

Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel im Kreis Stormarn

Abschlussbericht



Kreis Stormarn

Ansprechpartner:

Martin Beck, Günter Fischer, Torsten Neck
Fachdienst Planung und Verkehr
Telefon 04531 160-0
m.beck@kreis-stormarn.de
g.fischer@kreis-stormarn.de
t.neck@kreis-stormarn.de

Gefördert durch den Förderfonds Nord
der Metropolregion Hamburg

**BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung**

Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Telefon 0421 703 207
office@bpw-baumgart.de
www.bpw-baumgart.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Claudia Dappen
Dipl.-Ing. Frank Schlegelmilch
M.A. Melanie Roos

Bremen, Juli 2015

Zusammenfassung	4		
1 Ausgangslage	8		
Hintergrund	8		
Methodik	9		
Der Kreis Stormarn im Vergleich	9		
2 Entwicklung der Nachfrage	10		
Bevölkerungsentwicklung	10		
Haushaltsentwicklung	10		
Entwicklung der Altersstruktur	11		
Fazit zur Nachfrage	12		
3 Entwicklung des Angebots	13		
Baufertigstellungen	13		
Alter des Wohnungsbestands	14		
Wohnungstypen	14		
Baulandpreise für Einfamilienhäuser	15		
Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser	15		
Immobilienpreise	16		
Mietwohnungsbau	16		
Fazit zum Wohnungsangebot	17		
<i>Exkurs: Geförderter Wohnungsbau in Schleswig-Holstein</i>	18		
4 Typisierung der Kommunen	20		
5 Flächenpotenziale	21		
Erhebungsmethodik	21		
Flächenpotenzialtypen	21		
Rückläufe	22		
Ergebnisse der Erhebung	23		
Fazit zu den Flächenpotenzialen	26		
6 Prognostizierte und auf den Flächenpotenzialen mögliche Wohneinheiten	27		
Wohnungsmarkt- und Haushaltsprognosen	27		
Berechnungsmethodik	28		
<i>Exkurs: Siedlungsdichten</i>	31		
Fazit: Mögliche Wohneinheiten im Kreis	34		
Mögliche Auswirkungen	35		
7 Mögliche Wohneinheiten in den Teilräumen	36		
Ergebnisse für den Teilraum Süd	37		
Fazit: Handlungsbedarfe im südlichen Kreis	38		
Ergebnisse für den Teilraum Mitte	39		
Fazit: Handlungsbedarfe im mittleren Kreis	40		
Ergebnisse für den Teilraum Nord	41		
Fazit: Handlungsbedarfe im nördlichen Kreis	42		
Gesamtfazit	42		
		8 Qualitäten Chancen Schwächen Risiken	43
		9 Ziele der Siedlungsentwicklung	44
		10 Handlungsempfehlungen	47
		Handlungsempfehlungen für die Städte und Gemeinden	47
		- Baulückenkataster, Aktivierung von Eigentümern	48
		- Kleinräumige Quartiersbeobachtung	52
		- Neue (Bau-) Partnerschaften	53
		- Kommunales Baulandmanagement	55
		- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	58
		- Anwendung der Instrumente der Landes- und Regionalplanung	
		Interkommunale Kooperation	60
		- Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzepte	62
		- Wettbewerbe/Gutachterverfahren	64
		- Anpassung der Bauleitplanung	66
		- Quote öffentlich geförderter Wohnungsbau	67
		- Neue Beteiligungsverfahren	69
		Handlungsempfehlungen für den Kreis, das Land und die Metropolregion	72
		- Wohnlotse	73
		- Unterprojekt: Prüfung der Unterstützung beim Erwerb von Bestandsimmobilien	76
		- Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften	78
		- Instrumente der Regional- und Landesplanung	80
		- Wettbewerb: Neues Wohnen im demographischen Wandel	86
		- Wohnbündnisse	88
		- Wohnungsmarktbörsen	90
		- Kommunikation von Arbeitshilfen/Literatur	91
		11 Ausblick: Szenarien	94
		Methodik der Szenarienerstellung	94
		Die Haushalte 2015	95
		Trendszenario 2025	95
		Entwicklungsszenario 2025	97
		12 Zum Modellcharakter des Projektes	100
		13 Abschluss und Ausblick	102
		14 Anlage: Verfahrensablauf	104
		15 Literatur- und Quellenverzeichnis	105

Ausgangslage

Vorhandene Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen des Landes Schleswig-Holstein und des Kreises zeigen auf, dass viele Städte und Gemeinden des Kreises Stormarn anhaltend attraktiv für neue Einwohner sein werden. Gleichzeitig werden die dort lebenden Menschen immer älter, die Haushalte entsprechend kleiner.

Die bis zum Jahr 2030 prognostizierte Zunahme von rund 11.100 Haushalten führt zusammen mit dem Nachhol- und Ersatzbedarf zu einem Neubaubedarf von rund 15.700 Wohneinheiten. Dies erzeugt Druck auf den Wohnungsmarkt in regional unterschiedlicher Ausprägung und Intensität. Aufgrund der älter werdenden Bevölkerung und der damit einhergehenden Verkleinerung der Haushalte wird der bestehende hohe Bedarf an kleineren Wohnungen weiter ansteigen.

Mit Blick auf die aktuelle Bevölkerungsentwicklung zeigt sich außerdem, dass die Wirklichkeit die Prognosen bereits überholt hat. Schon am 30.09.2014 wurden bereits die für 2018 prognostizierten Werte erreicht. Der Kreis Stormarn wächst demnach noch dynamischer als in den Prognosen vorausberechnet.

Insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen in attraktiver, zentraler Lage mit einem guten Bahnanschluss nimmt stetig zu. Dies führte in den letzten Jahren zu stark steigenden Preisen, sowohl für Eigentums- als auch für Mietwohnungen. Wohnungen im Kreis Stormarn sind daher heute im Vergleich zu den übrigen Hamburger Umlandkreisen verhältnismäßig teuer.

Diesen Herausforderungen möchte der Kreis Stormarn gemeinsam mit den Vertretern der kreisangehörigen Städte und Gemeinden mit dem Teilprojekt „Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel“, das als Leitprojekt von der Metropolregion gefördert wird, begegnen.

Die Gleichzeitigkeit von demographischem Wandel, anhaltendem Bevölkerungswachstum, Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt sowie stellenweise nur geringen Flächenpotenzialen für die Siedlungsentwicklung stellen die Städte und Gemeinden des Kreises vor vielfältige Herausforderungen.

Methodik

Das Projekt wurde im Wechselspiel aus gutachterlicher Analyse von Daten und Gutachten und einem Dialog mit unterschiedlichen Akteuren bearbeitet.

Eine Projektlenkungsgruppe aus Vertretern des Kreises, der Landesplanung, der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft des Kreises (WAS) sowie von Städten, Gemeinden und Ämtern begleitete das Projekt kontinuierlich.

Mit Politik und Verwaltung aus den Städten und Gemeinden wurden in verschiedenen, auch teilräumlichen Veranstaltungen, die Zwischenergebnisse diskutiert.

Auch die Fachleute aus der Wohnungswirtschaft kamen im Rahmen von zwei Expertengesprächen sowie in der Abschlussveranstaltung zu Wort.



Impression aus dem teilräumlichen Workshop Süd
Quelle: BPW baumgart+partner

Flächenpotenziale

Um eine Einschätzung treffen zu können, ob die Städte und Gemeinden im Kreis Stormarn durch ihre vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale gut auf die anhaltende Nachfrage vorbereitet sind, wurden sie gebeten, ihre Flächenpotenziale darzulegen. Dieser Bitte kamen alle Städte und Gemeinden nach.

Im Ergebnis zeigte sich, dass die Städte und Gemeinden hinsichtlich ihres künftigen Baulandangebots sehr unterschiedliche Strategien verfolgen. Während einige Städte und Gemeinden bereits über umfangreiche Erhebungen ihrer Innentwicklungspotenziale verfügten, lagen in anderen Städten und Gemeinden dazu bislang kaum Aussagen vor.

Die Umrechnung der Flächenpotenziale in Wohneinheiten zeigte zudem, dass – je nach Dichte einer künftigen Bebauung – im gesamten Kreis entwickelbare Flächen für mindestens 2.900 bis zu 5.300 Wohnungen fehlen. Darin ist der Nachhol- und Ersatzbedarf, der bei rund 4.800 Wohnungen liegt, nicht enthalten. Ebenfalls nicht berücksichtigt ist der die Prognosen bereits übertreffende Bevölkerungsanstieg.

Von fehlenden Flächenpotenzialen sind insbesondere die größeren Gemeinden und Städte auf der Achse betroffen, die überwiegend nur über geringe Flächenreserven verfügen, um den Bedarfen gerecht zu werden.

Hemmnisse und Risiken

Vielorts – sowohl in den größeren Gemeinden und Städten als auch in kleinen Gemeinden – kann die steigende Nachfrage nach attraktiven bezahlbaren Wohnungen für jüngere und ältere Haushalte schon heute kaum bedient werden. Gleichzeitig geht die Anzahl der belegungsgebundenen Wohnungen stark zurück, sofern in den nächsten Jahren keine neuen gebaut werden.

Der Bau neuer Geschosswohnungen wird dadurch erschwert, dass vielerorts nur wenige Grundstücke für neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau verfügbar sind, Mehrfamilienhäuser häufig planungsrechtlich nicht umsetzbar sind oder geförderter Wohnungsbau auf Vorbehalte stößt.

Dies birgt vielfältige Risiken für die Städte und Gemeinden:

Von einer Verdrängung durch weiter steigende Preise und ein abnehmendes Angebot preisgünstiger Wohnungen sind insbesondere Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen betroffen (beispielsweise Verwaltungsangestellte, Pflegekräfte, Erzieherinnen, junge Leute in der Ausbildung, Flüchtlinge, die die Gemeinschaftsunterkünfte verlassen möchten sowie Alleinerziehende oder Rentner mit einer geringen Rente). Diese Haushalte finden im Kreis Stormarn kaum mehr ein ihren Bedürfnissen angemessenes Wohnangebot.

Dies kann das Problem des Fachkräftemangels weiter verschärfen. Bereits heute besteht beispielsweise in vielen Pflegeeinrichtungen ein starker Personalengpass, der sich durch mangelnden preiswerten Wohnraum weiter verschärfen kann. Auch andere Unternehmen haben in der Vergangenheit von einem Umzug in den Kreis Stormarn abgesehen, da für ihre Mitarbeiter kein angemessener Wohnraum zur Verfügung stand. Dadurch besteht die Gefahr, dass die wirtschaftliche Entwicklung im Kreis ausgebremst wird.

Gleichzeitig führt eine geringe Neubautätigkeit in den auf der Siedlungsachse liegenden Zentralen Orten des Kreises und ein Ausweichen in kleinere, infrastrukturell schlechter ausgestattete Orte zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung durch Zersiedelung.

