



## Ortsentwicklungskonzept für die Gemeinde Dassendorf Anhang

Auftraggeber: **Gemeinde Dassendorf**  
c/o Amt Hohe Elbgeest

Christa-Höppner-Platz 1, 21521 Dassendorf

Bürgermeisterin: Martina Falkenberg



Gutachterbüro: **Raum & Energie**  
Institut für Planung, Kommunikation  
und Prozessmanagement GmbH  
Lülanden 98, 22880 Wedel

Katrin Fahrenkrug; Julia Reiß; Jürgen Wittekind  
[www.raum-energie.de](http://www.raum-energie.de)

Bearbeitungsstand: 23.12.2020

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

## Anhang

1. Übersicht Belegungspläne nach Wochentagen	3
2. Dokumentation des Neujahrsempfangs	8
3. Ergebnisse der Bürger*innen-Befragung	15
4. Fragebogen an die Nutzenden der Räumlichkeiten	18
5. Dokumentation der Arbeitsgruppensitzungen	21
6. Präsentation der Gemeinderatssitzung	32
7. Präsentation der Finanzausschusssitzung	79











## Kurzes Ergebnisprotokoll Neujahrsempfang Dassendorf

am 26.01.2020 11:00 – 14:00 Uhr  
im Amtsgebäude Dassendorf



### VERANSTALTER UND PROJEKTRÄGER

Amt Hohe Elbgeest bzw.  
Gemeinde Dassendorf

Projektbegleitung:  
*Martina Falkenberg, Ingo Jäger*

Christa-Höppner-Platz 1,  
21521 Dassendorf



### BERATUNG UND PROZESSGESTALTUNG

Institut für Planung, Kommunikation  
und Prozessmanagement GmbH

Veranstaltungsbegleitung:  
*Julia Reiß, Laura Fritz, Inka Cornelius*

Lülanden 98, 22880 Wedel  
Tel.: 04103 / 16 041  
E-Mail: [reiss@raum-energie.de](mailto:reiss@raum-energie.de)  
[www.raum-energie.de](http://www.raum-energie.de)



## Themenschwerpunkte

Die nachfolgenden Stärken, Herausforderungen und Handlungsempfehlungen sind ausschließlich Hinweise der Bürgerinnen und Bürger und können daher als Stärke und als Herausforderung genannt sein. Das Gutachterteam hat die Meinungsbilder an der Stellwand und dem Luftbild anschließend thematisch sortiert.

Besonders gut gefällt den Bewohnerinnen und Bewohnern folgendes:

Handlungsfeld	Stärken
<b>Mobilität und Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Radweg Aumühle</li> <li>• ÖPNV</li> <li>• Anbindung nach Hamburg</li> <li>• Sichere Fahrradwege im Dorf</li> </ul>
<b>Dorfleben und Freizeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeindegarbeit</li> <li>• Dörflicher Charakter</li> <li>• Naherholung</li> <li>• Schön ruhig</li> <li>• Viele Möglichkeiten sich zu treffen, z.B. lebendiger Adventskalender</li> <li>• Betreuungsmöglichkeiten gegeben: Kita, Schule, OTS</li> <li>• Charme der Waldsiedlung/ Waldsiedlung generell → soll erhalten bleiben</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kita</li> <li>• Feuerwehr</li> <li>• Verwaltung</li> <li>• REWE</li> <li>• Seniorenwohnanlage</li> <li>• Eingezäunte Rückhaltebecken</li> </ul>

Folgende Punkte werden im Rahmen der Herausforderungen für die Gemeinde genannt:

Handlungsfeld	Herausforderungen und Ideensammlung
<b>Mobilität und Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ÖPNV</li> <li>• Zusätzliche Ladestationen für E-Fahrzeuge notwendig</li> <li>• Keine Überquerungsmöglichkeit auf der Strecke Müssenweg nach Aumühle</li> <li>• Gemeinde sollte dazu animieren, alternative Fortbewegungsmittel zu nutzen</li> <li>• Buslinie 8820 sollte auch abends und am Wochenende fahren</li> <li>• Kreuzung REWE Ampelschaltung ändern, damit Fußgänger ohne Ampel-Drücker Grünphasen haben</li> <li>• Querverbindung nach Brunstorf im Süden von Dassendorf notwendig</li> <li>• Busverbindung Aumühle auch samstags</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gefährlicher Fahrradweg am Mühlenweg → Begrenzungen an der Straße</li> <li>• Pflege der Radwege</li> <li>• Straßen/ Fußwege sanieren neben dem Golfplatz</li> <li>• Neue Spazierwege in und um den Bornweg</li> <li>• Fahrradweg in der Nähe der Kirche verbessern</li> <li>• Parkplatzproblem am TuS Gelände</li> <li>• Beleuchtung an der Kreuzung REWE verbessern</li> </ul>
<p><b>Dorfleben und Freizeit</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Probleme mit Wildschweinen</li> <li>• Wildschwein Zerstörung in der Waldsiedlung</li> <li>• Café fehlt</li> <li>• Genereller Treffpunkt fehlt</li> <li>• Patenschaften für Baumpflanzung</li> <li>• Brandschutzstreifen anschaulicher gestalten</li> <li>• Leinenpflicht für Hunde in der Feldmark</li> <li>• Mehr Angebote für Hunde → Spielplatz → Mülleimer → Kostenlose Hundetüten → Hundespielplatz (Freifläche) neben dem Golfplatz → Gekennzeichneter Platz für Hunde, der gereinigt wird am Eingang des Sachsenwalds</li> <li>• Medizinische Versorgung erhalten und ausbauen</li> <li>• Oberflächenentwässerung</li> <li>• Waldgruppe für den Kindergarten</li> <li>• SB-Terminal Sparkasse/ ausschildern</li> <li>• Glasfaserausbau (Alternative zu Geesthacht)</li> <li>• <i>Idee:</i> frei zugängliches WLAN</li> <li>• Naturschwimmbad und Schwimmhalle am Riesenbett bauen</li> <li>• Bäume in der Waldsiedlung werden gefällt</li> <li>• REWE Parkplatz begrünen</li> <li>• Spielplatz errichten neben dem Amtsgebäude</li> </ul>
<p><b>Wohnen/ Bauen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Siedlungszerstückelung → nicht so dicht beieinander → hoch bauen</li> <li>• Wohnraum für junge Menschen schaffen → kleine Wohnungen</li> <li>• Gelockerter Bebauung entgegenwirken</li> </ul>

<p><b>Infrastruktur</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleuchtung im Feuerwehrhaus austauschen → Energieeffizienz</li> <li>• Größere Küche im Amtsgebäude</li> <li>• <i>Idee:</i> Sparkasse als KiTa nutzen</li> <li>• <i>Idee:</i> Sparkasse als Café/ Treff nutzen</li> <li>• Bauhof regelmäßig neu ausstatten</li> <li>• Neue Turnhalle/ Mehrzweckhalle bauen zwischen Vereinsheim TuS und Parkplatz</li> <li>• Alte Sporthalle sanieren</li> <li>• Jugendzentrum sanieren</li> <li>• Schule 2-geschossig bauen</li> <li>• Neue Flächen für Sporthallen</li> </ul>
-----------------------------	--

Den befragten Bürgerinnen und Bürgern liegt besonders die Freifläche für Hunde, der Bau einer Schwimmhalle, der Erhalt des Charmes der Waldsiedlung, die Sanierung der Straßen und Fußwege neben dem Golfplatz, die Vergrößerung der Küche im Amts- und Gemeindegebäude und die Verbesserung der Fahrradwege in der Nähe der Kirche am Herzen. Jeder dieser sechs Verbesserungsvorschläge wird zweimal genannt. Der Bau einer neuen Turnhalle/ Mehrzweckhalle wird ebenfalls mehrfach angesprochen.

**Anlage 1 – Fotoprotokoll**

*Stärken und Handlungsbedarf Dassendorf*



Impressionen der Veranstaltung



### 3. Ergebnisse der Bürger\*innen-Befragung

Lagegunst Hamburg  
Weiterentwicklung  
Eigenheim  
Sachsenwalder  
Sportverein  
Kultur- und Freizeitangebote  
Sauber  
Waldsiedlung  
dörflicher Charakter  
gute Balance "Dorf" vs. "Stadt"  
gute Infrastruktur  
großzügige und niedrige Bebauung  
Generationenübergreifende Dorfgemeinschaft  
Grün - Landschaft

bürgerschaftliches

Förderung bürgerschaftliches Engagement

Packstation

Geldautomaten

Fuß- und Radwege

bezahlbarer Wohnraum

ÖPNV Hundestationen

Straßensanierung

Spielplatz

Cafe

Parksituation Wendelweg

Sportanlagen

Anbindung Aumühle

Hundestation

Treffpunkte

Spielplätze

Wildschweine

Elektro-)Mobilitätsformen

Straßenraum

Bebauungsplan

Wochenmarkt

Breiteres Sportangebot

Ausgleichsbegrünung

Kinderbetreuung

Ausstattung Liegenschaften

Radwegsanieerung

Freizeitangebote

Sportmöglichkeit

vielfältigere Versorgungsmöglichkeiten

Treffpunkte für Jugendliche

Verkehrsanbindung

Räume für generationenübergreifende Projekte

behutsame Nachverdichtung

Cafe nahe Seniorenpark

Fuß- und Radwegführung

Freizeitangebote fördern

Kindergarten - evtl. Waldkindergarten

Treffpunkt für Jugendliche

Vernetzung der Freizeitangebote

Weiterführung der S-Bahn

Kindergartenerweiterung nicht am Ortsausgang

Wohnen im Grünen\* erhalten

Sachsenwald erhalten

großzügige Bebauung beibehalten

Gute Mischung erhalten

breiteres Sportangebot

Radwegeausbau

Neue Sportanlage

Modernisierung der Sportanlagen

Neubaugebiet

Gewerbegebietserweiterung

Ausbau Gewerbegebiet

Cafe

Verbesserung ÖPNV

dörflichen Charakter wahren

Treffpunkte für Jugendliche

Trimm-dich-Pfad

bezahlbarer Wohnraum

Attraktiver für Familien

Gemeinschaftliches Miteinander

Förderung der Freizeitangebote

Umbau Stadion

Verkehrsregelung

Wachstum

Verkehrsberuhigung

Fokus auch auf Natur

Dassendorf-Dorf in den Fokus nehmen

Bankautomat in zentraler Lage

vielseitige Versorgungsmöglichkeiten

Charakteristik der Waldsiedlung erhalten

dörflichen Charakter erhalten

Ansiedlung von Kleingewerbe

gemeinschaftliches Miteinander

Beleuchtung und Befestigung der Wanderwege

Ehrenamtliches Engagement würdigen

Stärkung der sozialen Infrastruktur

Erweiterung sportliche und kulturelle Angebote

Mobilitätsverbesserung nach Hamburg

generationenübergreifende Dorfgemeinschaft

Dörflichen Charakter erhalten

## Fragebogen zum Raumangebot in der Gemeinde Dassendorf

### Vorbemerkung

Im Rahmen der Erarbeitung eines Ortsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Dassendorf erstellt *Institut Raum & Energie* eine Übersicht zum aktuellen Raumangebot und deren Auslastung/Nutzung sowie zum aktuellen und künftigen Raumbedarf. Dazu ist geplant eine Befragung und eine anschließende Gesprächsrunde durchzuführen. Ziel der Befragung ist es, eine Übersicht zu bekommen, in welchem Umfang die Räumlichkeiten von wem genutzt werden und mit welchen Raumbedarfen künftig zu rechnen ist.

Das Ortsentwicklungskonzept dient dazu, die Bedarfe und Ansprüche der EinwohnerInnen, Vereine und Verbände zu berücksichtigen sowie die künftige (räumliche) Entwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung des demographischen und gesellschaftlichen Wandels zu beschreiben. Hierbei wird das Augenmerk auf Räumlichkeiten und vorhandene Liegenschaften gerichtet, unabhängig davon ob diese sich im Eigentum der Gemeinde oder Dritter befinden.

Damit Ihr Verein/Ihre Institution künftig Räumlichkeiten entsprechend Ihren gewünschten Anforderungen nutzen können, möchten wir zunächst einen aktuellen Überblick zum Ist-Zustand bekommen. Dafür haben wir diesen Fragebogen mit folgenden drei zentralen Fragen entworfen:

Frage 1 - Raumverfügbarkeit: Über welche eigenen Räumlichkeiten (inkl. Sanitäreinrichtungen, Küche, etc.) verfügt Ihre Institution/Organisation?

Frage 2 - Raumnutzung: Welche Räume nutzt Ihre Institution/Organisation?

Frage 3 - Raumbedarfe: Was für (weitere) Räumlichkeiten bräuchte Ihre Institution/Organisation?

### Kontakt und Rückfragen

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Julia Reiß von *Institut Raum & Energie*:

Tel. 04103 / 16041

E-Mail: [reiss@raum-energie.de](mailto:reiss@raum-energie.de)

**Rücksendung des möglichst vollständig ausgefüllten Fragebogens bitte an:**

#### **Raum & Energie**

Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH

Hafenstraße 39, 22880 Wedel

oder:

Fax: 04103 / 2981

E-Mail: [reiss@raum-energie.de](mailto:reiss@raum-energie.de) oder [institut@raum-energie.de](mailto:institut@raum-energie.de)

## Allgemeine Angaben

Name des Vereins/Institution: \_\_\_\_\_

Kontakt der Ansprechperson: \_\_\_\_\_

### Frage 1: Über welche eigenen Räumlichkeiten (inkl. Sanitäranlagen, Küche etc.) verfügt Ihre Institution / Organisation?

*Falls Sie über keine eigenen Räumlichkeiten verfügen, weiter mit Frage 2.*

<b>Raumname/-bezeichnung:</b>	_____
<b>Adresse:</b>	_____
<b>Funktion/Art der Nutzung:</b>	<input type="checkbox"/> Sportraum (Halle) <input type="checkbox"/> Bewegungsraum <input type="checkbox"/> Seminarraum <input type="checkbox"/> Veranstaltungsraum <input type="checkbox"/> Sanitäranlagen <input type="checkbox"/> Küche <input type="checkbox"/> sonstige: _____
<b>Laufende Kosten (Wärme, Strom, etc.) (ca. €/Monat):</b>	_____
<b>Instandhaltungs-/ Sanierungskosten (ca. €/Monat):</b>	_____
<b>Zustand der Räumlichkeiten:</b>	<input type="checkbox"/> Sehr gut <input type="checkbox"/> Ok <input type="checkbox"/> Sanierungsbedürftig <input type="checkbox"/> Abriss und Erneuerung
<b>Sanierungsbedarf (Was?):</b>	_____
<b>Letzte Modernisierungsmaßnahme (Was?; Wann?):</b>	_____
<b>Gibt es Vereine/Institutionen (externe Nutzer) die Ihre Räumlichkeiten nutzen?:</b>	<input type="checkbox"/> ja und zwar folgende: _____ <input type="checkbox"/> nein
<b>Ist eine externe Nutzung denkbar?:</b>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>Belegzeiten Ihrer Räumlichkeiten:</b>	<input type="checkbox"/> täglich, zu folgenden Zeiten _____ <input type="checkbox"/> wöchentlich, an folgenden Tagen: _____ <input type="checkbox"/> monatlich, an folgenden Tagen: _____ <input type="checkbox"/> unregelmäßig, abhängig von _____ <input type="checkbox"/> Montag zu folgenden Zeiten _____ <input type="checkbox"/> Dienstag zu folgenden Zeiten _____ <input type="checkbox"/> Mittwoch zu folgenden Zeiten _____ <input type="checkbox"/> Donnerstag zu folgenden Zeiten _____ <input type="checkbox"/> Freitag zu folgenden Zeiten _____ <input type="checkbox"/> Samstag zu folgenden Zeiten _____ <input type="checkbox"/> Sonntag zu folgenden Zeiten _____
<b>Gibt es freie Nutzungszeiten?:</b>	<input type="checkbox"/> ja, an folgenden Tagen: _____ <input type="checkbox"/> ja, unregelmäßig, je nach Bedarf _____ <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Montag zu folgenden Zeiten _____ <input type="checkbox"/> Dienstag zu folgenden Zeiten _____ <input type="checkbox"/> Mittwoch zu folgenden Zeiten _____ <input type="checkbox"/> Donnerstag zu folgenden Zeiten _____ <input type="checkbox"/> Freitag zu folgenden Zeiten _____ <input type="checkbox"/> Samstag zu folgenden Zeiten _____ <input type="checkbox"/> Sonntag zu folgenden Zeiten _____

