden sich nach und nach verändern und im gleichen Zuge wird die Bedeutung z.B. wohnortnaher Dienstleistungen und Versorgungsangebote oder eines barrierefrei gestalteten öffentlichen Raumes ansteigen. Ebenso wie die Nachfrage nach „passenden Wohnangeboten“, getragen auch von denjenigen, die viele Jahre in Das-

¹² GGR, 2018a; S.45

sendorf gelebt haben und nach einer zu ihrer Lebenssituation und Ansprüchen passenden (meist kleineren) Wohnung suchen. Davon abgesehen wird die Nachfrage nach kleineren Wohnungen auch in Zukunft hoch sein. Sich auf diese Bedarfe einzustellen ist zentraler Bestandteil einer qualitativen wohnbaulichen Entwicklung.

4.5 (Wohn-)Bauliche Entwicklung

4.5.1 Allgemeine Entwicklung

Die Gemeinde Dassendorf ist durch ihre Lagegunst/Nähe zur Hansestadt Hamburg ein gefragter Wohnstandort. Einfamilienhäuser und eine hohe Durchgrünung prägen das Bild der Gemeinde. Die Nachfrage nach Bauland ist hoch und könnte künftig überdurchschnittlich stark zunehmen¹³. Es gibt weder Brachflächen noch signifikante Leerstände im Wohnungsbestand (Stand Nov. 2020).

Über die Hälfte der Wohnungen in Dassendorf haben fünf und mehr Räume (vgl. nachfolgende Tabelle).

Stichtag Gemeinden	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden										
	Größe der Wohnung										
	Ge- samt	Wohnungen mit 1 Raum		Wohnungen mit 2 Räumen		Wohnungen mit 3 Räumen		Wohnungen mit 4 Räumen		Wohnungen mit 5 und mehr Räumen	
	Anzahl	An- zahl	Pro- zent	An- zahl	Pro- zent	An- zahl	Pro- zent	An- zahl	Pro- zent	An- zahl	Pro- zent
31.12.2018											
Herzogtum Lauenburg	94.597	1.296	1,4%	7.766	8,2%	16.892	17,9%	22.136	23,4%	46.507	49,2%
Aumühle	1.622	7	0,4%	67	4,1%	214	13,2%	504	31,1%	830	51,2%
Dassendorf	1.456	3	0,2%	47	3,2%	191	13,1%	280	19,2%	935	64,2%
Geesthacht	15.204	394	2,6%	2.275	15,0%	3.321	21,8%	3.957	26,0%	5.257	34,6%
Kröppelsha- gen- Fahrendorf	557	0	0,0%	10	1,8%	60	10,8%	138	24,8%	349	62,7%
Wohltorf	1.204	40	3,3%	66	5,5%	152	12,6%	187	15,5%	759	63,0%

Tabelle 2: Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Jahr 2018 ausgewählter Gemeinden und Kreis Herzogtum-Lauenburg (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2020)

Kleine Wohnungen (1-2 Zimmer) sind die Ausnahme und werden vor allem im Seniorenpark Holunderhof angeboten. Die 2017 fertiggestellte Anlage bietet 61 Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 47 m² und 79 m² mit zusätzlichen Serviceangeboten. Ein ähnliches mit 180 WE deutlich größeres Angebot findet sich in Aumühle.

4.5.2 Wohnbauliche Innenentwicklung

Parallel zur Erstellung des Ortsentwicklungskonzeptes führte das Büro clausen-seggelke stadtplaner, Hamburg, im Auftrag der Gemeinde eine Analyse der Bebauungspläne durch. Dabei ist deutlich geworden, dass aufgrund der Grundstücksgrößen in den Bereichen „Waldsiedlung“, „Siedlung“ und „Dorf“ er-

¹³ GGR, 2018a: S. 43

hebliche Potenziale für eine wohnbauliche Nachverdichtung vorhanden sind und diese Möglichkeiten im Zuge u.a. altersbedingter Auszüge bereits genutzt werden¹⁴.

Das Planungsbüro geht davon aus, dass im Bereich „Dorf“ ein Erhalt und ein Um-/Weiterbau der Hof-Liegenschaften mit ihren oft sehr großen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden nur möglich ist, wenn in diesen Gebäuden auch gemeinschaftliche Wohnformen und v.a. mehr als die jetzt zulässigen 2 Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen werden¹⁵.

Das Büro kommt zu dem Schluss, dass diese und weitere im Siedlungsbereich liegende (wohnbaulich nutzbare) Innenentwicklungspotenziale (rechnerisch) geeignet sind, den Bedarf der Gemeinde in den kommenden 10 Jahren zu decken. Eine bauliche Nutzung der die heutigen Bebauungsbereiche der Waldsiedlung trennenden Waldkämme und Wiesen wird, da diese das Bild der Waldsiedlung nachhaltig prägen, seitens der Gemeinde zurzeit ausgeschlossen.

Darüber hinaus stehen der Gemeinde (mögliche) Flächen zur Wohngebietserweiterung zur Verfügung. Beispielsweise nördlich Bornweg gegenüber der Versöhnungskirche, die Friedhoferweiterungsfläche und an der Pappelallee. Bei diesen Flächen handelt es sich mehrheitlich um Außenbereichsflächen im Innenbereich.

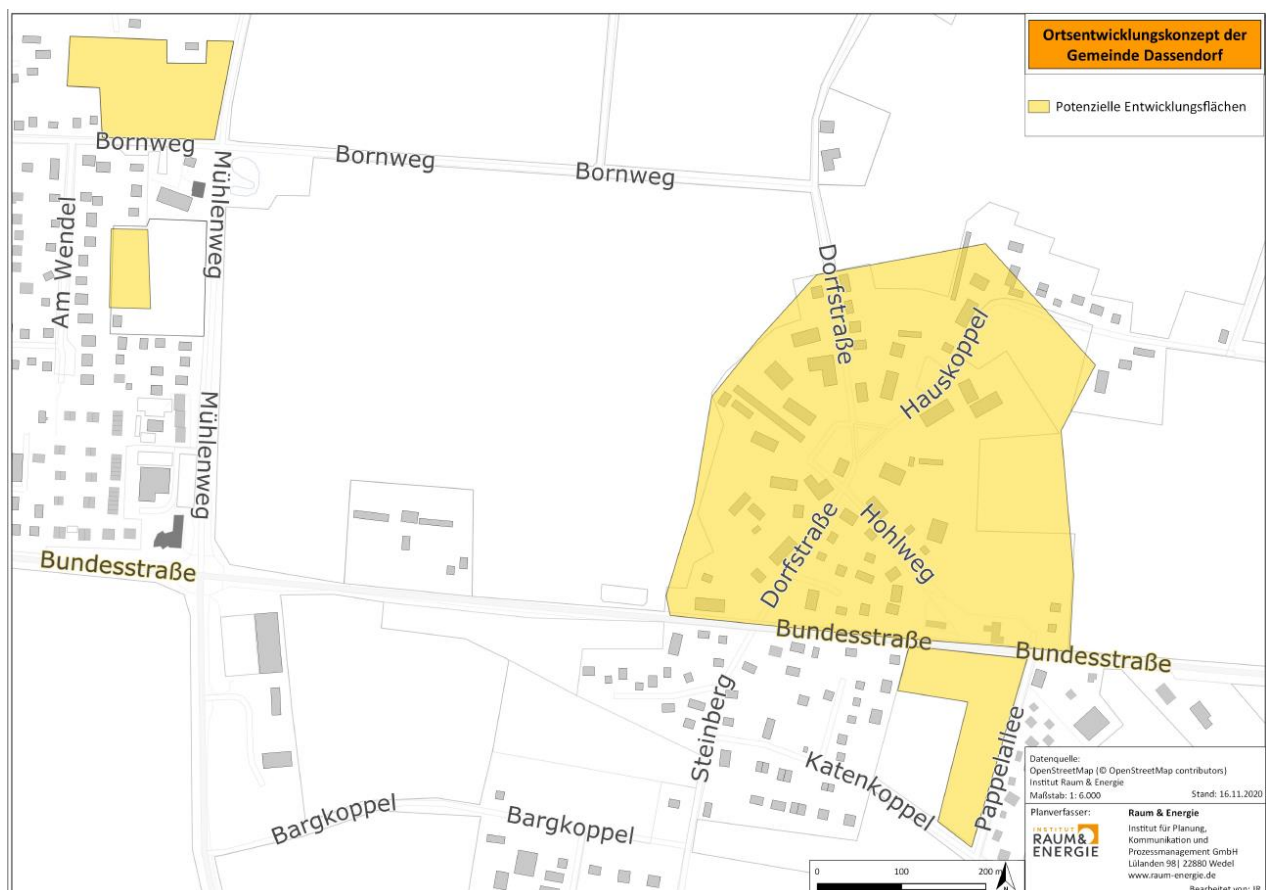


Abbildung 12: Übersicht (Innen-) Entwicklungspotenziale der Gemeinde Dassendorf (Eigene Darstellung auf Grundlage der Angaben der Gemeinde, des Amtes und Büro clausen-seggelke stadtplaner)

¹⁴ Claussen-Seggelke, 2020

¹⁵ Informationen durch mehrmaligen Austausch mit Herrn Torben Sell (von Claussen-Seggelke stadtplaner) und Claussen-Seggelke, 2021

4.5.3 Liegenschaften im Fokus dieses Entwicklungskonzeptes

Im Mittelpunkt dieses Ortsentwicklungskonzeptes steht, wie eingangs erwähnt, die künftige (Weiter-) Entwicklung ausgewählter (gemeindeeigener) Liegenschaften im Innenbereich der Gemeinde. Im Einzelnen

- die gemeindeeigenen Räumlichkeiten (Multifunktionssaal, Fraktionsraum und Büro der Bürgermeisterin) im Amtsgebäude (Christa-Höppner-Platz 1),
- die alte Kreissparkasse (Sperberweg 4),
- die Schulsporthalle (Wendelweg 1),
- der Jugendtreff (baulich verbunden mit der Schulsporthalle),
- die Bücherei und Verwaltungs- und Schulungsräume der VHS – in dem Konzept als „Am Wendel 2a“ bezeichnet (Am Wendel 2a) und
- die ehemalige Tennishalle des Turn- und Sportvereins (Wendelweg).

