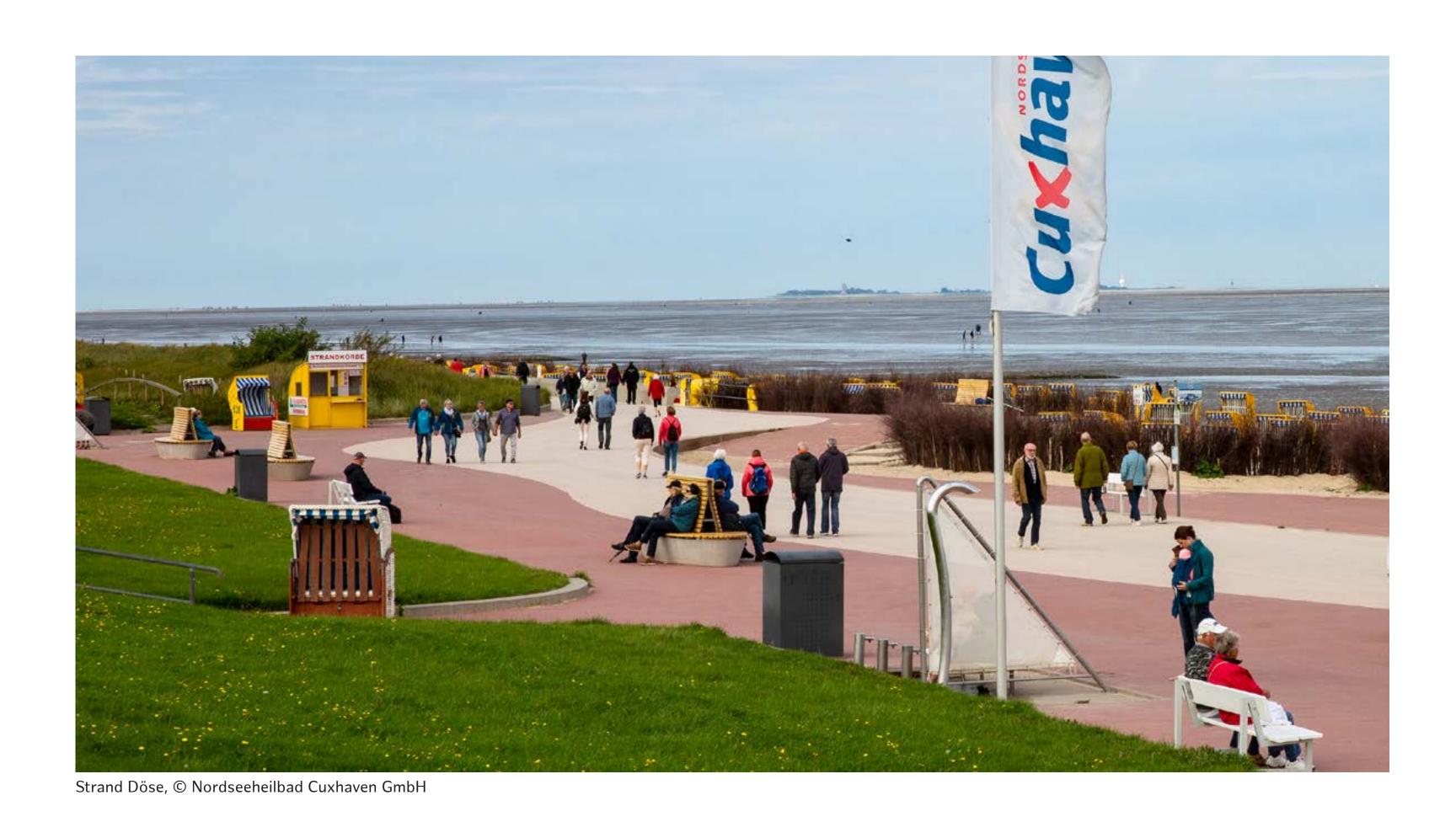
STEUERUNG DER FERIENWOHNNUTZUNG IN DER STADT CUXHAVEN



Kernaussage

Das erarbeitete Konzept zur Steuerung von Beherbergungsnutzungen schafft eine Steuerungsgrundlage für den transparenten und rechtsicheren baurechtlichen Umgang mit Ferienwohnungen sowie die Entwicklung der qualitativen und quantitativen gewerblichen Beherbergungsstruktur in Cuxhaven.

Kontakt

Dezernat II "Bauen, Naturschutz und Technische Dienste", Stadt Cuxhaven Ansprechpartner: Andreas Eickmann 04721 / 700-630 Dezernat2@cuxhaven.de www.cuxhaven.de



"Das Konzept zur Steuerung von Beherbergungsnutzungen ist ein wesentliches Instrument, um die sehr emotional geführte gesellschaftliche Diskussion um die Nutzungskonkurrenz zu versachlichen."

Andreas Eickmann
Dezernat II, Stadt Cuxhaven

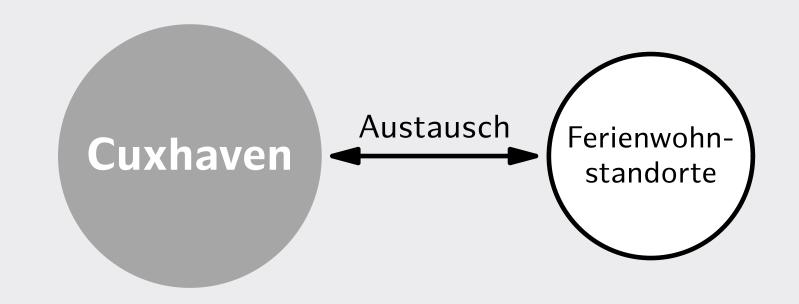


Kurzbeschreibung

In der Stadt Cuxhaven kommt es verstärkt zu Nutzungskonkurrenzen zwischen den touristischen Funktionen und den übrigen Belangen der Stadtentwicklung. Die räumliche Konzentration und das ungesteuerte Wachstum von Ferienwohnungen sowie ein wachsender Anteil an Nebenwohnungen führen zu Konkurrenzen am Wohnungsmarkt. Daraus entstehen städtebauliche Folgeprobleme für ganze Stadtteile.

Auf Basis einer umfassenden Analyse des Bestandes und der Rahmenbedingungen im Stadtgebiet wurde ein Konzept zur Steuerung von Beherbergungsnutzungen erarbeitet. Es empfiehlt Standorte und Marktsegmente, an denen diese ausnahmsweise zugelassen oder ausgeschlossen werden sollten. Es soll dazu dienen, die baurechtlichen Rahmenbedingungen entsprechend den Erfordernissen der Stadtentwicklung rechtssicher und transparent anzupassen und somit auch das entstandene Konfliktpotential im städtischen Diskurs zu entschärfen.

Projektträger: Stadt Cuxhaven **Projektpartner:** Kommunen mit gleicher Problemlage



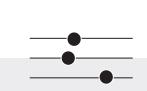
•

Ausgangslage

- Angespannter Wohnungsmarkt, Konkurrenz zwischen Wohnnutzungen, Nebenwohnsitzen und touristischen Vermietungen
- Zunehmende Verdrängung der Wohnnutzung in Teilräumen trotz kontinuierlicher Bautätigkeit
- Cuxhaven als beliebtes Nordseeheilbad im Fokus von Investoren aus Beherbergungssektor
- Zunehmend schwieriger, ausreichende Flächen und Immobilien für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum bereitzustellen
- Marktentwicklungen der Vergangenheit haben Basis in Teilräumen belastet, wenngleich positive Effekte des Tourismus für die infrastrukturelle Ausstattung unbestritten sind
- Ansatz: Belange des Wirtschaftsfaktors Tourismus mit übrigen Belangen der Stadtentwicklung harmonisieren, im gesamtstädtischen Kontext nach Lösungsmöglichkeiten suchen
- Gestiegener Bedarf an städtebaulicher Steuerung
- Notwendigkeit einer übergeordneten, städtebaulich begründeten Konzeption zur gezielten räumlichen Steuerung der Entwicklung von Einrichtungen der touristischen Beherbergung
- Ziel: Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit durch einheitliche und rechtssichere Beurteilungsgrundlage für den Umgang mit derartigen Nutzungen









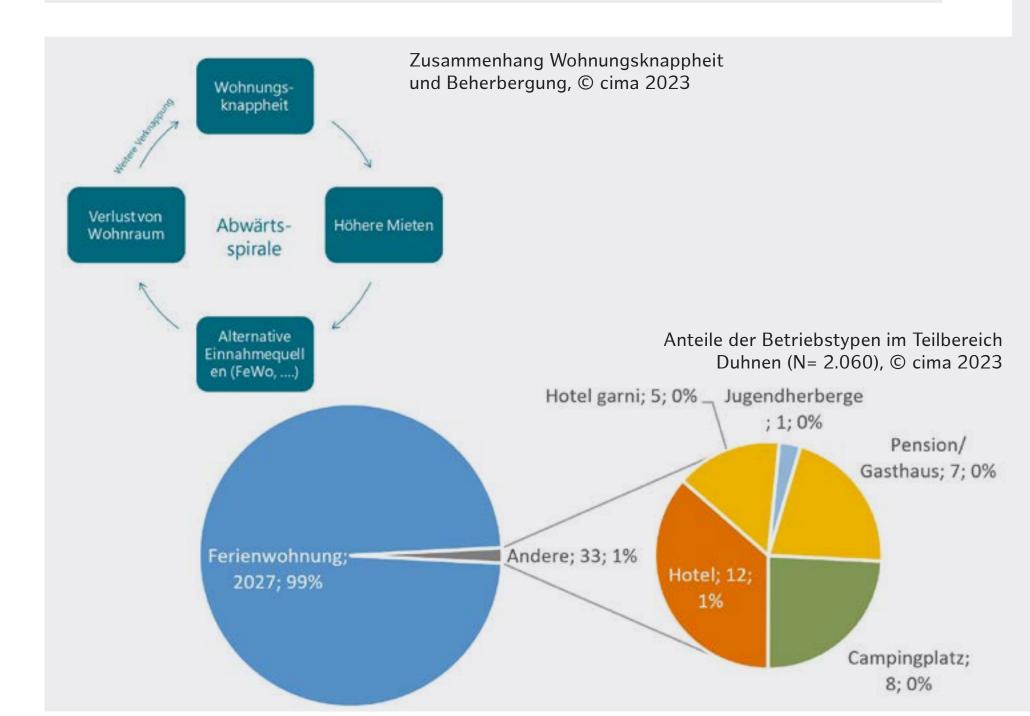
Prozessgestaltung

- Ursprüngliche Konzeption umstrukturiert und inhaltlich neu priorisiert > Reduzierung der geplanten Beteiligungsformate, Fokus auf Analyse und Konzept zur Steuerung von Beherbergungsnutzungen
- Umfassende Analyse des Bestandes und der Rahmenbedingungen im Stadtgebiet als Basis einer Konzeption für den zukünftigen Umgang mit Beherbergungsangeboten
- Analytischer und rechtlicher Rahmen für innerstädtischen Umgang mit Ferienwohnungsproblematik hat höheren Stellenwert als Mediations- und Vermittlungsarbeit
- Forderung nach klarer Positionierung und transparenter Entscheidungsgrundlage für Umgang mit Ferienwohnungen durch Politik und private Akteure (Immobilieninhabende, Beherbergungsstättenbetreibende, Ferienwohnungsanbietende, etc.)
- Planungssicherheit stand im Fokus
- Beteiligungsprozess, Befragungen der Bevölkerung sowie Expertenrunde in reduzierter Form in Erarbeitungsprozess des städtebaulichen Konzepts integriert
- Analytischen Teil mit anschließenden Prüfmustern und Handlungsempfehlungen, teilräumlich für alle Stadtteile, priorisiert
- Städtebauliches Konzept wird gegenwärtig für Gremienbeteiligung und Ratsbeschluss abgestimmt
- Ziel: Konzept in zukünftige Planungen einfließen lassen und lange Abstimmungsprozesse in Einzelfällen vermeiden



Interkommunaler/ kooperativer Handlungsansatz

- Fokus von gemeinsamer Erarbeitung von Zielen und Maßnahmen innerhalb thematischer Akteursgruppe verlagert zu sachlicher Bestandsanalyse mit baufachlichen Strategie- und Handlungsempfehlungen
- Ziele: Versachlichung der aufgeheizten Diskurs im Stadtgebiet, Forderung nach einer für alle Beteiligten transparenten Entscheidungsgrundlage erfüllen
- Austausch mit anderen betroffenen Kommunen der Metropolregion auch nach Abschluss des Förderzeitraums, Etablierung in thematischer Netzwerkstruktur





Instrumente, Methoden, Planungsansätze

- Konzept zur Steuerung von Beherbergungsnutzungen mit drei zentralen Bausteinen Analyse, Konzept und Beteiligung
- Bestanderhebung vor Ort und Analyse der verschiedenen Elemente des touristischen Marktes
- Darstellung der Bestandssituation in Form von Steckbriefen auf Stadtteilebene
- GIS-basierte Kartierung
- Onlinerecherche (plausibilisiert durch Stichproben)
- Qualitativer Abgleich der erhobenen Daten durch Expertengespräche (Vertreter:innen Angebots- und Nachfrageseite)
- Telefonische Haushaltsbefragung mit Stichprobe von 501 Teilnehmenden (gestützt durch CATI-Software), Abfrage: Nutzen und auftretende Konfliktpotenziale durch Wirtschaftsfaktor Tourismus sowie mögliche Entwicklungsvorschläge
- Beteiligung von Akteuren und Experten vor Ort (Marktteilnehmende, Verbände, Vereine, Ortsteile)
- Installation eines Arbeitskreises (Verwaltung und Nordseeheilbad Cuxhaven GmbH)
- Diskussion von Grundlagen/Zielsetzungen und Strategie/ Grundzügen des Konzeptes in zwei Arbeitskreissitzungen
- Strategieempfehlungen und Handlungskonzept
- Konzept empfiehlt Standorte und Marktsegmente, an denen Beherbergungsnutzungen anhand eines standardisierten und transparenten Prüfrasters ausnahmsweise zugelassen oder ausgeschlossen werden können