## Frage 2: Welche Räume nutzt Ihre Institution / Organisation?

**Raumname/-bezeichnung:** \_\_\_\_\_

---

**Adresse:** \_\_\_\_\_

---

**Funktion/Art der Nutzung:**

<input type="checkbox"/> Sportraum (Halle)	<input type="checkbox"/> Bewegungsraum
<input type="checkbox"/> Seminarraum	<input type="checkbox"/> Veranstaltungsraum
<input type="checkbox"/> Sanitäranlagen	<input type="checkbox"/> Küche
<input type="checkbox"/> sonstige: _____	

---

**Mietkosten (ca. €/Monat):** \_\_\_\_\_

---

**Zustand der Räumlichkeiten:**

<input type="checkbox"/> Sehr gut	<input type="checkbox"/> Ok	<input type="checkbox"/> Sanierungsbedürftig
<input type="checkbox"/> Abriss und Erneuerung		

---

**Sanierungsbedarf (Was?):** \_\_\_\_\_

---

**Letzte Modernisierungsmaßnahme (Was?; Wann?):** \_\_\_\_\_

---

**Wann und wie oft nutzen Sie die Räumlichkeit?:**

<input type="checkbox"/> täglich, zu folgenden Zeiten _____	<input type="checkbox"/> Montag zu folgenden Zeiten _____
<input type="checkbox"/> wöchentlich, an folgenden Tagen:	<input type="checkbox"/> Dienstag zu folgenden Zeiten _____
<input type="checkbox"/> monatlich, an folgenden Tagen:	<input type="checkbox"/> Mittwoch zu folgenden Zeiten _____
<input type="checkbox"/> unregelmäßig, abhängig von _____	<input type="checkbox"/> Donnerstag zu folgenden Zeiten _____
	<input type="checkbox"/> Freitag zu folgenden Zeiten _____
	<input type="checkbox"/> Samstag zu folgenden Zeiten _____
	<input type="checkbox"/> Sonntag zu folgenden Zeiten _____

---

**Entspricht der Raum Ihren Nutzungsanforderungen?**  ja  nein, es fehlt folgendes: \_\_\_\_\_

## Frage 3: Was für (weitere) Räumlichkeiten bräuchte Ihre Institution / Organisation?

**Größe (qm)/Kapazität (Personen):** \_\_\_\_\_

---

**Wünschenswerter Standort:** \_\_\_\_\_

---

**Funktion/Art der Nutzung:**

<input type="checkbox"/> Sportraum (Halle)	<input type="checkbox"/> Bewegungsraum
<input type="checkbox"/> Seminarraum	<input type="checkbox"/> Veranstaltungsraum
<input type="checkbox"/> Sanitäranlagen	<input type="checkbox"/> Küche
<input type="checkbox"/> sonstige: _____	

---

**Weitere Ausstattungsmerkmale:**

<input type="checkbox"/> Duschen	<input type="checkbox"/> Umkleiden	<input type="checkbox"/> Barrierefrei
<input type="checkbox"/> besondere Technik: _____		
<input type="checkbox"/> sonstige: _____		

---

**Wann und wie oft würden Sie die Räumlichkeit nutzen wollen?:**

<input type="checkbox"/> täglich, zu folgenden Zeiten _____	<input type="checkbox"/> Montag zu folgenden Zeiten _____
<input type="checkbox"/> wöchentlich, an folgenden Tagen:	<input type="checkbox"/> Dienstag zu folgenden Zeiten _____
<input type="checkbox"/> monatlich, an folgenden Tagen:	<input type="checkbox"/> Mittwoch zu folgenden Zeiten _____
<input type="checkbox"/> unregelmäßig, abhängig von _____	<input type="checkbox"/> Donnerstag zu folgenden Zeiten _____
	<input type="checkbox"/> Freitag zu folgenden Zeiten _____
	<input type="checkbox"/> Samstag zu folgenden Zeiten _____
	<input type="checkbox"/> Sonntag zu folgenden Zeiten _____

## Online Arbeitsgruppe „Gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten“, am 11.06.2020 um 15:30 Uhr

### Teilnehmende

- Brigitte Bahn - VHS Dassendorf
- Margit Biesenack – Grundschule Dassendorf (*Entschuldigt*)
- Martina Falkenberg - Bürgermeisterin Dassendorf
- Diana Graf - Amtsjugendpflegerin
- Andreas Hartung – VHS Dassendorf (*Entschuldigt*)
- Helga Höhns – Kulturkreis Dassendorf (*Entschuldigt*)
- Sylvia Keding - Offene Ganztagschule
- Herr Kwiering – Jugendtreff Dassendorf (*Entschuldigt*)
- Julia Reiß – Institut Raum & Energie
- Teike Scheepmaker – Institut Raum & Energie
- Jörg Ziolk - Vorstand TuS Dassendorf

### Kurzvermerk

#### 1. Begrüßung und Einführung

Ein Ortsentwicklungskonzept legt den Handlungsrahmen der nächsten zehn bis 15 Jahre fest, der für eine zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung notwendig ist. Ein Bestandteil des Arbeitsprozesses ist es, gemeinsam visionäre Ideen zu diskutieren und zu erarbeiten.

Ziel der Sitzung ist daher, die Bestandsaufnahme abzustimmen, gemeinsam über zukünftige Bedarfe und Anforderungen an gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten in der Gemeinde Dassendorf zu sprechen und für diese einen visionären Blick in die Zukunft zu werfen. Im Vordergrund steht die Frage, was die Gemeinde langfristig braucht und warum bestehende Räumlichkeiten nicht den vorhandenen Anforderungen entsprechen.

#### 2. Bestandsaufnahme

Vorstellung der Bestandsaufnahme (Erhebung aus Begehung, Bürger\*innen-Befragung, Gesprächen mit Nutzenden und Recherche). Folgende Ergänzungen zu der PowerPoint sind festzuhalten:

- Der Einbau (u.a. Tanzsaal) in der Tennishalle ist in gutem Zustand, jedoch ist nur eine minimale Dachisolierung vorhanden und wird aktuell durch das Dach der Tennishalle geschützt.
- Der Tanzsaal in der Tennishalle wird sehr viel von unterschiedlichen Gruppen v.a. der TuS genutzt.
- Im Jugendtreff gibt es Probleme mit dem Abwasser im Sanitärbereich.
- Die Volkshochschule (VHS) benötigt v.a. Seminarräume am Vormittag, um Weiterbildungskurse anzubieten.
- An der Schule, die dem Schulverband gehört, ist derzeit ein Anbau in Planung, um räumlichen Engpässen zukünftig entgegenzuwirken.

### 3. Vertiefung und Diskussion

Unterbreitung eines ersten gutachterlichen Vorschlags, der sich aus der Bestandsaufnahme ergeben hat. Aus der Diskussion wird festgehalten, dass die Turnhalle und die Tennishalle abgängig sind. Darüber hinaus wird die potenzielle Errichtung eines Ersatzneubaus in zentraler Lage, u.a. in unmittelbarer Nähe zur Schule als wichtig erachtet. Dabei ist es wichtig, die multifunktionale Nutzung von Räumlichkeiten mitzudenken.

Die Teilnehmenden geben dazu weitere Hinweise:

- Aus Sicht der TuS Dassendorf ist eine multifunktionale Nutzung in zentraler Lage ein guter Vorschlag. Räumlichkeiten, die in einem multifunktional genutzten Gebäude vorhanden sein sollten, sind aus Sicht der TuS Dassendorf ein Clubheim, das auch für Vereinssitzungen nutzbar ist. Angeregt wird, zu prüfen, ob der Neubau in der Tennishalle mit multifunktionalen Räumlichkeiten erweitert werden könnte.
- Für die Offene Ganztagschule (OGTS) ist eine multifunktionales Sport- und Kulturzentrum in zentraler Lage durchaus denkbar. Derzeit wird die Mensa multifunktional genutzt (Schulbetrieb bis 17.00 Uhr, anschließend nutzen manchmal Chor oder VHS die Räume).
- Der aktuelle Standort des Jugendtreffs wird von den Jugendlichen gut angenommen und soll künftig auch in zentraler Lage bleiben. Dies auch, da Jugendliche nach Sportkursen den Jugendtreff direkt aufsuchen können und der Standort sich gut etabliert hat (auch aus lärmschutztechnischen Gesichtspunkten gut etabliert).
- Die VHS nutzt derzeit Räumlichkeiten der Sparkasse, wünscht dort bessere Internet-Verbindung. Vor allem bei Abendveranstaltungen (unabhängig vom Veranstaltungsort) ist eine bestimmte Bestuhlung notwendig. Wünschenswert sind Lagermöglichkeiten, die in der Mensa der Schule nicht vorhanden sind.

### 4. Nächste Schritte

Eine weitere (face-to-face) Arbeitsgruppensitzung, mit dem eingeladenen Teilnehmerkreis ist notwendig, um künftige Raumbedarfe, multifunktionale Nutzung und erste Ideen gemeinsam zu erarbeiten. Dafür werden in der kommenden Veranstaltung folgende Fragen bearbeitet:

- Welche weiteren Räumlichkeiten (Größe, Funktion, Ausstattung) braucht es künftig in Dassendorf? Was passiert mit den bestehenden Liegenschaften?
- Welche Bedarfe werden mit den vorhandenen Räumlichkeiten bereits abgedeckt?
- Wie und durch wen können die vorhandenen und ggf. neuen Räumlichkeiten multifunktional genutzt werden?

*Institut Raum & Energie* stimmt einen Termin (vermutlich KW 33) für den Ideenfindungsprozess nach den Sommerferien mit den Schlüsselakteuren ab.

Wedel, 12.06.2020  
*Institut Raum & Energie*, JR

## **Arbeitsgruppensitzung „Gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten 2“, am 27.08.2020, 15:00-17:00 Uhr, Multifunktionssaal Dassendorf**

### **Teilnehmende**

- Margit Biesenack – Grundschule Dassendorf
- Tanja Dihanich – Institut Raum & Energie
- Martina Falkenberg - Bürgermeisterin Dassendorf
- Diana Graf - Amtsjugendpflegerin
- Andreas Hartung – Volkshochschule (VHS) Dassendorf
- Helga Höhns – Kulturkreis Dassendorf
- Sylvia Keding - Offene Ganztagschule (OGTS)
- Walter Peters – Arbeiterwohlfahrt (AWO) Dassendorf
- Julia Reiß – Institut Raum & Energie
- Jörg Ziolk - Vorstand Turn- und Sportverein (TuS) Dassendorf

### **Kurzvermerk**

#### **1. Begrüßung und Einführung**

Die Bürgermeisterin Martina Falkenberg begrüßt herzlich das Gutachterteam von *Institut Raum & Energie* und bedankt sich bei den Teilnehmenden für ihr Kommen. Anschließend gibt Julia Reiß, *Institut Raum & Energie*, einen Überblick über die vergangene (Online-) Arbeitsgruppensitzung am 11.06.2020. Dabei werden die Meilensteile, die Bestandsaufnahme/Erhebungen (Begehung, Neujahresempfang, Befragungen) zusammengefasst vorgestellt.

#### **2. Diskussion der Nutzung und Bedarfe**

Als Einstieg wird eine Übersicht über die gemeinschaftlich genutzten Liegenschaften gegeben sowie die derzeitigen Akteurs- und Raumnutzungen darin. Anschließend werden die bereits erhobenen Bedarfe, Wünsche und Anregungen der Institutionen vorgestellt, die von den Teilnehmenden ergänzt und korrigiert werden:

- Der geplante Schulanbau wird künftig den Bedarf an Lagerräumen der Grundschule und der Offenen Ganztagschule (OGTS) decken.
- Herr Hartung (VHS) betont, dass sie derzeit genügend Lagerraum haben. Bei Errichtung eines neuen Multifunktionsraumes wäre dort Lagerraum für die VHS wünschenswert.
- Es wird nochmals auf die kleine Küche und den engen Lagerraum im Multifunktionssaal des Amtsgebäudes hingewiesen.
- Herr Ziolk (TuS) merkt an, dass die Nutzung des Tanzraumes in der ehemaligen Tennishalle vermutlich öfter genutzt wird als in der Präsentation auf S. 9 ersichtlich (Dargestellt ist KW 7).
- Herr Hartung (VHS) äußert den Wunsch bei einem multifunktionalen Neubau mindestens zwei Seminarräume zu errichten. Die Räume in der Schule sind als Seminarräume ungeeignet, aufgrund von unpassendem Mobiliar (zu kleine Stühle). Offen bleibt auch, wie lange die Räumlichkeiten noch in der alten Kreissparkasse genutzt werden können (z.B. wegen steigender (Reinigungs-)Kosten, Nachnutzung, etc.).
- Betont wird auch, dass die Sanitäranlagen und Umkleieräume in der Turnhalle und der ehemaligen Tennishalle sanierungsbedürftig sind.

### 3. Diskussion von drei Handlungsoptionen

Die baulichen Zustände der Liegenschaften in Dassendorf werden von Julia Reiß, *Institut Raum & Energie*, vorgestellt. Diese wurden bereits bei der ersten Arbeitsgruppensitzung gemeinsam erörtert. Hier wurde festgehalten, dass sowohl die Turnhalle als auch die ehemalige Tennishalle in einem schlechten baulichen Zustand und somit beide abgängig sind. Daher werden anschließend die drei folgenden Handlungsoptionen vorgestellt und gemeinsam diskutiert:

- **Option 1: Erhalt des Status quo und eins zu eins Ersatzneubau der beiden Sporthallen**
- **Option 2: Ein Ersatzneubau mit minimaler Erweiterung**
- **Option 3: Ein Ersatzneubau mit Erweiterung**

#### Gegenüberstellung der drei Handlungsoptionen

	<b>Option 1</b> Status quo; Hallen 1 zu 1 ersetzen	<b>Option 2</b> Ersatzbau minimal	<b>Option 3</b> Ersatzbau erweitert
<b>Gebäude</b>	2 gesonderte Hallen	1 Gebäude inkl. Clubraum	1 großes Gebäude inkl. Clubheim
<b>Räume</b>	Gleiche Anzahl	2-Feld-Halle, Büro, Lagerräume, Jugendtreff	mind. 2-Feld-Halle, Seminarräume, Büro, Jugendtreff, Lagerräume, Bewegungsraum (Yoga), Räume für weitere Nutzungen (z B. Besprechungsraum), Clubraum...
<b>Nutzende</b>	Gleiche Nutzende	Schulen, FF, TuS, Jugendtreff	Schulen, FF, TuS, Jugendtreff, VHS, Bücherei, AWO, etc.
<b>Kosten</b>	Richtwert / Halle ca. 1-1.5 Mio. €	Richtwert / Halle ca. 1.5 -2 Mio. €	> 3 Mio. €
<b>Vorteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stufenweiser Neubau</li> <li>• Weniger Organisationsaufwand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedarfe zum Teil gedeckt</li> <li>• Bau-, Instandhaltungs- und laufende Kosten für ein Gebäude</li> <li>• Nachnutzungsoption „leere“ Gebäude bietet Chancen für Neues</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bündelung der Angebote</li> <li>• Abdeckung der Bedarfe</li> <li>• Bau-, Instandhaltungs- und laufende Kosten für ein Gebäude</li> <li>• Nachnutzungsoption „leere“ Gebäude bietet Chancen für Neues</li> <li>• ggf. Mieteinnahmen in „leeren“ Gebäuden</li> </ul>
<b>Nachteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedarfe werden nicht gedeckt</li> <li>• Kostenintensiv in Errichtung</li> <li>• Kostenintensiv in Instandhaltung</li> <li>• Möglichkeit weiterer Angebote nicht vorhanden (z. B. Sportangebote, AWO, VHS,...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensive Auseinandersetzung und Abwägung von Nachnutzungsoptionen in „leeren“ Gebäuden</li> <li>• 2-Feld-Halle: kaum Möglichkeiten zur Angebotserweiterung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensive Auseinandersetzung und Abwägung von Nachnutzungsoptionen in „leeren“ Gebäuden</li> <li>• Organisatorischer Aufwand durch Multifunktionalität</li> <li>• Multifunktionalität erschwert Kostenübersicht, könnte durch</li> </ul>

			Verträge klar geregelt werden • Regelung Verkehr/Parksituation
<b>Hinweise</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konflikt: Jugendliche vs. andere Nutzende → evtl. andere Lage oder am Rand des Gebäudes/ Lärmschutz</li> <li>• evtl. die beiden Hallen trennbar/schalldicht gestalten</li> <li>• Belag für Tänzer &amp; Sportler anders → weiterer Raum notwendig (ggf. Seminarraum)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ggf. Parkplatz bei den leeren Gebäude</li> <li>• Konflikt: Jugendliche vs. andere Nutzende</li> <li>• Bei multifunktionaler Nutzung mehr Ab- und Aufbau der Stühle/Tische → Hausmeister/ Verantwortlichkeit?</li> </ul>

Die erste Option wird kritisch gesehen, da die Bedarfe der Vereine und Institutionen nicht gedeckt werden können. Zudem sind die Sporthallen bereits ausgelastet, weshalb eine Vergrößerung der Angebote (z. B. von TuS, VHS, AWO...) künftig nicht möglich sein wird. Auch bei Option zwei wird dies kritisch gesehen. Bei Option zwei und drei wird zudem angemerkt, dass eine Verlegung des Jugendtreffs in ein Gebäude mit anderen Nutzenden aus lärmschutztechnischen Gründen problematisch gesehen wird. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass architektonisch charmante Lösungen umsetzbar sind und diese Problematik baulich gelöst werden könnte.