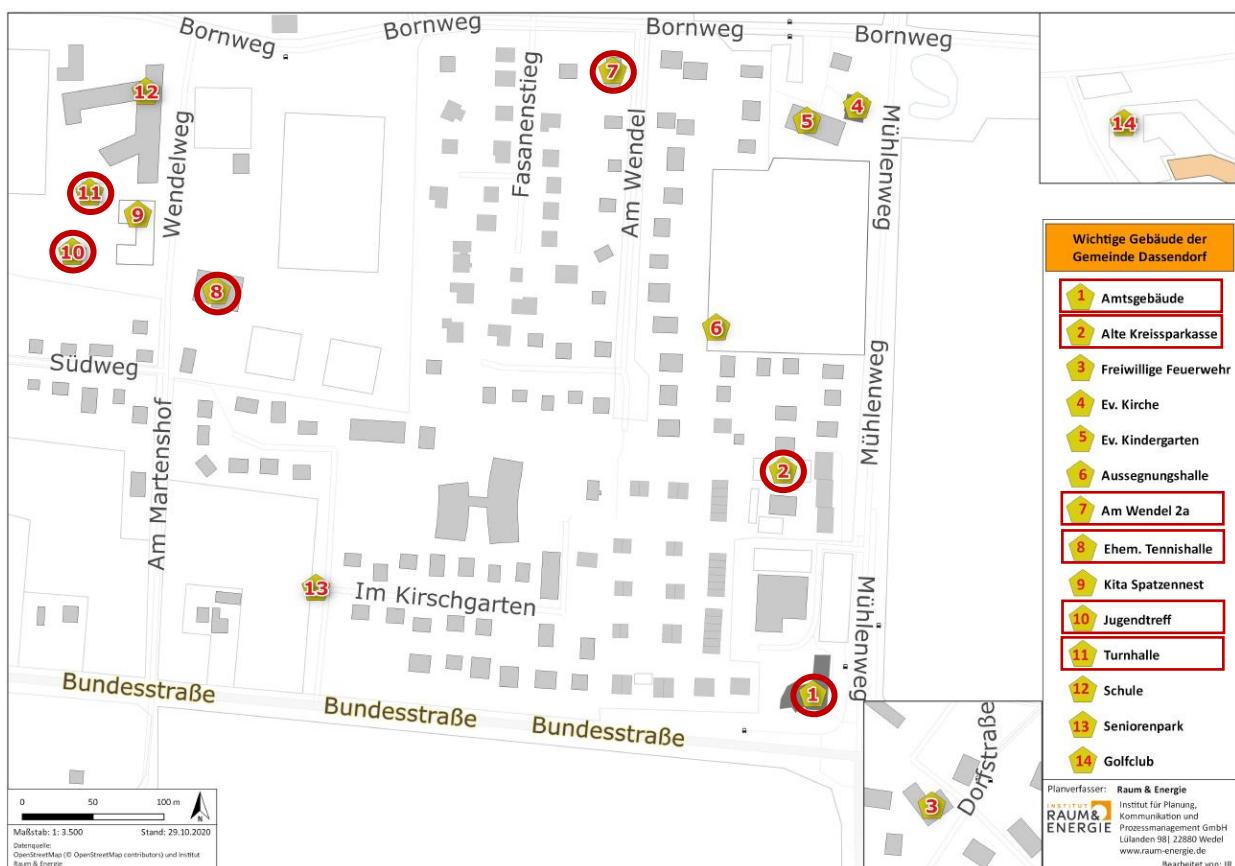


Abbildung 13: Übersicht Lage der (betrachteten) Gebäude/Liegenschaften (mit rotem Kreis) (Eigene Darstellung)

Ausnahmslos alle Liegenschaften sind in der „Siedlung Dassendorf“ im bebauten Innenbereich der Gemeinde gelegen. Die alte Kreissparkasse bildet zusammen mit dem Amtsgebäude, das auch die gemeindeeigenen Räumlichkeiten (Multifunktionssaal, Fraktionsraum und Büro der Bürgermeisterin) umfasst, einem weiteren, ebenfalls durch das Amt genutzten Gebäude, einer Apotheke sowie Park- und Freiflächen den heutigen „Ortskern“ Dassendorfs. Fußläufig nur wenige Gehminuten entfernt liegen in nord-

westlicher Richtung in einem geschlossenen Ensemble die Sportplätze, die Schulsport- und die ehemalige Tennishalle (mit angeschlossenen Büroräumen der TuS Dassendorf), der Jugendtreff, der Kindergarten und die Alfried-Otto-Schule. Die Bücherei und die Verwaltungs- und Schulungsräume der VHS (ehemals als Polizeiposten genutzt) sind in einem eingeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss untergebracht. Das Gebäude liegt in einem Wohngebiet und wird ansonsten wohnwirtschaftlich genutzt.

4.6 Kultur, Bildung, Freizeit

Das kulturelle Angebot in Dassendorf ist vielfältig. Das Monatsmagazin „der Sachsenwalder“ informiert alle Haushalte in den Gemeinden Aumühle, Wohltorf und Dassendorf über die kulturellen Angebote sowie über Politik, Wirtschaft und Freizeit.

Der Kulturkreis Dassendorf bietet monatlich ein abwechslungsreiches kulturelles Programm mit Konzerten, Theater, Kabarett, Lesungen und Comedy im Multifunktionssaal der Gemeinde. Darüber hinaus gibt es in der Gemeinde zwei Chorgemeinschaften (Chor Klecks und klang und Chorgemeinschaft Dassendorf), die sich wöchentlich zu Übungsabenden treffen.

Die VHS Dassendorf bietet ein umfangreiches Kursprogramm. Das Angebot reicht von Kochkursen, Theater- und Handwerkskursen, Sprachkursen bis hin zum Erwerb beruflicher Qualifikationen. In Kooperation mit der Gleichstellungsbeauftragten des Amtes wird zudem Büropraxis für Frauen angeboten. Da das Raumangebot am eigentlichen Standort der VHS begrenzt ist, werden die Kurse in unterschiedlichen Einrichtungen angeboten (u.a. in der Grundschule, dem Multifunktionssaal und der alten Kreissparkasse). Am Standort der VHS ist zugleich die Gemeindebücherei untergebracht.

Darüber hinaus sind der Seniorenbeirat und die Arbeiterwohlfahrt (AWO) in Dassendorf aktiv. Das kirchliche Leben gestaltet die Ev.-Luth. Kirchengemeinde Brunsdorf. Der Verein „Willkommen in Dassendorf“ bietet Hilfestellungen und Beratung zur Integration von Flüchtlingen.

Die Freiwillige Feuerwehr hat derzeit 45 Aktive und übernimmt neben dem Brandschutz vielfältige kulturelle Aufgaben, wie z.B. den Laternenumzug, dreitägiges Zeltfest. In der eigenen 30-köpfigen Jugendwehr wird das Reinschnuppern in den Feuerwehralltag für 10- bis 18-jährige mit regelmäßigen Übungsabenden (u.a. auch in der Schulsporthalle) spielerisch und sportlich ermöglicht.

Das sehr aktive Kultur- und Vereinsleben in Dassendorf verteilt sich auf verschiedene Räumlichkeiten im Ort: Multifunktionssaal im Amtsgebäude, Räume in der alten Kreissparkasse, Seminarraum der VHS, Räume in der Alfried-Otto-Schule, Bewegungs- und Begegnungsräume in der Schulsport- (inkl. Jugendtreff) und ehemaligen Tennishalle, Sportplätze.

4.7 Sport

Die Turn- und Sportgemeinschaft (TuS) Dassendorf von 1948 e.V. bietet ein breites Sport- und Gesundheitsprogramm mit Angeboten für Jung und Alt. Die TuS Dassendorf ist darüber hinaus bereits seit vielen Jahren erfolgreich mit einer Herrenmannschaft in der Fußball-Oberliga Hamburg vertreten. Der Verein zählt aktuell 874 Mitglieder.¹⁶ Die Sportkurse finden in der Schulsporthalle, in dem Tanzraum in der ehemaligen Tennishalle und den Außensportanlagen statt. Von seiner Ausrichtung eher von regionaler Be-

¹⁶ Anmerkung: vom Landessportverband SH veröffentlichte Mitgliederzahl, Stand 11/2020. 2006 verfügte der Verein über 824 Mitglieder. Deren Zahl erreichte 2014 mit 627 einen Tiefststand, konnte dann aber in den Folgejahren wieder auf das Niveau des Jahres 2006 angehoben werden.

deutung ist der Golf-Club am Sachsenwald e.V. Der Club bietet einen 18-Loch-Meisterschaftsplatz und zählt (Stand Nov. 2020) 1.043 Mitglieder¹⁷.

Die Sportanlagen in Dassendorf sind gebündelt am Schulstandort, westlich und östlich des Wendelwegs. Die Vereine nutzen diese auch für Wettkämpfe auf regionaler und überregionaler Ebene (z.B. Fußball), wobei sowohl die Dimensionierung als auch der bauliche Zustand nicht mehr den heutigen Anforderungen genügen. Neben der ehemaligen Tennishalle (derzeit befindet sich dort u.a. ein Tanzraum) der TuS befindet sich eine weitere 1-Feld-Halle der Gemeinde am Schulstandort und mehrere Fußballplätze, teils mit Laufbahn. Für Fußballspiele auf den Sportplätzen werden die Umkleidekabinen der 1-Feld-Halle genutzt, die zu klein sind und einen deutlichen Sanierungsbedarf aufweisen. Außerdem sind der Hauptplatz und Umkleidekabinen durch eine Straße getrennt.

4.8 Einzelhandel, Gewerbe, Daseinsvorsorge

Die Gemeinde Dassendorf verfügt an der Dorfstraße südlich der B 207 über einen Einzelhandelsstandort zur Deckung des periodischen Bedarfs. Aufgrund der Größe des Marktes mit einer VKF >1.000 m² erfüllt der Standort eine nahbereichsübergreifende Versorgungsfunktion. Angeschlossen an den Einzelhandelsstandort ist ein kleineres Gewerbegebiet. Überwiegend in der „Siedlung Dassendorf“ gelegen sind weitere Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Apotheke, Ärzte, Grundschule, zwei Kindergärten (mit Krippen) und eine Seniorenwohnanlage).

4.9 Kinderbetreuung, Schule und Jugendarbeit

Die kommunale Kindertagesbetreuungseinrichtung „Spatzennest“ wird von der Gemeinde Dassendorf betrieben, Hohenhort ist mit einem Anteil von rund 10 Prozent der Plätze beteiligt. Sie bietet eine Krippen- (10 U3 Plätze), eine Integrations- (11 + 4 Ü3 Plätze) und zwei Elementargruppen (40 Ü3 Plätze). Der evangelische Kindergarten der Kirchengemeinde Brunstorf bietet derzeit zwei Krippen- (20 U3 Plätze) und drei Elementargruppen (60 Ü3 Plätze). Mit dem evangelischen Kindergarten besteht ein Trägervertrag mit den drei Gemeinden Dassendorf, Brunstorf und Hohenhorn. Beide Kindertagesstätten haben unterschiedliche, aufeinander abgestimmte Betreuungszeiten.

Das Amt Hohe Elbgeest hat für die drei Gemeinden Dassendorf, Brunstorf und Hohenhorn mit Schreiben vom 26.07.2019 die Neuaufnahme von drei U3-Gruppen und drei Ü3-Gruppen in den Kindertagesstättenbedarfsplan des Kreises beantragt. Der Fachdienst des Kreises sieht, unter Betrachtung der Gesamtversorgungssituation im Amt Hohe Elbgeest, dass es künftig zu Engpässen bei den Betreuungsplätzen kommen könnte. Daher ist laut Fachdienst die geplante Maßnahme „Neubau einer Einrichtung“ eine Lösung zur Reduzierung der Versorgungsengpässe¹⁸.

Im Schuljahr 2019/2020 besuchen 240 Schüler*innen, davon 132 Dassendorfer Kinder, die Alfried-Otto-Schule. Für das Schuljahr 2021 plant der Schulverband Dassendorf-Brunstorf-Hohenhorn mit voraussichtlich 245 Schüler*innen und dreizügigen Jahrgängen der 1. bis 3. Klasse. Eine bauliche Erweiterung ist aufgrund von räumlichen Engpässen derzeit in Planung. Seit 2017 bietet die AWO als Träger der Offenen Ganztagssschule (OGTS) eine Betreuung samt Mittagsversorgung nach dem Schulunterricht an. Die Zahl der betreuten Kinder ist seit Gründung 2017 kontinuierlich gestiegen. Derzeit

¹⁷ ebd.

¹⁸ Vgl. Vorlage 2019/2039 (210) vom 12.08.2019 des Kreises Herzogtum-Lauenburg.

(Stand Nov. 2020) nutzen 116 Schüler*innen die Vielzahl der unterschiedlichen Kurse (z.B. Sport-AGs, Musikunterricht, Nachhilfeangebote).

Der Jugendtreff Dassendorf bietet als offene Jugendarbeit unter der Woche die Möglichkeit, Spielangebote, Veranstaltungen oder Beratung in Anspruch zu nehmen. Zudem wird Jugendlichen dort Raum zum Treffen und Verweilen geboten. Die Räumlichkeiten sind jedoch klein und es fehlt ein separater Beratungsraum. Gemeinsam mit Jugendlichen wurden im Jahr 2019 Ideen für die Errichtung eines Skaterparks in der Nähe des REWE-Geländes gesammelt und als Förderprojekt bei der AktivRegion Sachsenwald/Elbe e.V. eingereicht. Bisher gibt es wenig öffentlich zugängliche Räume im Freien für Kinder und Jugendliche.