- Effektives Steuerungskonzept bedarf umfangreicher Datengrundlage, sachlicher Ansatz hebt emotionalisierte Debatte und subjektiven Blickwinkel auf neutrale Arbeitsebene
- Ausreichende Personalausstattung für Konzepterstellung und inbesondere für Umsetzung der abgeleiteten Steuerungserfordernisse (v. a. Aufstellung, Prüfen und Änderung von Planungsrecht)
- Notwendigkeit eines gesamtstädtischen Ansatzes aufgrund vielfältiger Verflechtungen und Wechselwirkungen
- Bauleitplanung als geeignetstes Mittel, verbindlichste und effektivste, jedoch auch (ressourcen-)aufwändigste Methode
- Mit gesicherter Rechtsgrundlage ist bauordnungsrechtliches Einschreiten wichtiges Instrument der Umsetzungsrealisierung
 Im Konzept festgelegte Eignungs- und Ausschlussgebiete er-
- möglichen klare Regelung für die zukünftige räumliche Verteilung von Ferien- und Zweitwohnungen

 Zunahme von Nebenwohnsitzen verursacht ähnliche Problema-
- tiken und bedarf der Steuerung, Prüfung der Erstellung eines Satzungskonzeptes
 Monitoring zur Prüfung der Effektivität und Funktionalität der
- gewählten Steuerungsansätze
 Gesamtstädtischer Ansatz für kleine Kommunen kaum leistbar
 Aufbau einer Plattform auf Ebene der MRH für Austausch und Wissenstransfer betroffener Kommunen
- Austausch mit anderen betroffenen Kommunen in MRH > Konzept als strukturelle und fachliche Orientierung eigener Handlungsprozesse

SCHAFFUNG VON BEZAHLBAREM WOHNRAUM IN DEN STÄDTEN DANNENBERG HITZACKER SAMTGEMEINDE ELBTALAUE



Fachwerkensemble im Ortskern von Dannenberg, © c/o Zukunft - Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung

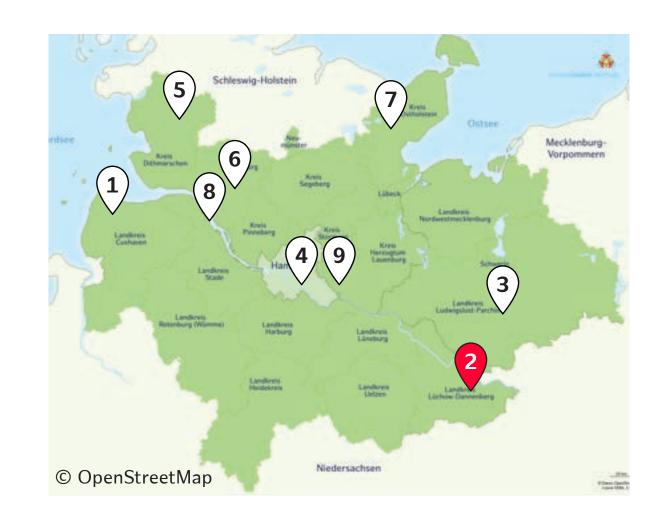
Kernaussage

Die Umsetzung von vier bedarfsgerechten Neubau- und Sanierungsprojekten in den Ortskernen der Städte Dannenberg und Hitzacker wurde vorbereitet und inhaltlich begleitet.

Die inhaltliche Verknüpfung mit weiteren Förderprogrammen fördert die mittelfristige Entwicklung weiterer bedarfsgerechter Wohnungsbauprojekten im Rahmen einer Innenentwicklungsstrategie.

Kontakt

Samtgemeinde Elbtalaue, Marketing Ansprechpartnerin: Ursula Fallapp 05861 / 808-540 u.fallapp@elbtalaue.de www.t1p.de/Dannenberg-Hitzacker



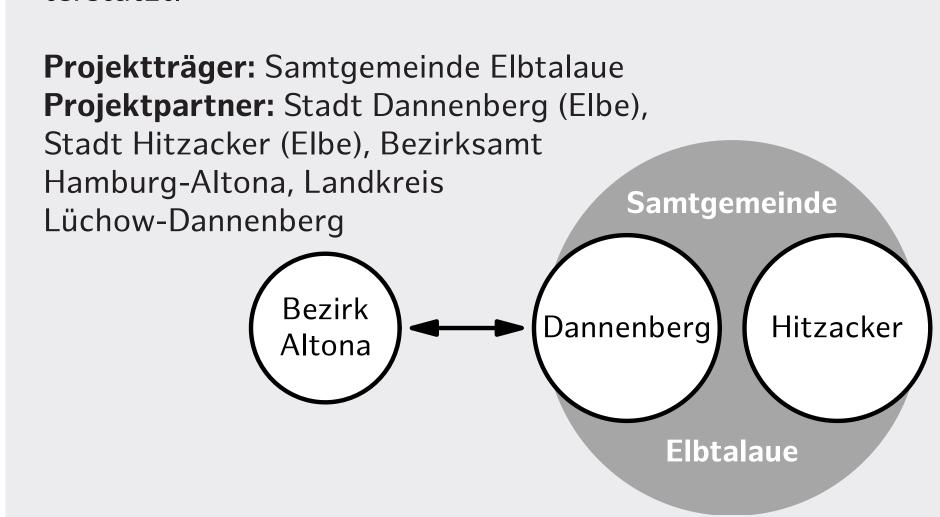
"Qualitativ guter Wohnraum wird in den Klein- und Mittelstädten neben attraktiven Aufenthaltsbereichen und einem aktiven Stadtmarketing ein wichtiger Baustein sein, um zukunftsfähig zu bleiben."

Jürgen Meyer Bürgermeister Samtgemeinde Elbtalaue



Kurzbeschreibung

In den Städten Dannenberg (Elbe) und Hitzacker (Elbe) steht ein Mangel an bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum einer häufig mindergenutzten Bausubstanz in den Ortskernen gegenüber. Mittels kooperativer Strategien soll die Innenentwicklung vorangetrieben und durch Neubau- und Sanierungsvorhaben Wohnraum geschaffen werden. Ziel ist es, die Ortskerne als gemischt genutzte und lebendige Zentren zu stärken. Neue Wohnangebote adressieren verschiedene Wohnbedarfe (Familien, Ältere, Fachkräfte) und sollen Leerstand und Mindernutzung innerstädtischer Immobilien entgegenwirken. Um dem zunehmenden Fachkräftemangel zu begegnen, werden neben innovativen Wohn- und Arbeitskonzepten auch Maßnahmen zur Schaffung zeitgemäßer Arbeitsplatz- und Ausbildungs- bzw. Weiterbildungscluster etwa im Bereich der Gesundheitsförderung und Pflege unterstützt.





Ausgangslage

- Funktionsverluste, Mindernutzung und (Teil-)Leerstände sowie drohende Geschäftsaufgaben in den historischen Ortskernen
- Strukturschwache Region, Wechselwirkungen von Fachkräftemangel und Fortzug junger Menschen
- Weitgehend intaktes Stadtbild mit hohem Anteil denkmalgeschützter Gebäude
- Heterogene kleinteilige Eigentumsstruktur
- Attraktive Naturräume und vitale Kulturszene
- Interesse an neuen Wohnformen, Alternativen zum Wohnen in der Großstadt und Möglichkeiten des ortsungebundenen Arbeitens
- Schwierigkeiten Wohnbedarfe und -nachfrage in die Innenstädte zu lenken > zu wenige und gleichzeitig kaum nachfragegerechte Angebote in Ortskernen
- Stadtentwicklungspolitik der vergangenen Jahre: i.S.d. flächensparenden Innenentwicklung wurde weitgehend auf die Ausweisung von Neubauflächen verzichtet
- Wachsender Bedarf und nicht gehobene Potenziale zur Schaffung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum in den Innenstädte
- Handlungsbedarfe in der bedarfsgerechten Umnutzung mindergenutzter Immobilien und Grundstücke und der Stimulierung von Bau- und Sanierungsvorhaben









Prozessgestaltung

- Erhebung von Grundlagendaten zur Abschätzung der demografischen Entwicklung, regionalen Wohnraumbedarfen und Wohnungsangeboten
- Kontaktaufnahme zu einzelnen Eigentümer:innen und potenziellen Vorhabenträger:innen in den Ortskernen
- Qualifizierte Potenzialflächenanalyse mit Übersichtskarten zu Potenzialen für Neubau- und Sanierungsvorhaben
- Darstellung und Bewertung der Potenzialflächen in fortschreibungsfähigen Steckbriefen Modellplanungen in Form einfacher 3D-Bebauungsstudien für
- sechs ausgewählte Flächen mit Umsetzungsperspektive Laufende aufsuchende Beratung und Aktivierung von Eigentü-
- mer:innen • Akquise weiterer Fördermittel: Sofortprogramm "Perspektive
- Innenstadt" "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren"
- Anbahnung einer Städtebauförderung in Hitzacker
- Verzahnung von Teilprojekt, Stadtsanierung Dannenberg und Förderprogrammen in Innenentwicklungsstrategie



Interkommunaler / kooperativer Handlungsansatz

- Absprachen mit Bezirksamt Hamburg-Altona für eine Kooperation und einen Erfahrungsaustausch
- Gezielte Ansprache und Kooperation mit lokalen Eigentümer:innen und potenziellen regionalen Vorhabenträger:innen aus der Region mit dem Ziel der Anbahnung konkreter Neubau- und



- Sanierungsvorhaben
- Einbeziehung lokalpolitischer Gremien und Bauverwaltung



Instrumente, Methoden, Planungsansätze

- Ortsbegehungen, Plansichtungen und Gespräche mit Verwaltung, Eigentümer:innen und potenziellen Vorhabenträger:innen
- Potenzialflächenanalyse > Ermittung von Potenzialflächen für die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum durch Sanierung, Aufstockung, Umbau und Ersatzneubauten (Anhaltspunkte: geringe Flächenausnutzung, Substanz- und Funktionsschwächen der Bausubstanz, nicht stadtbildgerechte Gestaltung)
- Erarbeitung von Steckbriefen als Grundlage für Beratungsgespräche mit Bauwilligen
- Aufsuchende Beratung und planerische Begleitung im Rahmen gemeinsamer Begehungen
- Beratung anhand von Modellplanungen und erweitertern
- Darstellung von Best-Practice-Beispielen zu Bestandsentwicklung und barrierefreiem/-armen Umbau sowie Fördermöglichkeiten
- Überführung in die Objektplanung



Gemeinsame Objektbegehung, © c/o Zukunft - Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung



ponierter Lage am Markt gegenüber der St. Johannis-Kirche

51, 50/1

ca. 680 m²

Hsnr. 8 und Hsnr. 9 (Hinterhaus)

Stadt Dannenberg (Elbe)

A - Entwicklungspotenzial

Ersatzneubau, Sanierung

"Drehkuhle" (19.04.1989)

Sanierungs, Hsnr. 9 (Hinterhaus): Teilabriss geplant, Planung/ Vorbereitung eines Investorenwettbewerbs für das gesamte

Wohnen, öffentliche Erdgeschoss-

der Erhaltungs- und Gestaltungs-

Hsnr. 9 (Vorderhaus): Gebäude mit

Flurstück:

Bestand

Gesamtfläche:

Flächennutzung:

Baulicher Zustand:

Nachverdichtungspotenzial

Eigentümer:

Flächenkategorie:

Bauliche Maßnahmei

Nutzungsvorschlag

_eerstandsrisiko:

Planungsrecht

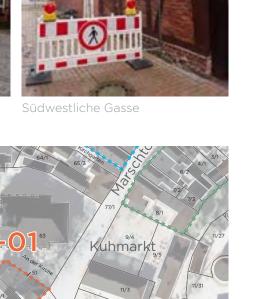
Bebauungsplan:

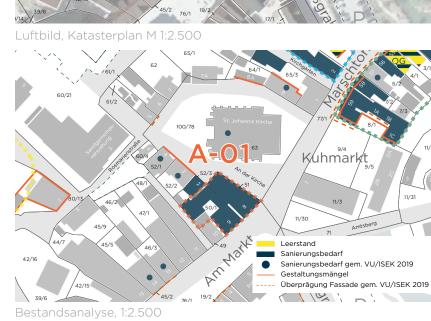
Sonstige Vorschriften

Dannenberg (Elbe) - Seite 5

Stand, Dezember 2021







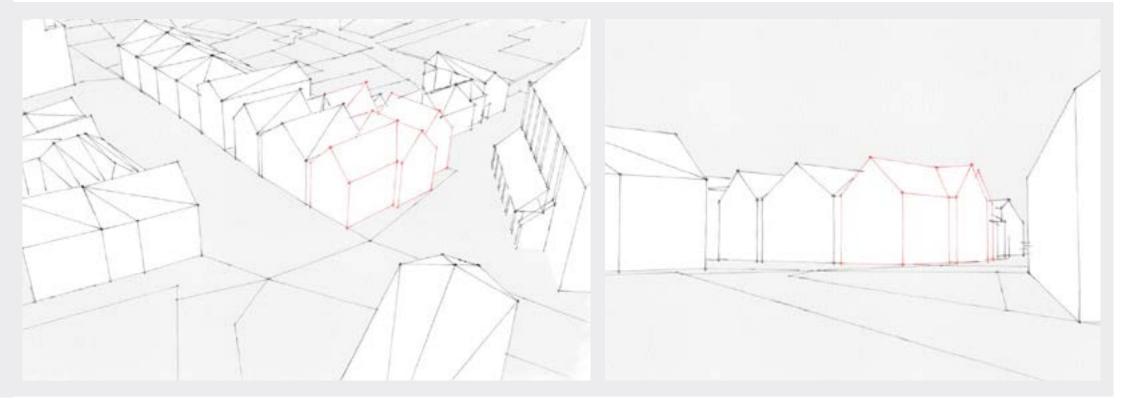




C/O ZUKUNFT Stadtplanung Stadtentwicklur



- Aufbau einer Datengrundlage zu Angebot und Nachfrage von Wohnungen
- Schaffung personeller Kapazitäten in der Verwaltung, um planerischen Mehraufwand der Innenentwicklung (ortsbildgerechte Sanierung, Umbau, Ersatzneubau, etc.) stemmen zu können
- Weiterführung der Innenentwicklungsstrategie und Begleitung angebahnter Projekte nach Ablauf Teilprojekt durch neu geschaffene Personalstellen (Finanzierung durch Förderprogramme)
- Erarbeitung einer Quartiersentwicklung mit modellhaften Aussagen zur barrierefreien/-armen Gebäudeerschließung