Die Straßen in den Zentralen Orten werden stärker belastet, denn Haltestellen des Schienennahverkehrs oder andere Infrastruktureinrichtungen wie Bildungs- und Kultureinrichtungen sind nur noch per PKW erreichbar. Der Busverkehr wird bei stärkerer Zersiedelung immer unwirtschaftlicher.

Chancen

Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt, verbunden mit niedrigen Zinsen auf dem Kapitalmarkt und attraktiven Förderbedingungen des Landes Schleswig-Holstein macht Investitionen in den Wohnungsmarkt – sowohl im Neubau als auch im Wohnungsbestand – vielerorts attraktiv.

Gleichzeitig treffen die häufig zentral gelegenen Geschosswohnungen und Einfamilienhäuser aus den 1950er bis 1970er Jahren, wo der Generationswechsel bereits vielerorts im Gange ist, auf eine anhaltende Nachfrage. Sie bieten die Chance, die Nachfrage stärker in den Bestand zu lenken, sofern für ältere Einfamilienhausbesitzer attraktive und bezahlbare alternative Angebote geschaffen werden können.

Der vorgesehene Bau der S-Bahn-Linie 4 mit einem neuen Haltepunkt bietet einen guten Ansatzpunkt für eine künftige Siedlungsentwicklung.

Ziele

Die kommunalen Vertreter waren sich mehrheitlich darüber einig, dass den genannten Herausforderungen mittels bedarfsgerechter Bestandsentwicklung und Nachverdichtung sowie durch eine nachhaltige Flächenausweisung in höherer Dichte, die sich an der vorhandenen Infrastruktur orientiert, begegnet werden sollte. Dabei sollen mehr bezahlbare Wohnungen geschaffen und der Dialog mit Bürgern und anderen Akteuren des Wohnungsmarktes intensiviert werden, um die Akzeptanz für neue Vorhaben zu verbessern.

Handlungsempfehlungen für die Städte und Gemeinden

Um die genannten Herausforderungen zu bewältigen und die entsprechenden Ziele zu erreichen, sind Städte und Gemeinden gefordert ihre Aktivitäten im Siedlungs- und Wohnungsbau zu intensivieren. Entsprechend werden dazu folgende Empfehlungen gegeben:

Entwicklung bestehender Quartiere

Als Grundlage für eine gezielte Bestandsentwicklung ist ein (auch nach BauGB gefordertes) Baulückenkataster unerlässlich. Dieses bildet die Grundlage für eine Aktivierung von Eigentümern, die nur dann erfolgreich sein kann, wenn sie eine breite Unterstützung erfährt.

Eine kleinräumige Quartiersbeobachtung, mittels derer vom Generationswandel betroffene Quartiere erkannt werden können, kann dabei unterstützend wirken.

Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen

Eine Entwicklung neuer Siedlungsflächen ist dann nachhaltig, wenn neben ökonomischen Aspekten auch soziale und ökologische Belange in besonderem Maße berücksichtigt werden. Dies bedeutet, dass sich die Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Infrastruktur orientiert, die Bebauung in höherer baulicher Dichte erfolgt und die Folgekosten berücksichtigt werden.

Zur integrierten Betrachtung dieser verschiedenen Aspekte stellen Stadt- bzw. Gemeindeentwicklungskonzepte ein geeignetes Instrument dar.

Da im Kreis Stormarn jedoch einige Städte und Gemeinden nicht über ausreichende Möglichkeiten zur Ausweisung neuer Siedlungsflächen verfügen, sind interkommunale Konzepte (d.h. gemeinsame Siedlungsentwicklungskonzepte von Städten und ihren angrenzenden Gemeinden) sinnvoll. Sie stellen gleichzeitig eine Grundlage für eine landesplanerische Beurteilung dar und sollten daher mit der Landesplanung abgestimmt sein.

Gleichzeitig ist es sinnvoll die Entwicklung neuer Siedlungsflächen in ein kommunales Baulandmanagement einzubetten. Dies bedeutet, dass die Kommunen das Bauland zwischenerwerben (zu den aktuellen Schwierigkeiten beim Zwischenerwerb vgl. S. 55ff), ein Umlegungsverfahren durchführen oder städtebauliche Verträge mit den Bauträgern abschließen.

Sollten die genannten Instrumente nicht angewendet werden können, so kann auch die "Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme" nach § 165 BauGB insbesondere für die Städte oder größeren Gemeinden eine Möglichkeit darstellen, eine gesteuerte Flächenentwicklung umzusetzen, die eine Abschöpfung des Planungswertes für die Gemeinden ermöglicht.

Entwicklung bezahlbaren Wohnraums und neuer Wohnprojekte

Neues Wohnen in stärkere Verdichtung und mit hohen Qualitäten im Bestand oder im Neubau bedarf einer gezielten Steuerung durch die Städte und Gemeinden.

Diese kann in einer Anpassung von Bebauungsplänen, in der Auslobung städtebaulicher / hochbaulicher Wettbewerbe bzw. Gutachterverfahren oder in neuen Bau-Partnerschaften mit Akteuren des Wohnungsmarktes (Initiativen, Genossenschaften etc.) bzw. einer stärkeren Vernetzung von Akteuren bestehen.

Gerade in hochpreisigen Städten und Gemeinden erscheint auch eine Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau auf kommunalen Grundstücken oder bei der Schaffung neuen Baurechtes sinnvoll, wie sie beispielsweise die Stadt Wedel im Hamburger Umland beschlossen hat.

Neue Beteiligungsverfahren

Eine neue Kultur der Beteiligung spielt in vielen der oben genannten Empfehlungen eine wichtige Rolle, um das Problembewusstsein von lokalen Akteure zu schärfen und diese aktiv in Siedlungsentwicklungsstrategien einzubinden.

Allerdings gibt es für die Beteiligung kein Patentrezept, sondern vielfältige Möglichkeiten, die an die jeweiligen konkreten Planungsfälle angepasst werden müssen.

Wichtige Orientierung leisten hierbei die verschiedenen Arbeitshilfen zur Bürgerbeteiligung (vgl. S. 69ff).

Handlungsempfehlungen für den Kreis, das Land oder die Metropolregion

Angesichts der großen Herausforderungen bedürfen die Städte und Gemeinden der Unterstützung durch den Kreis, das Land oder die Metropolregion. Diese können Anreize setzen, kommunale Aktivitäten zu intensivieren, Hilfestellung bei einer notwendigen Akteursvernetzung leisten oder die Rahmenbedingungen der Siedlungsentwicklung anpassen.

Anreize setzen

Die Förderung von Modellprojekten oder die Prämiierung besonders erfolgreicher Beispielprojekte beispielsweise im Rahmen eines Wettbewerbs "Neues Wohnen im demographischen Wandel" kann für die Städte und Gemeinden einen Anreiz darstellen, sich verstärkt diesem Handlungsfeld zu widmen. Träger eines solchen Anreizes könnte die Metropolregion darstellen, die mit ihren Leitprojekten bereits einen solchen Ansatz verfolgt.

Akteure vernetzen

Eine erfolgreiche Strategie des Siedlungs- und Wohnungsbaus im demographischen Wandel erfordert eine stärkere Vernetzung der Akteure des Wohnungsmarktes, d.h. von den Akteuren in den Städten und Gemeinden, Interessens- und Unternehmerverbänden sowie (potenziellen) Bauträgern und Baugemeinschaften.

Diese Aufgabe könnten der Kreis und die Städte und Gemeinden durch einen Wohnlotsen übernehmen, der als Scharnier zwischen den verschiedenen Akteuren fungiert und dessen Aufgabe darin besteht, neue Projekte anzustoßen, Hilfestellung bei der Umsetzung zu leisten und einen Erfahrungsaustausch zu befördern.

Zur Vernetzung der Akteure können lokale und regionale Wohnbündnisse, wie sie aktuell in vielen Städten und Gemeinden geschlossen werden, Wohnungsmarktbörsen oder eine Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften beitragen.

Rahmenbedingungen anpassen

Die Landes- und Regionalplanung legt mit dem Landesentwicklungsplan, der sich aktuell in der Fortschreibung befindet, sowie mit dem Regionalplan, der parallel dazu neu aufgestellt werden soll, den Rahmen der Siedlungsentwicklung fest.

Angesichts der besonderen Situation im Hamburger Umland wird empfohlen diesen Rahmen stellenweise zu prüfen und zu verändern. Beispielsweise könnten im neuen Landesentwicklungsplan Ausnahmeregelungen für den Entwicklungsrahmen neuer Wohneinheiten in Gemeinden und Ortsteilen außerhalb der Achse für besondere Projekte im demographischen Wandel oder infrastrukturell überdurchschnittlich ausgestattete Gemeinden eingeführt werden.

Für die Neuaufstellung des Regionalplans wird empfohlen sowohl die Achsenabgrenzungen zu prüfen, als auch Siedlungsschwerpunkte zu definieren, die sich an der vorhandenen Infrastruktur bzw. an den geplanten neuen S-Bahn-Haltestellen orientieren, sofern diese nicht bereits im Rahmen von Interkommunalen Konzepten von den Städten und Gemeinden des Kreises selbst bestimmt werden.

Ausblick: Szenarien

Am Beispiel von drei Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen (alleinstehende Seniorin, junges Paar in der Ausbildung, Familie mit drei Kindern) wird beschrieben, wie sich die Strategien der Siedlungsentwicklung auf die Wohnsituation der privaten Haushalte auswirken können.

Es wird veranschaulicht, wie ein vielfältiges Wohnangebot, das sich an der vorhandenen Infrastruktur orientiert und mit einem neuen Beratungsangebot gekoppelt ist, in hohem Maße dazu beitragen kann, die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu entspannen.

1. Ausgangslage



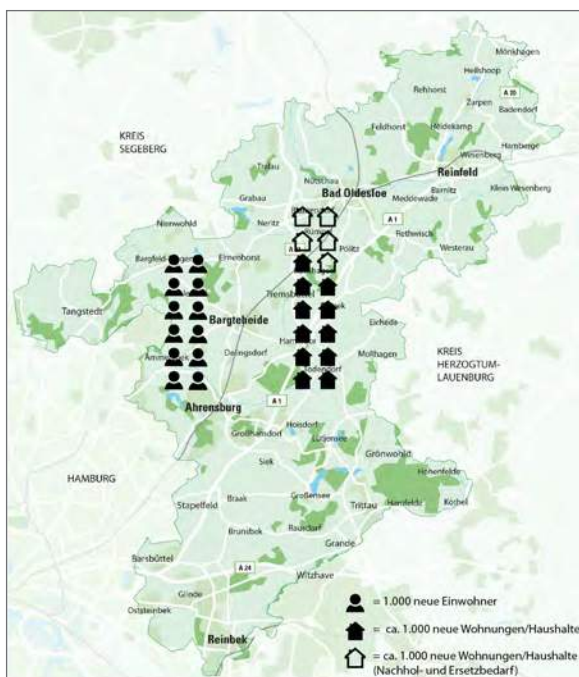
Abb. 1 Metropolregion Hamburg mit Kreis Stormarn
Quelle: Geoportal der Metropolregion Hamburg

Hintergrund

Aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsvorausrechnungen des Landes Schleswig-Holstein und des Kreises Stormarn weisen darauf hin, dass viele Kommunen des Kreises Stormarn auch künftig weiterhin attraktiv für Hinzuziehende – sowohl für Familien als auch für die „Generation 50 +“ – sein werden (vgl. GEWOS 2014).