Festgehalten wird, dass eine Lösung aus Sicht der Institutionen zwischen Option zwei und drei liegen sollte. Es ist zu klären, wie viel Räumlichkeiten das Gebäude benötigt, um alle Bedarfe zu decken und gleichzeitig möglichst wenig Leerzeiten zu verzeichnen. Dafür ist es notwendig, zu erläutern, welche Gebäude langfristig für die Nutzenden erhalten bleiben und welche Gebäude einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen (z.B. ehemalige Kreissparkasse, VHS und Bücherei). Die dann wegfallenden Räumlichkeiten in den Gebäuden müssten in den Ersatzneubau integriert werden. Bei allen Neubauten ist Barrierefreiheit zu gewährleisten.

#### 4. Diskussion der Standortwahl

Abschließend wird diskutiert, ob eine Umsetzung der Handlungsoption vor Ort (Abriss und Neubau) oder an einem neuen Standort besser erscheint. Das Plenum merkt an, dass bei einem Abriss die Räume für die Zeit des Neubaus fehlen würden und so z. B. kein Sportunterricht, keine Sportkurse und kein Jugendtreff mehr möglich wären. Die Zahl der Mitglieder der TuS könnte sinken und Jugendliche „verloren“ gehen. Daher wird ein neuer Standort von den Teilnehmenden präferiert, auch wenn die Verkehrssituation (v.a. Parkplätze) neu geregelt werden müsste.

Abriss → Neubau		Neuer Standort
<b>Hinweise</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliche Nähe zu Schulen</li> <li>• Räumliche Nähe zu Sportflächen</li> </ul>
<b>Vorteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stufenweise Errichtung möglich</li> <li>• Keine Ideen der Nachnutzung überlegen</li> <li>• Verkehr/Parksituation bleibt erhalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäude während Bauzeit nutzbar</li> <li>• Freie Gebäude/Flächen für andere Nutzungen</li> </ul>

<b>Nachteile</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nutzung während Bau ausgeschlossen</li><li>• TuS-Mitgliederzahlen könnten zurück gehen</li><li>• Jugendliche gehen möglicherweise „verloren“</li><li>• Für Schulen organisatorisch schwierig</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Findung eines geeigneten Standorts</li><li>• Regelung Verkehr/Parksituation (auch während der Bauphase)</li><li>• Bereitstellung der Infrastruktur</li></ul>
------------------	--	--

## 5. Verabschiedung

Das Gutachtertteam von *Institut Raum & Energie* fasst die Ergebnisse als Überblick zusammen und bedankt sich bei den Teilnehmenden für die rege Diskussion. Es wird darauf hingewiesen, dass Inhalte des Ortsentwicklungskonzeptes auf der Gemeindevertretungssitzung am 29.09.2020 vorgestellt werden. Die Arbeitsgruppensitzung diene auch dazu, dass sich Institutionen im Nachgang bilateral über offene Raumzeiten austauschen können und so ggf. langfristig Leerzeiten reduziert werden.

Wedel, 04.09.2020

*Institut Raum & Energie*; JR, TD

### Anlagen:

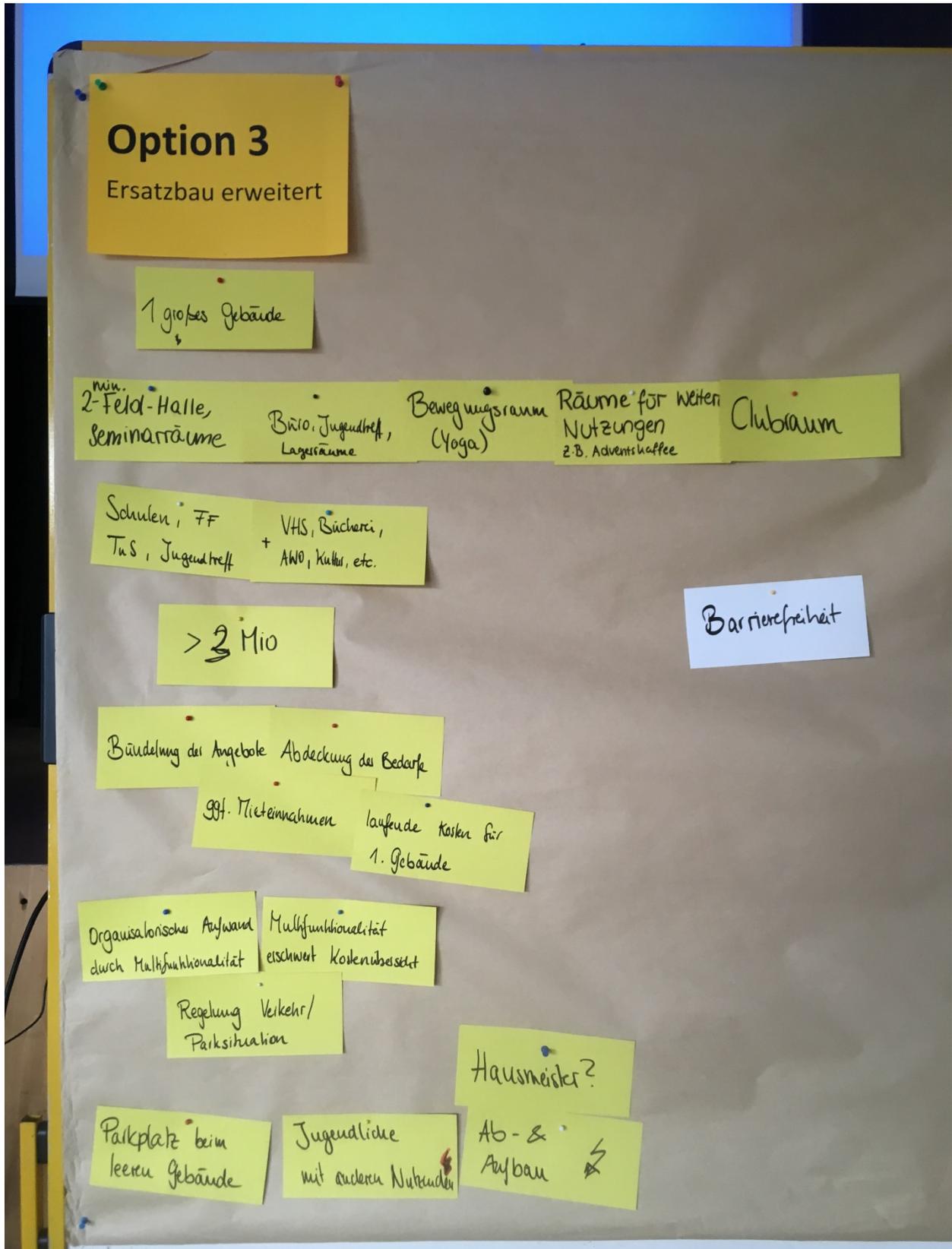
- Anlage 1: Fotodokumentation der Moderationswände
- Anlage 2: Impressionen der Veranstaltung



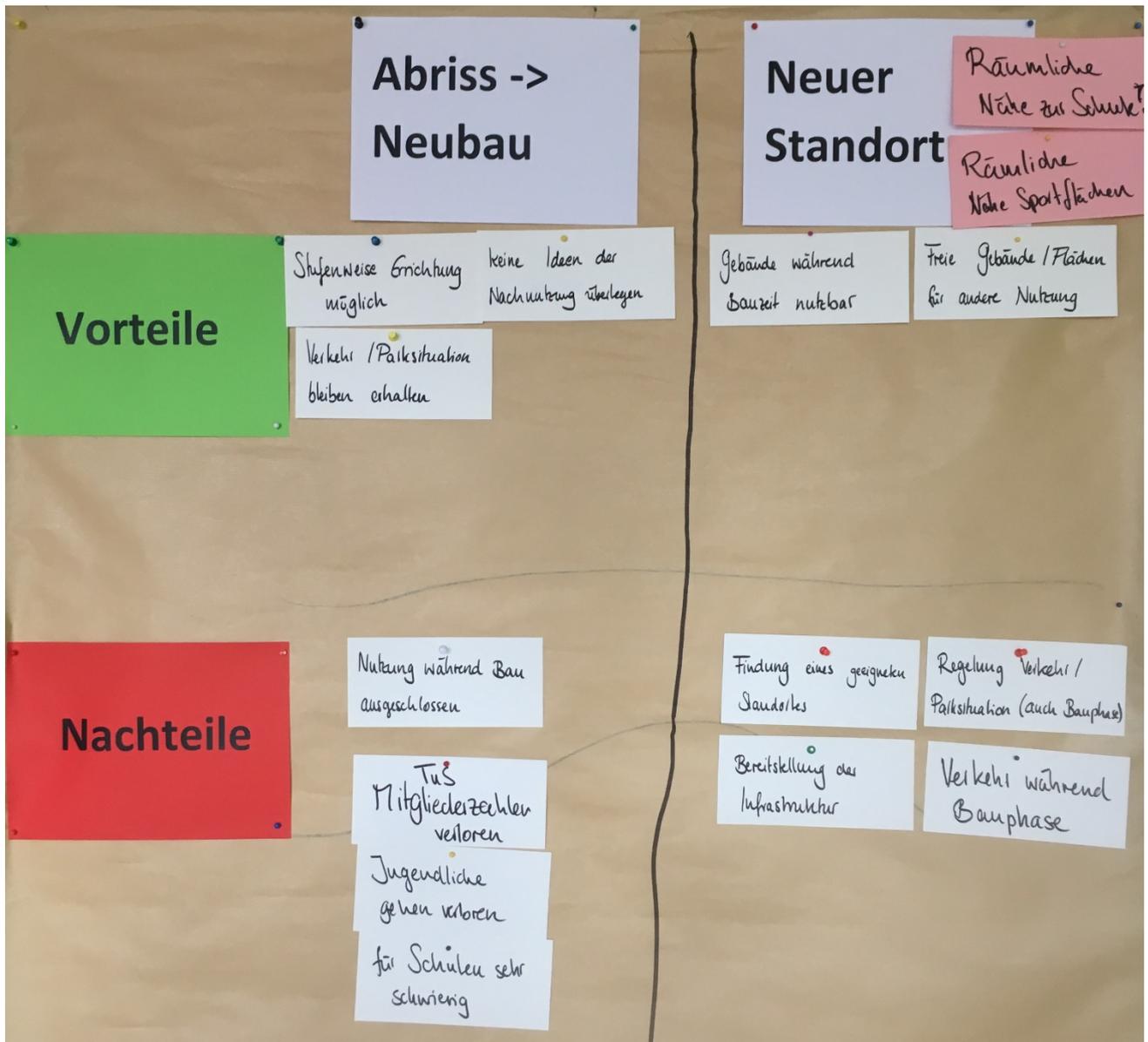
2. Handlungsoptionen 1/2

	Option 1 Status quo Räume 1 zu 1	Option 2 Ersatzbau minimal
<b>Gebäude</b>	2 gesunde Hallen inkl. Clubheim	1 Gebäude inkl. Clubraum
<b>Räume</b>	gleiche Anzahl	2-Feld-Halle, Lagerräume, Büro, Jugendtreff
<b>Nutzende</b>	gleiche Nutzende	Schulen, FF TuS, Jugendtreff
<b>Kosten</b>	Richtwert / Halle ca. 1-1,5 mio.	Richtwert / Halle ca. 1,5-2 mio.
<b>Vorteile</b>	Stufenweiser Neubau	Bedarfe zum Teil gedeckt
	Wenig Organisationsaufwand	Instandhaltung von 1. Gebäude Baukosten für 1. Gebäude
<b>Nachteile</b>	Kostenintensiv in Errichtung	Nachnutzungsoption 'leers' Gebäude
	Bedarfe werden nicht gedeckt	Kostenintensiv in Instandhaltung 2-Feld-Halle nicht viel Zeit für Angebotsentwicklung
<b>Hinweise</b>	Möglichkeit weitere Angebote nicht da	Jugendliche mit anderen Nutzenden

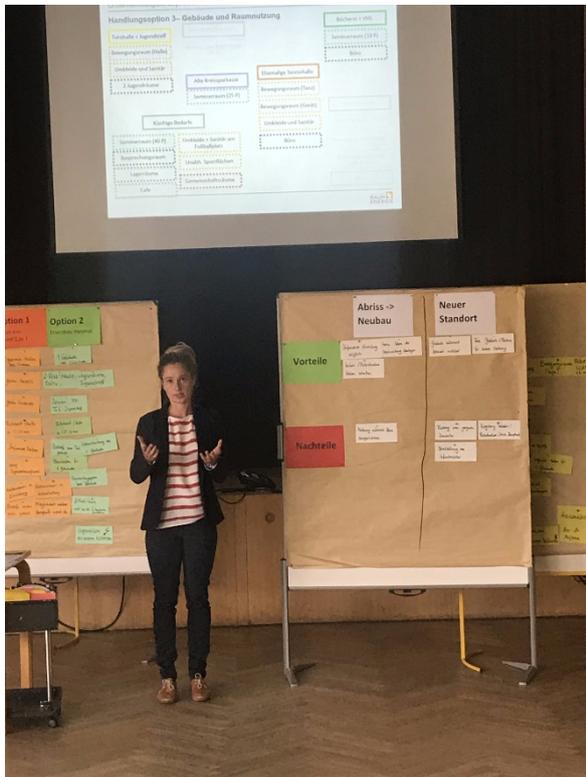
3. Handlungsoptionen 2/2



#### 4. Vor-/Nachteile Standortdiskussion



## Anlage 2 – Impressionen der Veranstaltung





➤ **Ortsentwicklungskonzept Dassendorf**  
**Gemeindevertretung**

Dassendorf, 29.09.2020

# Erfahrungshintergrund – Institut Raum & Energie

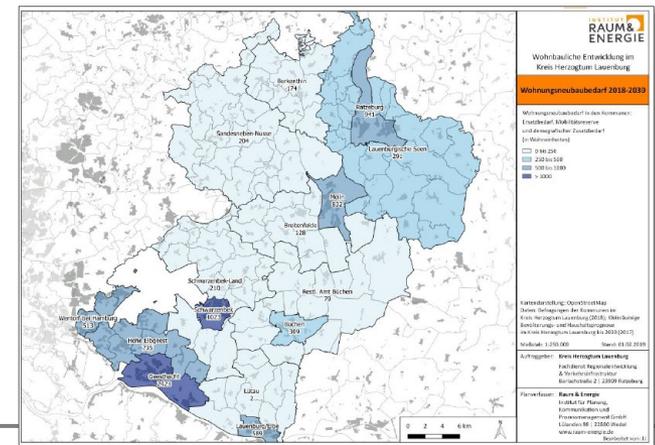
- Seit Gründung im Jahre 1989 überwiegend für öffentliche Auftraggeber tätig in
  - bundesweiten Forschungsprojekten und regionalen/kommunalen Entwicklungsprojekten im norddt. Raum

## ■ PLANUNG

- Integrierte Entwicklungskonzepte für Kreise, Ämter und Kommunen, interkommunale Kooperation
- Flächenmanagement / Innenentwicklung
- Strategiekonzepte Klimaschutz und Klimaanpassung
- Anpassungsstrategien demographischer Wandel und Daseinsvorsorge

## ■ KOMMUNIKATION und PROZESSMANAGEMENT

- Partizipative Zukunftsplanung
  - (Bürger\*innen-)Beteiligungsprozesse
  - Leitbildprozesse
- Begleitforschung „innovative Kommunalentwicklung“ i.A. von Ministerien (BMBF, BMU, BMVI)



## Team – Institut Raum & Energie

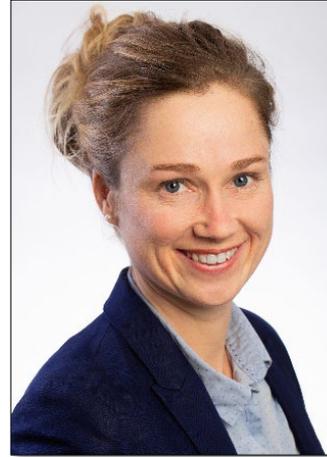
### **Katrin Fahrenkrug**

Geschäftsführende  
Gründungsgesellschafterin



### **Julia Reiß**

M. Sc. Geographie



### **Jürgen Wittekind**

Dipl.-Betriebswirt



### **Teike Scheepmaker**

M. Sc. Stadtplanung



## Grundlagen Ortsentwicklungskonzept

- **Ortsentwicklungskonzepte in Schleswig-Holstein**
- **Zu berücksichtigen:**
  - Demografische Entwicklung (und ihre Folgen)
  - Flächeninanspruchnahme
  - Bürgerschaftliches Engagement (Bürgerbeteiligung)
  
- **Pflichtinhalte:**
  - Kurzbeschreibung des Gemeindegebiets
  - Analyse der Stärken und Schwächen des Gebiets
  - Darlegung der Entwicklungsstrategie und der wichtigsten Projekte (**Schlüsselprojekte**)
  
- Einzelvorhaben können im Rahmen der GAK zur Förderung beantragt werden, wenn sie im Ortsentwicklungskonzept enthalten sind.



