



Hohenasperg

Von der landwirtschaftlichen
Hofstelle zum
Dorfmittelpunkt

Rendsburg, 13. Februar 2010

Workshop „Innenentwicklung“ des
Landes Schleswig-Holstein

Dorfmitte Hohenaspe früher



Die Gemeinde Hohenaspe



- 2.100 Einwohner
- kein Zentralort
- div. zentralörtliche Funktionen
- Grundschule
- 6 gruppiger Kindergarten
- Schwimmbad
- Kirchenstandort
- Nahversorgung, Sozialstation, Ärzte,
- 8 km nördlich von Itzehoe



Die Situation 2004

- Schlechte, sanierungsbedürftige Bausubstanz
- Störende Nutzung durch intensive Landwirtschaft
- Kaum seniorengeeignete Mietwohnungen
- Landarzt sucht zentralen Standort
- 2 Dorfbäcker hatten aufgegeben
- Dorfplatz für zentrale Veranstaltungen gewünscht
- Schlüsselgrundstück im Herzen der Gemeinde



Die Planungen

- LSE des Amtes Itzehoe-Land 2004
- Dorfentwicklungsplan 2005
- Untersuchungen der Region Itzehoe zur demographischen Entwicklung 2005
- Machbarkeitsstudie durch externen Gutachter 2005
- Bebauungsplan 2006
- Bauantrag 11.10.2006
- Baugenehmigung 23.11.2006
- Einweihung 18.04.2008

Die Machbarkeitsstudie



Phase I

Bestandsaufnahme

Bedarfs- & Potentialanalyse & Bewertung

Herleitung Szenarien

Phase II

Entwicklungs-szenarien

Bewertung Effekte der Szenarien

Entwicklungs-konzept

Phase III

Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsrechnung

Bewertung Effekte für die Gemeinde

Machbarkeitsempfehlung und Umsetzungsplan

Das Ergebnis der Studie



- 16 seniorengeeignete Wohnungen
- kein betreutes Wohnen
- Überwiegend Wohnungen für Singles
- Kaltmietzins 8 € marktfähig
- Gewerbeflächen für Dienstleister, Arzt,
- Cafe, Bistro, Bäcker sinnvoll
- erwarteter Cash Flow ca. 14.000 €/anno
- Realisierung durch Gemeinde selbst



Der Abriss



Neue Dorfmitte Hohenasppe Planung



Neue Dorfmitte Hohenaspe Planung



In der Realität



Ein Blick in die Wohnungen





Daten und Zahlen

- 20 seniorengeeignete Wohnungen von 56 bis 75 m², nur mobile Pflege
- alle Wohnungen mit Parkett, hochwertige Ausstattung
- div. Gewerbeflächen wie Arzt, Bäcker, Versicherung, Frisör, Sozialstation
- Miete 10 € warm incl. NK
- kostenlose Stellplätze
- Gemeinschaftsraum mit Küche zur freien Nutzung
- großzügige Außenfläche
- Baukosten incl. Grunderwerb, Bauleitplanung 3,7 Mio €
- Auslastung Wohnungen 80 %, Gewerbe 100 %



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Volker Tüxen

Amt Itzehoe-Land

Margarete-Steiff-Weg 3

25524 Itzehoe

04821 738825

volker.tuexen@amt-itzehoe.landsh.de