Modellplanung für eine Potenzialfläche, © c/o Zukunft - Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung



DIALOGPROZESS INTERKOMMUNALE WOHNRAUMENTWICKLUNG

STÄDTE GRABOW, LUDWIGSLUST UND NEUSTADT-GLEWE (STÄDTEVERBUND A14)



Wohnungsmarktkonferenz in Neustadt-Glewe, © die raumplaner

Kernaussage

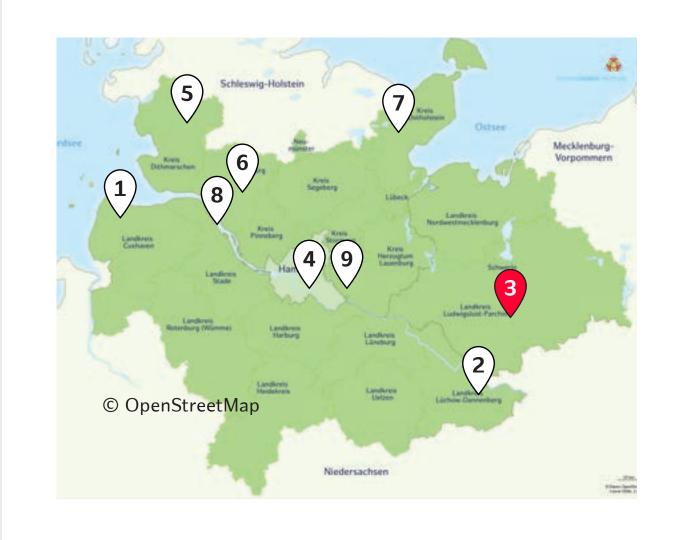
Die drei Städte haben nun einen umfassenden Überblick über die konkrete Entwicklung der quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarfe in den kommenden Jahren, sowie über die aktuellen Wohnraumentwicklungspläne, -potenziale und -grenzen in den drei Kommunen. Damit kann die aktuelle kommunale Wohnraumentwicklung in den drei Städten bedarfsgerecht angepasst werden. Es ist der Grundstein für die (weitergehende) interkommunale Abstimmung der künftigen langfristigen Wohnraumentwicklung gelegt.

"Erstmals haben wir eine gemeinsame und qualifizierte Datengrundlage, die uns eine viel genauere und abgestimmte Planung ermöglicht. Darauf wollen wir aufbauen." Reinhard Mach, Bürgermeister der Stadt Ludwigslust

Kontakt

Stadt Grabow Ansprechpartnerin: Bürgermeisterin Kathleen Bartels 038756 / 503-14 buergermeisterin@grabow.de

https://www.dreiecksgeschichte.de/regionalmanagement/foerderprojekte/leitprojekt-wohnen/



"Mit dem Projekt haben wir uns erstmals gemeinsam auf den Weg gemacht und Informationen und Planungen geteilt und einen aktiven Austausch gestartet. Wir stehen am Anfang, aber der erste Schritt ist gemacht." Kathleen Bartels, Bürgermeisterin der Stadt Grabow

"Unsere Städte haben schon immer in vielen Fragen eng zusammengearbeitet. Dass wir nun auch über unsere Wohnraumentwicklung sprechen auf einer gemeinsamen Datenbasis ist ein Ergebnis der Zusammenarbeit in diesem Projekt." Steffen Klieme, Bürgermeister der Stadt Neustadt-Glewe



Kurzbeschreibung

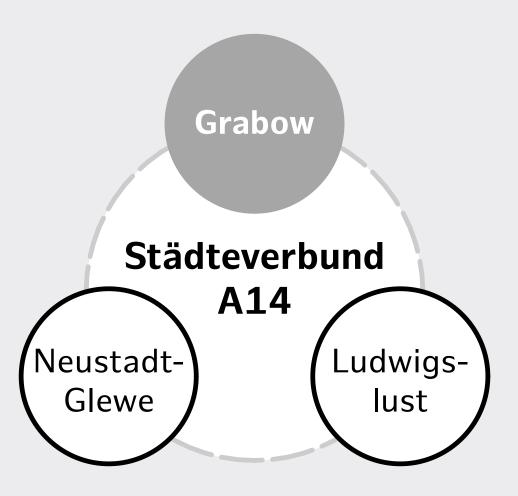
Im Teilprojekt soll auf Grundlage einer Wohnungsmarktanalyse ein gemeinsam getragenes Wohnraumentwicklungskonzept erarbeitet und ein Kooperationsmodell entwickeln werden, um die inhaltliche und organisatorische Basis für eine Kooperation der drei Städte im Bereich Wohnen zu schaffen.

Aufgrund der Alterung der Gesellschaft und sich verändernden individuellen Wohnpräferenzen befinden sich die Wohnbedarfe im Wandel. Im Rahmen des Dialogprozesses soll ermittelt werden, ob und wie sich die drei Städte den daraus resultierenden Herausforderungen gemeinsam stellen können.

Durch die Bereitstellung von bedarfs- und zukunftsgerechtem Wohnraum zielt der Städteverbund A14 darauf ab, Menschen in der Region zu halten und für Ansiedlungswillige attraktiv zu bleiben.

Projektträger: Stadt Grabow

Projektpartner: Stadt Luswigslust, Stadt Neustadt-Glewe





Ausgangslage

- Städteverbund mit einem Mittelzentrum (Ludwigslust) und zwei Grundzentren (Grabow, Neustadt-Glewe)
- 3 Kleinstädte, Stadtzentren max. 15 km voneinanderentfernt, Ludwigslust als größte Stadt des Verbunds
- Sehr gute Verkehrsanbindung (A24, A14, ICE)
- Erhöhter Bedarf an altersgerechtem Wohnraum in allen drei Kommunen
- Mangel an geeignetem Wohnraum für Fachkräfte in verschiedenen Qualitäten
- Zusätzlicher Handlungsdruck durch hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen und Fachkräftebedarfe
- Wohnungsmarkt ist v.a. Eigentümer:innenmarkt, Kaufund Mietpreise in MRH vergleichsweise niedrig
- Nachfrage nach Bauflächen für Einfamilienhäuser gleichbleibend hoch · Kommunen mit unterschiedlichen Voraussetzungen,
- qualitative Bedarfe zu bedienen • Projektziel: Qualifizierte Bedarfsprognose, Erfassung

der Entwicklungspotenziale und -pläne in den drei Kom-

munen, daraus abgeleitete gemeinsame Strategie der

- interkommunalen Wohnraumentwicklung • Dialogprozess als Erweiterung der bestehenden Kooperation um das Thema Wohnraumentwicklung
- Interkommunal abgestimmte Wohnraumentwicklung zur Sicherung von Entwicklungs- und Wachstumsperspektiven für die Region







Prozessgestaltung

- Bestandsanalyse der Wohnungsmärkte von Grabow, Ludwigslust und Neustadt-Glewe
- Erweiterung der Analyse um Handlungsbedarfe und Definition besonderer Schwerpunkte auf Grundlage der Ergebnisse einer interkommunalen Arbeitsgruppe und verschiedener Bürger:innenbeteiligungsformate
- Regelmäßige Steuerungstermine in interkommunaler Arbeitsgruppe als wichtiger Startpunkt für mehr Zusammenarbeit
- Gemeinsame Datengrundlage schafft mehr Planungssicherheit und ist wichtige Voraussetzung für eine mögliche weitergehende interkommunale Abstimmung
- Dialog auch mit Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften als wichtige Voraussetzung, künftige Herausforderungen als Kommune gezielt anzugehen

Herausforderungen

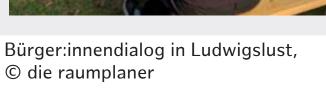
- Teils unzureichende Datengrundlagen und fehlende digitale Informationen (GIS-Daten) in Kommunen erschweren Zusammenstellen der erforderlichen Datenbasis
- Erschwerte Kommunikation und Abstimmung infolge Covid-19-Pandemie und personeller Wechsel bei Projektverantwortlichen in den drei Städten
- Schwierigkeit der dauerhaften Aktivierung von Bürger:innen und Kommunalpolitiker:innen für das Thema Wohnen
- Rückgang der Teilnahmebereitschaft im Prozessverlauf aufgrund langer Prozessdauer mit zu wenig sichtbaren Ergebnissen und Fortschritten



Interkommunaler / kooperativer Handlungsansatz

- Bestehende Kooperation als Städteverbund seit 2013 (REK A14, Regionalmanagement)
- Schaffung einer einheitlichen und gemeinsamen Datengrundlage im Rahmen des Teilprojekts
- Überlegungen zum Aufbau eines gemeinsamen Datenportals > kontinuierliche Datenpflege und -austausch
- Austausch mit MRH zu Wohnungsmarktmonitoring
- Bedeutung, abstraktes Thema der interkommunalen Kooperation für Bürger:innen und Kommunalpolitiker:innen greifbarer zu kommunizieren
- Fortführung Interkommunaler Arbeitsgruppe als wichtige Säule der weiteren Kooperation bei der Wohnraumentwicklung







Instrumente, Methoden, Planungsansätze

- Wohnungsmarktanalyse: Angebotsseite: u.a. Bebauungsstruktur, Wohnungsbestand, Kauf- und Mietpreise, Wohnbaupotenziale sowie Nachfrageseite: u.a. Bevölkerungsentwicklung und -prognose
- Qualitative Aussagen zu Wohnungsbeständen durch Telefoninterviews mit Wohnungsunternehmen
- Erstellung kleinräumiger Bevölkerungsprognose für Städteverbund
- Monatliche Steuerungsrunde
- Vier Sitzungen der Interkommunalen Arbeitsgruppe (IAG): Abstimmung der Wohnungsmarktanalyse sowie der Themen Ansiedlungsmanagement, Kooperationsmöglichkeiten im Bereich Wohnraumentwicklung, Kooperationsvoraussetzungen
- Bürger:innendialoge (jeweils einer pro Stadt), u.a. zur Sammlung und Diskussion von Wohnbedarfen der Teilnehmenden bzw. verschiedenen Zielgruppen, in Ludwigslust auch Diskussion zu ausgewählten Potenzialflächen in der Innenstadt
- Ortsteilworkshop in Neustadt-Glewe (OT Hohewisch) zur Wohnraumentwicklung in Ortsteilen
- Runder Tisch zur Entwicklung des Schillerplatzes in Grabow
- Stadttour "Wohnen im Denkmal" in Grabow, Inhalte: Sanierung bzw. Wohnbarmachung denkmalgeschützter Gebäude
- Zwei Wohnungsmarktkonferenzen mit Mitgliedern der IAG und Expert:innen, Themen: "gemeinschaftliches Wohnen", "Mitarbeiterwohnen", Best-Practice-Beispiele für interkommunale Kooperation im Bereich Wohnen
- Vorbereitung einer interkommunalen Kooperation im Bereich Wohnen (inhaltlicher Rahmen, Organisationsmodell)



- Nachfrage v.a. im Bereich Fachkräftewohnen im Zuge neuer Ansiedlungen im Blick halten (steter Akteursdialog)
- Langfristig begrenzte kommunale Entwicklungsmöglichkeiten > weitergehende interkommunale Zusammenarbeit und abgestimmte Planung nötig
- Fortschreibung und Verstetigung der Datengrundlage, ggf. auch Weiterentwicklung als Monitoring oder Wohnflächeninformationssystem
- Beteiligungsformate brauchen zukünftig konkrete Lösungsvorschläge und Projektideen
- Regelmäßigen Austausch verstetigen, offenen, vertrauensvollen Umgang pflegen,
- Fortführung der IAG wurde vereinbart
- Impulse zum gemeinsamen Handeln durch gleichlautende Beschlüsse, finanzielle Beteiligung, Mitwirkung in Veranstaltungen sowie Austausch von Daten
- "Vertrauensbildung auf der Arbeitsebene" der Kommunalverwaltungen und Erkennen von Vorteilen der Kooperation durch ähnliche Herausforderungen als entscheidende Grundlage
- Daraus auch für Bürger:innen und Politik sichtund messbare Projekte und Maßnahmen entwickeln > "Lieber im Kleinen und Konkreten starten als nach den großen Sternen zu greifen"



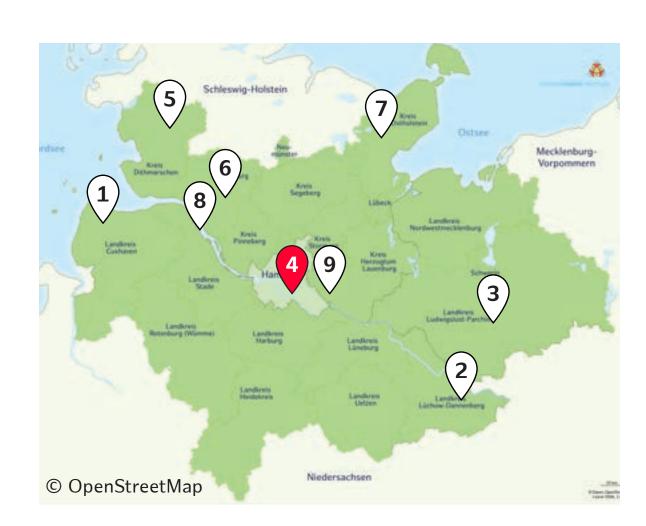


Kernaussage

Wohnungsmarktkonferenzen dienen der innerregionalen Vernetzung zum Thema Wohnen. Im Rahmen von drei interkommunalen Wohnungsmarktkonferenzen konnte das tragende Format der Nachbarschaftsforen gestärkt und der strategische Austausch zu unterschiedlichen Handlungsbedarfen im Bereich Wohnen verbessert werden.