## Inhalt - Themenfelder Ortsentwicklungskonzept

-  Demographische Entwicklung
-  Flächeninanspruchnahme / Innenentwicklungspotenziale
-  Wohnbauliche Entwicklung und Wohnumfeld
-  Bildung, Freizeit und Dorfleben
-  Mobilität und Erreichbarkeit
-  Wirtschaft
-  Liegenschaften in Dassendorf

## Inhalt - Themenfelder Ortsentwicklungskonzept

-  **Demographische Entwicklung**
-  Flächeninanspruchnahme / Innenentwicklungspotenziale
-  Wohnbauliche Entwicklung und Wohnumfeld
-  Bildung, Freizeit und Dorfleben
-  Mobilität und Erreichbarkeit
-  Wirtschaft
-  Liegenschaften in Dassendorf

# Inhalt - Themenfelder Ortsentwicklungskonzept

## Demographische Entwicklung

	2009	2018	Differenz absolut	Differenz relativ
Schleswig-Holstein	2.830.417	2.896.712	66.295	+2%
Kreis Herzogtum Lauenburg	186.479	197.264	10.785	+6%
Amt Hohe Elbgeest	18.438	20.309	1.871	+10%
Gemeinde Dassendorf	3.076	3.334	258	+8%



## Inhalt - Themenfelder Ortsentwicklungskonzept

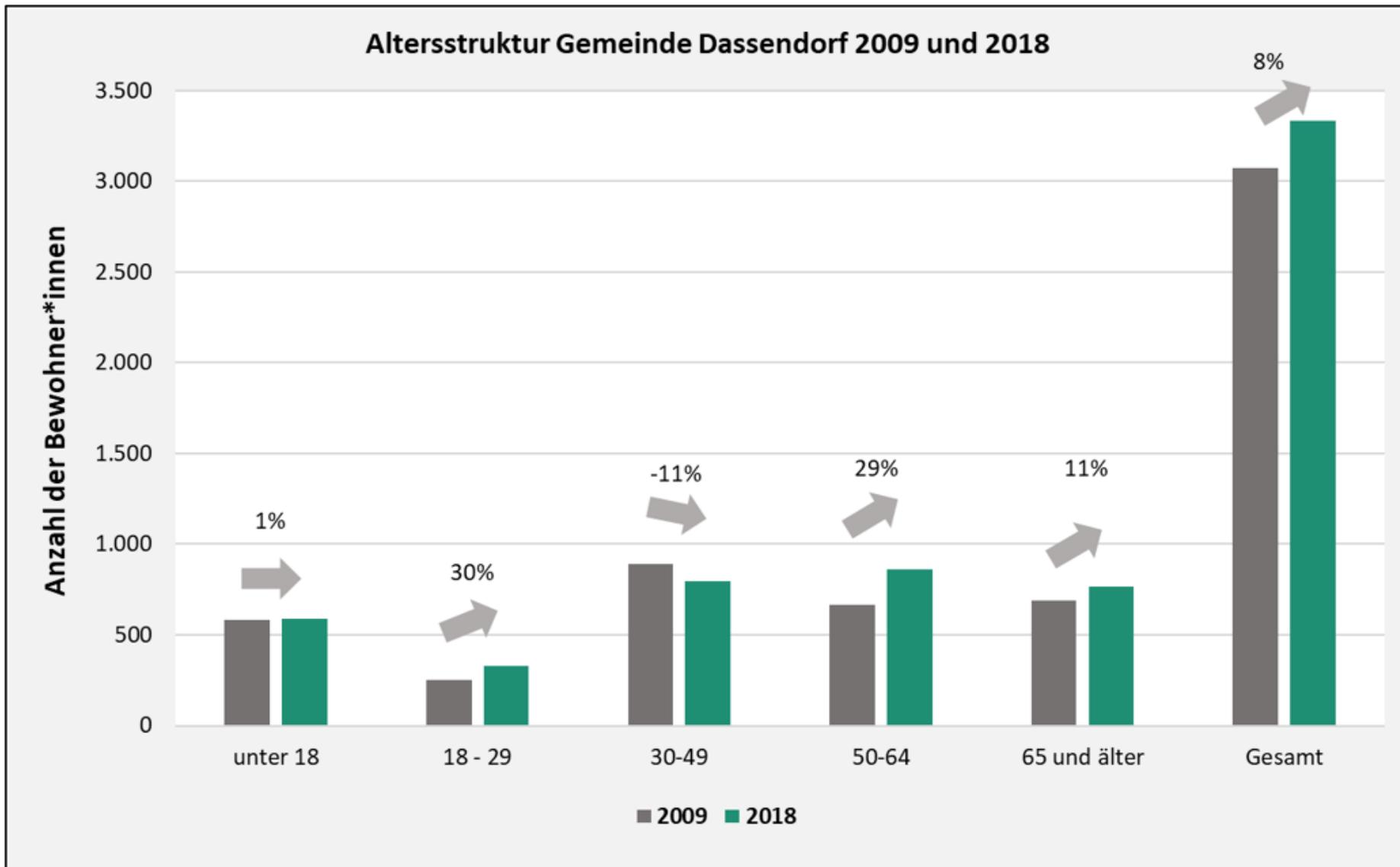


Abbildung 2: Veränderung der Altersstruktur in Dassendorf in den Jahren 2009 und 2018. Quelle: Statistikamt Nord

## Inhalt - Themenfelder Ortsentwicklungskonzept

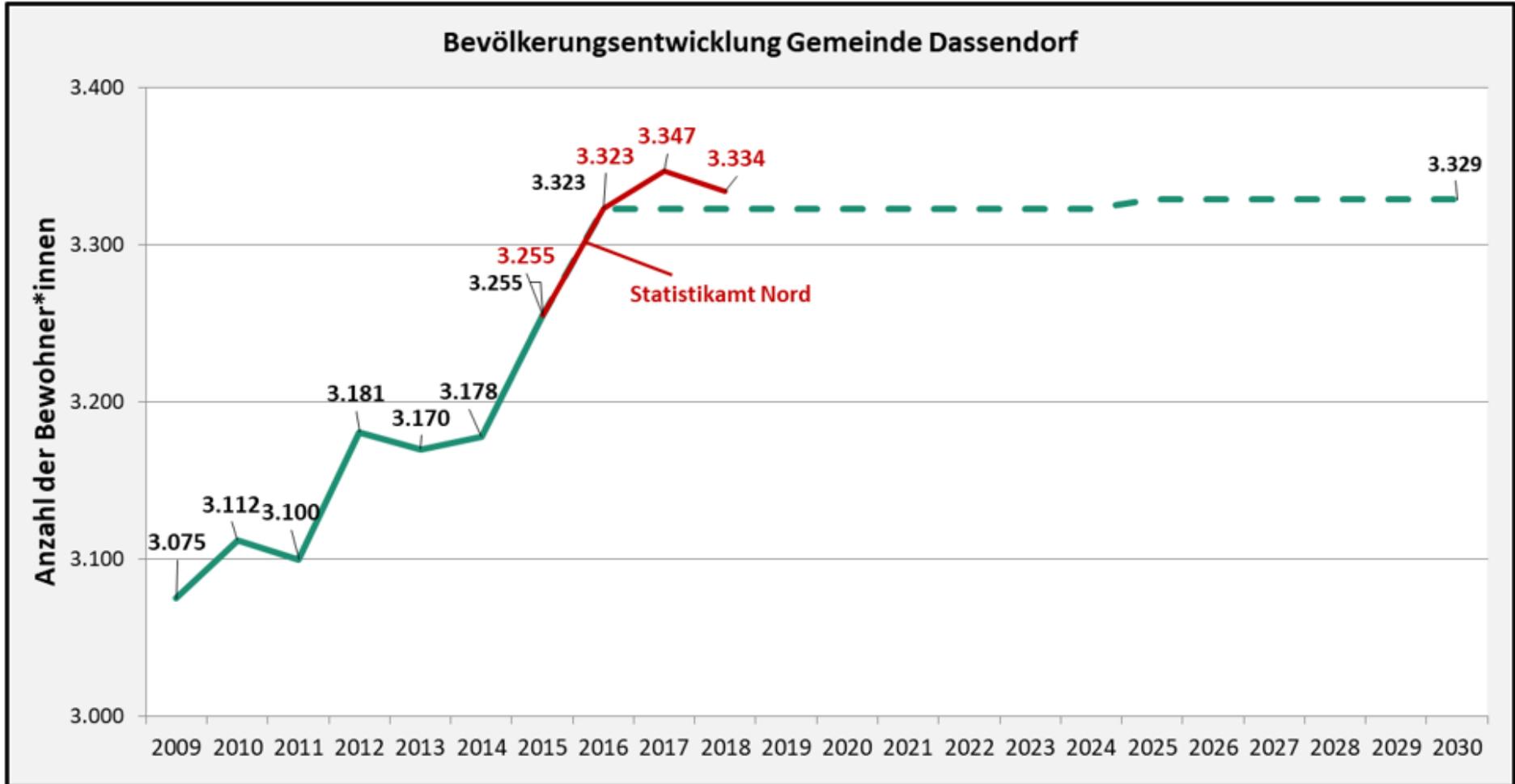


Abbildung 3: Bevölkerungsprognose (grün) und Realdaten (rot) für die Gemeinde Dassendorf. Quelle: Gertz & Rügenapp (grün) und Statistikamt Nord (rot)

## Inhalt - Themenfelder Ortsentwicklungskonzept

-  Demographische Entwicklung
-  Flächeninanspruchnahme / Innenentwicklungspotenziale
-  **Wohnbauliche Entwicklung und Wohnumfeld**
-  Bildung, Freizeit und Dorfleben
-  Mobilität und Erreichbarkeit
-  Wirtschaft
-  Liegenschaften in Dassendorf

Tabelle 2: Bestand an Wohngebäuden im Jahr 2018, 2015 und 2011 ausgewählter Gemeinden und Kreis Herzogtum-Lauenburg. Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Regionalstatistik), 2020

Stichtag Gemeinden	Wohngebäude						
	Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen						
	Gesamt	Wohngebäude mit 1 Wohnung		Wohngebäude mit 2 Wohnungen		Wohngebäude mit min. 3 Wohnungen	
		Anzahl	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl
<b>31.12.2018</b>							
Herzogtum Lauenburg	57.435	46.067	80,2%	6.050	10,5%	5.300	9,2%
Aumühle	971	744	76,6%	127	13,1%	100	10,3%
<b>Dassendorf</b>	<b>1.185</b>	<b>1.020</b>	<b>86,1%</b>	<b>125</b>	<b>10,5%</b>	<b>40</b>	<b>3,4%</b>
Geesthacht	7.124	5.365	75,3%	670	9,4%	1.086	15,2%
Wohltorf	833	688	82,6%	84	10,1%	60	7,2%

Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen (Stand 2018)

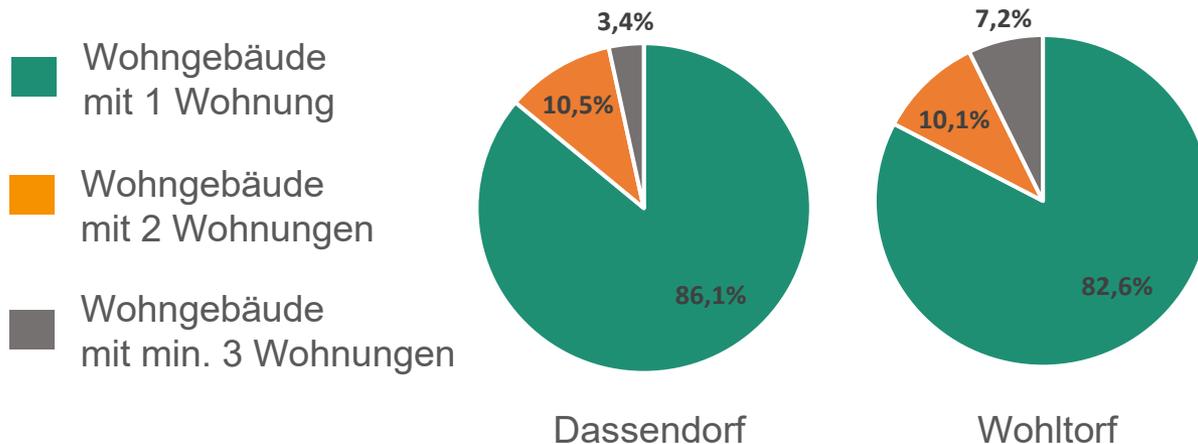
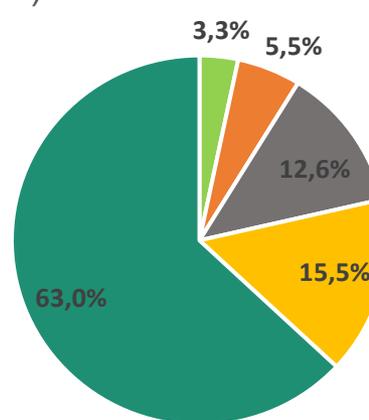
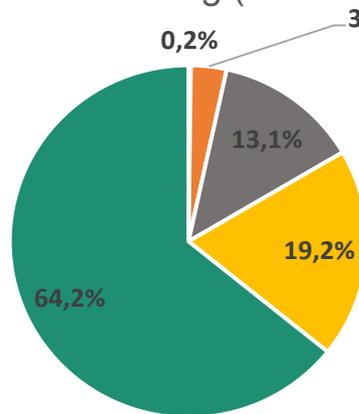


Tabelle 3: Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Jahr 2018, 2015 und 2011 ausgewählter Gemeinden und Kreis Herzogtum-Lauenburg. Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Regionalstatistik), 2020

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
<b>31.12.2018</b>											
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%
<b>Dassendorf</b>	<b>1.456</b>	<b>3</b>	<b>0,2%</b>	<b>47</b>	<b>3,2%</b>	<b>191</b>	<b>13,1%</b>	<b>280</b>	<b>19,2%</b>	<b>935</b>	<b>64,2%</b>
Geesthacht	15.204	394	2,6%	2.275	15,0%	3.321	21,8%	3.957	26,0%	5.257	34,6%
Wohltorf	1.204	40	3,3%	66	5,5%	152	12,6%	187	15,5%	759	63,0%

Größe der Wohnung (Stand 2018)

- 1 Raum
- 2 Räume
- 3 Räume
- 4 Räume
- min. 5 Räume



## Inhalt - Themenfelder Ortsentwicklungskonzept

### Wohnbauliche Entwicklung und Wohnumfeld

#### Ausgangsanalyse

- Nachfragedruck durch Lagegunst zu Hamburg
- Wenig Innenentwicklungspotenziale
- Wenig kleiner bezahlbarer (Miet-)Wohnraum
- Vorhandene Angebote an betreutem seniorenrechttem Wohnen