Gleichzeitig werden die dort lebenden Menschen immer älter. Daraus ergeben sich bis zum Jahr 2030 und darüber hinaus folgende Herausforderungen für den Kreis:

Abb. 2 Künftiges Bevölkerungs- und Haushaltswachstum im Kreis Stormarn



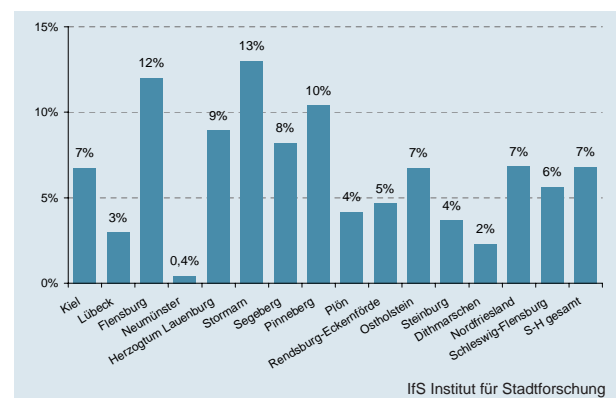
Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: www.tourismus-stormarn.de/karte.html, letzter Zugriff 12.05.2015

Das bis zum Jahr 2030 prognostizierte Bevölkerungswachstum von rund 12.000 Einwohnern führt zu einem Neubaubedarf von rund 11.070 Wohnungen ohne Nachhol- und Ersatzbedarf bzw. rund 15.700 Wohneinheiten inklusive Nachhol- und Ersatzbedarf (vgl. IFS/Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein 2011 und GGR 2013). Dies erzeugt Wachstumsdruck in regional unterschiedlicher Ausprägung und Intensität.

Zunächst hält die Nachfrage nach Einfamilienhäusern von Familien auch aus dem Raum Hamburg noch an. Mittel- bis langfristig nimmt jedoch aufgrund der älter werdenden Bevölkerung und der damit einhergehenden Verkleinerung der Haushalte die aktuell bereits hohe Nachfrage nach kleineren Wohnungen weiter zu.

Die Nähe zu Hamburg sowie die gute Anbindung durch den öffentlichen Schienenverkehr (SPNV) führen dazu, dass der relative Neubaubedarf im Kreis Stormarn – bezogen auf die vorhandenen Wohneinheiten – landesweit am höchsten ist (vgl. Abb.3).

Abb. 3 Prozentualer Neubaubedarf 2010 bis 2025 bezogen auf den Wohnungsbestand 2009 nach kreisfreien Städten und Kreisen



Datengrundlage: Landesplanung, Berechnungen des IFS

Quelle: Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IFS), Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein 2011

Gleichzeitig verändert sich der Bedarf an öffentlicher und sozialer Infrastruktur. Während einzelne Schulen nicht mehr benötigt werden, gewinnen Pflegedienste und Einrichtungen für Senioren an Bedeutung.

Diesen Herausforderungen möchte der Kreis Stormarn mit dem Projekt „Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel“, das als Teilprojekt des Leitprojektes „Demographie & Daseinsvorsorge“ von der Metropolregion Hamburg (MRH) gefördert wird, gemeinsam mit den 55 kreisangehörigen Städten und Gemeinden sowie den entsprechenden Ämtern begegnen.

Als Teil des Leitprojektes sollen damit auch übertragbare Erkenntnisse für Regionen mit vergleichbaren Entwicklungsbedingungen in der MRH gewonnen werden.

Methodik

Die einzelnen Projektphasen (Bestandsaufnahme und -analyse sowie Formulierung von Handlungsempfehlungen, vgl. Projektablauf im Anhang) wurden im Dialog mit verschiedenen Akteuren bearbeitet. In einer Vielzahl von Veranstaltungen wurden die Zwischenergebnisse diskutiert und weiter entwickelt.







Die kontinuierliche Projektbegleitung erfolgte durch eine Lenkungsgruppe, die mit Vertretern aus dem Kreis und der Landesplanung sowie aus den Ämtern, Städten, Gemeinden und der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft des Kreises (WAS) besetzt war. Im konstruktiven Dialog wurden die Projektergebnisse regelmäßig reflektiert, Weichenstellungen gesetzt und Veranstaltungen vorbereitet.

Vertreter der Wohnungswirtschaft (Mitglieder des Gutachterausschusses, Vertreter von Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften sowie von Kreditinstituten) wurden als „Wohnungsmarkexperten“ im Rahmen von zwei moderierten Gesprächen in die Analyse einbezogen.

Die übrigen kommunalen Vertreter aus Verwaltung und Politik wurden zunächst im Rahmen einer Auftaktveranstaltung über das Projekt informiert und für die Abfrage der Flächenpotenziale gewonnen. Die Erhebung der Flächenpotenziale lieferte Erkenntnisse darüber, inwieweit die Städte und Gemeinden innerhalb der landesplanerisch festgelegten Siedlungsachse sowie die Gemeinden außerhalb der Siedlungsachse den prognostizierten Neubaubedarf aufnehmen können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklung neuer Wohneinheiten in den Gemeinden außerhalb der Siedlungsachse im Zeitraum 2010 bis 2025, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009, im Umfang von bis zu 15 % begrenzt ist. Eine Ausnahme stellt das Unterzentrum Trittau dar.

Hinweis zur Analyse

Auf allen folgenden Karten sind die Städte und Gemeinden mit besonderen Funktionen laut Landesentwicklungsplan (LEP) und laut Regionalplan (zentralörtliche Funktionen, Lage auf der Achse) folgendermaßen dargestellt (vgl. Abb.4).

-  Lage auf der Siedlungsachse
-  Mittelzentrum
-  Unterzentrum
-  Stadtrandkern zweiter Ordnung
-  Planerische Wohnfunktion
-  Planerische Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion

Dabei werden auch die Städte und Gemeinden, deren Gemeindegebiet nicht vollständig auf der Achse liegt, als auf der Achse liegend dargestellt.

Im Rahmen eines Werkstattgesprächs sowie von drei teileräumlichen Workshops wurden die sich abzeichnenden Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der einzelnen Teilräume vertieft diskutiert, Ziele für die Siedlungsentwicklung im Kreis Stormarn erörtert und bewertet sowie Handlungsbedarf und -empfehlungen festgehalten. Die Ergebnisse der Veranstaltungen flossen sowohl in die Analyse als auch in die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen und abschließenden Szenarien ein.

Die Handlungsempfehlungen wurden im Rahmen eines Strategieworkshops mit den Vertretern der Lenkungsgruppe sowie weiteren Vertretern des Landes und des Kreises überprüft und weiter entwickelt.

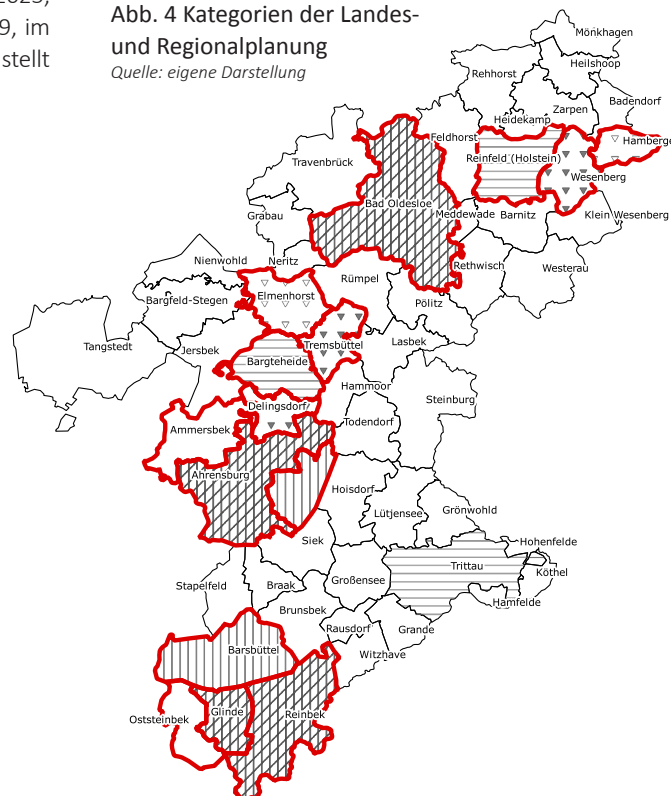
Der Kreis Stormarn im Vergleich

Unter den Kreisen des Hamburger Umlands ist der Kreis Stormarn in vielen Bereichen Spitzenreiter: Er verfügt über eine überdurchschnittliche Kaufkraft, die geringste Arbeitslosenquote (im Frühjahr 2015: 3,9%), die höchste Arbeitsplatzdichte (= Verhältnis Erwerbstätige am Arbeitsort zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter) sowie – gemeinsam mit dem Kreis Pinneberg – über die höchsten Wanderungsgewinne in den Jahren 2009- 2012 (vgl. Analyse und Konzepte 2014).

Trotz der hohen Arbeitsplatzzahl pendeln über 50% der Erwerbstätigen nach Hamburg, um dort zu arbeiten.

Abb. 4 Kategorien der Landes- und Regionalplanung

Quelle: eigene Darstellung



2. Entwicklung der Nachfrage

Bevölkerungsentwicklung

Der Wachstumsdruck durch die anhaltenden Zuzüge auch aus dem Raum Hamburg, wird im Kreis Stormarn weiterhin schwerpunktmäßig auf den größeren Städten und Gemeinden auf der Achse liegen. Dort werden die Bevölkerungszahlen am stärksten zunehmen.