5 SWOT-Analyse

Die SWOT-Analyse ist ein Instrument, das zur Einschätzung/Bewertung der Entwicklungsbedingungen und Perspektiven der Gemeinde in einzelnen Themenfeldern eingesetzt wird:

Stärken (Strengths)

Faktoren, die die Entwicklung der Gemeinde positiv beeinflussen können.

Schwächen (Weaknesses)

Faktoren oder Merkmale, die für die Gemeinde von Nachteil sind (zum Beispiel eine geringe Finanzkraft oder die Abhängigkeit von Dritten).

Chancen (Opportunities)

Faktoren und Entwicklungen, aus denen für die Gemeinde Vorteile oder Potenziale erwachsen können. Beispielsweise aus gesellschaftlichen Trends, Verhaltensänderungen oder technologischen Entwicklungen.

Risiken (Threats)

Faktoren und Entwicklungen, aus denen heraus Nachteile oder Gefahren entstehen könnten.

Die Zusammenführung der vier Bereiche lässt die Zusammenhänge zwischen Stärken und Schwächen einerseits und Chancen und Risiken andererseits sichtbar werden. So wird es im Grundsatz möglich, Handlungsschwerpunkte festzulegen, Leitziele zu formulieren und Maßnahmen und Projekte der gemeindlichen Entwicklung so auszurichten und einzusetzen, dass Stärken gezielt ausgebaut, Schwächen ausgeglichen, identifizierte Chancen genutzt und Risiken vermieden werden können.

Die SWOT-Analyse des Ortsentwicklungskonzepts basiert auf Grundlage der Grundsatzanalyse und der Bestandsaufnahmen sowie aus Hinweisen aus den Beteiligungsverfahren (siehe dazu Anlagenband).

Lage und Siedlungsstruktur

Stärken ➤ Nähe zu den Zentren Geesthacht und Schwarzenbek ➤ Nähe zur Metropole Hamburg ➤ Naturräumliche Einbindung der Gemeinde mit hohen Potenzialen für Freizeit und Erholung ➤ Hohe Wohnqualität in allen Siedlungsteilen ➤ Insgesamt gute infrastrukturelle Ausstattung ➤ Flächenreserven im Innenbereich ➤ Bewahrung des dörflichen Charakters der Gemeinde	Schwächen
Chancen ➤ Qualitätsvolle Weiterentwicklung der Siedlungsfläche ➤ Erhalt der „kompakten“ Siedlungsstruktur	Risiken ➤ Anhaltender Nachfragedruck aus den Zentren ➤ Infrastrukturelle Bedarfe ändern sich ➤ Änderung der Haushaltsstrukturen als Folge der demografischen Entwicklung

Themenbereich Demografische Entwicklung

Stärken ➤ Bevölkerungsentwicklung verlief in den zurückliegenden Jahren positiv, aufgrund der Lagegunst ließe sich diese Entwicklung fortsetzen	Schwächen ➤ Der Anteil älterer Menschen steigt an ➤ Der Anteil jüngerer Menschen an der Gesamtbevölkerung verringert sich
Chancen ➤ Altersstruktur wird durch Generationenwechsel im Wohnungsbestand positiv beeinflusst ➤ Die Gemeinde verfolgt keine „Wachstumsstrategie“, es bleibt Raum für qualitative Entwicklung	Risiken ➤ Die Gemeinde verfolgt keine „Wachstumsstrategie“, altersstrukturelle Veränderungen könnten dadurch deutlicher zutage treten

Themenbereich Mobilität

Stärken ➤ Gute verkehrliche Anbindung (u.a. B404 und B207) ➤ ÖPNV Anbindung an die Metropolregion (über S-Bahnen des Hamburger Bahnnetzes in Aumühle und Bergedorf sowie Buslinien) ➤ Gute/sichere Radwegeverbindungen innerhalb der Gemeinde	Schwächen ➤ Busanbindung in den Abendstunden und am Wochenende sehr ausgedünnt ➤ Innerörtliche Mobilität: Barrierearmut auf Fußwegen nicht durchgehend gewährleistet ➤ Radwegverbindungen in Dassendorf und im Amt ausbaufähig
Chancen ➤ Ausbau der Fuß- und Radweginfrastruktur für die bessere Erreichbarkeit auch innerhalb des Ortes ➤ Förderung alternativer Mobilitätsformen (Ausbau Ladestationen/ Einrichtung Mobilitätsstation) ➤ Teststrecke des Kreises derzeit mit höherer Taktung ermöglicht bessere Anbindung an HVV-	Risiken

Knotenpunkte	
--------------	--

Themenbereich Wohnbauliche Entwicklung

Stärken ➤ Wohnraum v.a. für Familien (Einfamilienhaussiedlungen) ➤ Bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken/Wohnraum ➤ Lagegunst zu Hamburg und den Zentren des Kreises (Attraktiv für Pendler) ➤ Ruhiges Wohnen mit Naherholung	Schwächen ➤ Neubauentwicklung überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ➤ Wenig zielgruppenspezifische Wohnraumangebote
Chancen ➤ Mittel- bis langfristige Nachnutzung von Hofstellen, Nutzung der Innenentwicklungsmöglichkeiten ➤ Schaffung alternativer Wohnformen ➤ Generationenwechsel im Bestand sichert Auslastung der Infrastruktur/Angebote der Daseinsvorsorge ➤ Steigende Nachfrage nach seniorengerechten/ barrierearmen Wohnformen	Risiken ➤ Wohnraum v.a. für Familien (Einfamilienhaussiedlungen) ➤ Zu wenig Wohnraum für neue Anforderungen (kleinerer, bezahlbarer Wohnraum) im Ort vorhanden ➤ Wohnungsdruck aus den Zentren steigt

Themenbereich Wirtschaft, Nahversorgung, ärztliche Versorgung

Stärken ➤ Gute Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (u.a. Supermarkt, Bäcker, Apotheke) ➤ Entwicklung eines Gewerbegebietes mit guter verkehrlicher Anbindung ➤ Nähe zu zwei Zentren und zur Hansestadt Hamburg ➤ Aktuell gute medizinische (Grund-) Versorgung	Schwächen ➤ Wenig Flächen für (kleinere) Dienstleister
Chancen ➤ Intensiver Austausch und Einbindung der lokalen Wirtschaft in kommunalen Entwicklungsprozess	Risiken ➤ Abwanderung von Dienstleistern ➤ Sicherung der medizinischen Versorgungsangebote

Themenbereich Schulentwicklung/Jugend/Bildung

Stärken ➤ Zwei Kindertagesstätten mit bedarfsangepassten Betreuungszeiten ➤ Neben der Grundschule eine Offene Ganztagschule zur Betreuung nach dem Unterricht (245 Schüler*innen) ➤ Jugendtreff mit unterschiedlichen Angeboten ➤ VHS Dassendorf	Schwächen ➤ Ausgeschöpfte Betreuungsplätze im Elementar- und Krippenbereich ➤ Räumliche Engpässe v.a. in der Grundschule ➤ Wenig öffentlich zugängliche Plätze (v.a. für Jugendliche) ➤ Baulicher Zustand des Jugendtreffs ➤ Baulicher Zustand der Schulsporthalle
--	---

➤ Jugendfeuerwehr	
Chancen ➤ Ausbau der Grund- und Offenen Gemeinschaftsschule schafft neue Qualitäten ➤ Geplanter dritter Kindergarten ➤ Bedarfsgerechte Planung bei der Errichtung neuer Einrichtungen, z.B. Mehrfachnutzung ermöglichen	Risiken

Themenbereich Digitalisierung

Stärken ➤ Breitbandausbau weitgehend abgeschlossen	Schwächen
Chancen ➤ Potenzial der Digitalisierung für verschiedene Infrastrukturbereiche noch lange nicht ausgeschöpft, z.B. Telemedizin, vernetzte Mobilität	Risiken ➤ Fehlende Ressourcen (vor allem Personal), um Chancen der Digitalisierung zu nutzen

Themenbereich Freizeit, Kultur und Sport

Stärken ➤ Breites Spektrum an Vereinen und Freizeitangeboten ➤ Naherholung und Freizeitangebote im Umland ➤ TuS Dassendorf: Sportverein mit langer Tradition und attraktivem Angebot ➤ Sportanlagen in zentraler Lage ➤ Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhanden (Multifunktionsraum) ➤ Räumliche Nähe/Konzentration der Flächen für Sport und Freizeit	Schwächen ➤ Wenig Freizeitangebote für Senior*innen ➤ Fehlender Nachwuchs bei Führungspositionen im Ehrenamt ➤ Hallenkapazitäten sind nicht ausreichend ➤ Sportanlagen in baulich schlechtem Zustand
Chancen ➤ Aufwertung der Sportanlagen durch Sanierung und Erweiterung ➤ Räumliche Nähe der Einrichtungen für Sport und Freizeit ermöglicht Vernetzung, Abstimmung (beispielsweise zur Optimierung der Auslastung) ➤ Steigerung der Lebensqualität für Senioren durch Schaffung von Freizeitangeboten	Risiken ➤ Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft werden bei Sport- und Kulturangeboten nicht ausreichend berücksichtigt ➤ Laufende Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung der Sporteinrichtungen erforderlich ➤ Bürgerschaftliches Engagement ist auf einem hohen Niveau, aber es besteht die Gefahr, dass dieses Niveau nicht gehalten werden kann

Themenbereich Brandschutz

Stärken	Schwächen
----------------	------------------

➤ Freiwillige Feuerwehr inkl. Jugendwehr ➤ Moderne Ausstattung ➤ Feuerwehr auch als kultureller Träger in der Gemeinde	
Chancen ➤ Hohe Motivation bei Kamerad*innen ➤ Stärkung durch gemeindeübergreifende Kooperation	Risiken ➤ Mittel- bis langfristig Gefahr des fehlenden Nachwuchses zur Sicherung des Brand-schutzes

Themenbereich Natur und Klimaschutz

Stärken ➤ Bewusstsein über Notwendigkeit eines nachhaltigen Umgangs mit endlichen Ressourcen ➤ Klimaschutzmanager für Amt ➤ Energiebericht für Gebäude im Amtsgebiet ➤ Nacherholungsgebiet Sachsenwald in räumlicher Nähe	Schwächen ➤ Wenig ausgeschilderte Rad- und Wanderwege
Chancen ➤ Stärkung der Attraktivität durch Ausbau der Rad- und Wanderwege ➤ Klimaschutzmanager ermöglicht vertiefte Auseinandersetzung mit dem Thema und Gewinnung von Bürger*innen zur Umsetzung ➤ Förderung der E-Mobilität (Ladestationen/ Mobilitätsstationen)	Risiken

6 (Handlungs-)Schwerpunkte und Leitziele/ Strategischer Handlungsrahmen

Vor dem Hintergrund der Bestandsaufnahmen und den im Rahmen der SWOT-Analyse getroffenen Einschätzungen werden in Abstimmung mit der Lenkungsgruppe folgende vier (Handlungs-) Schwerpunkte und Leitziele in den Mittelpunkt der künftigen gemeindlichen Entwicklung gestellt:

Schwerpunkt I: Wohnbauliche Entwicklung, Wohnumfeld und Daseinsvorsorge

Leitziele:

- Vorrang für eine qualitative, bedarfsgerechte, die demografische Entwicklung berücksichtigende wohnbauliche Entwicklung
- Vorrang der Innenentwicklung
- Erhalt und Stärkung des dörflichen Charakters der Gemeinde, insbesondere der die Walsiedlung prägenden Grünzüge
- Barrierefreie/-arme Gestaltung des Wohnumfeldes
- Sicherung der ärztlichen Versorgung

Schwerpunkt II: Bildung, Kultur, Freizeit und Dorfleben

Leitziele:

- Unterstützung der Vereine und Einrichtungen bei der Erreichung ihrer Ziele
- Bereitstellung geeigneter Flächen/Räumlichkeiten für Sport, Bildung, Kultur bzw. fördernde Unterstützung von Projekten mit gleichen Zielsetzungen
- Zukunftsorientierte und bedarfsgerechte Entwicklung der gemeindeeigenen Infrastrukturen

Schwerpunkt III: Mobilität und Erreichbarkeit

Leitziele:

- Modernisierung und Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes
- Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum
- Reduzierung der Verkehrsbelastung
- Förderung alternativer Verkehrsträger

Schwerpunkt IV: Wirtschaft

Leitziele:

- Weiterentwicklung ortsansässiger Gewerbetreibender
- Ansiedlung neuer, ortsverträglicher Gewerbebetriebe

Die Belange des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit sowie ein schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen gelten als „schwerpunktübergreifende“ Querschnittsthemen. Schwerpunkte und Leitziele bilden den (strategischen) Handlungsrahmen und damit den Ausgangspunkt für die Entwicklung konkreter Maßnahmen und Projekte.