#### Abgeleitete Handlungsbedarfe

- Förderung von bedarfsgerechtem Wohnraum
- Förderung von kleinem (bezahlbarem Miet-) Wohnraum
- Transparenz der Förderprogramme für Privatpersonen



## Inhalt - Themenfelder Ortsentwicklungskonzept

-  Demographische Entwicklung
-  Flächeninanspruchnahme / Innenentwicklungspotenziale
-  Wohnbauliche Entwicklung und Wohnumfeld
-  **Bildung, Freizeit und Dorfleben**
-  Mobilität und Erreichbarkeit
-  Wirtschaft
-  Liegenschaften in Dassendorf

## Inhalt - Themenfelder Ortsentwicklungskonzept

Bildung, Freizeit und Dorfleben

### Ausgangsanalyse

- Breites Spektrum an Vereinen und Freizeitangeboten
- Zwei Kindertagesstätten mit unterschiedlichen Trägern, allerdings ausgeschöpfte Betreuungsplätze im „Elementar“- und „Krippen“-Bereich
- Alfried-Otto-Schule und Offene Ganztagschule, derzeit mit Raumknappheit
- Aktives Jugendtreff mit kleinem Raum
- Gebündelte Sportstätten am Schulstandort, allerdings mit sanierungsbedürftigen Hallen
- Monatsmagazin informiert über Dorfleben
- DorfApp (in Planung) vernetzt in Zukunft digital
- Angrenzend an Naherholungsgebiet Sachsenwald



## Inhalt - Themenfelder Ortsentwicklungskonzept

Bildung, Freizeit und Dorfleben

### Abgeleitete Handlungsbedarfe

- Ausbau von Betreuungsplätzen im „Elementar“- und „Krippen“-Bereich
- Erweiterung der Alfried-Otto-Schule
- Förderung der Jugendarbeit als wichtiger Zukunftsfaktor
- Entwicklung der beiden Turnhallen
- Unterstützung des Monatsmagazins „der Sachsenwalder“ als wichtige Informationsquelle
- Förderung des aktiven Kultur- und Vereinslebens, trotz des Spannungsfeldes durch dezentrale Strukturen
- Ausbau von Begegnungsstätten als wichtiges Element für Gemeinschaftsgefühl in ländlichen Regionen
- Förderung der Zusammenarbeit und Vernetzung durch DorfApp und ggf. Netzwerker\*in im Amt



## Inhalt - Themenfelder Ortsentwicklungskonzept

-  Demographische Entwicklung
-  Flächeninanspruchnahme / Innenentwicklungspotenziale
-  Wohnbauliche Entwicklung und Wohnumfeld
-  Bildung, Freizeit und Dorfleben
-  **Mobilität und Erreichbarkeit**
-  Wirtschaft
-  Liegenschaften in Dassendorf

## Inhalt - Themenfelder Ortsentwicklungskonzept

Mobilität und Erreichbarkeit

### Ausgangsanalyse

- Mobilität und Erreichbarkeit als Querschnittsthema
- Wenig Taktung der Busanbindung an Knotenpunkte des HVV
- Verbesserungsbedürftige Radverkehrsverbindungen in Dassendorf, zwischen den Amtsgemeinden und v.a. nach Aumühle

### Abgeleitete Handlungsbedarfe

- Bewerbung der höheren Taktung der Busanbindung nach Aumühle und der vorhandenen HVV-Angebote
- Förderung der Verknüpfung digitaler Lösungen mit Mobilitätsangeboten (v.a. über DorfApp)
- Inwertsetzung der Rad- und Fußwegeinfrastruktur v.a. nach Aumühle (S-Bahnstation)
- Ausbau von neuen (Elektro-) Mobilitätsformen und (E-)Ladestationen (für Rad und PKW)
- Barrierearme Gestaltung im Straßenbild und in der ÖPNV-Erschließung (Bushaltestellen, etc.)

## Inhalt - Themenfelder Ortsentwicklungskonzept

-  Demographische Entwicklung
-  Flächeninanspruchnahme / Innenentwicklungspotenziale
-  Wohnbauliche Entwicklung und Wohnumfeld
-  Bildung, Freizeit und Dorfleben
-  Mobilität und Erreichbarkeit
-  **Wirtschaft**
-  Liegenschaften in Dassendorf

# Inhalt - Themenfelder Ortsentwicklungskonzept

Wirtschaft

## Ausgangsanalyse

- Wenig kleine Büro- und Besprechungsräume für Dienstleistungsbetriebe

## Abgeleitete Handlungsbedarfe

- Etablierung von Co-Working Spaces
- Schaffung von kleinen (Miet-)Büroräumen



## Inhalt - Themenfelder Ortsentwicklungskonzept

-  Demographische Entwicklung
-  Flächeninanspruchnahme / Innenentwicklungspotenziale
-  Wohnbauliche Entwicklung und Wohnumfeld
-  Bildung, Freizeit und Dorfleben
-  Mobilität und Erreichbarkeit
-  Wirtschaft
-  **Liegenschaften in Dassendorf**

## Übersicht betrachtete Liegenschaften

### Liegenschaft

Amtsgebäude  
Dassendorf

Alte Kreissparkasse

Bücherei + VHS  
(Ehemalige  
Polizeistation)

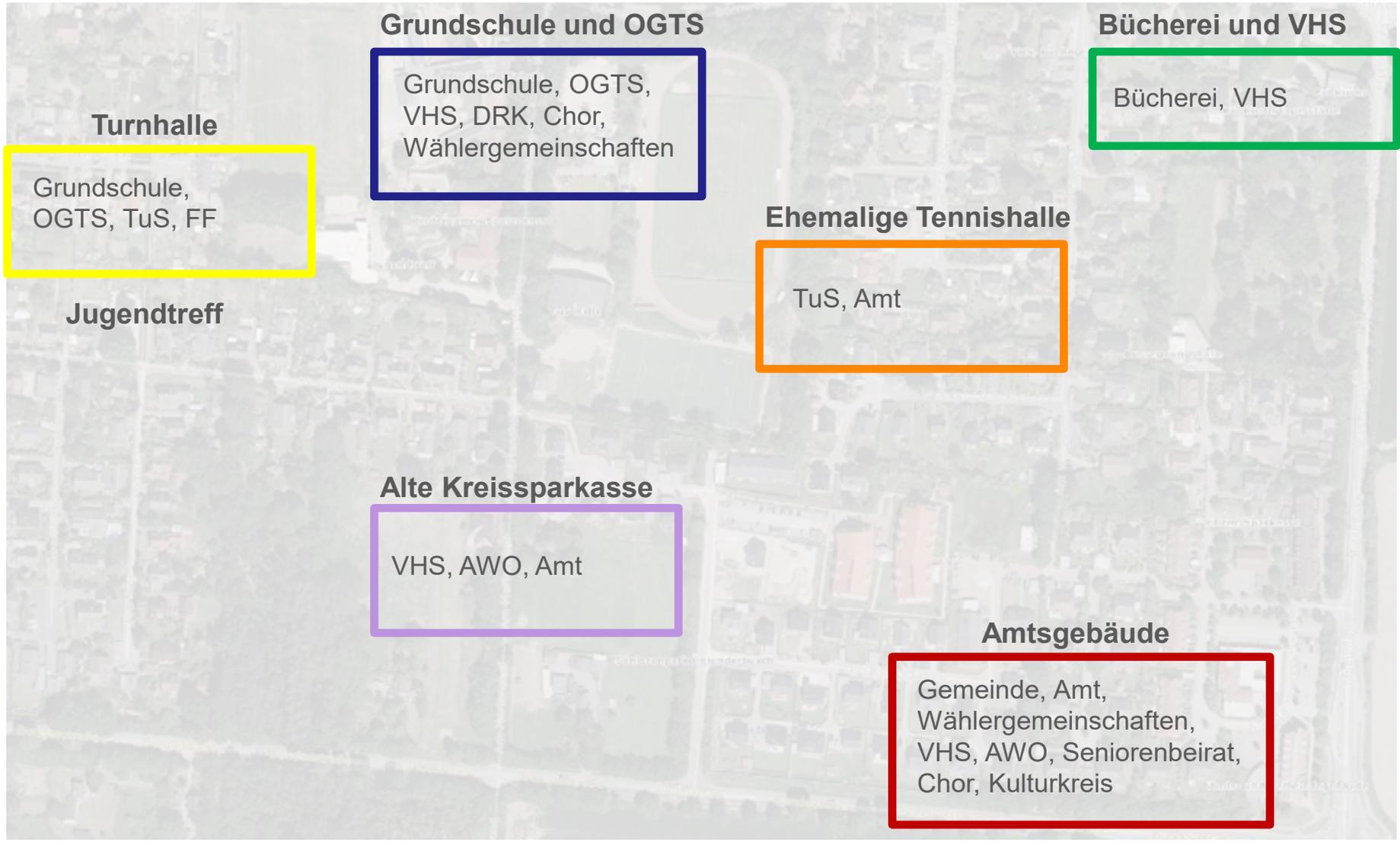
Ehemalige Tennishalle  
(TuS)

Jugendtreff  
Dassendorf

Turnhalle

Schulen

## Übersicht Liegenschaften – Akteure und Gebäudenutzung



# Übersicht Liegenschaften – Gebäude und Raumfunktionen

**Turnhalle +  
Jugendtreff**

Bewegungsraum  
(Halle)

Umkleide und Sanitär

2 Jugendräume

**Grundschule + OGTS**

Klassen- und  
Fachräume (30 P)

**Alte Kreissparkasse**

Seminarraum (25 P)

**Ehemalige  
Tennishalle**

Bewegungsraum (Tanz)

Bewegungsraum  
(Gerät)

Umkleide und Sanitär

Büro

**Bücherei + VHS**

Seminarraum (10 P)

Büro

**Amtsgebäude**

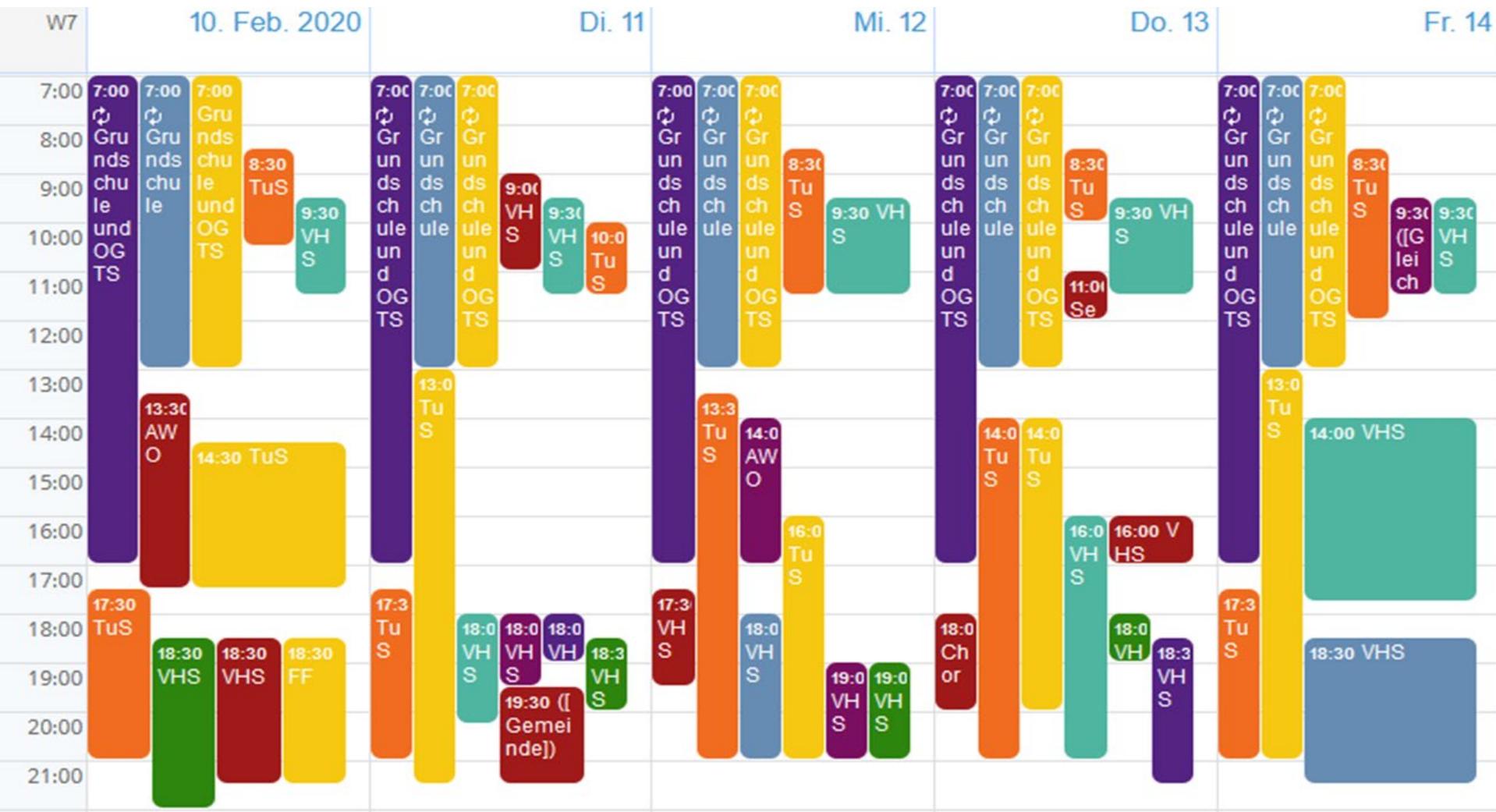
Seminarraum (10 P)

Bewegungsraum (Tanz)

Veranstaltungsraum  
(100-150 P)

Büro

# Übersicht Liegenschaften – Raumnutzung Detailansicht I





## Übersicht betrachtete Liegenschaften

Liegenschaft	Nutzende*	Auslastung	Baulicher Zustand
Amtsgebäude Dassendorf	7	+	+
Alte Kreissparkasse	3	-	+
Bücherei + VHS (Ehemalige Polizeistation)	2	+	-
Ehemalige Tennishalle (TuS)	2	+	--
Jugendtreff Dassendorf	1	/	--
Turnhalle	4	+	--
Schulen	5	+	+

\* Nutzende = Institutionen, Vereine, Amt und Gemeinde (ohne Wählergemeinschaften)

# **Gemeinde Dassendorf: Pflichtaufgaben vs. freiwillige Aufgaben**

## Übersicht betrachtete Liegenschaften

Liegenschaft	Nutzende*	Auslastung	Baulicher Zustand	Eigentümer	Aufgabe
Amtsgebäude Dassendorf	7	+	+	Gemeinde	Pflicht
Alte Kreissparkasse	3	-	+	Gemeinde	Freiwillig
Bücherei + VHS (Ehemalige Polizeistation)	2	+	-	Gemeinde	Freiwillig
Ehemalige Tennishalle (TuS)	2	+	--	TuS	Freiwillig
Jugendtreff Dassendorf	1	/	--	Gemeinde	/
Turnhalle	4	+	--	Schulverband	Pflicht
Schulen	5	+	+	Schulverband	Pflicht

\* Nutzende = Institutionen, Vereine, Amt und Gemeinde (ohne Wählergemeinschaften)

## Übersicht betrachtete Liegenschaften

Liegenschaft	Nutzende*	Auslastung	Baulicher Zustand	Eigentümer	Aufgabe	Kosten/Jahr (Ifd.) – Haushalt
Amtsgebäude Dassendorf	7	+	+	Gemeinde	Pflicht	-16.700 €
Alte Kreissparkasse	3	-	+	Gemeinde	Freiwillig	-14.800 €
Bücherei + VHS (Ehemalige Polizeistation)	2	+	-	Gemeinde	Freiwillig	-3.300 € (B.) -6.000 € (W.) +12.800 € (W.)
Ehemalige Tennishalle (TuS)	2	+	--	TuS	Freiwillig	+1.400 € (Pacht) [-18.566 € TuS]
Jugendtreff Dassendorf	1	/	--	Gemeinde	/	-9.900 €
Turnhalle	4	+	--	Schulverband	Pflicht	-62.000 €
Schulen	5	+	+	Schulverband	Pflicht	

\* Nutzende = Institutionen, Vereine, Amt und Gemeinde (ohne Wählergemeinschaften)