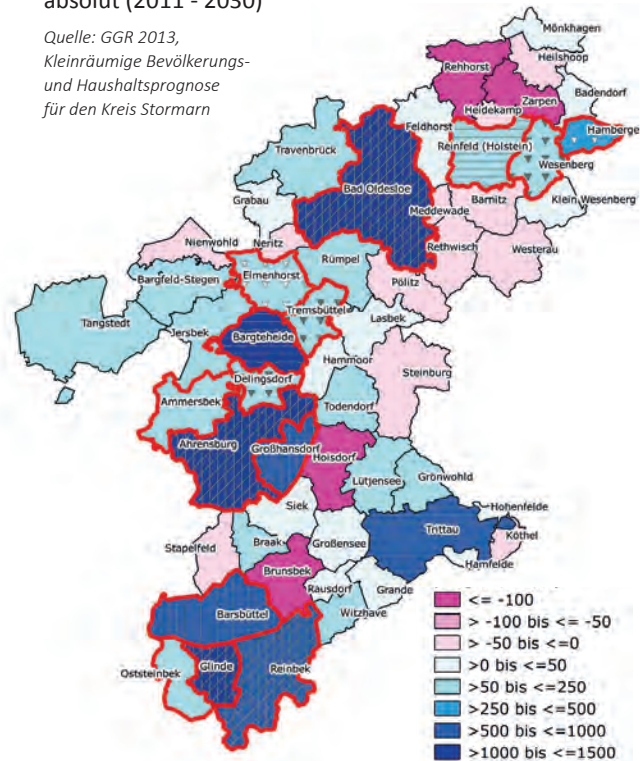
Da die Bevölkerung teilweise in die kleinen Gemeinden ausweicht, werden auch für diese - gemäß den Trends in der Vergangenheit - noch steigende Einwohnerzahlen erwartet (vgl. Abb. 5).

Hingegen haben manche Gemeinden des Nordkreises bis 2030 voraussichtlich mit Bevölkerungsverlusten zu rechnen.

Hinweis: Dabei ist zu berücksichtigen, dass Vorausberechnungen für kleine Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern stark fehlerbehaftet sein können (vgl. GGR 2013).

Abb. 5 Neue Einwohner 2011 bis 2030
absolut (2011 - 2030)

Quelle: GGR 2013,
Kleinräumige Bevölkerungs-
und Haushaltsprognose
für den Kreis Stormarn



Haushaltsentwicklung

Laut „Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein für das Jahr 2025“ aus dem Jahr 2011 wird für die Städte und Gemeinden des Kreises Stormarn ein im Vergleich zu den anderen Umlandkreisen überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum und Haushaltswachstum erwartet.

Dieses wird sich entsprechend dem Bevölkerungswachstum ebenfalls auf die Mittel- und Unterzentren des Kreises konzentrieren (vgl. Abb. 6).

Das Haushaltswachstum resultiert zum einen aus den anhaltenden Zuzügen, zum anderen aus der Zunahme der 1-2-Personenhaushalte in den Mittelzentren sowie in Bargteheide (vgl. Abb. 7,8). Vor allem die Anzahl der Seniorenhaushalte wird dort künftig stark ansteigen (s.u.).

Hingegen werden 4-Personenhaushalte bis zum Jahr 2030 voraussichtlich in fast allen Städten und Gemeinden rückläufig sein (vgl. Abb. 9).

Abb. 6 Zu-/ Abnahme der Haushalte,
absolut (2011-2030)

Quelle: GGR 2013,
Kleinräumige Bevölkerungs-
und Haushaltsprognose
für den Kreis Stormarn

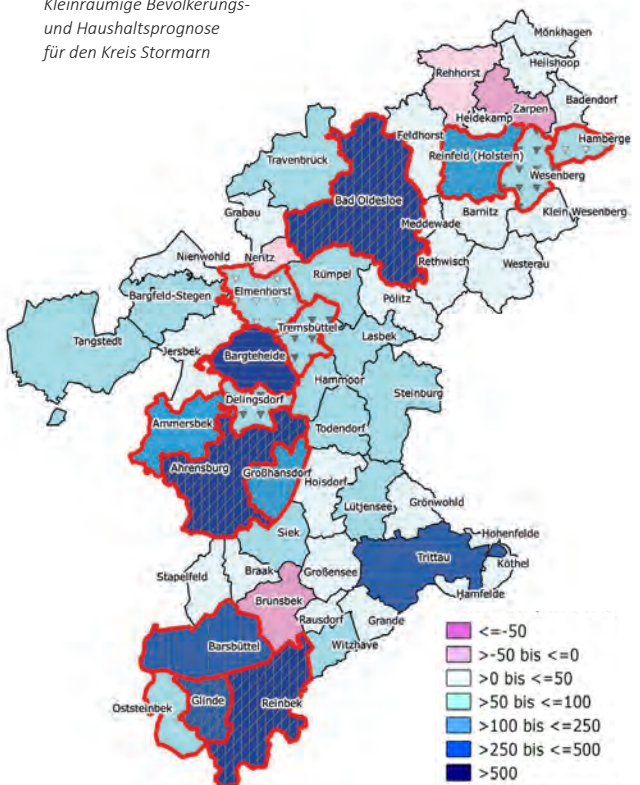


Abb. 7 Zu-/Abnahme der Einpersonenhaushalte absolut (2011-2030)

Quelle: GGR 2013, Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn

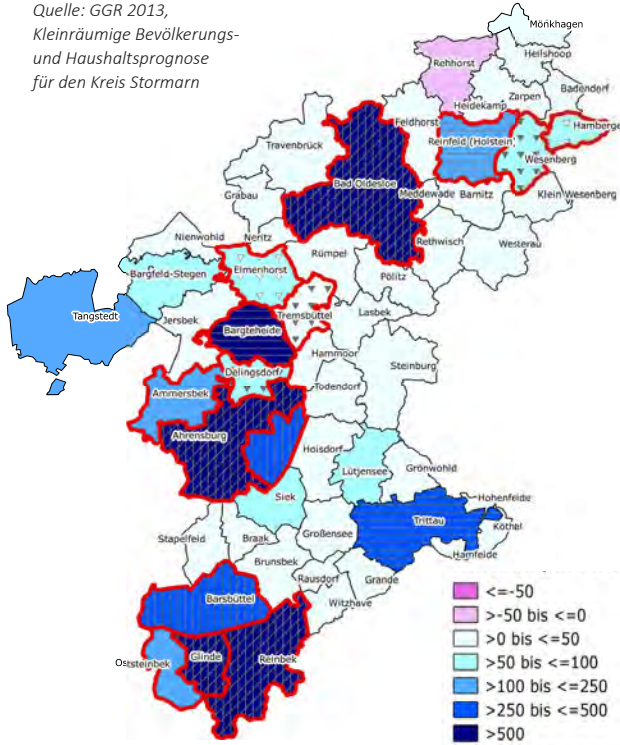


Abb. 8 Zu-/Abnahme der Zweipersonenhaushalte absolut (2011-2030)

Quelle: GGR 2013, Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn

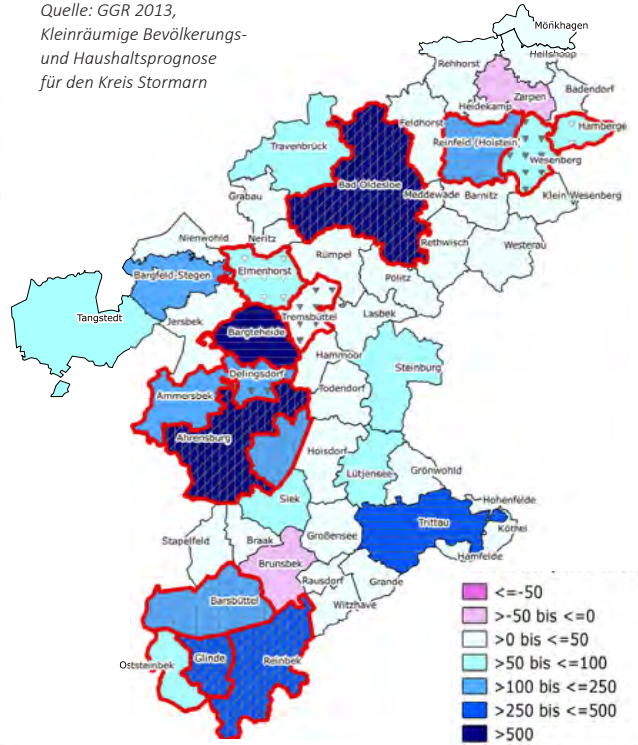
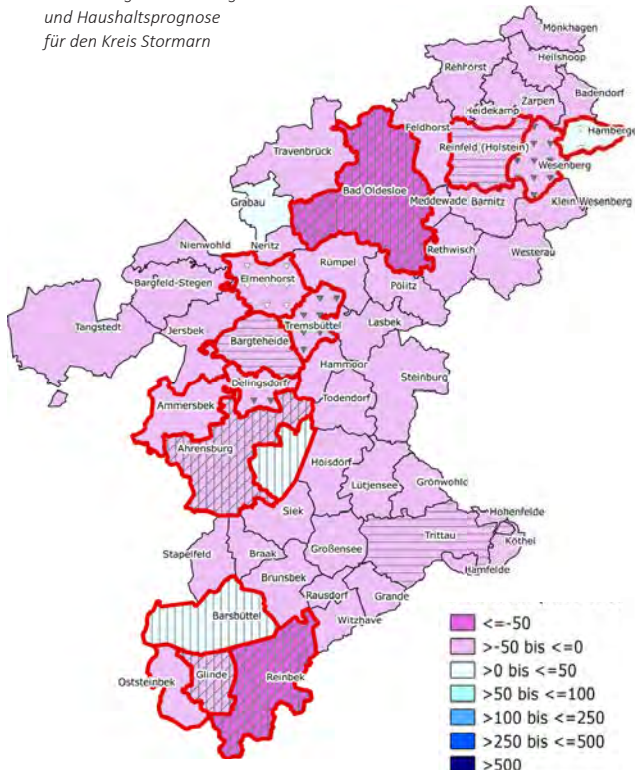


Abb. 9 Zu-/ Abnahme der Vierpersonenhaushalte absolut (2011-2030)

Quelle: GGR 2013, Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn



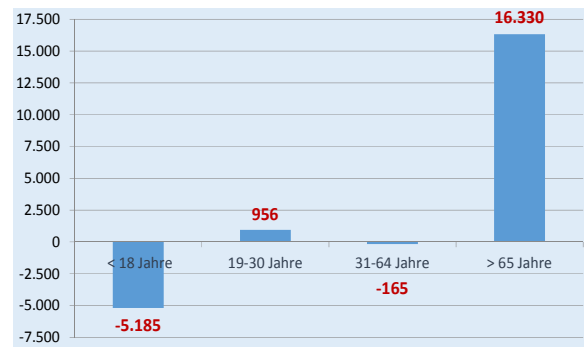
Entwicklung der Altersstruktur

Im gesamten Kreis wird sich die Altersstruktur verändern: Bis zum Jahr 2030 wird die Anzahl der Senioren über 65 Jahre um 16.300 zunehmen, so dass dann rund 27% der Einwohner älter sein werden als 65 Jahre (Abb. 10).

Dabei werden die bereits heute „älteren“ Gemeinden des Südkreises weiterhin altern (vgl. Abb. 11,12 nächste Seite). Auch im Nordkreis nehmen die Anteile an Senioren über 65 Jahre zu.

Die derzeit noch anhaltenden Wanderungsgewinne durch Familien vermögen demnach die steigenden Anteile älterer Menschen nicht vollständig auszugleichen.