7 Maßnahmen und Projekte

7.1 Vorbemerkung

Das Ortsentwicklungskonzept konzentriert sich, wie eingangs ausgeführt, auf die künftige (Weiter-) Entwicklung ausgewählter gemeindeeigener Liegenschaften im Innenbereich der Gemeinde. Im Einzelnen auf:

- die gemeindeeigenen Räumlichkeiten (Multifunktionssaal, Fraktionsraum und Büro der Bürgermeisterin) im Amtsgebäude,
- die alte Kreissparkasse,
- die Schulsporthalle,
- der Jugendtreff (baulich verbunden mit der Schulsporthalle),
- die Bücherei und Verwaltungs- und Schulungsräume der VHS – in dem Konzept als „Am Wendel 2a“ bezeichnet und
- die ehemalige Tennishalle des Turn- und Sportvereins.

Dabei spielen die Bedarfe der mit diesen Liegenschaften verbundenen Nutzenden eine ebenso zentrale Rolle wie deren baulicher Zustand.

Die Erwartung, Nutzerbedarfe einerseits und das vorhandene Raumangebot (der betrachteten Liegenschaften) andererseits durch z.B. eine (überwiegend) organisatorische Neuordnung der Nutzungen/Belegungen in einem räumlich-funktionalen Gesamtkonzept zusammenführen, lässt sich nicht erfüllen.

Zu unterschiedlich sind die (räumlichen) Bedarfe der sehr heterogenen Nutzenden. Grob unterschieden geht es um Bedarfe der Sporttreibenden (Schul- und Breitensport) und die unterschiedlichen (Klein-) Gruppen, die auf Fortbildung, Austausch, politische Gestaltung etc. ausgerichtet sind.

Zu unterschiedlich sind auch die Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaften. Der Jugendtreff eignet sich nicht für eine sportliche Nutzung. Auch nicht die Geschäftsräume der VHS. Allenfalls bedingt (aber nicht ernsthaft in Erwägung zu ziehen) der Multifunktionsraum und die alte Kreissparkasse. Gleiches gilt umgekehrt für die Nutzung der Sportflächen.

Als dritter, sehr begrenzender Faktor, stellt sich der bauliche Zustand vor allem zweier Liegenschaften dar. Betroffen sind die Sporthalle (ehemalige Tennishalle) der TuS Dassendorf und die Schulsporthalle. Die Schulsporthalle ist aktuell nutzbar, das Gebäude der TuS mit Einschränkungen. Beide Gebäude bieten aufgrund ihres energetischen und baulichen Zustandes bzw. erkennbaren Sanierungsstaus (und das schließt den mit der Schulsporthalle räumlich verbundenen Jugendtreff ein), nur eingeschränkte Perspektiven.

Vor diesem Hintergrund wird nachstehend folgenden (Leit-)Fragen nachgegangen:

- Durch wen und in welcher Intensität werden die Liegenschaften aktuell genutzt?
- Welche Bedarfe bestehen seitens der Nutzenden?
- Welche Nutzflächen stehen zur Verfügung?
- Welche (betrieblichen) Kosten entstehen der Gemeinde?
- Wie ist der energetische Zustand der Liegenschaften einzuschätzen?
- Wie ist der bauliche Zustand der Liegenschaften zu bewerten?
- Welche Handlungsoptionen bieten sich der Gemeinde, um die Nutzerbedarfe zu befriedigen bzw. zentrale Bereiche der Daseinsvorsorge bedarfsgerecht und zukunftsfähig/langfristig zu sichern?

7.2 Ausgangssituation (IST)

7.2.1 Funktion, Lage, Größe, Baujahr

Schulsporthalle, Jugendtreff und ehemalige Tennishalle stehen in einem räumlichen Zusammenhang. Ebenso das alte Kreissparkassengebäude und die gemeindeeigenen Räume im Amtsgebäude. Bücherei und VHS („Am Wendel 2a“) liegen solitär ohne räumlichen Zusammenhang zu den vorgenannten Bereichen.

Gebäudebezeichnung	Adresse	Nutzungsart/Räume	Baujahr	NGF (m²)
Am Wendel 2a (Bücherei + VHS)	Am Wendel 2a	Bibliothek/ Büro (VHS), 1 Seminarraum (VHS)	1963	422

Schulsporthalle	Wendelweg 1	Sporthalle	1971	687
Jugendtreff (verbunden mit der Schulsporthalle)	Wendelweg 1	Gruppenraum	1971	687
Alte Kreissparkasse	Sperberweg 4	Verwaltungsgebäude/ 1 Seminarraum	2004	166
Ehemalige Tennishalle	Wendelweg	Sporthalle/ 1 Bewegungsraum, mehrere Räume (Umkleiden), Büroräume	k.A. ¹⁹	344
Gemeinderäume im Amtsgebäude	Christa-Höppner-Platz 1	Verwaltungsgebäude/1 Veranstaltungsraum, 2 Büroräume	1993	298

Tabelle 3: Adresse, Baujahr und NGF (Nettogrundfläche) (m²) der Liegenschaften in Dassendorf (Amt Hohe Elbgeest, 2017)

Daneben stehen für Nutzungen Dritter noch verschiedene Räumlichkeiten der Grundschule (inkl. Offene Ganztagsschule) zur Verfügung.

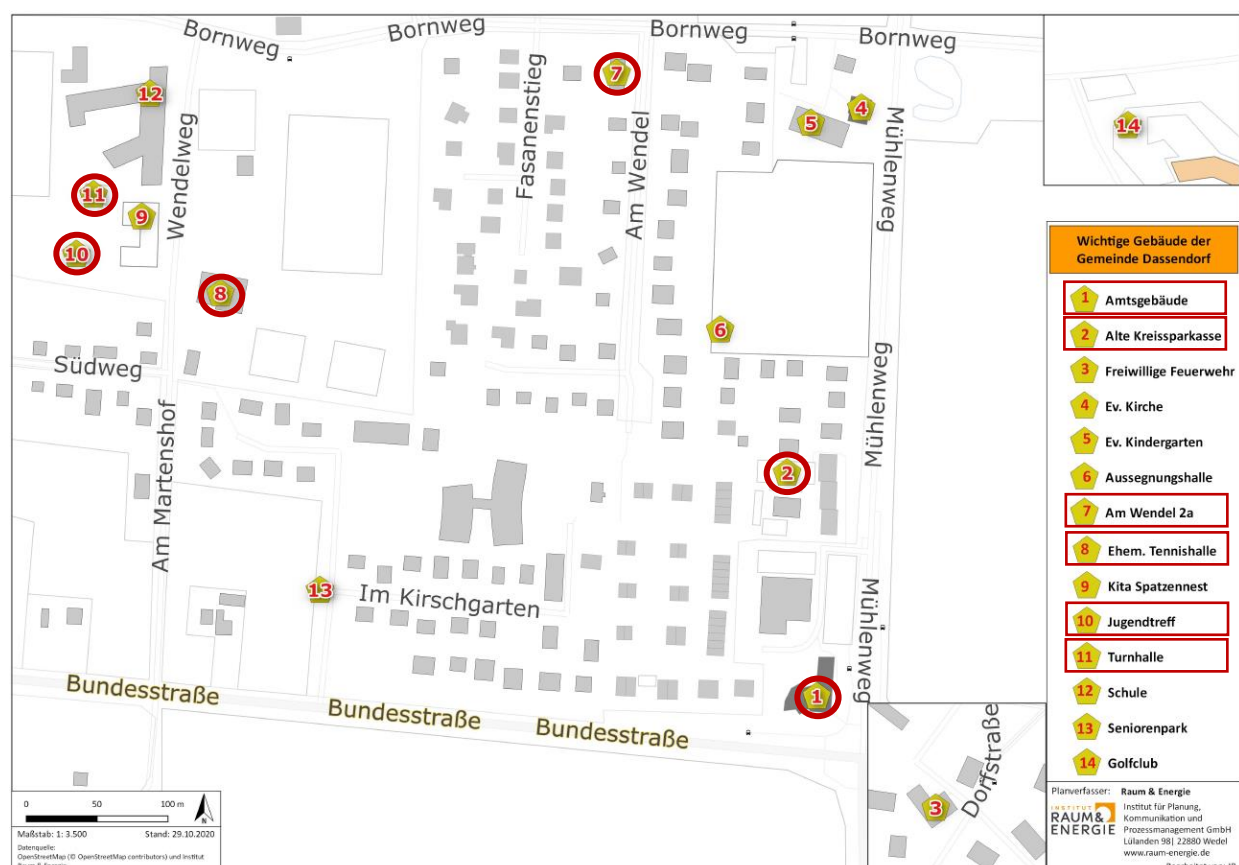


Abbildung 14: Übersicht Lage der (betrachteten) Gebäude/Liegenschaften (mit rotem Kreis) (Eigene Darstellung)

¹⁹ Laut Verwaltung Umbau im Jahr 2005. Baujahr aus Unterlagen nicht ersichtlich

7.2.2 Nutzung der Liegenschaften

Nutzende und Nutzungsintensität

Die nachfolgende Tabelle macht deutlich, welche Einrichtungen/Institutionen als Nutzende auftreten und Bedarfe erzeugen (Stand Juli 2020). In der darauffolgenden Abbildung ist eine exemplarische wochentägliche Auslastung ausgewählter Räumlichkeiten dargestellt (detailliertere Abbildungen finden sich im Anhang).