Kontakt

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Freie und Hansestadt Hamburg Ansprechpartner: Guido Sempell 040 / 42840-8094 guido.sempell@bsw.hamburg.de www.hamburg.de/regionale-wohnungs-marktkonferenzen/



"Die Nachbarschaftsforen und die interkommunale Zusammenarbeit im Hamburger Verflechtungsraum sind eine Erfolgsgeschichte. Die Regionalen Wohnungsmarktkonferenzen haben hierzu einen weiteren Baustein geliefert."

Susanne Metz, Leiterin Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung, Freie und Hansestadt Hamburg



Kurzbeschreibung

Die negativen Wirkungen der stark fragmentierten Metropolregion Hamburg sind bekannt und wurden auch von der OECD (2019) adressiert. Dieser Befund gilt auch für den Kern der Metropolregion, trotz vielfältiger Initiativen und projektbezogener Netzwerke.

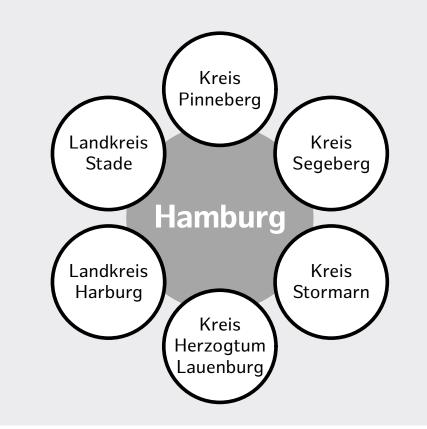
Das Ziel des Teilprojektes war die Stärkung der themenbezogenen Kommunikation, Transparenz und Handlungsfähigkeit der interkommunalen Ebene zwischen Hamburger Bezirken und den Hamburger Nachbargemeinden. Zu diesem Zweck haben sich die FHH und die sechs angrenzenden (Land-)Kreise zusammengetan und ein dreijähriges Förderprogramm zur Durchführung interkommunaler Wohnungsmarktkonferenzen aufgelegt (Mittel der Metropolregion und kommunale Kofinanzierung). Im Ergebnis wurden drei Konferenzen mit unterschiedlichen Titeln und inhaltlichen Schwerpunkten durchgeführt.

Projektträger: Freie und Hansestadt

Ē

Hamburg (FHH) **Projektpartner:**(Land-)Kreise Pinneberg,
Stormarn, Herzogtum
Lauenburg, Harburg,
Stade

nels und Podiumsformaten





Ausgangslage

- Hamburger Verflechtungsraum: FHH und sechs unmittelbar angrenzende (Land-)Kreise in NI und SH
- Raum ist administrativ fragmentiert und wenig handlungsfähig, fehlende interkommunale Koordinationsstrukturen
- Lediglich drei bestehende Nachbarschaftsforen (Hamburger Bezirke und Nachbargemeinden in NI und SH)
- Wohnungsmarkt ist regional und reicht weit über Ländergrenzen und kommunale Zuständigkeiten hinaus
- Starkes Siedlungs- und Wirtschaftswachstum mit zunehmenden Flächenkonkurrenzen in Kernstadt und Nachbargemeinden
- Sehr unterschiedliche Wohnungsbaustrategien und mangelnde strategische Partnerschaften
- Geringe Transparenz zu Angeboten und Nachfrage
- Steigende Wohn- und Mobilitätskosten im Verflechtungsraum
- Trotz intensiver Verflechtungen, großer Bedarf an (interkommunalem) Austausch und Verständigung zu Bedarfen, Angeboten und Wohntypen sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge
- Teilprojekt als Reaktion auf ursprünglich weitergehende Informationsinteressen (Datenbank) einiger Partner zu Themen des Wohnens, die in Region auf deutliche Vorbehalte trafen





Prozessgestaltung

- Zusammenarbeit von sechs (Land-)Kreisen mit FHH
- Federführung durch FHH: Antragstellung, Management
- Förderprogramm mit Mitteln zur Durchführung von Wohnungsmarktkonferenzen
- burger Bezirk und Nachbargemeinden aus Niedersachsen und Schleswig-Holstein

Antragsberechtigt: Konsortien aus mindestens einem Ham-

- Projektaufruf an Hamburger Bezirke, Nachbarschaftsforen und Kommunen in Nachbarkreisen
- Ausgestaltung, Umsetzung und Setzung individueller Schwerpunkte der Wohnungsmarktkonferenzen durch kommunale Antragsteller
- Festigung informeller Netzwerke in drei Teilräumen des Verflechtungsraums durch Wohnungsmarktkonferenzen
- Netzwerkbildung z.T. aufwändiger als erwartet (inkl. Kofinanzierung durch Kommunen)



Interkommunaler / kooperativer Handlungsan- satz

- Kooperativer Ansatz als Grundlage des Teilprojekts, Einbindung aller administrativen Ebenen > Länder, Kreise, Nachbarschaftsforen, resp. kommunale und interkommunale Ebene
- Durch Veranstaltungen großen Kreis von Kommunen und Interessierten erreicht
- Großer Mehrwert für Wohnthematik, regionale Kooperation und Nachbarschaftsforen in die Region getragen
- Nachfragen zur Weiterführung des Formats von kommunaler Fachebene und seitens der Politik



Moderation, Durchführung und Dokumentation durch externes Beratungsbüro, Einladungen breit gestreut Inhaltliche Vorbereitung, aktive Begleitung und Ausgestaltung der Veranstaltungen durch federführende Nachbarschaftsforen

• Regionalkonferenz Süderelbe mit kleiner Ausstellung zu erfolgreichen Wohnungsbauprojekten in der Region

• Klassische Dialogformate: analoge Ganz- und Halbtagskonferenzen mit großem Verteiler (Politik, Verwaltung), Referenten, Pa-



Regionale Wohnungskonferenz im Kreis Pinneberg, © steg Hamburg mbH

Instrumente, Methoden, Planungsansätze





Vorgestellte Wohnungsbauprojekte im Rahmen der Regionalen Wohnungsmarktkonferenz Süderelbe © büro luchterhandt & partner

- Innerregionale Vernetzung zum Thema Wohnen durch interkommunale Wohnungsmarktkonferenzen befördert
- Unterschiedliche Schwerpunktthemen (u.a. Wohnungsbedarfe, Standorte, Wohnungsbau und Klimaschutz, Ansprüche an Wohnqualitäten, Akteure, Verknüpfung von Wohnen und ÖPNV-Entwicklung) haben interkommunale Kooperation zum Thema Wohnen insgesamt gefördert
- Bedarfsgerechte Entwicklung im Wohnungsbau braucht ergänzende Instrumente: Governance, Wohnungsmarktmonitoring, ggf. Verabredung von Wohnungsbaukontingenten, Regionalplanung
- Teilprojekt hat Diskussion verstetigt und Wert des Dialogs unterstrichen
- AK Hamburger Verflechtungsraum sowie Nachbarschaftsforen eignen sich zur Verstetigung des wohnungsbaupolitischen Dialogs, u.a. Fokus auf Lage und Umfang von Wohnungsbaupotenzialen, Bauformen, Wohnungsbaustrategien
- Mehr Transparenz und Harmonisierung der kommunalen Ansätze, um räumlicher Fragmentierung entgegenzuwirken

QUALITÄTSOFFENSIVE WOHNEN IN DER REGION HEIDE

REGION HEIDE (STADT HEIDE UND 11 UMLANDGEMEINDEN)

TP5



Regionaldialog Wohnen, © Entwicklungsagentur Region Heide

Kernaussage

Im Rahmen des Teilprojekts wurde ein Informations- und Erfahrungsaustausch zu bedarfsgerechter Wohnraumentwicklung in der Region Heide durchgeführt, der zum Aufbau von Know-How der beteiligten Akteure beigetragen hat. Auf dieser Grundlage somit sollten geeignete Handlungsoptionen und Modelle zur Umsetzung entwickelt werden.

Kontakt

Entwicklungsagentur Region Heide AöR Ansprechpartner: Jonas Wilkens 0481 / 123 703-15 Jonas.Wilkens@region-heide.de https://www.region-heide.de/projekte/ qualitaetsoffensive-wohnen.html



"Das Teilprojekt "Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide" sowie die in dessen Rahmen durchgeführten Veranstaltungen und das zusätzliche Entwicklungskonzept gaben uns die Möglichkeit, eine wertvolle Grundlage für die Bewältigung der wohnbaulichen Herausforderungen der Region Heide zu schaffen."

Jonas Wilkens, Entwicklungsagentur Region Heide



Kurzbeschreibung

Im Teilprojekt "Qualitätsoffensive Wohnen" verfolgt die Region Heide das Ziel, den Schritt von der Theorie zur praktischen Umsetzung zu schaffen und neue sowie bereits vorhandene Ideen und Projektansätze (weiter-)zuentwickeln und zu qualifizieren. Handlungsbedarf besteht v.a. in der Schaffung neuen bedarfsgerechten Wohnraums (insbesondere kleine und bezahlbare Wohnungen).

Der Informations- und Erfahrungsaustausch der beteiligten Akteure hat zum Aufbau von Umsetzungswissen und Know-how beitragen. Anhand von Best-Practice-Beispielen sollten geeignete Modelle zur Umsetzung entwickelt werden und zur Diskussion von Handlungsoptionen und Lösungen anregen. Im Verlauf des Projektes wurde zudem die Erstellung eines wohnbaulichen Entwicklungskonzepts durchgeführt.

Projektträger: Gemeinde Hemmingstedt **Projektpartner:** Region Heide: Stadt Heide und Amt KLG Heider Umland mit Gemeinden: Hemmingstedt,

Lieth, Lohe-Rickelshof, Neuenkirchen, Nordhastedt, Norderwöhrden, Ostrohe, Stelle-Wittenwurth, Weddingstedt, Wesseln, Wöhrden Entwicklungsagentur Region Heide (EARH), Kreis Dithmarschen, Fachhochschule Westküste (FHW), Sparkasse Mittelholstein





Ausgangslage

- Stadt-Umland-Kooperation seit 2012, interkommunal abgestimmte, bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung durch Wohnbaukontingente
- Herausforderungen des regionalen Wohnungsmarkts:
- Hoher Anteil Einfamilienhäuser (v.a. aus 1950er-70er Jahren)
 mit überalterter Einwohnerstruktur
- Wenige altengerechte, barrierefreie/-arme Wohnungen vs. Wunsch, im Heimatort bzw. gewohnten Umfeld alt zu werden
- Insgesamt stagnierende bis abnehmende Bevölkerungszahl
- Starke Zunahme kleiner Senior:innenhaushalte und stark wachsender Bedarf an kleinen Mietwohnungen zu erwarten
- Stadt Heide: Konkurrenz zwischen steigender Studierendenzahl und Senior:innen um bezahlbare, kleine Wohnungen
- Fokus der Immobilienwirtschaft auf hochpreisigen Eigentumswohnungen oder Hamburger Randbereich
- Aktuell: Geplante Northvolt-Ansiedlung einer Batteriezellenfertigung (ca. 110 ha) sowie von Projekten der Übertragungsnetzbetreiber und "grünen" Wasserstoffproduktion samt Nebenansiedlungen
- Rund 3.000 neue Arbeitsplätze bis 2030 > starke wohnbauliche Entwicklungsdynamik mit neuen Zielgruppen
- Einsatz ergänzender Instrumente (bspw. Erbbaurecht, Konzeptvergaben, geförderter Wohnraum) nötig
- Informationen, Sensibilisierung und Aufbau von prozeduralem Wissen als ausschlaggebende Faktoren









Prozessgestaltung

- Durchführung von zwei Regionaldialogen Wohnen und einer Wohnbauakademie zu Projektbeginn
- Hohes Interesse sowie Wunsch nach Informationsaustausch und Hilfestellung seitens Verwaltung, Politik und Ehrenamt
- Planungsbeginn erster Wohnprojekte (Mehrgenerationenwohnen in Ostrohe und Wesseln)
- Interkommunaler und akteursübergreifender Dialogprozess: Schärfung von Problembewusstsein, Handlungsbedarfen und Lösungsansätzen in der Region
- Individuelle Fachberatungen zu spezifischen kommunalen Fragestellungen und Handlungsoptionen
- Veränderung der Ausgangslage während der Projektbearbeitung durch geplante Industrieansiedlung
- Industrieansiedlung bindet personelle Ressourcen der Politik und Verwaltung (Politische Abstimmung, notwendige Anpassung städtebaulicher Konzepte in der Region)
- Ursprüngliche Konzeption des Teilprojekts umstrukturiert und inhaltlich neu priorisiert > Digitale Formate, Reduzierung geplanter Beteiligungsformate, Fokus auf städtebauliche Konzepte
- Verwaltungsworkshop mit Vertreter:innen der Stadt Heide und des Amtes KLG Heider Umland: Bewertung und Anpassung der Qualitätskriterien des SUK-Aktivkontingents hinsichtlich einer verbesserten Anwendung bei neuen Wohnbauprojekten