Abb. 10 Entwicklung der Altersstruktur 2011 bis 2030, absolut



Quelle: GGR 2013, Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn 2013

Abb. 11 Anteil der Bevölkerung 65 Jahre und älter (2011) in %

Quelle: GGR 2013, Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn

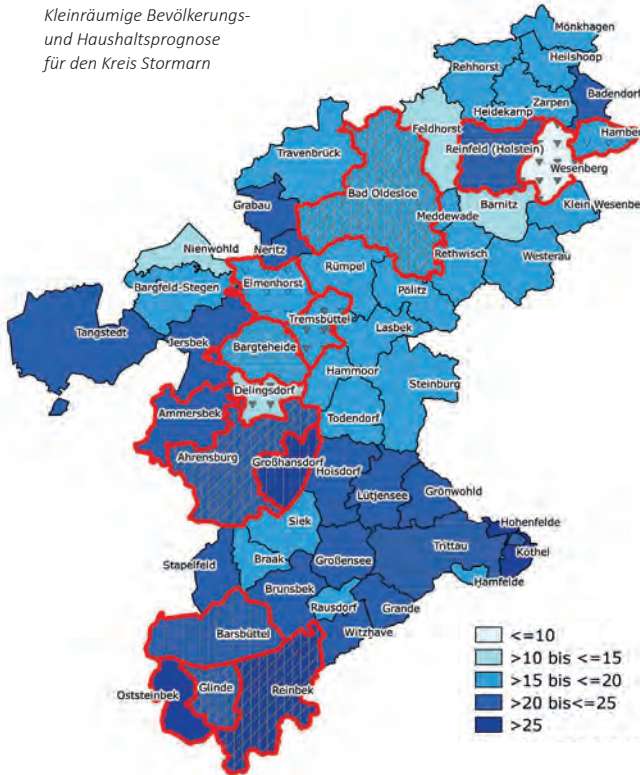
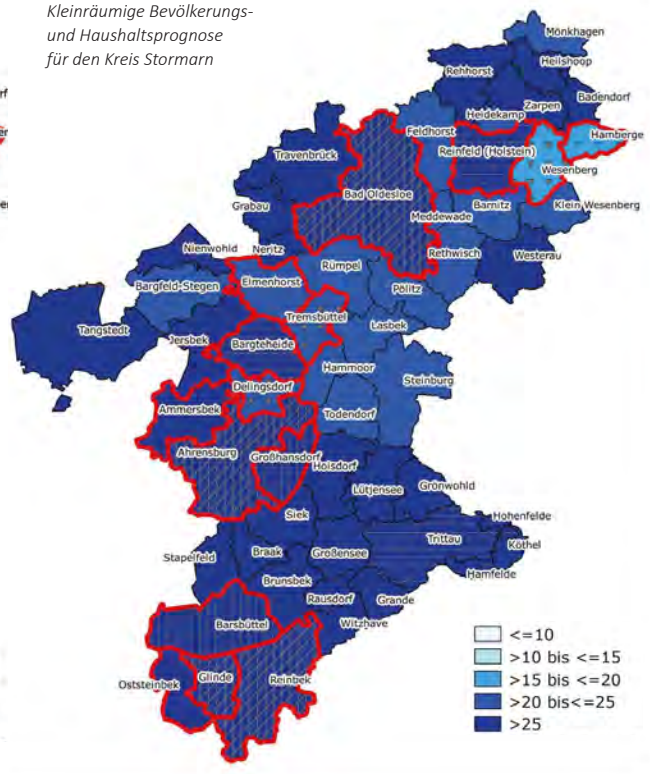


Abb. 12 Anteil der Bevölkerung 65 Jahre und älter (2030) in %

Quelle: GGR 2013, Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn



Fazit zur Nachfrage

Die Nachfrage wird sich künftig noch stärker auf die Städte und größeren Gemeinden im Hamburger Umland mit ihren infrastrukturell gut ausgestatteten Zentren konzentrieren. Dabei werden neben den zunächst noch nachgefragten Einfamilienhäusern zunehmend Wohnungen im Geschosswohnungsbau in attraktiven Lagen interessant.

Laut Aussagen der Wohnungsmarktexperten spielen neben der Größe und Bezahlbarkeit der Wohnung gute Einkaufsmöglichkeiten, weitere Versorgungseinrichtungen und die ÖPNV-Anbindung eine immer bedeutendere Rolle bei der Nachfrage nach Wohnraum.

Bereits jetzt ist der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen im Südkreis hoch, während der Bedarf im Nordkreis zurzeit noch auf etwas geringerem Niveau liegt, dafür aber stärker ansteigen wird.

Aufgrund der langfristigen Rückgänge der jüngeren Haushalte (25- 45 Jahre) und des steigenden Ange-

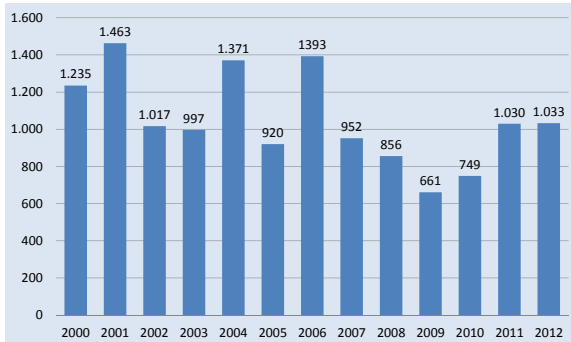
bots vorhandener Bestandsimmobilien wird mittel- bis langfristig die Nachfrage nach neuen Einfamilienhäusern in weiten Teilen des Kreises voraussichtlich rückläufig sein.

Im Südkreis führen die anhaltenden Wanderungsüberschüsse gleichzeitig dazu, dass auch die kleineren Gemeinden im Umland der prosperierenden Zentren sich einer gewissen Nachfrage erfreuen, wengleich Immobilienkäufer zunehmend mehr Wert auf eine gute Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung legen.

Im Nordkreis ist der Wanderungsdruck insgesamt geringer. Dennoch werden die gut angebotenen Zentren des Nordkreises (Bad Oldesloe und Reinfeld) voraussichtlich noch an Attraktivität gewinnen, da die Mobilitätsbereitschaft in der Region aufgrund des Preisdrucks zunimmt.

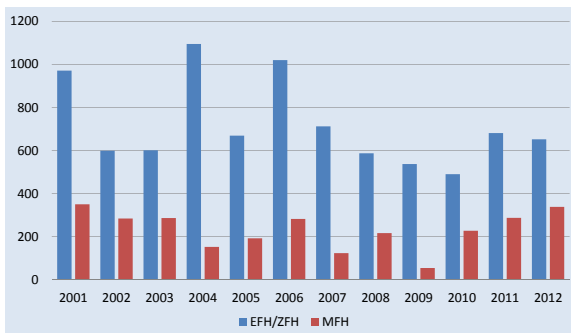
3. Entwicklung des Angebotes

Abb. 13 Baufertigstellungen Kreis Stormarn 2000-2012



Quelle: Statistik Nord, Baufertigstellungen

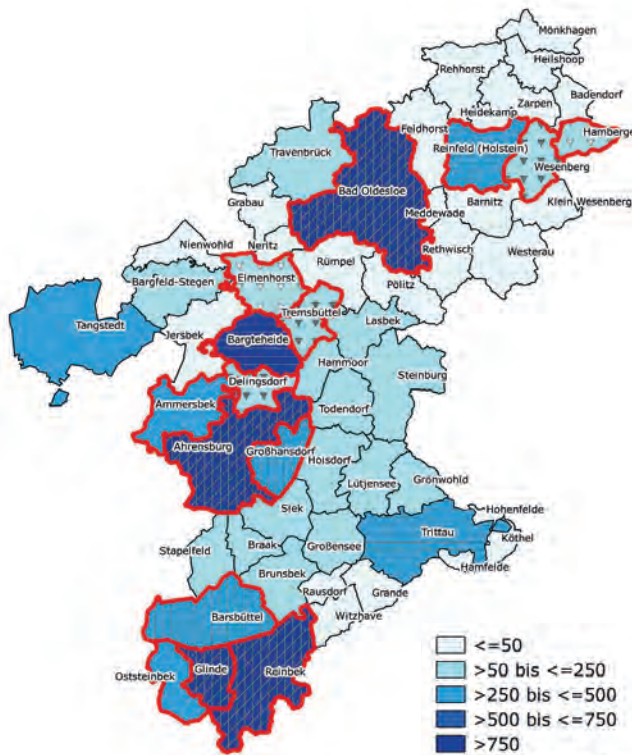
Abb. 14 Baufertigstellungen im Kreis Stormarn nach Typ 2001-2012



Quelle: Statistik Nord, Baufertigstellungen

Abb. 15 Neue WE absolut 2003-2012

Quelle: Statistik Nord, Baufertigstellungen



Baufertigstellungen

In den letzten zehn Jahren (2003- 2012) wurden im Kreis Stormarn jährlich durchschnittlich rund 996 Wohnungen fertig gestellt. Dabei schwankten die Zahlen zwischen 641 im Jahr 2009 und 1.371 Wohnungen im Jahr 2004. In den letzten Jahren (2011- 2012) lagen die Baufertigstellungen durchschnittlich bei 1.030 Wohneinheiten/Jahr (vgl. Abb. 13).

Die Zahl der neuen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern stieg seit 2009 an (vgl. Abb. 14). Dafür war die Wohnbautätigkeit in einzelnen Städten verantwortlich: Beispielsweise entstanden im Jahr 2010 besonders viele neue Geschosswohnungen in Reinfeld und in den Jahren 2011/2012 in Glinde.

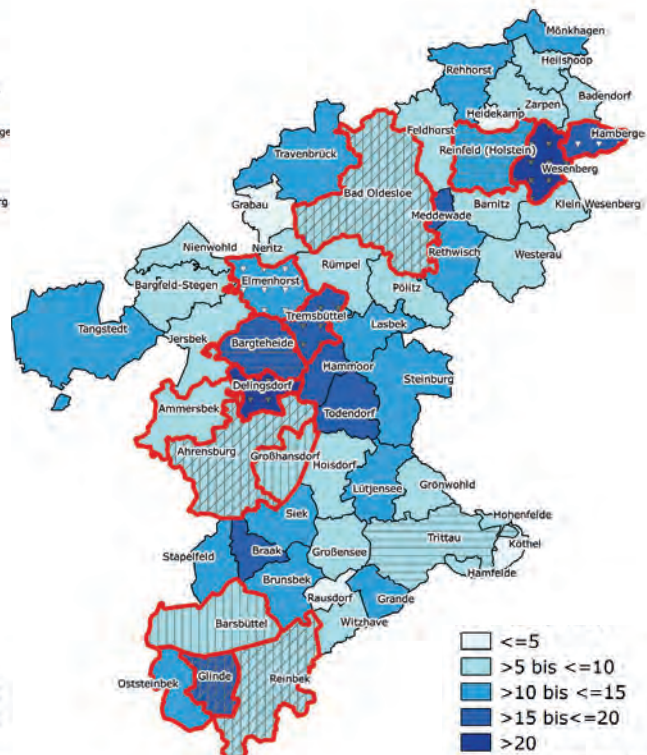
Die meisten neuen Wohneinheiten wurden in den Zentralen Orten (den Mittelzentren Ahrensburg, Bad Oldesloe, Glinde/Reinbek und dem Unterzentrum Bargteheide) entwickelt.