Vereine und Institutionen/ Gebäude bzw. Räume	Multifunktionsaal	Fraktionsraum	Alte Kreissparkasse	Ehemalige Tennishalle	Jugendtreff Dassendorf	Schulsporthalle	Grundschule	Offene Ganztagschule	Am Wendel 2a	Feuerwehrgerätehaus	Evangelische Kirche	Friedhofsfeierhalle	Kindergarten Spatzennest	Seniorenpark Holunderhof	Golfclub am Sachsenwald	Kleingartenverein
Alfried-Otto-Schule (Grundschule)						X	X	X								
Amt Hohe Elbgeest - Gleichstellungsbeauftragte	X	X	X	X			X									
Amt Hohe Elbgeest - Klimaschutzmanagement	X	X														
Arbeiter Samariterbund															X	
Arbeiterwohlfahrt (AWO) - Ortsverein Dassendorf	X		X													
Bücherei									X							
CDU - Ortsverein Dassendorf	X	X						X								
Chor Klecks und Klang											X					
Dassendorfer Chorgemeinschaft	X	X														
Deutsches Rotes Kreuz – Ortsverein Dassendorf							X									
Förderverein Kirchenmäuse e.V.																
Evangelische Kirchengemeinde											X					
Evangelische Kindertagesstätte Dassendorf											X					
Freiwillige Feuerwehr Dassendorf						X				X						
Jugendfeuerwehr Dassendorf						X				X						
Förderverein Freiwillige Feuerwehr																
GuD - Wählergemeinschaft	X	X						X								
Gemeinde Dassendorf	X	X														
Golfclub am Sachsenwald															X	
Jugendtreff Dassendorf					X											
Kita Spatzennest - Träger Gemeinde Dassendorf													X			
Kleingartenverein Dassendorf																X
Kulturkreis Dassendorf	X															
Offene Ganztagschule (OGTS)						X	X	X								
Seniorenbeirat Dassendorf	X														X	
Seniorenpark Holunderhof															X	
SPD - Ortsverein Dassendorf	X	X						X								
TuS Dassendorf				X		X										
VHS Dassendorf	X		X				X	X	X							
Willkommen in Dassendorf e.V. – Flüchtlingshilfe																
WIR - Wählergemeinschaft	X	X						X								

Tabelle 4: Übersicht Vereine/Institutionen und genutzte Gebäude in Dassendorf (Eigene Erhebung aus Befragung)

Zur Übersicht der Auslastung der Räumlichkeiten der eingangs genannten Gebäude sowie der Schule ist nachfolgend exemplarisch ein Belegungsplan aus KW 7/2020 (wochentags) der unterschiedlichen Institutionen angeführt. In der Anlage findet sich eine detailliertere Darstellung.

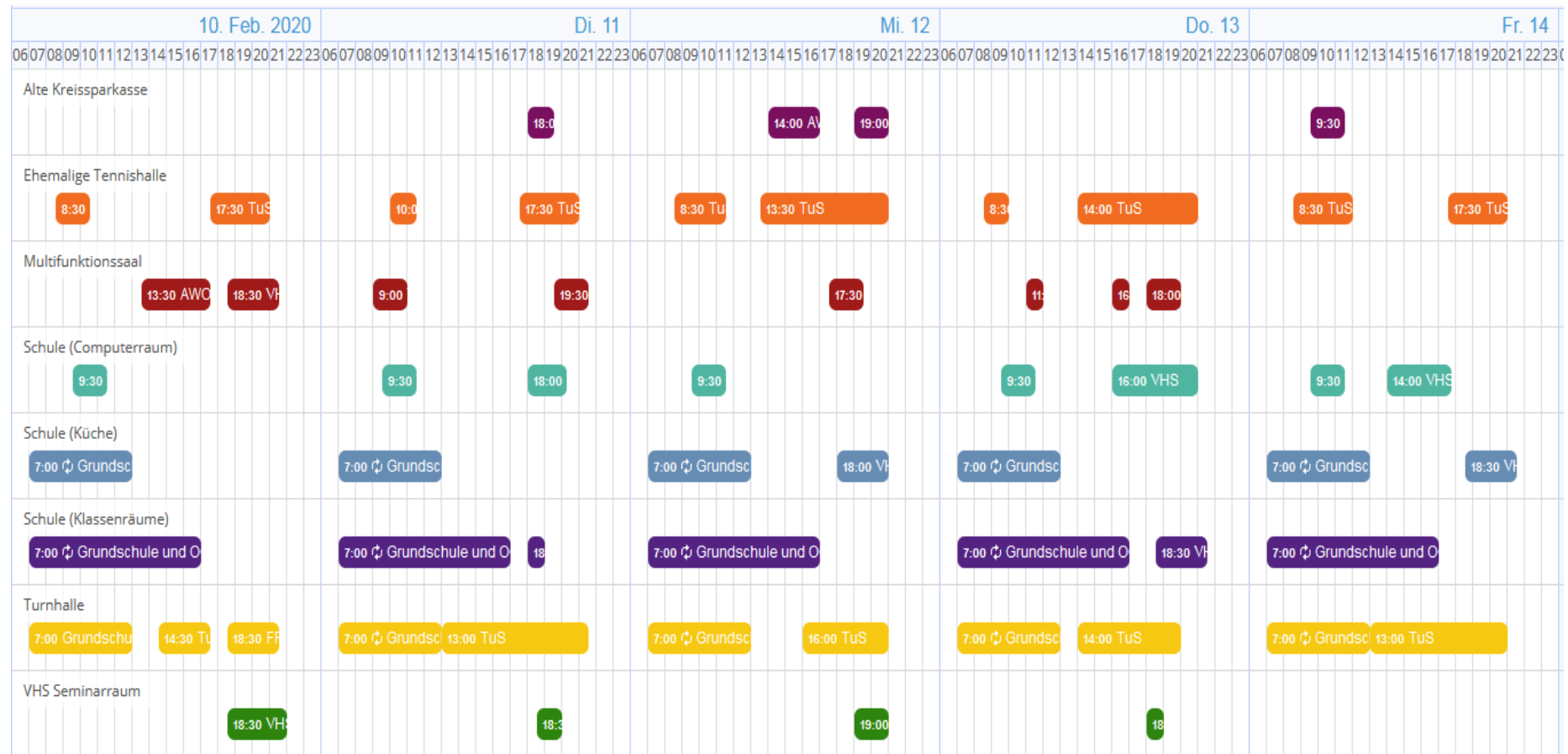


Abbildung 15: Übersicht exemplarischer Belegungsplan (KW 7/2020) und dessen Nutzende (Eigene Darstellung mit Hilfe durch Raumbelegungssystem teamup)

Der Belegungsplan macht deutlich, dass die Räumlichkeiten der alten Kreissparkasse sowie der Seminarraum der VHS (im „Am Wendel 2a“) eher lückenhaft genutzt werden. Die beiden Sporthallen sind wochentags fast vollständig ausgelastet.

(Nutzende-)Bedarfe

Eine Befragung der nutzenden Institutionen sowie aus den beiden Arbeitsgruppensitzungen ergab folgende Bedarfe (alle in Tabelle 4 gelisteten Institutionen wurden befragt, aber nur ein Teil hat auf die Befragung reagiert).

Vereine und Institutionen	Geäußerte Bedarfe	Gebäude/Liegenschaft
Alfried-Otto-Schule (Grundschule)	Fehlende Räumlichkeiten können vermutlich mit Anbau gedeckt werden.	Grundschule/Offene Ganztagschule
Amt Hohe Elbgeest – Gleichstellungsbeauftragte	Wunsch nach „geschütztem Raum“	Gebäudeunabhängig
Arbeiterwohlfahrt (AWO) - Ortsverein Dassendorf	Erweiterung der Küchenzeile, Garderobe und Lagerraum	Amtsgebäude
Dassendorfer Chorgemeinschaft	Erweiterung der Küchenzeile, Garderobe und Lagerraum	Amtsgebäude
Evangelische Kirchengemeinde	Keine Bedarfe	
Freiwillige Feuerwehr Dassendorf	Weiterhin Nutzung (FF und JFF) der Schulsporthalle für Übungen	Schulsporthalle
Jugendtreff Dassendorf	Barrierefreiheit, zusätzlicher Beratungsraum	Jugendtreff
Kulturkreis Dassendorf	Erweiterung der Küchenzeile, Garderobe und Lagerraum	Amtsgebäude
Offene Ganztagschule (OGTS)	Fehlende Räumlichkeiten können vermutlich mit Anbau gedeckt werden. Kurzfristig Bedarf an Bewegungsraum und teilweise Klassenräumen (v.a. 7. Schulstunde), Lagerraum dafür ggf. Kooperation mit Jugendtreff	Grundschule/Offene Ganztagschule
TuS Dassendorf	Bewegungsräume v.a. am späten Nachmittag, frühe Abendstunden; v.a. können aufgrund der jetzigen Hallen einige Sportarten nicht angeboten werden (Handball, Volleyball, Basketball)	Schulsporthalle, ehemalige Tennishalle
VHS Dassendorf	Je nach Kursleitung und Angebot variieren Bedarfe, v.a. Seminarräume	Gebäudeunabhängig
Willkommen in Dassendorf e.V. – Flüchtlingshilfe	Derzeit keine Bedarfe	
WIR - Wählergemeinschaft	Seminar- und Besprechungsraum ausgestattet mit Internet, Beamer, Leinwand, etc.; Lagerraum	Gebäudeunabhängig

Tabelle 5: Geäußerte Raumbedarfe der Institutionen (Eigene Erhebung aus Befragung)

Raumfunktionen und Raumgrößen

Genutzte Räume der betrachteten Gebäude haben unterschiedliche Funktionen und Größen.

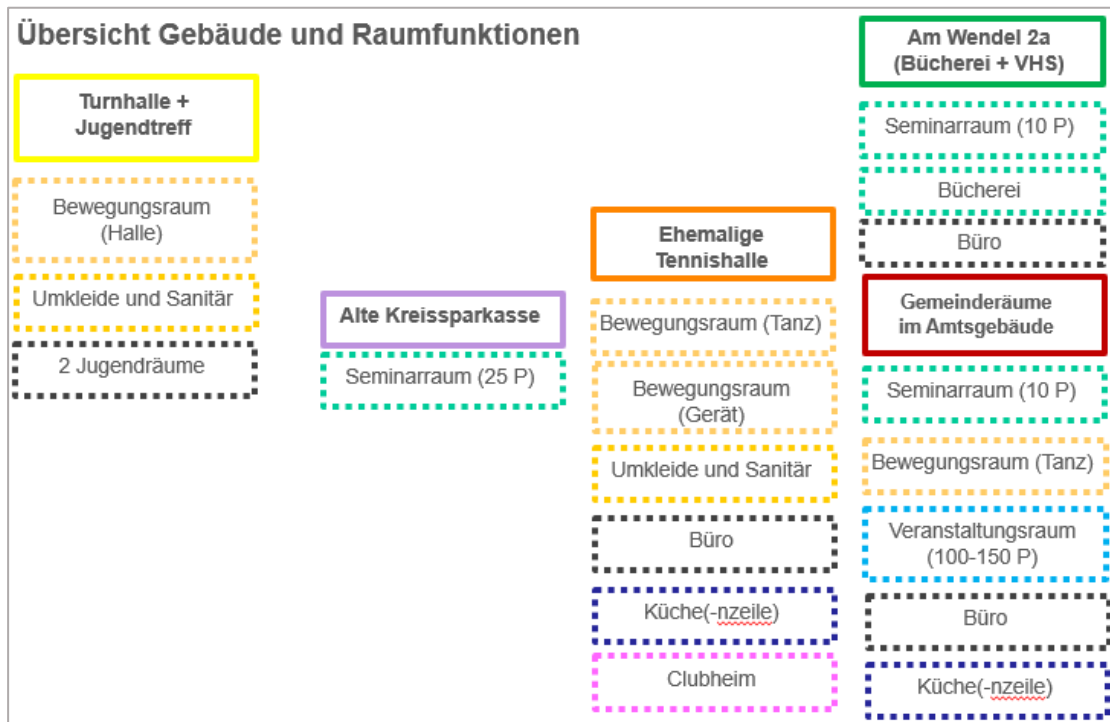


Abbildung 16: Übersicht Gebäude und deren Raumfunktionen (Eigene Darstellung)

Objekt/Raum	Größe (ca. m²)	Objekt/Raum	Größe (ca. m²)
Gemeinderäume im Amtsgebäude		Ehemalige Tennishalle (der TuS)	
Multifunktionssaal	220 m²	Büro	20 m²
Bürgermeister*inbüro	19 m²	Sitzungsraum	19 m²
Fraktionsraum	24 m²	Umkleiden	13 m²
Küchenzeile	10 m²	Tanzsaal	75 m²
Lagerraum	15 m²	Weitere Räume	2 x 25 m²
Garderobe	10 m²		
Alte Kreissparkasse		Jugendtreff Dassendorf	
Kassenraum	75 m²	Jugendtreff 1	63 m²
Besprechung	17 m²	Jugendtreff 2	40 m²
Pausenraum	8 m²		
Am Wendel 2a (Bücherei + VHS)		Schulsporthalle	
Bücherei	80 m²	Halle	347 m²
Büro (VHS)	15 m²	Umkleiden	112 m²
Seminarraum	23 m²		
Abstellraum	8 m²		

Tabelle 6: Übersicht Raumgrößen (Eigene Schätzung nach Grundrissen)

Weitere Anmerkungen zu vorhandenen Räumlichkeiten

Die Schulmensa in der OGTS gehört dem Schulverband und nicht der Gemeinde Dassendorf. Tische und Stühle müssen stets entsprechend der Anforderungen auf- und abgebaut werden. Es fehlen WLAN, Beamer, Leinwand, Stellwände, Flipcharts. Die Küche der Mensa darf aus hygienischen Gründen nicht genutzt werden. Die derzeitige Schulküche könnte genutzt werden, wobei Transportwege von Küche zum Speisesaal (Mensa) überwunden werden müssen.