Interkommunaler / kooperativer Handlungsansatz

- Fortschreibung des Stadt-Umland-Konzepts und der kleinräumigen Bevölkerungsprognose
- Sensibilisierung und Qualifizierung maßgeblicher Akteure sowie Entwicklung von geeigneten Umsetzungsmodellen auf interkommunaler Ebene
- Interkommunaler und akteursübergreifender Dialogprozess: Gezielte Ansprache verschiedener Stakeholder
 Kommunen, Verwaltung, Bauwirtschaft, Finanzierer, Bürgerinnen und Bürger – über unterschiedliche Beteiligungsformate
- Erwartete Ergebnisse: Interkommunal abgestimmte Baulandbeschlüsse/baulandpolit. Leitlinien, Initiierung einer (inter)kommunalen Wohnungs(bau)gesellschaft



Bereisung guter Beispiele für bedarfsgerechten Wohnungsbau, © Institut Raum & Energie



Instrumente, Methoden, Planungsansätze

- Regionaldialog Wohnen: Abendveranstaltungen mit Input und moderierter Diskussion, Zielgruppe: Politik, Hilfestellung und Anregungen für politische Beschlüsse, Präsentation von Best-Practice-Beispielen für kommunalen Gestaltungswillen sowie von Lösungsansätzen und Instrumenten
- Wohnbauakademie: Workshops / Seminare, Zielgruppe: Verwaltung, Weiterbildung/Qualifizierung, Fachvorträge zu kommunalen Handlungsoptionen und Instrumenten
- Heider Immobiliengespräche (FHW) / Strategiegespräch Region Heide (Stadt Heide): Abendveranstaltungen mit Input und moderierter Diskussion, Zielgruppe: Fachöffentlichkeit und Bauwirtschaft, fachlicher Austausch und Informationsgewinn, Fachvorträge zu baulichen / technischen Handlungsoptionen und Instrumenten
- Bürgerdialog: Abendveranstaltungen, Stimmungsbild einholen, Unterstützung erzeugen, Mitmacher motivieren, Diskussion konkreter Projektansätze
- Klärung individueller und spezifischer Fragestellungen hinsichtlich des Einsatzes konkreter Instrumente bzw. der Umsetzung konkreter (Bau-)Vorhaben im Rahmen kleinerer Beratungsleistungen / Kurzexpertisen
- "Wohnbauliches Entwicklungskonzept Heide West" mit Aussagen zu verkehrlicher Einbindung, Standorten/Größe sozialer Infrastruktureinrichtungen, Zielwerten zukünftiger Einwohner:innen- bzw. Wohnungszahl, Wohnungstypologien
- Testentwürfe und Darstellung geeigneter Best-Practice-Beispiele zur Entwicklung von geeigneten Umsetzungsmodellen und zur Diskussion von Handlungsoptionen und Lösungen



- Veranstaltungsformate haben Zielgruppen erreicht und positive Rückmeldung in Verwaltung und Kommunalpolitik erwirkt
- Zwei Mehrgenerationen-Wohnprojekte in Planung / Bau
- Sich ändernde Rahmenbedingungen: Statt Abwanderung und Überalterung deutlicher Zuwachs von Einwohner:innen durch Industrieansiedlung
- Veränderte Vorgehensweise zur Vermittlung von Umsetzungswissen in der bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung > verringerte Anzahl an Veranstaltungen und zeitgleiche Anfertigung von Kurzkonzepten
- Bewusstseinsentwicklung: Adäquate Reaktion auf neue Zielgruppen mit neuen Ansprüchen nötig
- Erarbeitung weiterer städtebaulicher Konzepte zur Schaffung neuer Ortsmitten mit wohnbaulicher Nutzung in Umlandgemeinden
- Hilfestellung der EARH bei der Zusammenführung von Kommunen und Investoren und der Bewältigung der Infrastrukturfolgekosten von Industrieansiedlung und zusätzlichem Wohnungsbau (Wohnbauliches Entwicklungskonzept Heide West als Grundlage)
- (Weiter-)Entwicklung städte- und hochbaulicher Ideen für die wohnbauliche Entwicklung in der Stadt Heide ("Am zweiten Nussgang") und der Gemeinde Lohe-Rickelshof ("Friedrichswerk") sowie in der Gemeinde Wesseln
- Nächste Wohnbaukonferenz Region Heide: Bedarf durch Industrieansiedlung vs. aktuelle Wohnbaukontingente

NACHHALTIGE, INTERKOMMUNALE WOHNFLÄCHENENTWICKLUNG IN DER REGION ITZEHOE (STADT ITZEHOE UND 17 UMLANDGEMEINDEN)



Bedarfsgerechtes Wohnen in der neuen Seniorenwohnanlage der Gemeinde Dägeling © Gemeinde Dägeling

Kurzbeschreibung

Die Region Itzehoe hat sich im Rahmen des Projektes mit der wohnbaulichen interkommunal abgestimmten Bedarfsermittlung befasst. Nachhaltige, ressourcenschonende und barrierearme/-freie Wohnungsangebote sollen bis 2030 bedarfsgerecht entwickelt werden.

Das vorab erarbeitete Wohnentwicklungskonzept diente als Grundlage. Darauf aufbauend schlossen eine Bedarfsanalyse zu Sonderwohnformen, die Untersuchung von Innenentwicklungspotenzialen, die Entwicklung einer digitalen GIS-basierten Wohnentwicklungskarte sowie die Einbindung der Bürger:innen und Akteur:innen und deren Sensibilisierung zum Thema Wohnen an.

Eine abgestimmte und strategische Entwicklung von Qualitäten in der Wohnbauentwicklung wurde nicht nur in den Bereichen Ein- und Mehrfamilienhausbau, sondern auch in Bezug auf Sonderwohnformen für unterschiedliche Zielgruppen betrachtet. Sechs Projekte im Innenbereich konnten schlussendlich vorangebracht werden.

Projektträger: Stadt Itzehoe Projektpartner: Region Itzehoe: Stadt Itzehoe und Gemeinden Bekmünde, Breitenburg, Dägeling, Heiligenstedten,

Heiligenstedtenerkamp, Hohenaspe, Hohenlockstedt, Kremperheide, Krempermoor, Lägerdorf, Münsterdorf, Neuenbrook, Oelixdorf, Oldendorf, Ottenbüttel, Rethwisch, Schlotfeld





Interkommunaler / kooperativer Handlungs- ansatz

- Region Itzehoe: Verein mit 18 Mitgliedskommunen, verfolgt gemeinsame und regionsstärkende Projekte – auch im Bereich Wohnen
- Verein als Plattform für interkommunale Abstimmung
- Hauptsächliche Korrespondenz zwischen externen Auftragnehmern, Geschäftsstelle, Bauämtern sowie Bürgermeister:innen der Gemeinden
- Durch Presse- und Öffentlichkeitsbeteiligung großen Teilnehmendenkreis an Erstellung von Umfragen, Studien und Konzepten beteiligt
- Regelmäßige Abstimmung durch Projektmanagement und AG Wohnen der Region Itzehoe
- Lenkungsgruppe der Region Itzehoe als zentrales Steuerungsorgan des Vereins
- Abstimmungsgespräche mit Vorstand, Bürgermeister:innen und Ämtern
- Insgesamt breiter Austausch und intensive Berichterstattung in bestehenden Gremien der Region Itzehoe und Kommunen
- Website der Region Itzehoe mit aktuellem Sachstand zum Teilprojekt
- Austausch mit anderen Stadt-Umland-Kooperationen im Rahmen des Leitprojekts

Kernaussage

Aufgrund des steigenden Nachfragedrucks auf kommunale und private Flächen sowie den vorhandenen Wohnraum hat die Region Itzehoe als Stadt-Umland-Kooperation im Rahmen des Projektes eine interkommunal abgestimmte Wohnbauentwicklung vorangetrieben.

Die Ergebnisse der vergangenen drei Jahre (2019 bis Ende 2022) zeigen in einem umfassenden und aspektereichen Überblick die Bedarfe und Handlungsspielräume im bedarfsgerechten quantitativen und qualitativen Wohnungsbau auf.

Kontakt

Stadt Itzehoe
Ansprechpartner:
RegionNord, Büro für Regionalentwicklung (Itzehoe)
04821 / 94 96 32 30
info@regionnord.com
https://mein-itzehoe.de/region-itzehoe/



"Die enge Zusammenarbeit beim Thema Wohnen und die Auseinandersetzung mit diversen Fragestellungen der Wohnbauentwicklung hat gezeigt, dass wir als Region Itzehoe auf einem guten Weg sind, den Aufbau und die Verstetigung eines Wohnentwicklungsmanagements transparent mit unseren Kommunen zu gestalten und voranzutreiben. Ein Austausch – auch über die Ortsgrenzen hinaus innerhalb der Metropolregion – schafft immer wieder neue Denkanstöße und sensibilisiert aufs Neue für das Thema Wohnen."

Ralf Hoppe, Vorsitzender Region Itzehoe & Bürgermeister Stadt Itzehoe



Ausgangslage

- Stadt-Umland-Kooperation seit 2002
- Zunehmender Nachfragedruck auf Flächen und Wohnraum
- Ausweisung neuer Gewerbegebiete und Ansiedlung größerer Unternehmen mit Auswirkungen auf Wohnungsmarkt
- Region als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort in MRH (gutes Preis-Leistungsverhältnis, hohe Wohnqualität)
- Fokus auf qualitative Wohnraumentwicklung durch sich ändernde Ansprüche, steigende Nachfrage sowie demographische und gesellschaftliche Entwicklungen
- Stadtentwicklung: "Innen- vor Außenentwicklung"
- 2018: Bedarfsermittlung und quantitativer Gesamtrahmen für wohnbauliche Entwicklung von 2019 bis 2030
- Wohnungsneubaubedarf von 1.500 Wohneinheiten wird über regionsweiten Wohnentwicklungspool verteilt
- Wohnentwicklungskonzept diente Erfassung von Flächenpotenzialen und Ermittlung der Verteilung von Wohnentwicklung
- Darauf aufbauend hat Teilprojekt qualitative Fragen der Wohnbauentwicklung bearbeitet
- Zusammentragen von Daten innerhalb der Kommunen im Rahmen der Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale als zentrale Herausforderung (personelle Ressourcenknappheit in Bauämtern, Datenschutz)



Instrumente, Methoden, Planungsansätze

Bedarfsanalyse Sonderwohnformen (durchgeführt von ALP)

- Bestandsaufnahme und Bedarfsanalyse, Expertengespräche mit beteiligten Akteuren (Herausforderungen, Erfolgsfaktoren)
- Fragen: Bestand und zukünftiger Bedarf an Sonderwohnformen? Bedarf in unterschiedlichen Teilsegmenten sowie auf kleinräumiger Gemeindeebene? Zukünftige Steuerungsmöglichkeiten des Wohnflächenbedarfs? Wie Vermeidung von Konkurrenzen zwischen beteiligten Kommunen?

WebGIS-basierte Wohnentwicklungskarte

• Einpflegen der Daten über Kreis ermöglicht

Ermittlung Innenentwicklungspotenziale

- Erneute Bewertung der Flächen und Immobilien aus Wohnentwicklungskonzept
- Aufnahme, Priorisierung, Prüfung auf Aktualität und Relevanz der Daten durch Kommunen und Gutachter:innen
- Darstellung der Flächen in Form von Steckbriefen
- Anoymisierte Umfrage an Eigentümer:innen, bei explizitem Wunsch persönlichen Kontaktaufnahme und Durchführung von Beratungen mit gesprächsbereiten Eigentümer:innen
- Aufruf zur Nennung weiterer Flächen in den Lenkungsgruppensitzungen der Region Itzehoe









Prozessgestaltung

Ermittlung Innenentwicklungspotenziale

- Priorisierung von Flächen und Immobilien im Innenbereich
- Ansprache und Kontaktvermittlung zu Eigentümer:innen und Fachämtern sowie (Weiter-)Entwicklung von Nutzungsideen
- Untersuchung von insgesamt 121 Flächen und 25 Immobilien und Kontaktaufnahme zu 80 Grundstückseigentümer:innen
- Sensibilisierung von Politik und Eigentümer:innen für Innenentwicklung, Abbau von Umsetzungsbarrieren

WebGIS-basierte Wohnentwicklungskarte

• Einpflegen aller Wohnbaupotenzialflächen in ämtereigene GIS-Systeme auf Basis des Wohnentwicklungskonzepts

Bedarfsanalyse Sonderwohnformen

- Eruierung von Bestand und Verteilung barrierearmer/-freier Wohnungen, Mietwohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser in Region
- Stabile bis leicht negative Bevölkerungsentwicklung, Anteil älterer Menschen und Zahl Pflegebedürftiger steigt bis 2030
- Bedarf: mind. 500 barrierearme/-freie Wohnungen, preisgünstige Wohnungen, mind. 460 WE im Mehrfamilien- sowie mind. 1.040 WE im Einfamilienhaussegment
- Zusätzliche Angebotsstrukturen wie Tagespflege, Dorfkümmer:innen, gemeinschaftliche Wohnungsangebote nötig

Dialogprozess & Sensibilisierung für das Thema Wohnen

- Anregung zur interkommunalen Zusammenarbeit durch intensiven Austausch innerhalb der Region Itzehoe
- Öffentliche Befragung (über 200 Teilnehmende), wie in Zukunft in der Region Itzehoe gewohnt werden möchte

Sonstiges

- Regelmäßiger Austausch in Lenkungsgruppensitzungen, Fachgesprächen mit Ämtern oder in Sitzungen der AG Wohnen
- Aufbau und Verstetigung eines Monitorings zu Wohnbauvorhaben
- Regelmäßige Berichterstattung in Gremien der Region Itzehoe
- Rege Presse- und Öffentlichkeitsbeteiligung



- Auseinandersetzung mit Thema Flächenverfügbarkeit, bedarfsgerechte Ermittlung wohnbaulicher Potenziale und interkommunale Zusammenarbeit hat Bedeutung gemeinsamen interkommunalen Denken und Handelns dargelegt
- Verstetigung des integrierten Wohnentwicklungsmanagements durch Teilprojekt
- Arbeit mit bedarfsorientiertem Wohnentwicklungsrahmen hat sich bewährt und sollte fortgeschrieben werden
- Ansatz des langfristigen Wohnentwicklungsmanagements: Region dauerhaft begleiten und dauerhaften Dialog mit regionalen Partner:innen stärken und weiterentwickeln
- Fortdauerndes Einbinden von Projektbeteiligten
- Weiterführung Wohnentwicklungsmanagement und Aktualisierung der ermittelten Grunddaten und Potenziale nach Projektende
- Monitoring der Bedarfszahlen im Jahr 2025 geplant
- Interkommunales Wohnentwicklungsmanagement mit wesentlichen Erkenntnissen für Kommunen im ländlichen Raum

BEDARFSGERECHTE WOHNQUALITÄTEN IN DER HOLSTEINISCHEN SCHWEIZ TP7 GEMEINDE MALENTE



Regionalforum "Bedarfsgerechte Wohnqualitäten in der Holsteinischen Schweiz" © EBP Deutschland GmbH

Kernaussage

Das Projekt hat wichtige strategische und planerische Grundlagen für eine bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung in Malente geliefert sowie eine umfassende Sensibilisierung der wichtigsten Wohnungsmarktakteure für eine zielgerichtete Umsetzung in der Region herbeigeführt.