Auch in den Unterzentren Trittau und Reinfeld, in den Stadtrandkernen 2. Ordnung (Barsbüttel und Großhansdorf) sowie in den Gemeinden des Hamburger Umlands (Tangstedt, Ammersbek und Oststeinbek) sind viele neue Wohnungen gebaut worden (vgl. Abb. 15).

Zwar sind in den kleinen Gemeinden deutlich weniger neue Wohnungen hinzu gekommen, sie sind jedoch teilweise relativ (d.h. bezogen auf die vorhandenen Wohnungen im Jahr 2002) stark gewachsen (vgl. Abb. 16).

Abb. 16 Neue WE in % der vorhandenen WE des Jahres 2002

Quelle: Statistik Nord, Baufertigstellungen



Alter des Wohnungsbestands

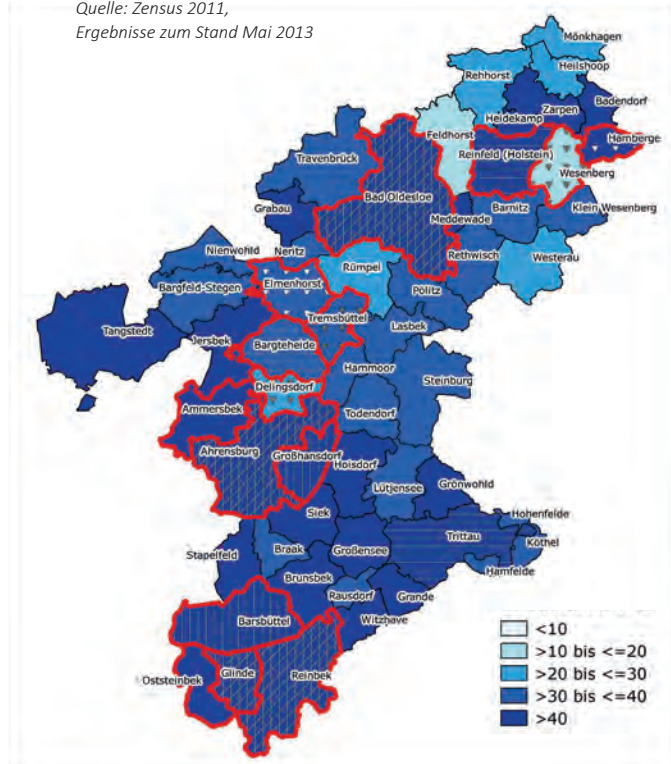
In vielen Städten und Gemeinden des Südkreises sind heute mehr als 40% der Wohnungen und Einfamilienhäuser zwischen 1950 und 1970 entstanden (vgl. Abb. 17), in Folge der zu jener Zeit starken Zuzüge auch aus der Stadt Hamburg.

Mittlerweile halten viele der im Rahmen der Wohnungsmarktprognose für gesamt Schleswig-Holstein befragten Vermieter umfangreiche Investitionen bei rund einem Viertel der Wohnungsbestände innerhalb der nächsten zehn Jahre für notwendig, um diese wettbewerbsfähig zu halten.

Gleichzeitig bieten diese Wohnungsbestände ein wichtiges Potenzial sowohl für Nachfrager von Eigenheimen, die häufig in guter Lage eine Immobilie oder ein Grundstück erwerben wollen, als auch für Umstrukturierungsprozesse. Dabei kann es sich sowohl um Abriss und Neubau als auch um Sanierung und Ergänzung mit weiteren Wohneinheiten handeln.

Abb. 17 Anteil der Wohngebäude aus den 1950er-1970er Jahren an der Gesamtzahl der Wohngebäude in der Gemeinde in %

Quelle: Zensus 2011, Ergebnisse zum Stand Mai 2013



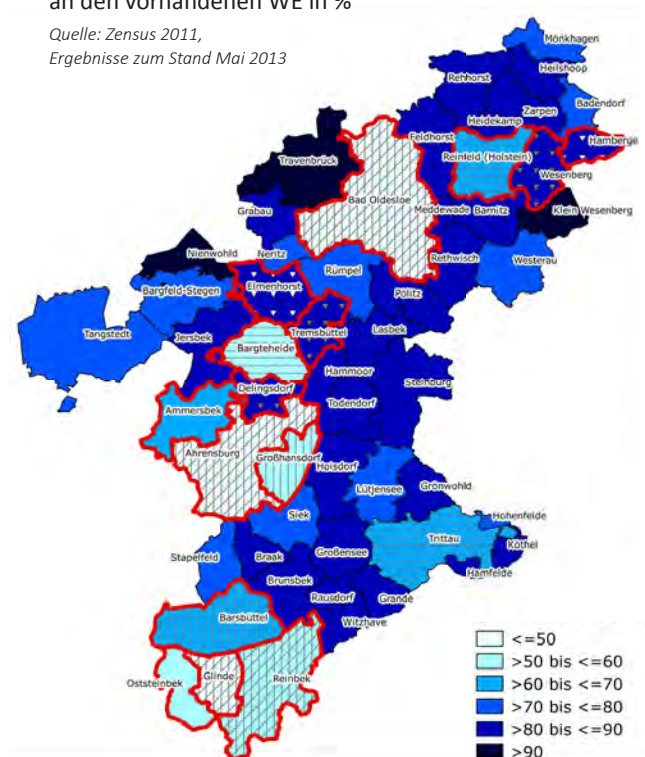
Wohnungstypen

Der Geschosswohnungsbau konzentriert sich überwiegend in den Städten und größeren Gemeinden innerhalb der Achse (vgl. Abb. 18).

Die höchsten Anteile an Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten befinden sich in Glinde, Ahrensburg und Bad Oldesloe. In den übrigen Gemeinden dominiert das Ein- und Zweifamilienhaus. Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen sind dort seltener.

Abb. 18 Anteile der WE in EFH/ZFH an den vorhandenen WE in %

Quelle: Zensus 2011, Ergebnisse zum Stand Mai 2013



Baulandpreise für Einfamilienhäuser

Die durchschnittlichen Baulandpreise für Einfamilienhäuser am Hauptort der Stadt oder Gemeinde weisen sowohl im Jahr 2012 als auch im Jahr 2014 ein eindeutiges Nord-Süd-Gefälle auf.

In fast allen Städten und Gemeinden sind die Preise in diesem Zeitraum angestiegen. Besondere Preissteigerungen über 40€/m² verzeichneten die Mittelzentren Ahrensburg (+18%), Reinbek (+20%) und Bad Oldesloe (+21%) sowie die Gemeinde Brunsbek (vgl. Abb. 19).

Während im Südkreis im Jahr 2012 im Durchschnitt maximal 270 €/m² (in Reinbek) erzielt wurden, liegen die Höchstpreise im Jahr 2014 bei 300 €/m² und mehr (in Reinbek, Ahrensburg und in der Gemeinde Großhansdorf) (vgl. Abb. 20, 21).

In der Mehrheit der übrigen Städte und Gemeinden des Südkreises liegen die durchschnittlichen Baulandpreise der verkauften Grundstücke im Jahr 2014 zwischen 150 und 200 €/m², in einigen Städten und Gemeinden auf der Achse, im direkten Umland von Hamburg oder in besonders attraktiver Lage (z.B. Lütjensee) auch zwischen 200 und 250 €/m² (vgl. Abb. 21). Nur in wenigen Gemeinden des Südkreises ist Bauland für Einfamilienhäuser noch unter 150 €/m² zu haben.

Die hohen Preissteigerungen in Bad Oldesloe weisen darauf hin, dass auch dort die Nachfrage ansteigt.

Abb. 19 Entwicklung der Baulandpreise für Einfamilienhäuser am Hauptort 2012 - 2014 (in €/m²)

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Grundstücksmarktbericht 2012, 2014, eigene Berechnungen

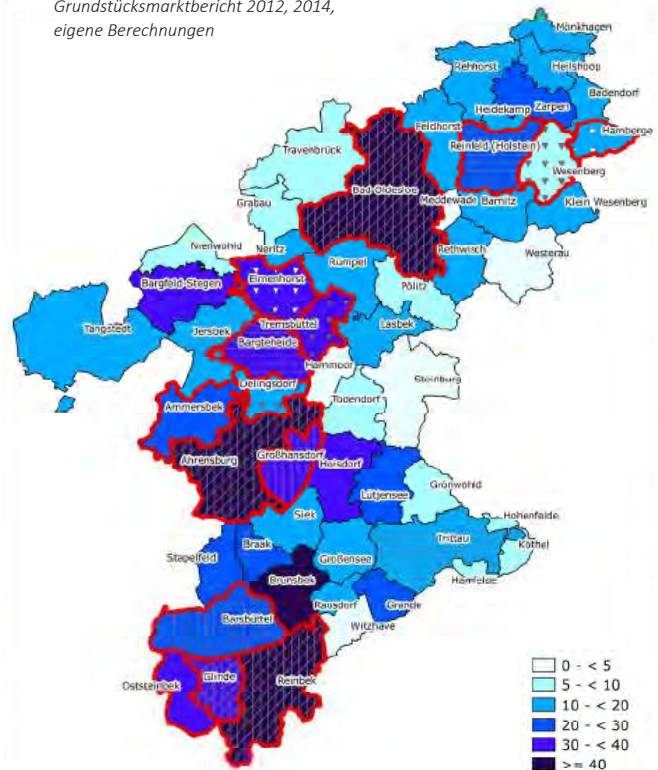


Abb. 20 Baulandpreise für Einfamilienhäuser am Hauptort 2012 (in €/m²)

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Grundstücksmarktbericht 2012