Betriebskosten (Ist) – Kosten aus dem Gemeindehaushaltsjahr 2020

Der kommunale Haushalt Dassendorfs des Jahres 2020 hat folgende laufende Kosten für die Gebäude veranschlagt:

Gebäude/Liegenschaft	Laufende jährliche Kosten im Haushaltsjahr 2020 (€)						Einnahmen
	Strom	Wasser, Abwasser	Versicherung	Reinigung	sonstiges	Gesamt	
Feuerwehr	5.400 ²⁰ €	1.200 €	500 €	2.600 €	300 €	10.000 €	
Am Wendel 2a (Bücherei + VHS)	200 €	/	300 €	2.800 €	/	3.300 €	
Am Wendel 2a (Gemeindewohnungen)	700 €	1.400 €	270 €	/	1.500 €	3.870 ²¹ €	12.800 ²² €
Jugendtreff	1.500 €	900 €	200 €	6.500 €	800 €	9.900 €	
Schulsporthalle	12.900 ²³ €	2.800 €	300 €	41.000 €	5.000 €	62.000 €	34.000 € (Schulverband)
Kindergarten	7.300 ²⁴ €	2.100 €	900 €	33.000 €	5.200 €	48.500 €	
Alte Kreissparkasse	6.700 ²⁵ €	300 €	200 €	5.100 €	2.500 €	14.800 €	
Multifunktionssaal	2.200 €	1.500 €	400 €	12.000 €	600 €	16.700 €	
Ehemalige Tennishalle (gerundet; Angaben TuS)	7.240 €	925 €	630 €	2.530 €	7.250 €	18.575 €	

Tabelle 7: Kosten im Gemeindehaushaltsjahr 2020 für Gebäude der Gemeinde (Gemeindevertretung und Amtsverwaltung)

Energetische Situation

Im Energiebericht des Amtes werden, im Kontext kommunaler energetischer Sanierung, die vergangenen und aktuellen Energieverbräuche (Wärme und Strom) der öffentlichen Gebäude erfasst, bilanziert und ausgewertet. Folgende Energieverbräuche (Wärme und Strom) sowie dazugehörige Energieeffizienzklassen werden für das Jahr 2017 für die kommunalen Gebäude Dassendorfs angegeben (vgl. nachfolgende Tabelle).

²⁰ Strom und Gas

²¹ Kosten nicht vergleichbar, da ggf. Renovierung/Mieterwechsel

²² Einnahmen ohne Umlagen

²³ Strom sowie Licht für Sportplatz

²⁴ Strom und Gas

²⁵ Strom und Gas

Gebäudebezeichnung	Heizenergieverbrauch 2017 (kWh/a)	Energieeffizienzklasse (Wärme)	Stromverbrauch 2017 (kWh/a)	Energieeffizienzklasse (Strom)
Gemeindeeigene Räume im Amtsgebäude ²⁶	120.405	-	6.322	-
Am Wendel 2a (Bücherei + VHS)	- ²⁷	-	416	A+
Schulsporthalle und Jugendtreff	195.178	H	13.398	E
Alte Kreissparkasse	31.330	F	15.296	H
Ehemalige Tennishalle	Keine Angaben			

Tabelle 8: Energieverbräuche (Wärme und Strom) und Energieeffizienzklassen kommunaler Gebäude im Jahr 2017
(Werte aus Energiebericht – Amt Hohe Elbgeest, 2017: S.30f)

Mit der Eingruppierung der Gebäude in die Energieeffizienzklassen zeigt sich, dass bezüglich des Heizenergie- und des Stromverbrauchs die Schulsporthalle und die alte Kreissparkasse als wenig effizient eingestuft sind²⁸. Aus dem Energiebericht des Amtes (2017) wird deutlich, dass sich die Gemeinde Dassendorf vor allem mit der künftigen Entwicklung (z.B. Abriss, Neubau, Sanierung) der Schulsporthalle und der alten Kreissparkasse auseinandersetzen sollte.

Bauliche Bewertung der Liegenschaften

Zur Bewertung des baulichen Zustandes der Liegenschaften wurden am 07.01.2020 und 09.09.2020 Begehungen durchgeführt. Letzte mit Unterstützung durch Herrn Bernd Clement, Architekt und Energieberater, Solarc architekten. Weitergehende Untersuchungen zur baulichen Substanz waren nicht angeboten.

Gebäudebezeichnung	baulicher Zustand (Inaugenscheinnahme)
Gemeinderäume im Amtsgebäude	Ohne grundsätzliche Beanstandungen
Alte Kreissparkasse	Ohne grundsätzliche Beanstandungen, Optimierung der energetischen Situation empfohlen
Am Wendel 2a (Bücherei + VHS)	Ohne grundsätzliche Beanstandungen
Schulsporthalle inkl. Jugendtreff	Deutlicher Sanierungsbedarf, auch zur Verbesserung der energetischen Situation. Die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung ist zweifelhaft.
Ehemalige Tennishalle der TuS	Deutlicher Sanierungsbedarf, auch zur Verbesserung der energetischen Situation. Die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung ist zweifelhaft. Die zur Deckung des Daches verwendeten Platten enthalten vermutlich Asbest. Ob im Falle eines Abrisses der Tennishalle ein Erhalt des in die Halle gebauten Hauses mit Trainings-, Büro- und Nebenräumen wirtschaftlich ist, ist zumindest fraglich, da Dach und eine Außenwand dieses Gebäudes neu erstellt werden müssten. Dazu kommen Maßnahmen zur energetischen Optimierung des Gesamtgebäudes.

²⁶ Nicht im Energiebericht gelistet, daher Angaben durch Verwaltung und keine Zuordnung in Klassen

²⁷ Laut Auskunft der Verwaltung keine gesonderte Auflistung des Heizenergieverbrauchs sowie keine Listung in Klassen

²⁸ Vgl. ebd., S.30ff

Tabelle 9: Bewertung baulicher Zustand durch Energiekonzept des Amtes und Inaugenscheinnahme

7.3 Optionen

7.3.1 Betrachtung der Einzelobjekte

Gemeinderäume im Amtsgebäude

Ausgangslage			
Nutzende	Gemeinde, Amt, mehrere Institutionen (VHS, AWO, Kulturkreis, etc.)	Auslastung	hoch
Räume	Fraktionszimmer, Büro, Multifunktionssaal, Garderobe, Küchenzeile sowie Lager- raum und Gang		
Eigentümer*in	Gemeinde		
baulicher Zustand	gut	energetischer Zustand	k.A.
lfd. jährliche Haushaltskosten	16.700 €		

Optionen	Hinweise
Weitere Nutzung durch die Gemeinde	Bedarfsgerechte Sanierung und Erweiterung v.a. der Sanitär- und Küchenanlagen inkl. energetischer Sanierung sowie Instandhaltung der technischen Ausstattung des Multifunktionssaales. Ggf. Umbau und Nutzungsänderung der Büroräume. Kosten: abhängig vom Umfang der Maßnahmen.
Vermietung	Bedarf und Interesse seitens des Amtes
Verkauf	Bedarf und Interesse seitens des Amtes
Abriss	Keine Option
Bewertung /Empfehlung Gutachter	Wunsch der Gemeinde ist Erhalt. Daher bedarfsgerechte und energetisch not- wendige Sanierung und Erweiterung zur langfristigen Förderung des gemein- schaftlichen Miteinanders (Veranstaltungsräumlichkeiten). Anzudenken wäre es, die Räumlichkeiten zu veräußern oder zu vermieten, um mit dem Erlös/den Ein- nahmen ggf. einen multifunktionalen (Sport-/Kultur-)Neubau zu finanzieren.

Alte Kreissparkasse

Ausgangslage			
Nutzende	Gemeinde, einige Institutionen (VHS, AWO, Kulturkreis, etc.)	Auslastung	gering
Räume	Kassenraum, Besprechung, Pausenraum, Sanitäranlage		
Eigentümer*in	Gemeinde		
baulicher Zustand	gut	energetischer Zustand	F, H
lfd. jährliche Haushaltskosten	14.800 €		

Optionen	Hinweise
Weitere Nutzung durch die Gemeinde	Bedarfsgerechte Sanierung und Erweiterung v.a. der Sanitäranlagen. Energetische Sanierung empfohlen, auch wenn sich diese Kosten nicht mittelfristig amortisieren werden. Kosten für bedarfsgerechte und energetische Sanierung müssen je nach Maßnahme und künftige Nutzung durch Architekt geklärt werden.
Wohnwirtschaftliche Nutzung (Verkauf/ Vermietung)	Möglicher Umbau und erforderliche energetische Maßnahmen zur Einhaltung der Energieeinsparverordnung werden zu vergleichsweise hohen Kosten führen. Diese Option ist im Grunde nur sinnvoll, wenn die Liegenschaft zur wohnwirtschaftlichen Nutzung an Dritte veräußert wird. (geschätzter Marktwert 2015: € 164.296)
Gewerbliche/ öffentliche Nutzung (Verkauf/ Vermietung)	Bedarf und Interesse seitens Dritter an einer Anmietung vorhanden. Auch in diesem Fall werden Sanierungs- und Umbaumaßnahmen erforderlich sein (Sanitäranlagen und Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Situation). Kosten für bedarfsgerechte und energetische Sanierung müssen je nach Maßnahme und künftige Nutzung durch Architekt geklärt werden.
Abriss	Keine Option
Bewertung /Empfehlung Gutachter	Das ehemalige Sparkassengebäude ist Teil der „dörflichen Mitte“, die durch öffentliche und gewerbliche Funktionen geprägt wird. Eine weiterhin öffentliche (oder gewerbliche) Nutzung wäre gegenüber einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zu favorisieren. Zusätzlich sollte geprüft werden, ob die „dörfliche Mitte“ durch eine Gestaltung des öffentlichen Raumes in ihrer Funktion nachhaltig gestärkt werden könnte. Im Falle einer weiterhin öffentlichen Nutzung durch die Gemeinde bieten sich Möglichkeiten, unterstützt durch bauliche Maßnahmen mit einem überschaubaren finanziellen Aufwand, die Ausnutzung des Gebäudes zu intensivieren (z.B. VHS und Bücherei als Hauptnutzer, Co-Working-Space).