Kontakt

Gemeinde Malente Ansprechpartner: Regina Pörsch 04523 / 2039490

regina.poersch@gemeinde-malente. landsh.de

https://www.malente.de/aktuelles/aid/1524



"Die Zielsetzung, einen durch Verdichtung nachgefragten, optimal vernetzten Wohnstandort – mit Lebens- und Lagequalität – zu entwickeln, wurde mit diesem Projekt für uns als Modellkommune auf den Weg gebracht und neu justiert. Es wurden Werkzeuge entwickelt, um auf sich ändernde Zuzugsmuster reagieren zu können, speziell zur Schaffung von mehr bedarfsgerechtem Wohnraum, und in einer wohnungspolitischen Strategie für die Gemeinde Malente kompakt aufbereitet."

Heiko Godow, Bürgermeister Malente



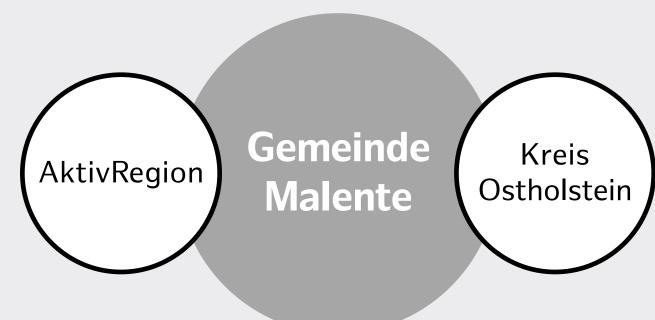
Kurzbeschreibung

Angestoßen durch den Zukunftsprozess "Unser Malente 2030", beschäftigte sich die Gemeinde intensiv mit der nachfragegerechten Gestaltung des Wohnungsmarktes. Eine umfassende Wohnungsmarktanalyse hat gezeigt, dass Herausforderungen in der Bereitstellung von kleinen, bezahlbaren Wohnungen und generell Wohnraum zur Miete bestehen. Damit zukünftig datenbasierte Planungen durchgeführt werden können, wurde ein Monitoring-Tool entwickelt.

Konkrete Modellprojekte zeigen auf, wie die Gemeinde bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum auf unterschiedlichen Potenzialflächen entwickeln kann. Eine Wohnungsmarktstrategie, untersetzt mit einem Maßnahmenkatalog, gibt der Gemeinde das erforderliche Werkzeug, um die Umgestaltung des Wohnungsmarktes aktiv zu steuern.

Projektträger: Gemeinde Malente

Projektpartner:
Landkreis
Ostholstein,
AktivRegion
SchwentineHolsteinische
Schweiz e.V.





Ausgangslage

- Seit 2015 umfassender Gemeindeentwicklungsprozess, integriertes Gemeindeentwicklungskonzept als Rahmen
- Ziel: Positionierung der Gemeinde als attraktiver Wirtschafts-, Lebens- und Erholungsort
- Herausforderungen des regionalen Wohnungsmarkts:
- Zunehmende Zuzüge von Personen über 60
- Fehlen von jungen Familien und Berufstätigen in der Region
- Gefahr eines asymmetrischen Wohnungsmarkts mit kurzfristiger Anspannung durch altersbedingte Zunahme an Haushalten und zukünftigem Überhang an leerfallenden Einfamilienhäusern mit unmodernen Standards
- Einfluss von Wohnungsmarktdynamiken der Ballungsräume Hamburg, Kiel und Lübeck
- Bedarf an Fachkräften in Region für Erhalt der Wirtschaftskraft
- Branchenausprägung im Tourismus- und Gesundheitssektor begünstigt Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Malente
- Ostholstein als beliebte Urlaubsregion, Entwicklung im Tourismussektor schafft Arbeitsplätze









Prozessgestaltung

- Erste Steuerungsgruppe Februar 2020
- Wohnungsmarktanalyse, qualitative Validierung durch Interviews und Fachgespräche
- Von Beginn an großes Interesse der Projektakteure an Teilprojekt und Projektthema
- Ersatz persönlicher durch digitale Beteiligungsformate und Reduzierung des Umfangs interkommunaler Formate (Regionalforen) aufgrund Covid-19 Pandemie
- Stattdessen Vertiefung der Konzeption und Umsetzung des Monitoring-Tools (in Kooperation mit Landkreis)
- Vertiefung des Strategieprozesses, Ausarbeitung wohnungspolitischer Leitlinien
- Bis Mitte 2023 Erarbeitung von Maßnahmen für Umsetzung der Wohnungsmarktstrategie als Ergänzung des Leitlinienbeschlusses
- Großer Erkenntnisgewinn für aktuelle Herausforderungen des Wohnungsmarktes in Gemeinde Malente und andere Kommunen der AktivRegion durch Teilprojekt
- Monitoring-Tool und Wohnungsmarktstrategie als praxisnahe Instrumente der Verwaltung zur Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung entsprechend der politischen Zielsetzungen in der Gemeinde



Interkommunaler / kooperativer Handlungsansatz

- Ebene Metropolregion: Austausch über Fortschritt mit einzelnen Teilprojekten in Lenkungsgruppe
- Gemeindeebene: Steuerungsgruppe mit Kreis Ostholstein und AktivRegion, Investitionsbank Schleswig-Holstein, Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH, u.a.
- Erörterung fachlicher Themen, Reflektion von Zwischenergebnissen, strategische Einschätzungen der Akteure
- Regionalforum als Abschlussveranstaltung



Instrumente, Methoden, Planungsansätze

- Anpassung von Beteiligungsformate aufgrund Covid-19 Pandemie (siehe Prozessgestaltung)
- Einzelinterviews mit lokalen Wohnungsmarktakteuren sowie Kreisvertreter:innen (LK Plön und Ostholstein)
- Digitale Fachgespräche mit den regional wichtigsten Arbeitgeber:innen und der Wohnungsbaugesellschaft
- Projektvorstellungen im Planungsausschuss

Wohnungsmarktstrategie

- Fungiert mit Szenarien der Nachfrageentwicklung, Darstellung von Wohnbaupotenzialen, wohnungspolitischen Leitlinien und Maßnahmen als Handlungsleitfaden
- Grundlage künftiger Entwicklung und Planungsvorhaben

Regionalforum

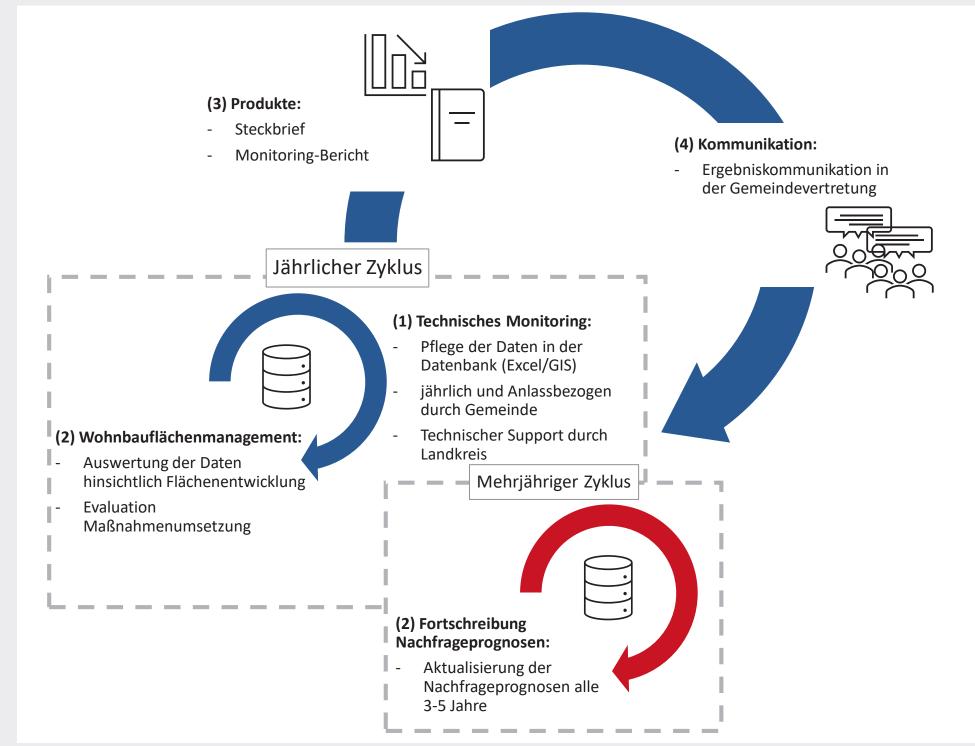
• Zielgruppe: Vertreter:innen Land Schleswig-Holstein, Kreis Ostholstein, Metropolregion Hamburg, Kommunen, Wohnungsunternehmen, Immobilienentwickler:innen, Banken

Monitoring-Tool

- Qualifizierung der strategischen Wohnungsentwicklung durch quantitative und qualitative Ergebnisse
- Planungsinstrument für kommunale Wohnungspolitik, bringt versch. Wohnungsmarktakteure an einen Tisch
- Zusammenspiel bestehender Monitoring-Grundlagen (Wohnungsmarktprofil der IB.SH) und selbst entwickelter Bestandteile (Excel-Grundlage, GIS-Plattform)
- Kooperationsprojekt Malente und LK Ostholstein, Synergien auf fachlicher und organisatorischer Ebene



- Notwendigkeit der Angebotsqualifizierung und -erweiterung hinsichtlich kleiner, bezahlbarer und barrierefreier Wohnungen sowie Wohnraum zur Miete
- Sichtbarkeit zukünftiger Bedarfe durch Monitoring-Tool, Instrument liefert wichtige Informationen zu wohnungsmarkrelevanten Indikatoren sowie vorhandenen Entwicklungspotenzialen
- Festlegung auf ein Szenario zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung fördert zielgerichtete Wohnungsmarktentwicklung
- Ausrichtung zukünftiger Entwicklungsvorhaben an Erfüllung dieser Zielsetzung (Szenario)
- Qualitative Unterstützung der Entwicklungsperspektive durch beschlossene wohnungspolitische Leitlinien
- Notwendigkeit eines stetig zu erneuernden Controllings der Entscheidungen und Kontrolle über gewünschte quantitative und qualitative Entwicklungen im Wohnbereich durch Verwaltung und Politik
- Weitere Umsetzung der kommunalen Wohnungsmarktstrategie nach Projektabschluss, zeitnaher Anstoß kurzfristig umsetzbarer Maßnahmen
- Verankerung der Wohnungsmarktstrategie in Abläufe des Bauamtes
- Modellprojekt, Übertragbarkeit der erarbeiteten Instrumente auf andere Kommunen
- Vernetzung und Wissenstransfer durch Austauschformate auf Ebene der Metropolregion
- Weitere Wohnungsbauvorhaben, angestoßen durch Teilprojekt, absehbar



Aufbau des Wohnungsmarkt-Monitorings, © EBP Deutschland GmbH

NACHHALTIGE WOHNRAUMENTWICKLUNG IM PERIPHEREN LÄNDLICHEN RAUM SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN (UND 5 MITGLIEDSGEMEINDEN)

TP8



Kernaussage

Das Projekt hat maßgeblich dazu beigetragen, umfangreiche Planungs- und Abstimmungsbedarfe zur Entwicklung von bedarfsgerechtem Wohnraum bei den Entscheidungsträgern bewusst zu machen. Das Erfordernis hierfür Datengrundlagen zu schaffen, ihre Entwicklung mit einem regelmäßigen Monitoring zu beobachten und die Ergebnisse zu nutzen, um die verankerte Planungshoheit wahrzunehmen, ist deutlich geworden.

Kontakt

Samtgemeinde Nordkehdingen, Ansprechpartner: Edgar Goedecke E-Mail: e.goedecke@nordkehdingen.de Webpräsenz: https://www.nordkehdingen. de/index.php/leitprojekt-wohnen-mrh.html



"Die unterschiedlichen Wohnformen – für jüngere Singles, Senior:innen, Familien, Wohnraum, der ein Betreuungsangebot bietet und dies in Ein- und Zweifamilienhäusern, in Mehrfamilienhäusern oder in ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden – müssen sich auch in unseren Dörfern finden, damit die Lebensqualität erhalten bleibt."