# Wo will sich die Gemeinde engagieren?

**Die Gemeinde konzentriert sich auf Ihre Pflichtaufgaben:**

Liegenschaft	Nutzende*	Aus- lastung	Baulicher Zustand	Eigentümer	Aufgabe	Kosten/Jahr (Ifd.) – Haushalt
Amtsgebäude Dassendorf	7	+	+	Gemeinde	Pflicht	-16.700 €
Alte Kreissparkasse	3	-	+	Gemeinde	Freiwillig	-14.800 €
Bücherei + VHS (Ehemalige Polizeistation)	2	+	-	Gemeinde	Freiwillig	-3.300 € (B) -6.000 € (W) +12.800 € (W)
Ehemalige Tennishalle (TuS)	2	+	--	TuS	Freiwillig	+1.400 € (Pacht) [-18.566 € TuS]
Jugendtreff Dassendorf	1	/	--	Gemeinde	/	-9.900 €
Turnhalle	4	+	--	Schul- verband	Pflicht	-62.000 €
Schulen	5	+	+	Schul- verband	Pflicht	

\* Nutzende = Institutionen, Vereine, Amt und Gemeinde (ohne Wählergemeinschaften)

## Die Gemeinde konzentriert sich auf Ihre Pflichtaufgaben:

Liegenschaft	Nutzende*	Auslastung	Baulicher Zustand	Eigentümer	Aufgabe	Kosten/Jahr (Ifd.) – Haushalt
Amtsgebäude Dassendorf	7	+	+	Gemeinde	Pflicht	-16.700 €
Alte Kreissparkasse						-14.800 €
Bücherei (Ehemalige Polizeistation)						1.300 € (B) 1.000 € (W) 800 € (W)
Ehemalige TuS (TuS)						0 € (Pacht) 566 € TuS]
Jugendtreff Dassendorf						-9.900 €
Turnhalle						-62.000 €
Schulen	5	+	+	Schulverband	Pflicht	

- **Turnhalle (und Jugendtreff ?) -> Neu**
- **Verwaltung -> Erhalt oder ggf. neu**

**Damit sind folgende Gebäude überflüssig:**

- **Bücherei und VHS -> Vermietung oder Verkauf**
- **Alte Kreissparkasse -> Vermietung oder Verkauf**

\* Nutzende = Institutionen, Vereine, Amt und Gemeinde (ohne Wählergemeinschaften)

## Die Gemeinde übernimmt freiwillige Aufgaben:

Liegenschaft	Nutzende*	Auslastung	Baulicher Zustand	Eigentümer	Aufgabe	Kosten/Jahr (Ifd.) – Haushalt
Amtsgebäude Dassendorf	7	+	+	Gemeinde	Pflicht	-16.700 €
Alte Kre...				Gemeinde	Freiwillig	-14.800 €
Bücherei (Ehemalige Polizeis...)				Gemeinde	Freiwillig	1.300 € (B) 1.000 € (W) 1.800 € (W)
Ehemalige (TuS)				Sportverein	Freiwillig	1.000 € (Pacht) 1.566 € TuS]
Jugendtreff Dassendorf				Gemeinde	Freiwillig	-9.900 €
Turnhalle				Schulverband	Pflicht	-62.000 €
Schulen	5	+	+	Schulverband	Pflicht	

- **Bücherei, VHS -> unterstützen (so wie bisher, bzw. neu)**
- **Sportverein -> unterstützen**
- **Kultur -> unterstützen**

\* Nutzende = Institutionen, Vereine, Amt und Gemeinde (ohne Wählergemeinschaften)

# Handlungsoptionen

## Handlungsoptionen: Option 1

<b>Dezentrale Lösung (Ifd. Kosten für jedes Gebäude)</b>	
1. Ersatz Turnhalle und Jugendtreff	
2. Ersatz ehemalige Tennishalle	

# Übersicht Liegenschaften – Gebäude und Raumfunktionen

**Turnhalle +  
Jugendtreff**

Bewegungsraum  
(Halle)

Umkleide und Sanitär

2 Jugendräume

**Grundschule + OGTS**

Klassen- und  
Fachräume (30 P)

**Alte Kreissparkasse**

Seminarraum (25 P)

**Ehemalige  
Tennishalle**

Bewegungsraum (Tanz)

Bewegungsraum  
(Gerät)

Umkleide und Sanitär

Büro

**Bücherei + VHS**

Seminarraum (10 P)

Büro

**Künftige Bedarfe**

Seminarraum (40 P)

Besprechungsraum

Lagerräume

Kaffee (Wunsch)

Umkleide + Sanitär am  
Fußballplatz

Unabh. Sportflächen

Gemeinschaftsräume

**Amtsgebäude**

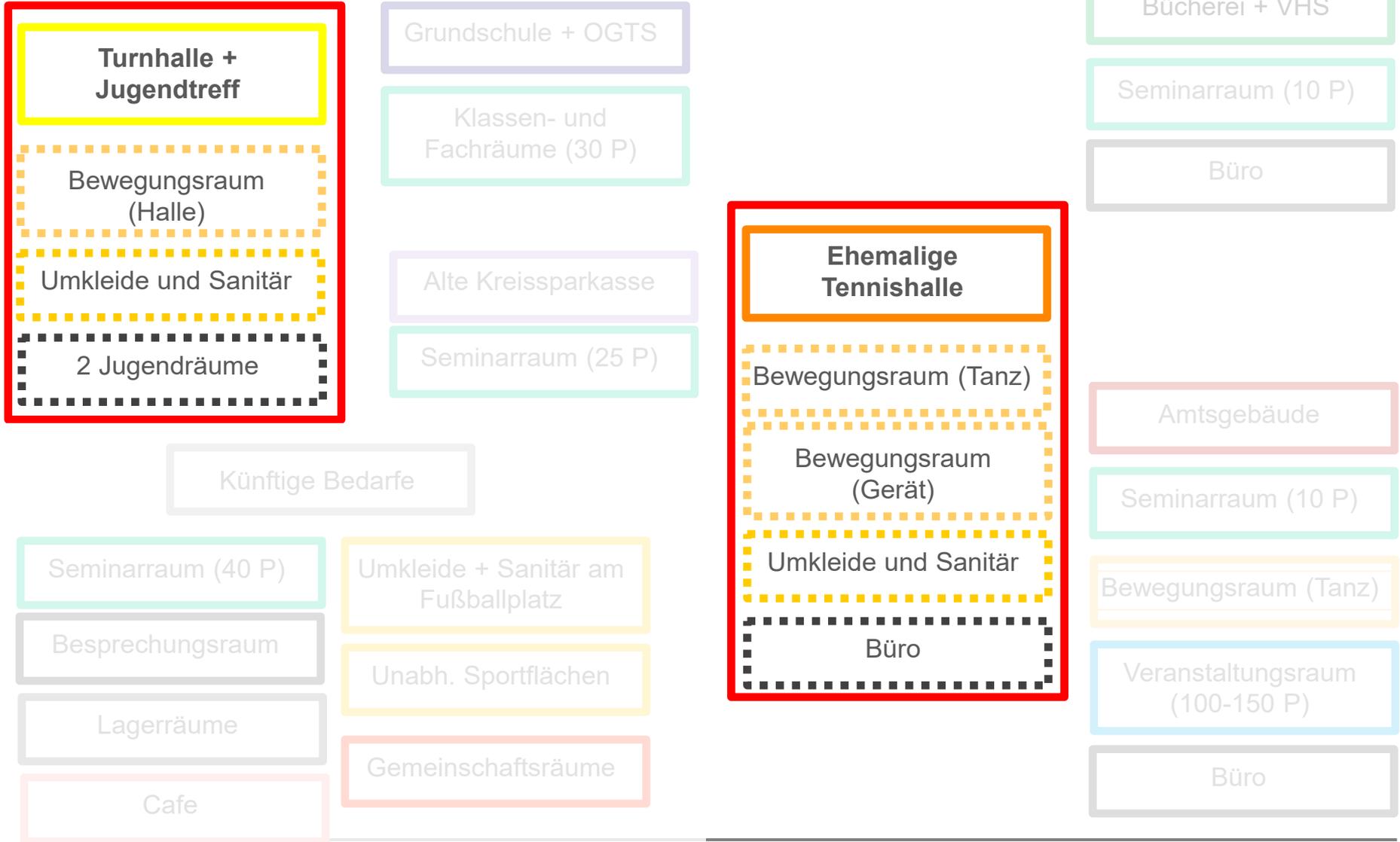
Seminarraum (10 P)

Bewegungsraum (Tanz)

Veranstaltungsraum  
(100-150 P)

Büro

## Handlungsoption 1 – Gebäude und Raumnutzung



## Handlungsoptionen: Option 2

Dezentrale Lösung (Ifd. Kosten für jedes Gebäude)	Zentrale Lösung
1. Ersatz Turnhalle und Jugendtreff	} <b>Gemeinsame Halle</b>
2. Ersatz ehemalige Tennishalle	

## Handlungsoption 2 – Gebäude und Raumnutzung



## Handlungsoptionen: Option 3

Dezentrale Lösung (Ifd. Kosten für jedes Gebäude)	Zentrale Lösung	
1. Ersatz Turnhalle und Jugendtreff	 <p data-bbox="1091 564 1425 642"><b>Gemeinsame Halle mit Erweiterung</b></p>	
2. Ersatz ehemalige Tennishalle		
3. Optionale Erweiterung (Besprechungs-, Lagerräume, etc.)		

# Übersicht Liegenschaften – Gebäude und Raumfunktionen

**Turnhalle +  
Jugendtreff**

Bewegungsraum  
(Halle)

Umkleide und Sanitär

2 Jugendräume

**Grundschule + OGTS**

Klassen- und  
Fachräume (30 P)

**Alte Kreissparkasse**

Seminarraum (25 P)

**Ehemalige  
Tennishalle**

Bewegungsraum (Tanz)

Bewegungsraum  
(Gerät)

Umkleide und Sanitär

Büro

**Bücherei + VHS**

Seminarraum (10 P)

Büro

**Künftige Bedarfe**

Seminarraum (40 P)

Besprechungsraum

Lagerräume

Kaffee (Wunsch)

Umkleide + Sanitär am  
Fußballplatz

Unabh. Sportflächen

Gemeinschaftsräume

**Amtsgebäude**

Seminarraum (10 P)

Bewegungsraum (Tanz)

Veranstaltungsraum  
(100-150 P)

Büro

## Handlungsoptionen

	<b>Option 1 Status quo; Hallen eins zu eins ersetzen</b>	<b>Option 2 Ersatzbau minimal</b>	<b>Option 3 Ersatzbau erweitert</b>
<b>Vorteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stufenweiser Neubau</li> <li>• Weniger Organisationsaufwand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedarfe zum Teil gedeckt</li> <li>• Bau-, Instandhaltungs- und laufende Kosten für ein Gebäude</li> <li>• Nachnutzungsoption „leere“ Gebäude bietet Chancen für Neues</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bündelung der Angebote</li> <li>• Abdeckung der Bedarfe</li> <li>• Bau-, Instandhaltungs- und laufende Kosten für ein Gebäude</li> <li>• Nachnutzungsoption „leere“ Gebäude bietet Chancen</li> <li>• ggf. Mieteinnahmen in „leeren“ Gebäuden</li> </ul>
<b>Nachteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedarfe werden nicht gedeckt</li> <li>• Kostenintensiv in Errichtung und Instandhaltung</li> <li>• Möglichkeit weiterer Angebote nicht vorhanden (z. B. Sportangebote, AWO, VHS,...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensive Auseinandersetzung und Abwägung von Nachnutzungsoptionen in „leeren“ Gebäuden</li> <li>• 2-Feld-Halle: kaum Möglichkeiten zur Angebotserweiterung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisatorischer Aufwand durch Multifunktionalität</li> <li>• Multifunktionalität erschwert Kostenübersicht, könnte durch Verträge klar geregelt werden</li> <li>• Regelung Verkehr/Parksituation</li> </ul>

## Handlungsoptionen

	<b>Option 1 Status quo; Hallen eins zu eins ersetzen</b>	<b>Option 2 Ersatzbau minimal</b>	<b>Option 3 Ersatzbau erweitert</b>
<b>Hinweise</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>• Konflikt: Jugendliche vs. andere Nutzende → evtl. andere Lage oder am Rand des Gebäudes/ Lärmschutz</li><li>• evtl. die beiden Hallen trennbar/schalldicht gestalten</li><li>• Belag für Tänzer &amp; Sportler anders → weiterer Raum notwendig (ggf. Seminarraum)</li><li>• Bei multifunktionaler Nutzung mehr Ab- und Aufbau der Stühle/Tische → Hausmeister/Verantwortlichkeit?</li><li>• ggf. Parkplatz bei den leeren Gebäude</li></ul>	

# Standortwahl

## Standortwahl

	Abriss → Neubau	Neuer Standort
Hinweise		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliche Nähe zu Schulen</li> <li>• Räumliche Nähe zu Sportflächen</li> </ul>
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stufenweise Errichtung möglich</li> <li>• Keine Ideen der Nachnutzung überlegen</li> <li>• Verkehr/Parksituation bleibt erhalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäude während Bauzeit nutzbar</li> <li>• Freie Gebäude/Flächen für andere Nutzungen</li> </ul>
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung während Bau ausgeschlossen</li> <li>• TuS-Mitgliederzahlen könnten zurück gehen</li> <li>• Jugendliche gehen möglicherweise „verloren“</li> <li>• Für Schulen organisatorisch schwierig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Findung eines geeigneten Standorts</li> <li>• Regelung Verkehr/Parksituation (auch während der Bauphase)</li> <li>• Bereitstellung der Infrastruktur</li> </ul>



➤ **Ortsentwicklungskonzept Dassendorf**  
**Finanzausschuss**

Dassendorf, 27.10.2020

**Julia Reiß &  
Jürgen Wittekind**

Institut Raum & Energie

## OEK Verständnis/Ziele

- Kein wissenschaftliches Gutachten
- Umsetzungsorientiertes Entwicklungskonzept (Perspektive: 10 Jahre +)
- mit Anpassungs-/ Fortschreibungsbedarf
- Aufzeigen von Stärken/Schwächen/Chancen/Risiken
- Identifikation von Handlungsfeldern
- Klare Prioritätensetzungen (u.a. durch Schlüsselprojekte)
- Blick über den „Tellerrand“ empfohlen

## PFLICHTBESTANDTEILE

- Kritische Auseinandersetzung mit der prognostizierten demografischen Entwicklung und deren Folgen
- Auseinandersetzung mit dem Thema Flächeninanspruchnahme (Focus „bauliche Innenentwicklung“)
- Bürger\*innen - Beteiligung

## Inhalt - Themenfelder Ortsentwicklungskonzept

-  Demographische Entwicklung
-  Flächeninanspruchnahme / Innenentwicklungspotenziale
-  Wohnbauliche Entwicklung und Wohnumfeld
-  Bildung, Freizeit und Dorfleben
-  Mobilität und Erreichbarkeit
-  Wirtschaft
-  **Liegenschaften in Dassendorf**

## Übersicht betrachtete Gebäude

Objekt	Auslastung	Baul./ Energ. Wärme + Strom Zustand	Eigentümer	Aufgabe	Kosten/Jahr (Ifd.) – Haushalt	Alternative Nutzungs- optionen	Bewertung	Investition
Räume im Amts- gebäude	+	+/-	Gemeinde	Pflicht	-16.700 €	Gemeindliche Nutzung oder Nutzung durch Dritte		
Alte Kreis- sparkasse	-	+/- F, H	Gemeinde	Freiwillig	-14.800 €	Gemeindliche Nutzung oder Nutzung durch Dritte		Ergänzung Sanitär- anlagen
Am Wendel 2a (Bücherei + VHS)	+	+/-, A+	Gemeinde	Freiwillig	-3.300 € - Bücherei -6.000 € - Wohnen +12.800 € - Wohnen	Umbau zu Wohnnutzung	Umnutzung zu Wohnraum möglich	50'-60.000 € Umbau Wohnen
Turnhalle	+	- -/H, E	Gemeinde	Pflicht	-62.000 € +34.000 € - Schulverband	Keine	Abriss empfohlen	Raum- programm erforderlich
Jugendtreff Dassendorf	/	- -/H, E	Gemeinde	/	-9.900 €	Keine	Abriss empfohlen	
Ehemalige Tennishalle (TuS)	+	- -/	TuS	Freiwillig	+1.400 € - Pacht [18.566 € = jährl. Kosten TuS]	Keine	Abriss empfohlen	