Am Wendel 2a (Bücherei + VHS)

Ausgangslage			
Nutzende	Bücherei, VHS, (Wohnungen)	Auslastung	gering-mittel
Räume	Bücherei, Büro, Seminarraum, Abstell- und Kellerraum, (Wohnungen)		
Eigentümer*in	Gemeinde		
baulicher Zustand	gut	energetischer Zustand	(-,A+)
lfd. jährliche Haushaltskosten	3.300 € (Bücherei), Einnahmen: 6.800 € (Wohnungen)		

Optionen	Hinweise
Weitere Nutzung durch VHS und als Büchereiort	Eine weitere Nutzung als Standort der VHS und Bücherei ist möglich, die Situation ist allerdings beengt. Präsentation und Nutzbarkeit der Bücherei ist „begrenzt“.
Wohnwirtschaftliche Nutzung	Das Gebäude wird bereits überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt. Die heute durch die VHS und Bücherei genutzten Räume können mit überschaubarem finanziellen Aufwand (geschätzte Kosten zwischen € 50.000 und € 70.000 ²⁹) einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.
Vermietung	Mögliche Option; somit Beibehaltung der jetzigen Situation.
Verkauf	Mögliche Option für das Gesamtgebäude, auch ohne vorherigen Umbau (Grob-schätzung ca. 350.000 € ausgehend von einem Jahresreinertrag von 15.000 €).
Abriss	Keine Option
Bewertung /Empfehlung Gutachter	Aufgabe der heutigen Nutzung und Umbau der Räume zur wohnwirtschaftlichen Nutzung. Die Abwägung, ob das Gebäudes als Ganzes verkauft oder der kommunale Wohnraum erhalten bleiben soll, kann nur politisch entschieden werden.

²⁹ Schätzung nach Inaugenscheinnahme durch Herr Clement, Solarc architekten

Schulsporthalle und Jugendtreff

Ausgangslage			
Nutzende	Schulsporthalle: Schule, mehrere Institutionen Jugendtreff: Jugendtreff	Auslastung	Schulsport- halle: sehr hoch
			Jugendtreff: gering
Räume	Schulsporthalle: Halle, Umkleiden, Sanitäranlage Jugendtreff: 2 Jugendräume, Sanitäranlage		
Eigentümer*in	Schulsporthalle: Gemeinde Jugendtreff: Gemeinde Grundstückseigentümerin: Gemeinde		
baulicher Zustand	sehr schlecht	energetischer Zustand	H, E
lfd. jährliche Haushaltskosten	Schulsporthalle: 28.000 €; Jugendtreff: 9.900 €		

Optionen	Hinweise
Weitere Nutzung durch die Gemeinde	Die Kosten für eine komplette energetische Sanierung würden sich je nach Standard auf 400.000 – 500.000 € belaufen ³⁰ .
Vermietung	Keine Option
Verkauf	Keine Option
Abriss (des Gesamtgebäudes)	Empfohlen
Bewertung /Empfehlung Gutachter	Neubau einer multifunktional nutzbaren Mehrzweckhalle (Sporthalle mit Veranstaltungs- und/oder Versammlungsräumen). Nutzungen, die die ehemalige Tennishalle betreffen, sollten in diese Lösung einbezogen werden. Für den Jugendtreff sollte eine eigenständige (solitäre) Lösung gefunden werden. Der Neubau einer Ein-Feld-Halle mit Nebengebäuden liegt laut BKI ³¹ bei ca. 1.970 €/m ² BGF ³² und bei durchschnittlich 1.000 m ² würde ein Neubau 1.9 Mio. € kosten. Derzeit beträgt die BGF ca. 500 m ² . Ein Neubau in vergleichbarer Größe läge bei ca. 985.000€.

³⁰ Schätzung nach Inaugenscheinnahme durch Herrn Clement, Solarc architekten

³¹ BKI = Baukosteninformationszentrum. Kostenermittlung durch Architekten, Ingenieure für Bauvorhaben.

³² BGF = Bruttogrundfläche

Ehemalige Tennishalle der TuS Dassendorf

Ausgangslage			
Nutzende	TuS Dassendorf	Auslastung	sehr hoch
Räume	Büro, 2 Fitnessräume, Tanzsaal, Umkleiden, überdachter Fußballkäfig		
Eigentümer*in	Grundstückseigentümerin: Privat Erbbaupächterin: TuS		
baulicher Zustand	sehr schlecht	energetischer Zustand	k.A.
lfd. jährliche Haushaltskosten	Keine Kosten der Gemeinde		

Optionen	Hinweise
Weitere Nutzung	Keine Option
Vermietung	Keine Option
Verkauf	Keine Option
Abriss (und Neubau)	Empfohlen
Bewertung /Empfehlung Gutachter	Die Empfehlung bezieht sich auf die Halle und das nachträglich in die Halle gesetzte Gebäude. Es bestehen deutlich Zweifel, ob ➤ das Gebäude mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand so hergerichtet werden kann, dass es seine Funktion „eigenständig“ weiter erfüllen und ➤ ob es geeignet ist, künftige Bedarfe der TuS zu decken. Für die Herrichtung des Gebäudes wurden 2015 bereits € 300.000 veranschlagt. Diese Kosten dürfte heute erheblich höher ausfallen. Davon abgesehen würde dessen Erhalt eine künftige Nutzung des Grundstückes stark beschränken.

7.3.2 Handlungsoptionen

Wie bereits ausgeführt, lassen sich Erwartungen/Nutzerbedarfe einerseits und das vorhandene Raumangebot (der betrachteten Liegenschaften) andererseits in einem räumlich-funktionalen Gesamtkonzept nicht anschaulich zusammenführen. Daher werden nachfolgend drei Optionen näher skizziert:

1. **(Fast) Weiter wie bisher**
2. **Neubau der Schulsporthalle und Neubau Jugendtreff**
3. **Erweiterte Lösungsvariante – Errichtung eines multifunktionalen (Sport-/Kultur-)Neubaus**

Dabei gilt es, folgendes zu berücksichtigen:

Der als Handlungsoption angebotene Neubau einer Multifunktionshalle bietet dem Schul- und Breitensport deutliche Entwicklungsperspektiven und, je nach Ausgestaltung, auch den Vereinen und Institutionen, die auf Versammlungs- und Tagungsmöglichkeiten angewiesen sind. In welchem Umfang wird von den Entscheidungen abhängen, wie mit den jetzigen Geschäftsräumen der VHS, der Bücherei und der alten Kreissparkasse verfahren wird.

Werden die Geschäftsräume der VHS und die Bücherei in Wohnraum umgewandelt bzw. das Gesamtgebäude veräußert und die alte Kreissparkasse an einen Dritten vermietet, dann entstehen Raumbedarfe, die an anderer Stelle gedeckt werden müssen. Diese Entscheidungen sollten am Beginn des weiteren Diskussionsprozesses stehen, denn sie haben für die 3. Handlungsoption eine „präjudizierende“ Wirkung.

Der Jugendtreff hingegen verlangt nach einer eigenständigen Lösung und einer entsprechenden Entscheidung.

Gleiches gilt für die Sanierung, Modernisierung und den Umbau des Multifunktionsraumes.

Beide Maßnahmenbereiche sind Teil der „Staus-quo-Variante“, könnten aber auch, da sie ohne Rückwirkungen auf Entscheidungen über den Umgang mit übrigen Liegenschaften sind, solitär betrachtet werden.

Soweit die nachfolgenden Betrachtungen Kostenangaben enthalten, dienen diese ausschließlich der Orientierung. Für verlässliche Kostenschätzen nach DIN 276 sind Raumprogramme erforderlich und diese wiederum bedingen politische Entscheidungen. Wie z.B. die über den Umgang mit den Geschäftsräumen der VHS.

1. **(Fast) Weiter wie bisher**

Diese Option ist reaktiv geprägt. Dringende Handlungsbedarfe werden erfüllt. Insgesamt aber bleibt die aktuelle Situation unverändert. Der Verzicht auf eine Sanierung der Schulsporthalle und des Jugendtreffs führt zu steigenden Betriebskosten, die TuS Dassendorf richtet auch weiterhin seine Sportangebote auf die aktuelle Situation hin aus, d.h., er verzichtet auch angesichts begrenzter Raumkapazitäten auf einen Ausbau seiner Sportangebote. Die zeitweise auftretenden Engpässe bei der Nutzung gemeindeeigener Liegenschaften werden durch organisatorische Maßnahmen gemildert.

2. **Neubau der Schulsporthalle und Neubau Jugendtreff**

Die Schulsporthalle wird am gleichen Standort durch eine Ein-Feld-Halle ersetzt. Der Jugendtreff wird in einem Anbau, in räumlicher Nähe zur Halle oder in der Nähe des geplanten Skater-Treffs untergebracht.

Der Neubau einer Ein-Feld-Halle mit Nebengebäuden liegt laut BKI³³ bei ca. 1.970 €/m² BGF³⁴ und bei durchschnittlich 1.000 m² würde ein Neubau ca. 1.9 Mio. € kosten. Derzeit beträgt die BGF der Schulsporthalle ca. 500 m². Ein Neubau einer Ein-Feld-Halle in vergleichbarer Größe läge bei ca. 985.000 €³⁵. (Sport- und Kultur-) Angebote können aufgrund von eingeschränkten Raumkapazitäten schwierig angeboten werden. Wie mit der ehemaligen Tennishalle umgegangen wird, bleibt der TuS überlassen.

3. Erweiterte Lösungsvariante – Errichtung eines multifunktionalen (Sport-/Kultur-)Neubaus

Die Schulsporthalle und die ehemalige Tennishalle werden durch einen gemeinsamen Neubau ersetzt. Der Neubau wird so konzipiert, dass er flexibel nutzbar für den Schul- und Breitensport ist und darüber hinaus auch für nicht-sportliche Aktivitäten eingesetzt werden kann.

Die Maximallösung wäre es, eine Drei-Feld-Halle samt multifunktionalem Anbau zu errichten, der unter Wahrung der Interessen der heutigen Nutzenden die bisherigen Raumangebote abdeckt und eine zukunftsfähige Erweiterung ermöglicht. Zur Orientierung liegen die Kosten einer Drei-Feld-Halle nach BKI bei 1.770 €/m² BGF und haben durchschnittlich mit Nebenräumen eine Fläche von 2.500 m²³⁶.

Die Maßnahme wäre mit einer Neuordnung der (gemeindeeigenen) Liegenschaften zwischen ehemaliger Tennishalle und Schulsporthalle möglich. Um hier eine optimale Lösung zu erreichen wäre, wie bereits ausgeführt, auch ein Abriss des in der ehemaligen Tennishalle errichteten Gebäudes notwendig, um Gebäude-, Verkehrs- und Erschließungsflächen sachgerecht positionieren zu können und damit auch den Gesamtbereich neu zu ordnen. Eine planungsrechtliche Einschätzung der Situation ist nicht Teil dieses Ortsentwicklungskonzeptes. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 17 der Gemeinde Dassendorf (1996) ist die Fläche neben dem Sportplatz, auf dem die ehemalige Tennishalle steht, als „sonstiges Sondergebiet für Turnhalle, Clubhaus, Tennishalle“ ausgewiesen.

7.3.3 Nächste Schritte

Auf den oben erläuterten Grundlagen sind im nächsten Schritt politische Entscheidungen zu treffen (Handlungsoption 1 bis 3). Sollte die Errichtung eines multifunktionalen (Sport-/Kultur-) Neubaus angestrebt werden, ist im nächsten Schritt ein Raumprogramm gemeinsam mit einem Architekten zu erstellen. In einem Abwägungsprozess gemeinsam mit der TuS und weiteren Nutzenden (z.B. VHS) sowie einem Architekturbüro muss erarbeitet werden, wieviel Räumlichkeiten ein multifunktionaler Neubau mindestens, aber auch maximal benötigt (Raumprogramm). Auf Grundlage dieses Raumprogrammes wird ein Entwurf samt Kostenschätzung unter Beachtung des öffentlichen Vergabegerechts erarbeitet.

³³ BKI = Baukosteninformationszentrum. Kostenermittlung durch Architekten, Ingenieure für Bauvorhaben.