Erika Hatecke, Bürgermeisterin Samtgemeinde Nordkehdingen



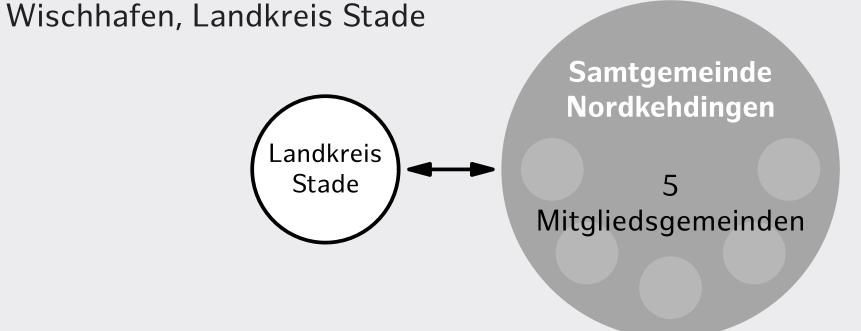
Kurzbeschreibung

Die Samtgemeinde Nordkehdingen im ländlich geprägten Kehdinger Land stellt sich den Herausforderungen eines Bevölkerungsrückgangs, Überalterungstendenzen und einer geringen Bevölkerungsdichte. Der Fokus des Projektes liegt dementsprechend auf dem Umgang mit sogenannten "Problemimmobilien".

Es wird eine darauf ausgerichtete Siedlungsentwicklung verfolgt, die die Innenentwicklung und die Reduzierung der Flächenversiegelung priorisiert. Dabei werden insbesondere auch Bestandsbauten und Baulücken einbezogen, um die regionaltypische Struktur zu erhalten und dementsprechend weiterzuentwickeln.

Um den Änforderungen gerecht zu werden, ist ein Katalog von Grundlagendaten (Einwohner, Einwohnerprognose, Wohnungsleerstände, Baulücken, Nachfragebedarfe) zu erfassen und durch ein Monitoring kontinuierlich fortzuschreiben. Zur Orientierung hat eine exemplarische Datenerfassung stattgefunden.

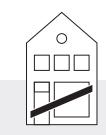
Projektträger: Samtgemeinde Nordkehdingen **Projektpartner:** Gemeinden Balje, Flecken Freiburg (Elbe), Krummendeich, Oederquart,



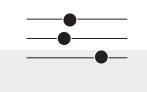
Ausgangslage

- Entwicklung von Wohnraumleerständen, "Problemimmobilien" (Leerstand, bauliche Verwahrlosung) und "Risikoimmobilien" (drohender Leerstand, lediglich von ein bis zwei Personen 80 Jahre und älter bewohnt)
- Befürchtung einer Zunahme dieser Missstände aufgrund von Einwohner- und Wohnraumbedarfsprognose und zeitgleicher Nachfrage nach Neubaugrundstücken
- Periphere Lage außerhalb der Entwicklungsbereiche der Metropolregion Hamburg mit schlechter Erreichbarkeit
- Wenige Beschäftigungsmöglichkeiten vor Ort
- Insgesamt unterdurchschnittliche Entwicklung wirtschaftlicher und demographischer Parameter
- Drohende Abwärtsspirale: hoher Fachkräftemangel, Mangel an Perspektiven und Abwanderung verstärken sich gegenseitig
- Intakte Natur und Landschaft, Erholungs-, Freizeit- und Ausgleichsräume vorhanden
- Bildung von Verdichtungsansätzen als Ankerpunkte der Siedlungsentwicklung um Klein- und Mittelstädte vs. beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten ländlicher Gemeinden (Eigenentwicklung)
- Wanderungsprozesse in der MRH: Wohnungsengpässe in Metropole vs. Leerstand im ländlichen Raum
- Wie stellt sich ein regionaler Stabilisierungsbedarf auf der lokalen Ebene dar und wie kann eine nachhaltige Stabilisierungsstrategie aussehen?
- Klärung der Problemstellung bedarf adäquate kommunalpolitische Handlungsstrategie









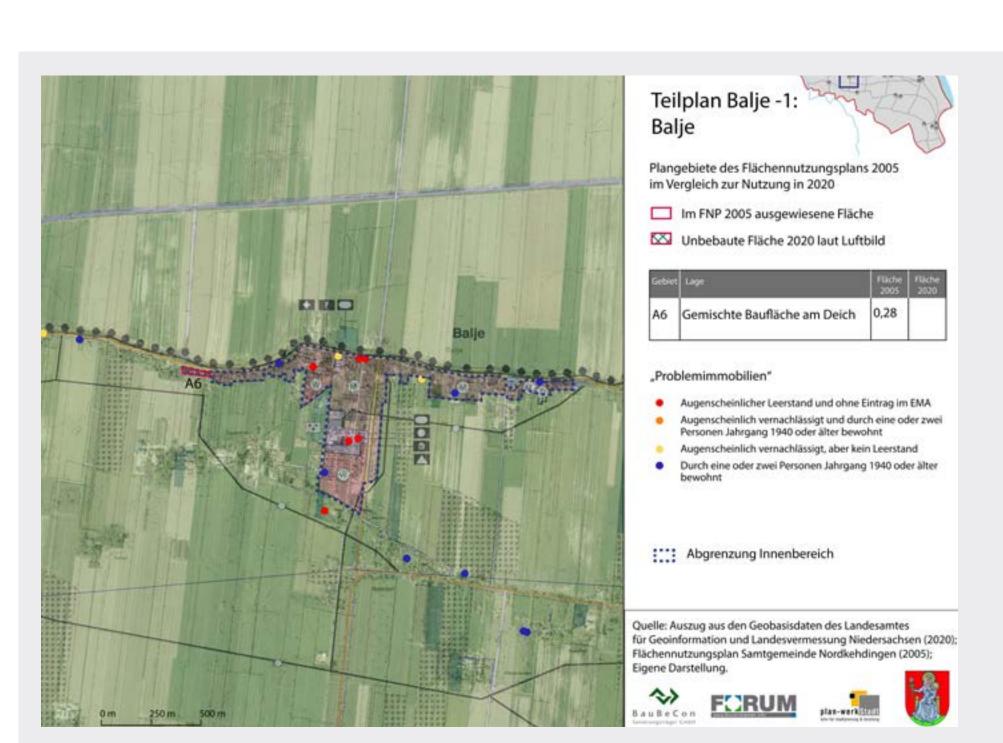
Prozessgestaltung

- Kartographische Bestandserfassung von Leerstand und Sanierungsbedarf des baulichen Bestandes im gesamten Nordkehdinger Siedlungsgebiet
- Identifizierung von "Problemimmobilien" durch Bevölkerungs- und Datenanalyse
- Ergänzung und Abgleich der Ergebnisse durch Einzelgespräche mit Bürgermeister:innen der Mitgliedsgemeinden und Genehmigungsbehörden des Landkreises Stade
- Erörterung Städtebaulicher Zielentwicklung sowie gemeinsamer Handlungsstrategie zur Siedlungsentwicklung und zum Umgang mit "Problemimmobilien" mit Vertreterin:innen von Gemeinden, Samtgemeinde und Landkreises
- Verdeutlichung von Bewusstseinsdefizit im politischen Raum, fehlenden Information über gesetzliche Rahmenbedingungen, Kooperationsvorbehalten zwischen beteiligten Behörden, unzureichend wahrgenommene Planungsanforderungen
- Informationsveranstaltungen zur Schaffung eines Problembewusstseins
- Austausch zwischen maßgeblichen Dienststellen, um Hintergrundwissen zu vermitteln und Akzeptanz für vertretene Positionen zu schaffen
- Schaffung von Bewusstsein für umfassendere Betrachtung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum
- Ansatz: Schaffung neuer Wohnraumangebote für verschiedene Zielgruppen im Rahmen der Innenentwicklung und nachhaltigen (Neubau-)Strategien



Interkommunaler / kooperativer Handlungs-ansatz

- Austausch mit örtlichen Bürgermeister:innen und Ratsmitgliedern zur Problemorientierung
- Einbindung von Vertreter:innen der Baugenehmigungsbehörde, unteren Regionalplanung und unteren Denkmalbehörde



Bestandserfassung "Problem- und Risikoimmobilien", © planwerkStadt, büro für stadtplanung und beratung

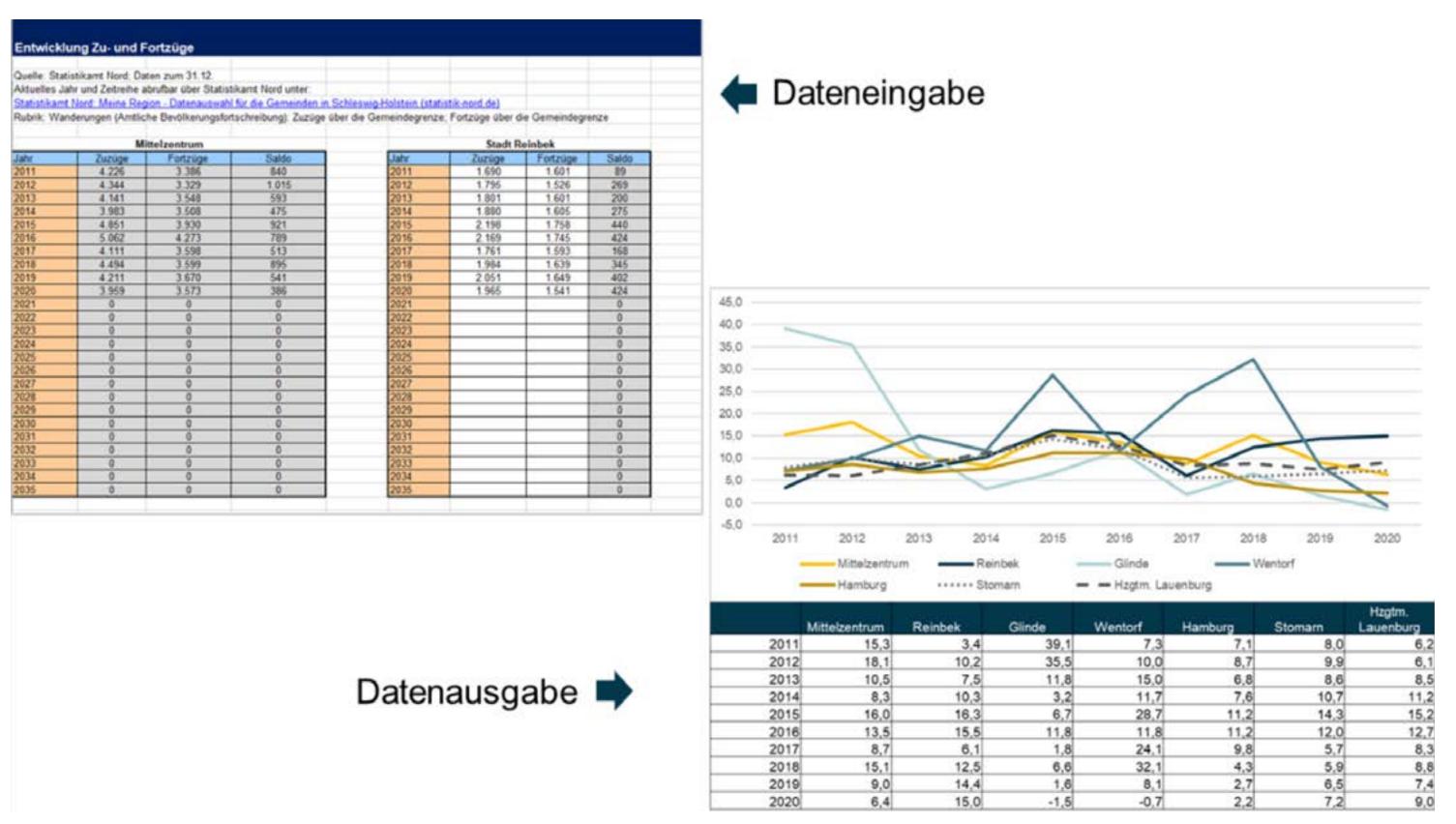


Instrumente, Methoden, Planungsansätze

- Erfassung von Baulücken, Wohnungsleerständen und "Problem- und Risikoimmobilien" und Darstellung in Übersichtskarten > Hinweise auf weiteren Planungsbedarf für städtebauliche Entwicklung
- Erfassung zusätzlich verfügbarer Baulücken durch Abgrenzung der beplanten und unbeplanten Innenbereiche zum Außenbereich
- Verbindliche Regelungen schaffen: Aufstellung von Bebauungsplänen (§§ 13a, 30 BauGB), städtebaulichen Satzungen nach § 34 BauGB (Abgrenzungs-, Entwicklungs- oder Ergänzungssatzung) oder Außenbereichssatzungen (§35 BauGB)
- Regelmäßige Erfassung und Auswertung von Wohnungsleerständen und "Problem- und Risikoimmobilien"
- Im Bedarfsfall: Objekte in Fallbearbeitung überleiten, Ansprache von Eigentümer:innen und gemeinsame Erörterung von Lösungsmöglichkeiten
- Beobachtung der Entwicklungen, ggf. Ankündigung und Durchsetzung städtebaulicher Gebote
- Vertreter:innen der Samtgemeinde und Mitgliedsgemeinden sind bemüht, baurechtlich den Interessen von Immobilieneigentümer:innen Rechnung zu tragen (Bebauung von Baulücken, Nutzung von Bestandsimmobilien im Außenbereich, Erweiterung von kleinen Siedlungsbereichen im Rahmen der Eigenentwicklung)