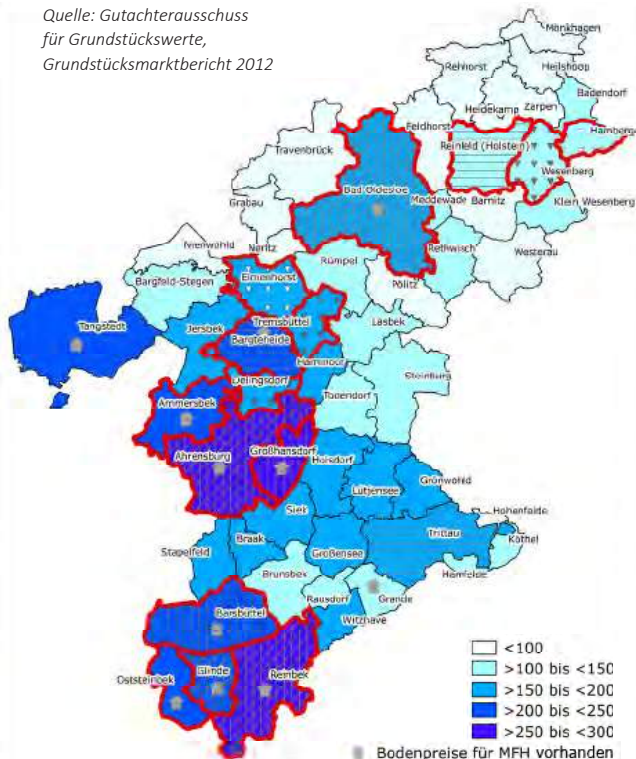
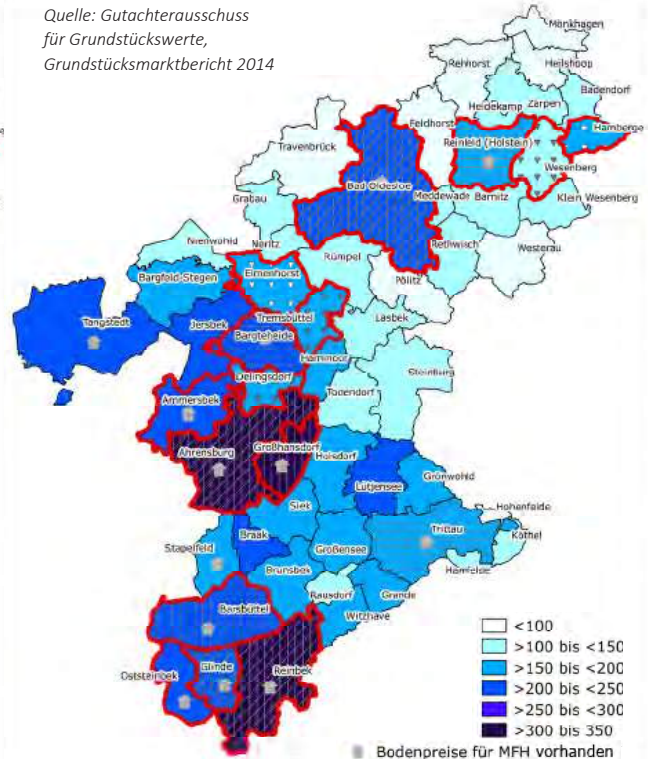


Abb. 21 Baulandpreise für Einfamilienhäuser am Hauptort 2014 (in €/m²)

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Grundstücksmarktbericht 2014



Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser

Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser wurden aufgrund der deutlich geringeren Anzahl der Grundstücksverkäufe vom Gutachterausschuss nur für die Städte und einige überwiegend größere Gemeinden des Kreises ermittelt (vgl. Abb. 20,21).

Im Gegensatz zum Bauland für Einfamilienhäuser unterscheiden sich die Grundstückspreise für Mehrfamilienhäuser zwischen den Städten und Gemeinden kaum voneinander. Lagen sie im Jahr 2012 noch zwischen 195 €/m² (in Trittau und Barsbüttel) und 215 €/m² (in Ahrensburg und Großhansdorf), so sind sie bis zum Jahr 2014 lediglich zwischen 10 - 20 € gestiegen und liegen zwischen 200 €/m² (in Tangstedt) und 235 €/m² (in Ahrensburg und Großhansdorf).

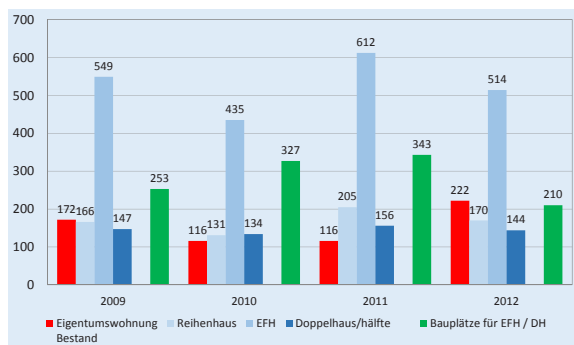
Die Preissteigerungen bewegten sich bei rund 5 bis 7%. Nur in Ahrensburg sind die Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke um 9,3% angestiegen.

Immobilienpreise

Verglichen mit den übrigen Hamburger Umlandkreisen sind die Immobilienpreise in den Kommunen des Kreises Stormarn überdurchschnittlich hoch. Ein Eigenheim im Neubau kostete im Jahr 2013 durchschnittlich 2.336 €/m², ein Bestandseigenheim lag kaum darunter, bei 2.056 €/m². Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Preise von Bestandsimmobilien sehr stark um den Mittelwert streuen, in Abhängigkeit von Baujahr, Lage und Ausstattung des Objektes. So werden beispielsweise für Einfamilienhäuser, die nach 1985 entstanden, Preise von 1.100 bis zu 3.556 €/m² erzielt. Eine ähnliche Preisspanne besteht bei Doppelhäusern gleichen Baualters (878 bis 2.231 €/m²).

Bestandsimmobilien spielen auf dem Wohnungsmarkt eine wichtige Rolle. Die Anzahl der Verkäufe von Bestandsimmobilien liegt deutlich über dem Niveau der Verkäufe von Bauplätzen für Einfamilien- und Doppelhäuser. Während in den Jahren 2009 bis 2012 insgesamt 2.691 Einfamilien- und Doppelhäuser den Eigentümer wechselten, wurden im gleichen Zeitraum nur 1.133 Bauplätze für die entsprechenden Haustypen verkauft (vgl. Abb. 23).

Abb. 23 Verkäufe von Wohnungen und Grundstücken 2009-2012

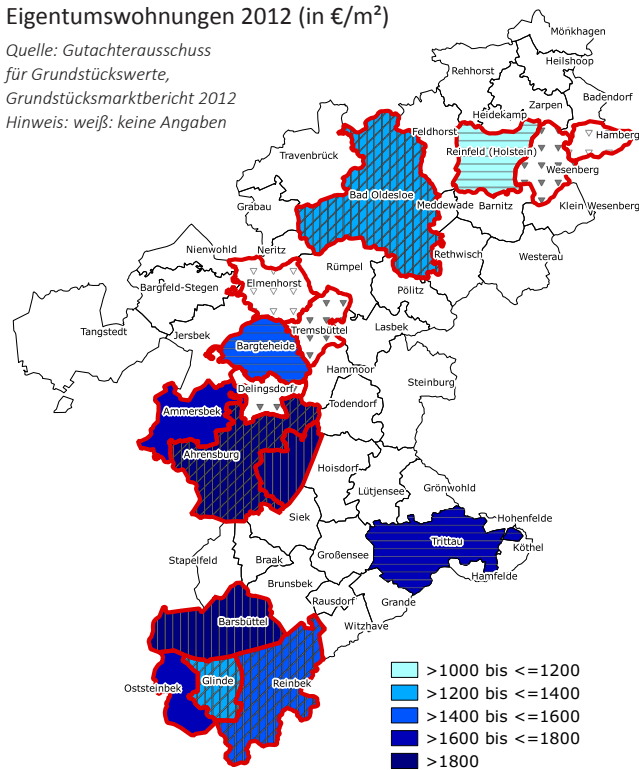


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Grundstücksmarktbericht 2012

Der Durchschnittspreis neuer Eigentumswohnungen liegt über dem von Eigenheimen: Im Neubau kostete eine Eigentumswohnung im Jahr 2013 durchschnittlich 2.936 €/m², im Bestand lag der Quadratmeterpreis bei 1.883 €/m², bei einer ebenfalls sehr starken Streuung um den Mittelwert. Im Neubau werden mittlerweile stellenweise bis zu 4.000 €/m² erzielt.

Abb. 22 Durchschnittlicher Kaufpreis von Eigentumswohnungen 2012 (in €/m²)

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Grundstücksmarktbericht 2012
Hinweis: weiß: keine Angaben



Mietwohnungsbau

Nicht nur bei den Preisen für Eigenheime und Eigentumswohnungen, sondern auch bei den Preisen für Mietwohnungen ist der Kreis Stormarn Spitzenreiter der ohnehin deutlich über dem Landesdurchschnitt liegenden Hamburger Umlandkreise. Die durchschnittlichen Angebotsmieten von Wohnungen im Neubau liegen im Jahr 2013 bei 9,76 €/m², die Angebotsmieten von Bestandsobjekten bei 7,81 €/m², bei einer sehr großen Streuung in Abhängigkeit von der Lage und Ausstattung der Wohnung (vgl. Analyse & Konzepte 2014).

Besonders in den größeren Städten und Gemeinden des Südkreises lassen sich hohe durchschnittliche Angebotsmieten erzielen. In den beiden Mittelzentren Ahrensburg und Wentorf/Reinbek/Glinde liegen die Mieten im Jahr 2013 in rund 60% der Bestände bei über 8 €/m² (vgl. Siebeck 2014).

In Ahrensburg liegt der Durchschnittspreis einer neu vermieteten Wohnung bei 10,71 €/m² (Vertragsmiete, Bestand und Neubau, umgerechnet auf eine 70 qm Wohnung, vgl. Gibbesch Immobilien 2014).

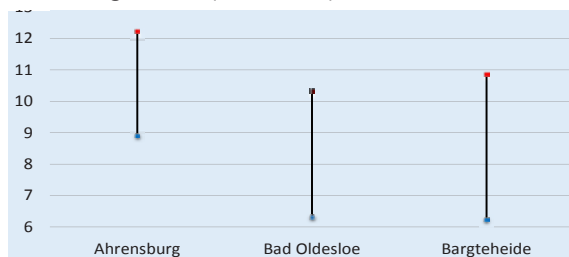
Im Einzelfall wurden dort in den letzten drei Jahren bis zu 12,25 €/m² erreicht, während die erreichten Spitzenwerte in Bad Oldesloe und Bargteheide leicht darunter lagen (vgl. Abb. 17).

Die Angebotsmieten von Neubauwohnungen sind zwischen 2009 und 2013 ebenfalls stark überdurchschnittlich angestiegen (um 23%), während die Angebotsmieten von Bestandswohnungen lediglich um 15% gestiegen sind (vgl. Analyse Konzepte 2014).

Gleichzeitig wird die Anzahl der belegungsgebundenen Wohnungen, die sich im Kreis Stormarn bereits im Jahr 2009 auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau befand (lediglich in Bad Oldesloe lag der Anteil belegungsgebundener Wohnungen bei über 6%, vgl. Abb.) bis zum Jahr 2025 um die Hälfte zurückgehen (von 3.011 im Jahr 2013 bis 1.525 im Jahr 2025), sofern keine neuen geförderten Wohnungen gebaut werden.