³⁴ BGF = Bruttogrundfläche

³⁵ Auskunft Herr Clement, Solarc architekten

³⁶ Auskunft Herr Clement, Solarc architekten (Durchschnittliche Gesamtsumme: 1.770 €/m² x 2.500 m² = 4.425.000 €)

8 Schlüsselprojekte

Projektsteckbrief	Handlungsschwerpunkt Liegenschaften
Projekt 1	Bedarfsgerechter Umbau/energetische Sanierung vor allem der Sanitär- und Küchenanlagen der Gemeinderäume im Amtsgebäude
Bedarf	Die Gemeinderäume im Amtsgebäude haben mit dem Multifunktionssaal eine zentrale (Veranstaltungs-)Funktion in Dassendorf. Neben der Gemeinde und dem Amt nutzen viele Vereine die Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Kurse. Um den Bedarfen und Ansprüchen weiterhin zu genügen und bei Veranstaltungen und Kursen zukünftig weiterhin multifunktional aufgestellt zu sein (bspw. Stuhlgymnastik, Jahresfeiern, Telebowling, Versammlungen, etc.) ist es notwendig, die Küchen und Sanitäranlagen bedarfsgerecht und energetisch zu sanieren, modernisieren und ggf. mit weiteren Lagerräumen zu erweitern. Als Erweiterungsmöglichkeit ist ebenso ein Anbau anzudenken. Eine technische Ausstattung auf dem neuesten Stand ist für multifunktionale Angebote (bspw. Telebowling, Vorträge mit Präsentationen, etc.) notwendig.
Projektbeschreibung	Die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sollten in Abstimmung mit einem Architekten erfolgen. Geeignete Varianten zur Erweiterung der Küche, der Garderobe und Lagerräume sind zu erarbeiten. Um den Multifunktionssaal langfristig auch barrierearm nutzen zu können, sind ein barrierearmer Zugang und barrierearme Sanitäranlagen immer mitzudenken. Die Anschaffung von mobilen Fußbodenbelägen (z.B. Matten) ist zu überlegen, um ggf. Bewegungsangebote (z.B. Yoga) anbieten zu können.
Ziele	➤ Sicherung und Verbesserung des Freizeitangebotes ➤ Stärkung des Vereinslebens und des bürgerschaftlichen Engagements ➤ Zusammenschluss von Generationen - Ort der Begegnung für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren zur gemeinsamen Nutzung schaffen ➤ Barrierearmer Nutzung ➤ Schaffung von Begegnungsräumen durch den Einsatz von mobilen Trennwänden und Fußbodenbelägen
Nächste Schritte	➤ Konkretisierung der Planungen ➤ Prüfung der Machbarkeit (Kosten, Finanzierung, Trägerschaft) ➤ Umsetzungsplanung für Einzelvorhaben ➤ Fördermittel beantragen
Förderung	Förderprogramme: LEADER
Projektträger*in	Gemeinde
Mögliche Kooperationspartner	LAG AktivRegion Sachsenwald-Elbe e.V.
Gute Beispiele	➤ Multifunktionshalle Stellau

Projektsteckbrief	Handlungsschwerpunkt Liegenschaften
Projekt 2	Errichtung eines multifunktionalen (Sport-/Kultur-) Gebäudes
Bedarf	Derzeit finden alle Hallensportangebote in der Ein-Feld-Halle oder dem Tanzsaal der TuS statt. Die Schulsporthalle und ehemalige Tennishalle sind langfristig beide abgängig und müssen neu errichtet werden. Zudem können nicht alle Raumbedarfe gedeckt werden. Um in den anderen kommunalen Liegenschaften in unterschiedlichen Bereichen (Wohnraum, Wirtschaft, etc.) handlungsfähig zu sein, sind multifunktionale Raumangebote in einem Neubau zu decken. Neben der Bücherei, VHS, ggf. Verwaltung haben weitere Institutionen langfristig Bedarf an gemeinschaftlich nutzbaren Räumlichkeiten (u.a. Seminarraum, Büro-, Besprechungsräume, etc.).
Projektbeschreibung	Empfehlenswert ist die Errichtung einer gemeinsamen Sporthalle mit multifunktionalem Anbau. Dazu ist es notwendig, zunächst mit den Nutzenden und einem Architekten gemeinsam eine Raumprogramm zu erstellen. Auf dieser Grundlage wird ein Variantenentwurf samt Kostenschätzung erstellt. Geeignet erscheinen die Flächen entlang des Wendelweges. Eine Umgestaltung der Verkehrsführung und Neuordnung der Nutzungen in diesem Bereich ist nicht auszuschließen. Ein Neubau sollte den barrierearmen und energetischen Standards entsprechen.
Ziele	➤ Sicherung und Verbesserung des Freizeitangebotes ➤ Stärkung des Vereinslebens und des bürgerschaftlichen Engagements ➤ Zusammenschluss von Generationen - Ort der Begegnung für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren zur gemeinsamen Nutzung schaffen ➤ Schaffung von Begegnungsräumen durch multifunktionalen Anbau
Nächste Schritte	➤ Konkretisierung der Planungen ➤ Raumprogramm ➤ Variantenentwurf samt Kostenschätzung und Prüfung der Machbarkeit (Kosten, Finanzierung, Trägerschaft) ➤ Fördermittel beantragen
Förderung	Förderprogramme: Leader, GAK, LSV (Antragsteller Sporthalle TUS), KSV (Antragsteller Sporthalle TUS), Kreis
Projektträger *in	Gemeinde
Mögliche Kooperationspartner	LAG AktivRegion Sachsenwald-Elbe e.V., Landessportverband, TuS Dassendorf
Gute Beispiele	➤ Amtsarena des Amtes Sandesneben-Nusse in Sandesneben ➤ I-Punkt (multifunktionale Bildungseinrichtung) in Mittelangeln

Projektsteckbrief	Handlungsschwerpunkt Liegenschaften
Projekt 3	Neubau der Sporthalle
Bedarf	Derzeit findet der Schulsport der Grundschule und der Offenen Ganztagschule sowie einige Sportangebote der ansässigen Vereine in der Ein-Feld-Halle statt. Die 1971 errichtete Sporthalle ist langfristig abgängig und muss neu errichtet werden. Die Sporthalle ist derzeit wochentags (fast) ununterbrochen ausgelastet.
Projektbeschreibung	Empfehlenswert ist die Errichtung einer neuen mindestens Ein-Feld-Halle in räumlicher Nähe der Grund- und Offenen Ganztagschule. Ein Neubau sollte den barrierearmen und energetischen Standards entsprechen. Um langfristig mehr und unterschiedliche Sportangebote anbieten zu können, sollte sowohl die Größe als auch die Ausstattung der Sporthalle mit einem Architekten diskutiert werden.
Ziele	➤ Sicherung und Verbesserung des Sportangebotes ➤ Stärkung des Vereinslebens und des bürgerschaftlichen Engagements
Nächste Schritte	➤ Konkretisierung der Planungen ➤ Variantenentwurf samt Kostenschätzung und Prüfung der Machbarkeit (Kosten, Finanzierung, Trägerschaft) ➤ Fördermittel beantragen
Förderung	Förderprogramme: Kreis, Land
Projektträger*in	Gemeinde
Mögliche Kooperationspartner	LAG AktivRegion Sachsenwald-Elbe e.V., Landesförderung zur Sportentwicklung
Gute Beispiele	➤ Amsarena des Amtes Sandesneben-Nusse in Sandesneben

Projektsteckbrief	Handlungsschwerpunkt Liegenschaften
Projekt 4	Neubau des Jugendtreffs
Bedarf	Der Jugendtreff ist derzeit mit der 1971 errichteten Sporthalle baulich verbunden. Dieses Gebäude ist langfristig abgängig. Derzeit sind die Sanitäreinrichtungen sanierungsbedürftig. In Planung ist eine offene Skater-Fläche für Jugendliche in räumlicher Nähe zum REWE. Hier könnte sich der Bedarf ergeben, in räumlicher Nähe der Skater-Fläche geschlossene Räumlichkeiten zu errichten.
Projektbeschreibung	Die Errichtung eines neuen Jugendtreffs könnte an einem der beiden Standorte verwirklicht werden: a. Am jetzigen Standort als multifunktionaler (Sport-/Kultur-)Neubau oder b. in räumlicher Nähe zum geplanten Skater-Treff. Wichtig dabei ist, dass die bisherigen Raumkapazitäten beibehalten werden und mit einem

	zusätzlichen Raumangebot für Beratungsgespräche integriert werden. Die Räumlichkeiten sollten keiner multifunktionalen Nutzung zugeführt, sondern ausschließlich zur Nutzung für Jugendliche zur Verfügung gestellt werden. Wünschenswert ist es, die Jugendlichen in die Planungen einzubeziehen.
Ziele	➤ Sicherung und Verbesserung des Dorflebens ➤ Schaffung von Angeboten für Jugendliche ➤ Ort der Begegnung für Kinder und Jugendliche
Nächste Schritte	➤ Konkretisierung der Planungen ➤ Gemeinsame Abstimmung der Standortwahl ➤ Fördermittel beantragen
Förderung	Förderprogramme: GAK, Leader, Kreis, Land
Projektträger*in	Gemeinde
Mögliche Kooperationspartner	LAG AktivRegion Sachsenwald-Elbe e.V., Kreis Herzogtum-Lauenburg

Projektsteckbrief	Handlungsschwerpunkt Liegenschaften
Projekt 5	Umbau „Am Wendel 2a“ in Wohnraum
Bedarf	Die Gemeinde Dassendorf verfügt über wenig kleinen (bezahlbaren Miet-) Wohnraum. Es besteht Bedarf insbesondere für jüngere Menschen, die während oder nach der Ausbildung in Dassendorf wohnen möchten oder auch für Rückkehrer, die kein Einfamilienhaus nachfragen.
Projektbeschreibung	Um den Bedarfen gerecht zu werden, müssen Angebote für kleinen (Miet-)Wohnraum geschaffen werden. Die Räume im Erdgeschoß werden derzeit als Büroräume gewerblich genutzt. Es wäre auch denkbar einen Umbau des Erdgeschoßes für wohnwirtschaftlichen Nutzung vorzunehmen (1-2 Wohnungen). Dazu muss die Bücherei und VHS in die Alte Kreissparkasse oder in den multifunktionalen (Sport-/Kultur-) Neubau verlagert werden.
Ziele	➤ Steigerung der Wohn- und Lebensqualität ➤ Stärkung der Ortsinnenbereiche ➤ Vermeidung der Abwanderung von jüngeren Menschen
Nächste Schritte	➤ Konkretisierung der Planungen ➤ Prüfung der Machbarkeit (Kosten, Finanzierung) ➤ Fördermittel beantragen
Förderung	Derzeit kein geeignetes Förderprogramm
Projektträger*in	Gemeinde oder privater Investor

9 Quellenverzeichnis

Amt Hohe Elbgeest (2017): Energiebericht zu den Liegenschaften der Amtsgemeinden Hohe Elbgeest.

Claussen-Seggelke stadtplaner (2020): Bestandsaufnahme und Analyse der Bebauungspläne im Bereich Waldsiedlung und Siedlung. (https://www.amt-hohe-elbgeest.de/media/custom/2610_1359_1.PDF)

Claussen-Seggelke stadtplaner (2021): Analyse zur Dorfentwicklung (noch nicht veröffentlicht).

Gemeinde Dassendorf (2020): Webseite der Gemeinde.

Gertz Gutsche Rümenapp (GGR), 2018a: 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030.

Gertz Gutsche Rümenapp (GGR), 2018b: 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030. — Anhang

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig- Holstein 2010.

Landesportal Schleswig-Holstein (2020): Landesentwicklungsplan Fortschreibung

Statistikamt Nord (2020): Bevölkerungszahlen der Gemeinde Dassendorf

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2020): Regionalstatistik

Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein (1972): Die Bevölkerung der Gemeinden in Schleswig-Holstein 1867-1970