- Bewusstseinsbildung bei den Entscheidungsträgern unabdingbar
- Wahrnehmung der Planungshoheit, zur Sicherung von Entwicklungszielen der Gemeinden
- Abgrenzung von Innenbereichen zu Außenbereich, um das Ziel sanieren, nachverdichten, umbauen, umnutzen, Konversion und Aufstockung vor Flächenverbrauch durch Neubaugebiete zu fokussieren
- Erfassung und Vermarktung von Baulücken
- Regelmäßige Erfassung und Bewertung von Bevölkjerungsentwicklung, Wohnungsleerständen und "Problemimmobilien"
- Überführung betroffener Objekte in Fallbearbeitung
- Erarbeitung und Fortschreibung eines Siedlungsentwicklungskonzepts als fachplanerische Grundlage der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
- Aufbau eines Baulücken- und Leerstandskatasters für die Samtgemeinde und ihre Mitgliedsgemeinden auf Grundlage des Baulücken- und Leerstandskataster des Landes Niedersachsens
- Kooperationen der Programmnutzer, um dieses Angebot des Landes Niedersachsens weiterzuentwickeln
- Bereitstellung personeller Ressourcen für künftige Bearbeitung der Problemlage



Beispiel-Ansicht Monitoring-Instrument, © GEWOS

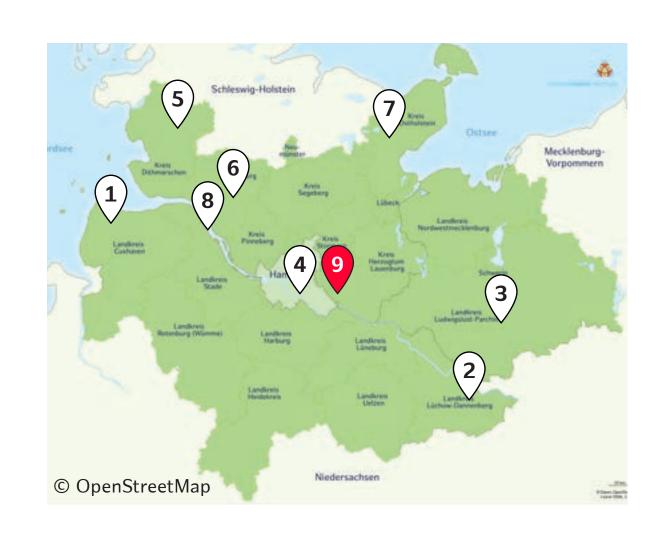
Kernaussage

Das Projekt hat die anhaltend angespannte Wohnungsmarktsituation für das Mittelzentrum aufgezeigt und die Grundlagen für eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung geschaffen.

Zudem wurde ein Maßnahmenkatalog mit Handlungsfeldern erstellt, der den Akteuren künftig als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für mehr zukunftsfähigen und bedarfsgerechten Wohnungsbau dienen kann.

Kontakt

Stadt Reinbek, FB Stadtentwicklung
Ansprechpartnerin: Sabine Voß
040 / 72750-332
stadtentwicklung@reinbek.de
https://www.mittelzentrum-sachsenwald.de



"Mit dem Wohnungsmarktmonitoring hat das Mittelzentrum eine Struktur geschaffen, die die Entscheidungen für einen zukunftsfähigen und bedarfsgerechten Wohnungsbau befördern kann. Die künftige Fortschreibung des Monitorings und der Runde Tisch Wohnen sollen bei den Herausforderungen des angespannten Wohnungsmarkts dazu beitragen, ein vielfältiges Wohnraumangebot für alle Gruppen der Stadtgesellschaft weiterzuentwickeln."

Sabine Voß, Stadt Reinbek

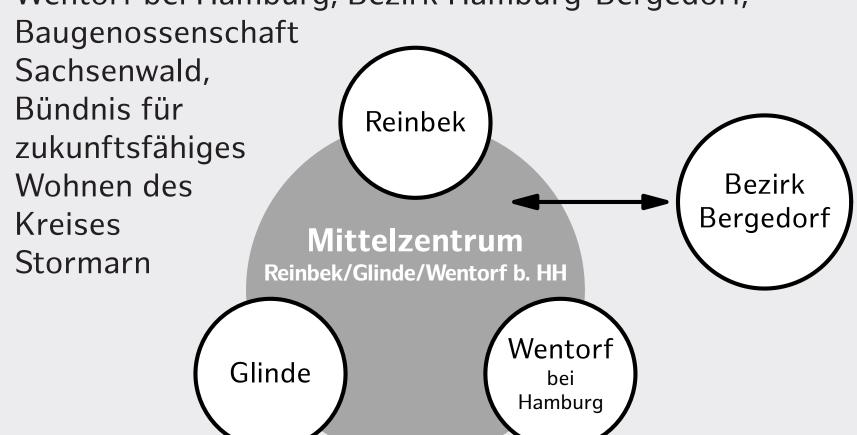
Kurzbeschreibung

Das Projekt hat mit der Entwicklung eines fortschreibungsfähigen Wohnungsmarkt-Monitorings auf die lokalen Herausforderungen des angespannten Wohnungsmarkts reagiert und die datenbasierte Grundlage geschaffen, den bedarfsgerechten, bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnungsbau zu fördern. Mit den Projektpartnern und weiteren Wohnungsmarktakteuren kann sich über den Projektzeitraum hinaus ein interkommunaler, länderübergreifender Wohnungsmarkt-Dialog über Ziele und Maßnahmen des Wohnungsbaus vor Ort verstetigen.

Zu den zentralen Herausforderungen zählt die Datenverfügbarkeit für die drei Gemeinden des Mittelzentrums, die nicht nur verschieden groß sind, sondern zudem in zwei verschiedenen Kreisgebieten liegen. Aus den Analyseergebnissen und der Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes wurde gutachterlich eine Reihe von Handlungsfeldern abgeleitet, die vertiefend beleuchtet wurden.

Projektträger: Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf bei Hamburg

Projektpartner: Stadt Reinbek, Stadt Glinde, Gemeinde Wentorf bei Hamburg, Bezirk Hamburg-Bergedorf,





Interkommunaler / kooperativer Handlungs- ansatz

- Mittelzentrum in interkommunaler Kooperation seit 2009
- Wohnungsmarkt von Beginn an auf politischer Agenda
 öffentliche Podiumsdiskussionen, gemeinsame Workshops mit politischen Vertretern der drei Kommunen
- 2015 gemeinsamer Beschluss des Leitbildes "Strategie Wohnen" (strategische Maßnahmen der Stadtentwicklung und Wohnungsbauförderung)
- Frühzeitige Einbindung lokaler Wohnungswirtschaft (Erfahrungsberichte über Investitionen und Vermietungsgeschäft etc.)
- Intensivierung des langjährigen Austauschs über Wohnbauentwicklung mit Bezirk Bergedorf im Teilprojekt
 Ziel Teilprojekt: Ausdehnung des kooperativen Ansat-
- zes auf weitere Wohnungsmarktakteure
 Beteiligung weitere Wohnungsmarktakteure bei künftigen Treffen des Runden Tischs Wohnen geplant
- Teilprojekt hat interkommunale Zusammenarbeit und Austausch mit Wohnungsmarktakteuren bestärkt und bildet Grundlage der weitere Zusammenarbeit am Runden Tisch Wohnen



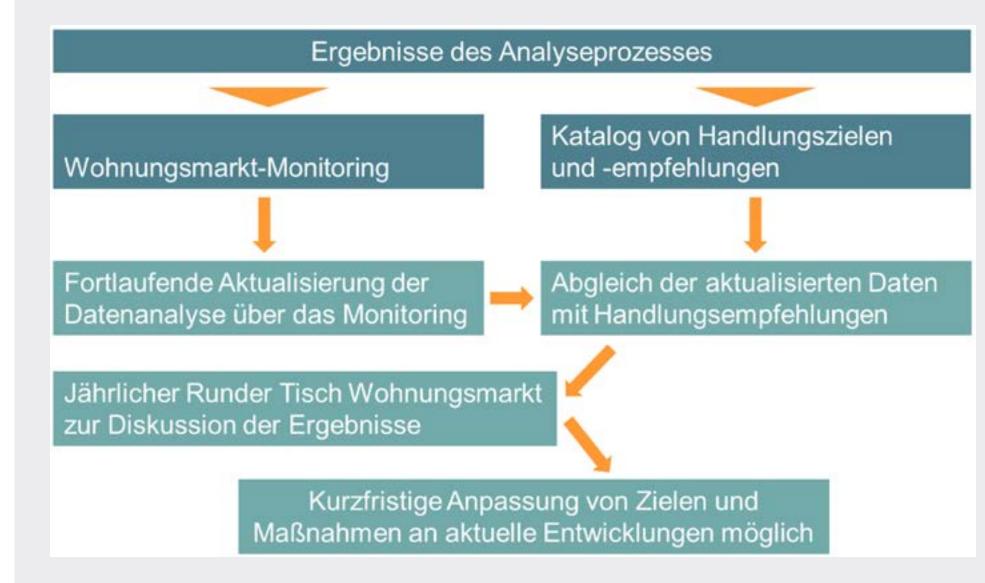
Ausgangslage

- Mittelzentrum mit ca. 60.650 EW: Stadt Reinbek (28.200), Stadt Glinde (19.040), Gemeinde Wentorf bei Hamburg (13.410)
- Lage im Hamburger Verflechtungsbereich, sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum
- Positive Einwohnerentwicklung, hoher Anteil von Familien mit Kindern, Menschen ab 65 und "Best-Agern" (50-64 Jahre), niedriger Anteil von Menschen im Ausbildungsalter
- Wanderungsbedingte Zuwächse in fast allen Altersgruppen
- Hohe Kaufkraft, hohe Beschäftigtenzahlen
- Städte entwickeln sich zum überwiegenden Arbeitsort, hohes Pendleraufkommen
- Projektanlass: Anhaltend sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum und damit einhergehende Miet- und Kostensteigerungen
- Thematisierung des bedarfsgerechten Wohnungsbedarfs auf öffentlichen Veranstaltungen und politischer Ebene
- Bedarf der Erstellung einer soliden Datenbasis und Analyse als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage sowie deren fortlaufende Beobachtung und Auswertung in einem Wohnungsmarkt-Monitoring



Instrumente, Methoden, Planungsansätze

- Wohnungsmarkt-Monitoring enthält sozioräumliche Parameter, baut auf Daten zur sozioökonomischen Situation, demografischen Entwicklung und aktuellen Wohnungsmarktsituation auf, bezieht Akteure der lokalen Wohnungswirtschaft ein
- Digitale und telefonische Beteiligungs- und Dialogformate
- Zwei größere Treffen der Projektarbeitsgruppe mit den Projektpartnern
- Durchführung von Interviews mit wohnungsmarktpolitischen Akteuren (Wohnungsbaugesellschaften bis Maklerbüros), Einbindung der Ergebnisse in gutachterliche Bearbeitung
- Erstellung von Analysen und grafischen Darstellungen der sozioökonomischen und -demografischen Parameter auf Excel-Basis
- Erstellung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035 anhand von Instrumenten der Sozialforschung und Wohnungsmarktanalyse
- Unabhängig von Teilprojekt existieren eine Übersicht der Potentialflächen in Reinbek bzw. Baulückenkataster in Glinde und Wentorf



Ausblick auf den zukünftigen Monitoring- und Beteiligungsprozess, © GEWOS

Prozessgestaltung

- Regelmäßige Abstimmung zwischen beteiligten Stadtplanungsabteilungen und Gutachter
- Auswahl sozioökonomischer und -demografischer Parameter als wichtiger Meilenstein und Grundlage des Monitorings
- Neuberechnung Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035
- Auf dieser Grundlage erstmalige Erstellung einer Wohnungsmarktprognose und -bilanz für das gesamte Mittelzentrum
- Vorstellung und richtungsweisende Diskussion von Zwischenergebnissen und Analysen in Projektrunden mit beteiligten Projektpartnern als wichtige Meilensteine
- Gegenseitige Vorstellung der jeweils ortstypischen Siedlungsentwicklungen und Planungen im Rahmen einer gemeinsames Rundfahrt der Stadtplaner:innen der Mittelzentrumskommunen
- Vorstellung der Projektergebnisse im Lenkungsgremium des Mittelzentrums und anschließende Diskussion mit beteiligten politischen Vertretern und Bürgermeistern
- Vorlage des Ergebnisberichts im März 2022, Vorstellung und Diskussion in Gremien des Mittelzentrums und anschließende Vorlage zur Beschlussfassung in zuständigen politischen Ausschüssen der beteiligten Kommunen

4

- Gutachterliche Handlungsempfehlungen liefern Entscheidungsträgern wichtige Ansätze für künftige Entscheidungen und Lösungsansätze auf Ebene des Mittelzentrums
- Kein Patentrezept, Diskussion der Handlungsfelder und Bündelung von Maßnahmen jedoch zielführend
- Auswahl von (Teil-)Maßnahmen und Handlungsempfehlungen lokal und zeitlich flexibel gestaltbar
- Fortsetzung Runder Tisch Wohnen mit Projektarbeitsgruppe und Projektpartnern des Teilprojektes, bedarfsweise Ergänzung um weitere Wohnungsmarktakteure
- Diskussion und Entscheidungsfindung zu Handlungsfeldern im Arbeitsgremium des Mittelzentrums (September 2023)
- Implementierung dieser in kommunale Gremien der Mittelzentrumskommunen, Ziel: Entscheidungen über Wohnungsbau befördern
- Konsolidierung des Monitorings durch (jährliche) Fortschreibung und Durchführung des Runden Tisches Wohnen
- Erarbeitung des Monitorings konnte kommunalen Input auf Ebene der Metropolregion liefern
- Empfehlung an Städte und (Teil-)Regionen innerhalb der Metropolregion Hamburg, die weitere Entwicklung des Wohnungmarktmonitorings für die gesamte MRH abzuwarten
- Einbindung der Kommunen in weiteren Umsetzungsprozess der Machbarkeitsstudie zielführend