# Handlungsoptionen

## Handlungsoptionen

	<b>Option 1</b> <b>Status quo; Hallen</b> <b>eins zu eins ersetzen</b>	<b>Option 2</b> <b>Ersatzbau minimal</b>	<b>Option 3</b> <b>Ersatzbau erweitert</b>
<b>Kosten</b>	Richtwert/Halle ca. 1-1.5 Mio. €	Richtwert/Halle ca. 1.5-2 Mio. €	Richtwert > 3 Mio. €
<b>Vorteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stufenweiser Neubau</li> <li>• Weniger Organisationsaufwand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedarfe zum Teil gedeckt</li> <li>• Bau-, Instandhaltungs- und laufende Kosten für ein Gebäude</li> <li>• Nachnutzungsoption „leere“ Gebäude bietet Chancen für Neues</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bündelung der Angebote</li> <li>• Abdeckung der Bedarfe</li> <li>• Bau-, Instandhaltungs- und laufende Kosten für ein Gebäude</li> <li>• Nachnutzungsoption „leere“ Gebäude bietet Chancen</li> <li>• ggf. Mieteinnahmen in „leeren“ Gebäuden</li> </ul>
<b>Nachteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedarfe werden nicht gedeckt</li> <li>• Kostenintensiv in Errichtung und Instandhaltung</li> <li>• Möglichkeit weiterer Angebote nicht vorhanden (z. B. Sportangebote, AWO, VHS,...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensive Auseinandersetzung und Abwägung von Nachnutzungsoptionen in „leeren“ Gebäuden</li> <li>• 2-Feld-Halle: kaum Möglichkeiten zur Angebotserweiterung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisatorischer Aufwand durch Multifunktionalität</li> <li>• Multifunktionalität erschwert Kostenübersicht, könnte durch Verträge klar geregelt werden</li> <li>• Regelung Verkehr/Parksituation</li> </ul>

## Handlungsoptionen

	<b>Option 1 Status quo; Hallen eins zu eins ersetzen</b>	<b>Option 2 Ersatzbau minimal</b>	<b>Option 3 Ersatzbau erweitert</b>
<b>Hinweise</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>• Konflikt: Jugendliche vs. andere Nutzende → evtl. andere Lage oder am Rand des Gebäudes/ Lärmschutz</li><li>• evtl. die beiden Hallen trennbar/schalldicht gestalten</li><li>• Belag für Tänzer &amp; Sportler anders → weiterer Raum notwendig (ggf. Seminarraum)</li><li>• Bei multifunktionaler Nutzung mehr Ab- und Aufbau der Stühle/Tische → Hausmeister/Verantwortlichkeit?</li><li>• ggf. Parkplatz bei den leeren Gebäude</li></ul>	

# Standortwahl

## Standortwahl beide Sporthallen und Jugendtreff

	Abriss → Neubau	Neuer Standort
Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliche Nähe zu Sportflächen</li> <li>• Räumliche Nähe zu Schulen</li> </ul>	
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stufenweise Errichtung möglich</li> <li>• Verkehr/Parksituation bleibt erhalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäude während Bauzeit nutzbar</li> <li>• Freie Gebäude/Flächen für andere Nutzungen</li> </ul>
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung während Bau ausgeschlossen</li> <li>• TuS-Mitgliederzahlen könnten zurück gehen</li> <li>• Jugendliche gehen möglicherweise „verloren“</li> <li>• Für Schulen organisatorisch schwierig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Findung eines geeigneten Standorts</li> <li>• Regelung Verkehr/Parksituation (auch während der Bauphase)</li> <li>• Bereitstellung der Infrastruktur</li> </ul>

## Objekte – Handlungsoptionen - Übersicht

Turnhalle +  
Jugendtreff



Abriss und Neubau

Grundschule + OGTS



Erweiterung  
in Planung

Alte Kreissparkasse



Erhalt oder  
Vermietung  
Notwendig: Umbau

Ehemalige  
Tennishalle



Abriss und Neubau

Am Wendel 2a  
(Bücherei + VHS)



Erhalt, Umnutzung  
und Vermietung  
oder Verkauf

Gemeinderäume  
im Amtsgebäude



Erhalt, Vermietung  
oder Verkauf

Künftige Bedarfe

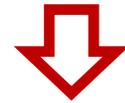
Besprechungs-  
Bürraum

Gemeinschaftsräume

# Einzelne Objekte

## Objekte – Handlungsoptionen - Übersicht

**Gemeinderäume  
im Amtsgebäude**



Erhalt, Vermietung  
oder Verkauf

## Objekte – Handlungsoptionen - Übersicht

Alte Kreissparkasse



Verkauf, Erhalt oder  
Vermietung

Notwendig: Umbau

Vermietung:

- Polizei
- CoworkingSpace
- Besprechungsraum
- Seminarraum

## Ehemalige Kreissparkasse

Zustand:

- Gebäude in gutem Zustand

Momentane Nutzung:

- VHS
- AWO



## Übersicht Ehemalige Kreissparkasse

Objekt	Baujahr	NGF*	Flurstückgröße	Marktwert (2015) (990€/m <sup>2</sup> WNfl.)	Bodenwert (2015) (140 €/m <sup>2</sup> )
Ehemalige Kreissparkasse	2004	166 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>	ca. 164.300 €	154.000 €

Der Bodenwert liegt 2018 bei 200 € / m<sup>2</sup>. Vgl. Gutachterausschuss im Kreis.

Objekt	Baujahr	NGF*	Flurstückgröße		Bodenwert (2018) (200 €/m <sup>2</sup> )
Ehemalige Kreissparkasse	2004	166 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>		220.000 €

\* Die vorliegende Nutzflächenberechnung weist 160,44 m<sup>2</sup> aus. Hinzu kommen ca. 6 m<sup>2</sup> aus der Erweiterung des Windfanges.

## Objekte – Handlungsoptionen - Übersicht

Am Wendel 2a  
(Bücherei + VHS)



Erhalt, Umnutzung  
und Vermietung  
oder Verkauf

## Ehemalige Polizeistation – VHS, Bücherei und Gemeindewohnungen

Zustand:

- Sanitäreanlagen im Keller in sehr schlechtem Zustand

Momentane Nutzung:

- VHS mit Büro und Kursraum
- Bücherei (3 Räume)
- 2 Gemeindewohnungen



## Übersicht VHS, Bücherei und Gemeindewohnungen

- Kostenschätzung Bücherei und VHS Umbau in 1-2 Wohnungen (Stand: 25.09.2020):
- Ca. 50.000 € – 60.000 €
- Ca. 2 x 60 m<sup>2</sup> -> ca. 8 €/m<sup>2</sup> x 60 m<sup>2</sup> = 480 € (Kaltmiete für 1-60m<sup>2</sup>-Wohnung)
- Bei zwei Wohnungen ca. 11.500 € (pro Jahr Kaltmiete)

### Preisentwicklung pro m<sup>2</sup>

Die Daten zeigen den mittleren Preis der ausgewerteten Angebote (Medianwerte).

Jahr	Wohnungsmiete pro m <sup>2</sup>			Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	
	bis 40 m <sup>2</sup>	bis 80 m <sup>2</sup>	bis 120 m <sup>2</sup>	Wohnungen	Häuser
2016	k.A.	6,60 €	7,70 €	k.A.	1.810 €
2017	k.A.	7,30 €	7,70 €	k.A.	1.890 €
2018	k.A.	8,00 €	7,90 €	k.A.	2.080 €

Sie sind Journalist und in der Recherche nach Miet- und Kaufpreisen für Ihre Region? Dann wenden Sie sich gerne per E-Mail an [presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de). Wir werden Ihnen nach Möglichkeit die gewünschten Daten zur Verfügung stellen.

[www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)

## Objekte – Handlungsoptionen - Übersicht

Turnhalle +  
Jugendtreff



Abriss und Neubau

## Objekte – Handlungsoptionen - Übersicht

**Turnhalle +  
Jugendtreff**



Abriss und Neubau

**Ehemalige  
Tennishalle**



Abriss und Neubau

## TuS Halle

### Zustand:

- Einbau selbst von TuS realisiert (Gebäude mit Fitnessraum, Büro, Umkleiden); Zustand OK
- Tennishalle, v.a. Dach abgängig
- Energetisch schlechter Zustand

### Momentane Nutzung:

- TuS
- Grundschule
- Gleichstellungsbeauftragte (Selbstverteidigung)



## Übersicht ehemalige Tennishalle

▪ Tennishalle Dassendorf Kostenschätzung (fünfeck architektur vom 26.03.2015):	
▪ Abbruch Hallenkonstruktion:	59.000,00 € (netto)
▪ Dach neu:	76.000,00 € (netto)
▪ Herrichten, Erschließen und Außenanlagen:	4.000,00 € (netto)
▪ Baunebenkosten:	26.546,22 € (netto)
▪ Gesamt (netto – ohne Dach neu):	89.546,22 € (netto)
▪ <b>Gesamt (inkl. 16 % MwSt.):</b>	<b>118.201,01 €</b>

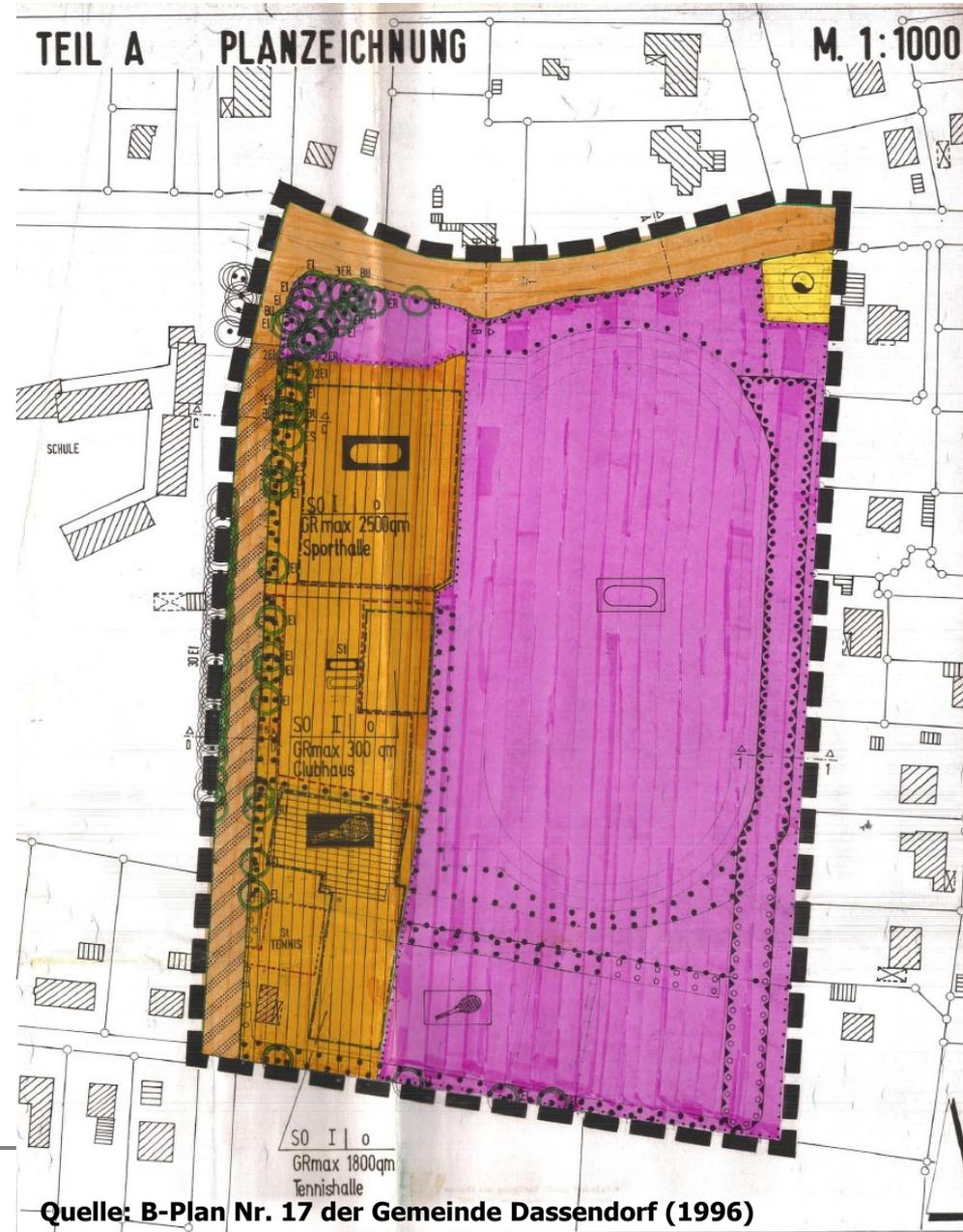
Vermutlich ohne Astbestsanierung

## Übersicht ehemalige Tennishalle – jährliche Kosten TuS

Kostenart	Betrag
AWSH (Müll)	128,40 €
Wasser	576,00 €
Abwasser	348,00 €
Gas	5.148,00 €
Strom	7.236,00 €
Schornsteinfeger	60,42 €
Pacht	1.400,16 €
Hausmeister	2.040,00 €
Putzfrau	2.400,00 €
Versicherung	629,56 €
<b>Summe</b>	<b>19.966,54 €</b>

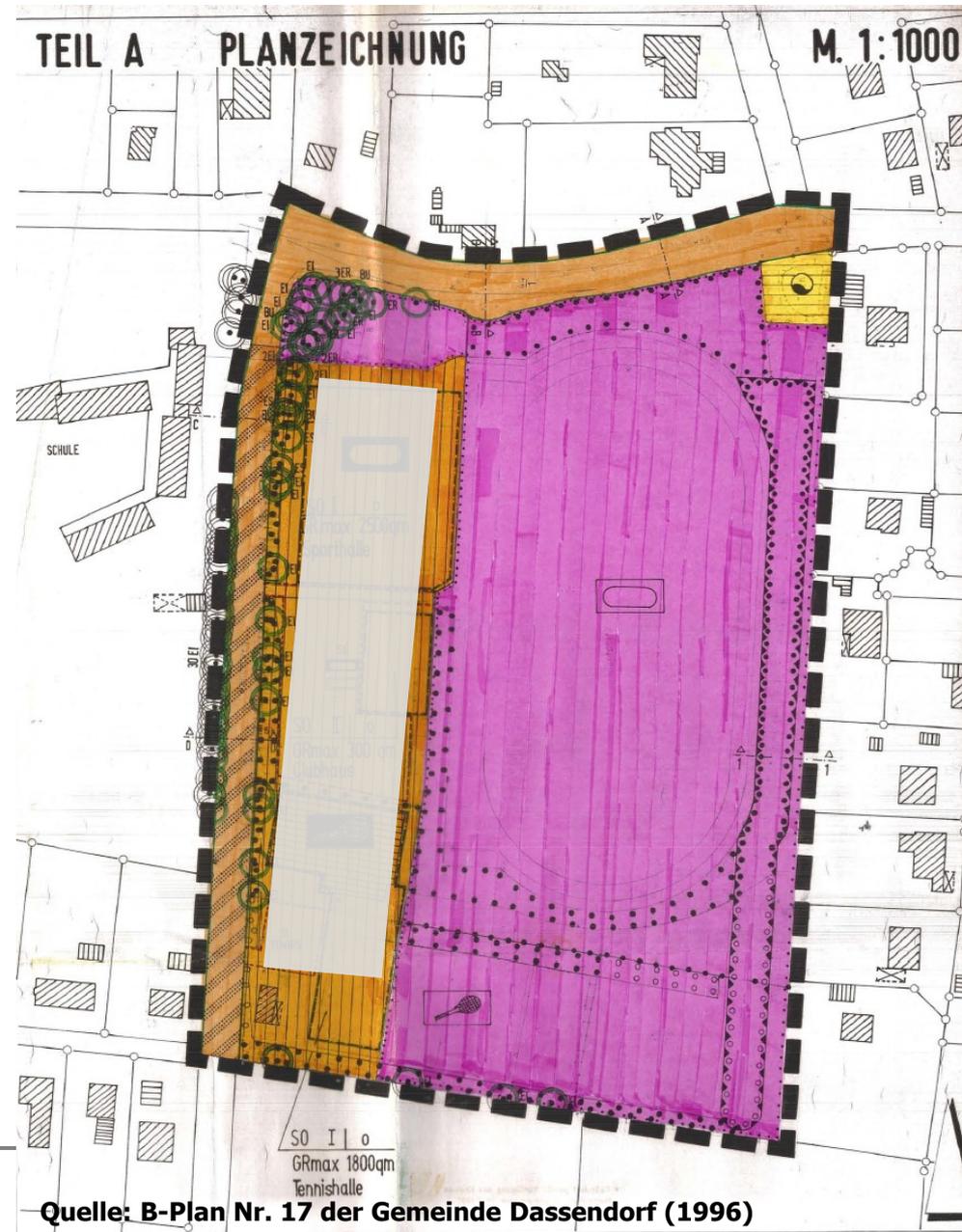
## Potenzielle Fläche für Sport- und Kulturzentrum Dassendorf

- Neben dem Sportplatz ist eine große Freifläche vorhanden
- Fläche ist bereits ausgewiesen als „Sonstiges Sondergebiet für Turnhalle, Clubhaus, Tennishalle“
- bestehende Gebäude sind abgängig und würden durch einen Neubau ersetzt werden



## Potenzielle Fläche für Sport- und Kulturzentrum Dassendorf

- Neben dem Sportplatz ist eine große Freifläche vorhanden
- Fläche ist bereits ausgewiesen als „Sonstiges Sondergebiet für Turnhalle, Clubhaus, Tennishalle“
- bestehende Gebäude sind abgängig und würden durch einen Neubau ersetzt werden
- Geeignete Baufläche ca. 40m x 150m  
(Eine moderne Dreifeldhalle inkl. Tribüne hat eine Abmessung von 45m x 65m)



## Neubau Multifunktionsgebäude

- Neubau zur Nutzung durch VHS, Bücherei, Jugendtreff, Schule, Sportverein, Gemeinde u.a.
- Kosten eines Architekten sind bei öffentlicher Ausschreibung auch im Nachgang förderfähig.
- Je nach Variante und Raumprogramm können unterschiedliche Förderprogramme zum Tragen kommen: KfW, KIF, Integrierte ländliche Entwicklung. Anzustreben ist eine GAK-Förderung (Fördersumme bis 750.000€).

## Referenz Projekt Sandesneben - Amtsarena



Dreifeldsporthalle Sandesneben

<https://architekten-mfm.de/projekte/schulen-sporthallen-kitas/>



Dreifeldsporthalle Sandesneben, Eingangsbereich

## Referenz Projekt Sandesneben - Amtsarena

- Werte für Sporthallen (Dreifeldhallen) **Werte zwischen Unterem Wert und Mittelwert angesetzt/ 2016)**
- Geometrische Gebäudedaten:
  - 2- Geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und Unterkellerung.
  - BGF = Brutto- Grundflächen = Summe der Grundflächen aller Geschosse: ca. 2.770,00 m<sup>2</sup>
  - NF = Nutzfläche: ca. 2.050,00 m<sup>2</sup>
  - BRI = Brutto- Rauminhalt: ca. 19.710,00 m<sup>3</sup>
  - Summe Kosten Bauwerk (KGr 300+ 400) brutto, gerundet: 4.800.000,00 EUR
  - ohne Grundstück

**Baukosten**

Grunderwerb	200.000,00 €
Baukosten	5.080.000,00 €
./. Vorsteuer	480.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>4.800.000,00 €</b>

**Neubau 3-Felder-Halle****Finanzierung**

Eigenmittel	800.000,00 €
Zuweisungen	- €
Kreditmittel	4.000.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>4.800.000,00 €</b>

**Laufende Kosten**

Finanzierungskosten					Schuldendienst *			
Gläubiger	Betrag	Laufzeit	Zinssatz	Tilgung jährl.	2016	2017	2018	2019
KfW **	2.540.000,00 €	20 Jahre	0,40	127.000,00 €				
Kreditmarkt	1.460.000,00 €	20 Jahre	1,25	73.000,00 €	68.580,00	227.800,88	226.380,38	224.959,88
<b>Summe</b>	<b>4.000.000,00 €</b>			<b>200.000,00 €</b>				
<b>Bewirtschaftungskosten</b>					10.000,00 €	50.000,00 €	51.000,00 €	52.000,00 €
<b>abzüglich Nutzungsentschädigungen Sportvereine ***</b>					- €	34.392,00 €	34.392,00 €	34.392,00 €
<b>jährliche Kosten</b>					<b>78.580,00 €</b>	<b>243.408,88 €</b>	<b>242.988,38 €</b>	<b>242.567,88 €</b>

\* Tabellenblatt Zins- und Tilgungsplan

\*\* ab 2 Mio. maximal 50% der Gesamtkosten

\*\*\* Tabellenblatt Mitglieder

## Beispiele Sporthalle

„Für eine Halle mit den Spielfeldmaßen 24 m x 44 m (2-Feld-Halle):  
liegen die Kosten bei ca. 950.000 € zzgl. MwSt. (schlüsselfertig)“

**Jan Erik HILDENBRAND**

Tel: +49 174 179 2626

[janerik.hildenbrand@smc2-construction.com](mailto:janerik.hildenbrand@smc2-construction.com)

**SMC2 Vertriebsbüro Deutschland**

Horst Delp & Jan Erik Hildenbrand

PIER F – Der Zukunftshafen | Franziusstraße 8-14 | 60314 Frankfurt am Main

Tel: +49 69 9494 4293 | [kontakt@smc2-bau.de](mailto:kontakt@smc2-bau.de)



# EINE INDIVIDUELLE SPORTHALLE

## DIMENSIONEN

Die Bauwerke von SMC2 passen sich allen Dimensionen an.

### GESTALTEN SIE IHRE HALLE

- Tragwerk aus Brettschichtholz und Montageverbindungen aus heißverzinktem Stahl **1**
- Dachmodule und Fassade aus Textilmembran **2**
- Regenrinnen und Fallrohre aus heißverzinktem oder pulverbeschichtetem Stahl
- Fassadenverkleidung aus Holz, Stahl oder anderem Material **3**
- Glasfronten, Schiebelemente und Öffnungsmöglichkeiten

### AUSSTATTUNG

- LED-Beleuchtung in allen Beleuchtungsklassen **4**
- Gas-Dunkelstrahler **5**
- Sportboden und Sportausstattung **6**
- Luftaufbereitungsanlagen
- Fassaden mit Siebdruck
- Dachdämmung mit Doppelmembran



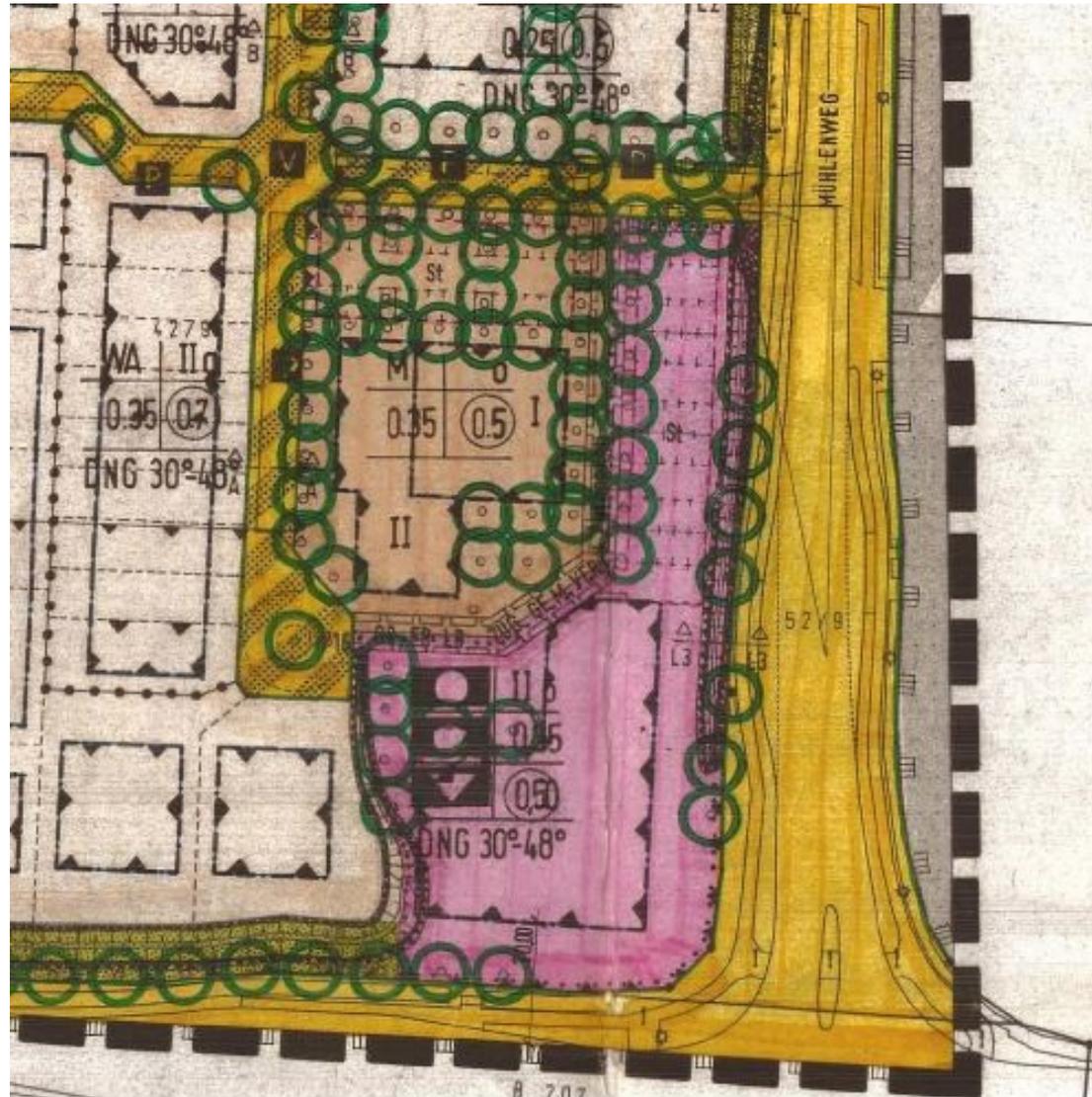
## Übersicht Große Räumlichkeiten

Objekt	Ca. Größe (m <sup>2</sup> )
Gemeinderäume im Amtsgebäude	
Multifunktionssaal	Ca. 220 m <sup>2</sup>
Bürgermeisterbüro	19 m <sup>2</sup>
Fraktionsraum	24 m <sup>2</sup>
Küchenzeile	10 m <sup>2</sup>
Lagerraum	Ca. 15 m <sup>2</sup>
Garderobe	10 m <sup>2</sup>
Alte Kreissparkasse	
Kassenraum	75 m <sup>2</sup>
Besprechung	17 m <sup>2</sup>
Pausenraum	8 m <sup>2</sup>
Am Wendel 2a (Bücherei + VHS)	
Bücherei	80 m <sup>2</sup>
Büro (VHS)	15 m <sup>2</sup>
Seminarraum	23 m <sup>2</sup>
Abstellraum	8 m <sup>2</sup>

## Übersicht Große Räumlichkeiten

Objekt	Ca. Größe (m <sup>2</sup> )
Ehemalige Tennishalle (TuS)	
Büro	20 m <sup>2</sup>
Sitzungsraum	19 m <sup>2</sup>
Umkleiden	13 m <sup>2</sup>
Tanzsaal	75 m <sup>2</sup>
Weitere Räume	2 x 25 m <sup>2</sup>
Jugendtreff Dassendorf	
Jugendtreff 1	63 m <sup>2</sup>
Jugendtreff 2	40 m <sup>2</sup>
Turnhalle	
Halle	347 m <sup>2</sup>
Umkleiden	112 m <sup>2</sup>

## Bebauungspläne – B18 - Ausschnitt



## Amtsgebäude Dassendorf

Zustand:

- Gebäude in gutem Zustand

- Ggf. Küche erweitern

Momentane Nutzung:

- Sitz der Amtsverwaltung des Amts Hohe Elbgeest
- Veranstaltungssaal und Fraktionszimmer der Gemeinde Dassendorf, Nutzung durch unterschiedliche Institutionen



Veranstaltungssaal



Gebäude



Eingangshalle

## Ehemalige Sparkasse

Zustand:

- Gebäude in gutem Zustand

Momentane Nutzung:

- VHS
- AWO



## Freiwillige Feuerwehr

Zustand:

- Sehr guter Zustand durch Sanierungsmaßnahmen und Anbau
- Ggf. Sanierung Dach und Sanitäreanlagen

Momentane Nutzung:

- Freiwillige Feuerwehr
- Derzeit Nutzung des Gemeinschaftsraums durch Kirchensenioren



## Evangelische Kirche

### Zustand:

- Kirchengebäude in sehr gutem Zustand
- Aussegnungshalle nicht beheizt

### Momentane Nutzung:

- Aussegnungshalle wird für Trauerfeiern genutzt
- Eine Krippengruppe in der Kirche
- Nutzung als Raum für Elternabende



Multifunktionaler Kirchenraum



Kirche von außen



Aussegnungshalle

## Evangelische Kindertagesstätte

### Zustand:

- Einbau von Lärmschutzdecken
- Mehrere Anbauten
- Sehr guter Zustand

### Momentane Nutzung:

- 3 Elementargruppen,  
2 Krippengruppen  
wochentags zwischen  
7 und 16 Uhr



## Kindertagesstätte Spatzennest

### Zustand:

- Einrichtung besteht seit 23 Jahren
- Wenig Platz im Lagerraum
- Erweiterung nicht mehr möglich

### Momentane Nutzung:

- 3 Elementargruppen,  
1 Krippengruppe



## Jugendtreff Dassendorf

Zustand:

- OK, ein „Beratungsraum“ ist wünschenswert

Momentane Nutzung:

- Jugendtreff



## Turnhalle

### Zustand:

- Sanierungsbedarf, v.a. Umkleidekabinen
- Energetisch schlechter Zustand

### Momentane Nutzung:

- Schule/Sportunterricht
- Nutzung Umkleidekabinen durch Sportverein (Fußball)
- Feuerwehr
- TuS



Halle



Turnhalle von außen



Umkleidekabine

## Schule (Grundschule und offene Ganztagschule)

### Zustand:

- Mehrere Anbauten
- Lehrerzimmer zu klein
- Zu wenig (Lager-) Räume
- Erweiterung in Planung

### Momentane Nutzung:

- Alfried-Otto Schule und Offene Gesamtschule
- VHS
- RK (Blutspende)



## Seniorenpark Holunderhof

Zustand:

- Sehr guter Zustand

Momentane Nutzung:

- 63 Wohneinheiten
- Ggf. Nutzung des Gemeinschaftsraums durch Krankengymnastik
- Projekte gemeinsam mit KiTa Spatzennest



## Vorstellung Sachstand Ortsentwicklungskonzept Dassendorf – FA 27.10.2020

### Übersicht betrachtete Objekte in der Gemeinde Dassendorf

Objekt	Aus- las- tung	Baul./ Energ. Wärme + Strom Zustand	Eigen- tümer	Aufgabe	Kosten/Jahr (Ifd.) – Haushalt	Alternative Nutzungs- optionen	Bewertung	Investition
Gemeinde- räume im Amts- gebäude	+	+/	Gemeinde	Pflicht	-16.700 €	Gemeindliche Nutzung oder Nutzung durch Dritte		
Alte Kreis- sparkasse	-	+/ F, H	Gemeinde	Freiwillig	-14.800 €	Gemeindliche Nutzung oder Nutzung durch Dritte		Ergänzung Sanitär- anlagen
Bücherei + VHS (Ehemalige Polizeistation - EG)	+	+/-,A+	Gemeinde	Freiwillig	-3.300 € - Bücherei -6.000 € - Wohnen +12.800 € - Wohnen	Umbau zu Wohnnutzung	Umnutzung zu Wohnraum möglich	50'-60.000 € Umbau Wohnen
Ehemalige Tennishalle (TuS)	+	- -/	TuS	Freiwillig	+1.400 € - Pacht [-18.566 € - Kosten TuS]	Keine	Abriss empfohlen	Raum- programm erforderlich
Jugendtreff Dassendorf	/	- -/H, E	Gemeinde	/	-9.900 €	Keine	Abriss empfohlen	
Turnhalle	+	- -/H, E	Schul- verband	Pflicht	-62.000 € +34.000 € - Schulverband	Keine	Abriss empfohlen	