Besonders stark sind die Mittelzentren Bad Oldesloe und Glinde/Reinbek vom Rückgang der vorhandenen Belegungsbindungen betroffen (vgl. Abb. 25). Auf diese Problematik hat das Land Schleswig-Holstein mit den seit Juni 2013 geltenden neuen Förderbedingungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau reagiert (vgl. Exkurs Geförderter Wohnungsbau in Schleswig-Holstein).

Abb. 24 Streuung der Mietpreise - Nettokaltmiete/m² der Vertragsmieten (2012-2014)



Quelle: Gibbesch Immobilien 2014

Abb. 25 Anzahl der gebundenen Sozialwohnungen mit Zweckbindung im 1. Förderweg

	2009 Stand 31.12.	in % der WE Stand 31.12.	2013/2014 Stand 31.12.	2025 geschätzt	in % der WE geschätzt
Kreis Stormarn	31.12.2010 3.017	31.12.2010 2,8%	31.12.2014 2.102	1.525	k.A.
Ahrensburg	31.12.2009 604	31.12.2009 3,8%	31.12.2013 545	359	2,6%
Bargteheide	k.A.	k.A.	31.12.2013 236	122	k.A.
Bad Oldesloe	31.12.2009 739	31.12.2009 6,3%	31.12.2013 740	242	2,1%
Glinde/Reinbek	nur Reinbek: 31.12.2009 231	nur Reinbek: 31.12.2009 1,8%	31.12.2013 776	nur Reinbek: 181	nur Reinbek: 1,1%
übrige Gemeinden des Kreises	k.A.	k.A.	31.12.2013 714	621	k.A.
Mittelzentren Umlandkreise Hamburg	31.12.2009 12.171	31.12.2009 6,6%	31.12.2013 10.729	6.423	3,5%

Quelle: IFS / Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein 2011, Anhang Tabelle 16 und Vortrag Frau Siebeck im Rahmen der Auftaktveranstaltung, Datengrundlage: Investitionsbank Schleswig-Holstein

Fazit zum Wohnungsangebot

Entsprechend der Nachfrage haben sich die Baufertigstellungen neuer Wohnungen in der Vergangenheit insbesondere auf die zentralen Orte und größeren Städte und Gemeinden mit guter Infrastruktur konzentriert. Von den steigenden Preisen in den größeren Städten und Gemeinden des Kreises hat jedoch auch der Wohnungsbau in kleinen Gemeinden profitiert. Einige davon sind daher relativ – bezogen auf die vorhandenen Wohnungen im Jahr 2002 – stark gewachsen. Leerstand von Wohnimmobilien stellt im gesamten Kreis kein Problem dar.

Zwar erscheint der Immobilienmarkt im Nordkreis – abgesehen von Bad Oldesloe – entspannter als im Südkreis. Im gesamten Kreis ist jedoch das Angebot an bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen knapp. So erfreuen sich vorhandene Seniorenwohnungen (z.B. Seniorendorf Bargteheide) einer sehr hohen Nachfrage.

Ein Grund für den angespannten Wohnungsmarkt wird durch die Experten des Wohnungsmarktes (s.o.) insbesondere im knappen Baulandangebot gesehen.

Es fehlten vor allem Grundstücke für den Neubau von Eigentums- oder Mietwohnungen. Gleichzeitig besäßen Eigentümer potenziellen Baulands stellenweise nur ein geringes Verkaufsinteresse oder überhöhte Preisvorstellungen. Mancherorts seien auch planerische Restriktionen (z.B. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten oder der Ausschluss von Mehrfamilienhäusern in gültigen Bebauungsplänen), langsame Planungsprozesse sowie die Befürchtung kommunaler Folgekosten dafür verantwortlich, dass Wohnungen im Geschosswohnungsbau nicht realisiert werden können.

Dieses fehlende Baulandangebot wirke sich laut Aussagen der Experten auch auf die Angebotsstruktur und die Preise von Mietwohnungen aus.

Gleichzeitig bestünden stellenweise Akzeptanzprobleme gegenüber einer zu dichten Bebauung oder öffentlich gefördertem Wohnungsbau, was dazu führen könne, dass der Bau neuer preisgünstiger Mietwohnungen auch nach der Veränderung der Förderbedingungen stellenweise erschwert sei.

Exkurs: Geförderter Wohnungsbau in Schleswig-Holstein

Abb. 26 Einkommensgrenzen 1. Förderweg (Stand: 1.1.2015)

Anzahl Haushaltsmitglieder	Einkommensgrenze mtl. *	Berufsgruppen des öffentl. Dienstes	Nettoeinkommen in €
1-Person	1.617 €	bis einschl. Entgeltgruppe 3 z.B. Justizhelfer, Pförtner, Tierwärter	1.432 €
2-Personen	2.217 €	bis einschl. Entgeltgruppe 8 z.B. Erzieherin, Ergotherapeuten, Arzthelferin, Rettungssanitäter	1.781 €
2-Personen (Alleinerziehend mit Kind)	2.275 €	bis einschl. Entgeltgruppe 9 bzw. KR 9b z.B. Hebamme, Altenpflegerin, Oberförster, Lehrkräfte in Gesundheitsberufen	1.996 €
3-Personen (Eltern + 1 Kind)	2.583 €	bis einschl. Entgeltgruppe 10 z.B. Forstamtmänner, Leiter von Kindertagesstätten mit mind. 100 Plätzen, Vermessungstechnische Beschäftigte	2.181 €
3-Personen (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	2.642 €	bis einschl. Entgeltgruppe 11 z.B. Kinder- und Jugendlichenpsychotherapeuten	2.234 €
4-Personen (Eltern + 2 Kinder)	3.108 €	bis einschl. Entgeltgruppe 13 z.B. Verwaltungsdienst Einstiegsamt höherer Dienst	2.560 €
5-Personen (Eltern + 3 Kinder)	3.642 €	bis einschl. Entgeltgruppe 15 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit entspr. Funktion	2.963 €

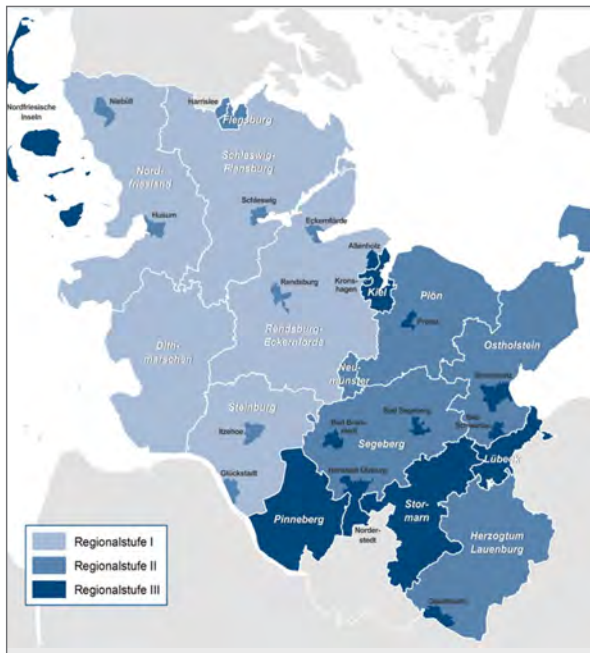
Quelle: Ebsen 2014

Abb. 27 Einkommensgrenzen 2. Förderweg

Anzahl Haushaltsmitglieder	Einkommensgrenze mtl. +20%	Berufsgruppen des öffentl. Dienstes	Nettoeinkommen in €
1-Person	1.740 €	bis einschl. Entgeltgruppe 7 z.B. Diätassistentinnen, Schiffsführer auf Bereisungsschiffen, Aufzugsmonteure	1.666 €
2-Personen	2.360 €	bis einschl. Entgeltgruppe 10 z.B. Forstamtmänner, Leiter von Kindertagesstätten mit mind. 100 Plätzen, Vermessungstechnische Beschäftigte	2.265 €
2-Personen (Alleinerziehend mit 1 Kind)	2.420 €	bis einschl. Entgeltgruppe 11 z.B. Kinder- und Jugendlichenpsychotherapeuten	2.318 €
3-Personen (Eltern + 1 Kind)	2.720 €	bis einschl. Entgeltgruppe 13 z.B. Verwaltungsdienst Einstiegsamt höherer Dienst	2.643 €
3-Personen (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	2.780 €	bis einschl. Entgeltgruppe 14 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte	2.759 €
4-Personen (Eltern + 2 Kinder)	3.280 €	bis einschl. Entgeltgruppe 15 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit entspr. Funktionen	2.963 €
5-Personen (Eltern + 3 Kinder)	3.840 €	bis einschl. Entgeltgruppe 15 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit entspr. Funktionen	2.963 €

Quelle: Ebsen 2014

Abb. 28 Regionalstufen des 1. Förderweges



Quelle: Siebeck 2014, Kartengrundlage IB Schleswig-Holstein

Im Rahmen der „Offensive für bezahlbares Wohnen“ des Landes Schleswig-Holstein wurden zum 01.05.2013 bzw. zum 01.07.2014 neue Richtlinien für die Wohnraumförderung erlassen. Die bis dahin geltenden Bedingungen waren aufgrund von stark gestiegenen Baukosten, steigenden Grundstückskosten, niedrigen Zinsen auf dem Kapitalmarkt sowie steigender Nachfrage nach Wohnimmobilien zur Eigentumsbildung und durch internationale Anleger gegenüber den erwarteten Renditen bei frei finanziertem Wohnungsbau unattraktiv geworden (vgl. Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein 2015b).

Die öffentliche Förderung im Mietwohnungsbau wurde im Jahr 2013 folgendermaßen angepasst:

Je nach Nachfrage, Mietpreisen und Mietpreissteigerungen werden drei Regionalstufen und zwei Förderwege unterschieden. Der gesamte Kreis Stormarn ist darin der Regionalstufe III des 1. Förderweges zugeordnet (vgl. Abb. 28).

Dies bedeutet, dass dort die höchste Förderung in Anspruch genommen werden kann (Regionalstufe I-II: bis 75%, Regionalstufe III: bis 85% der förderfähigen Gesamtkosten) und gleichzeitig die höchste Miete erzielt werden kann (bis 5,50 m²/mtl. (für die Dauer von 6 Jahren ab Bezugsfertigkeit)). Die Dauer der Zweckbindung für Mietwohnungsbau beträgt 20 bzw. 35 Jahre.

Gleichzeitig erfolgte auch eine Änderung der Förderbestimmungen für Eigentumsmaßnahmen. Einige Städte

Abb. 29 Kommunen des 2. Förderweges



Quelle: Ebsen 2014, Kartengrundlage IB Schleswig-Holstein

und Gemeinden im Kreis Stormarn (Ahrensburg, Bad Oldesloe, Barsbüttel, Großhansdorf, Glinde und Reinbek) zählen diesbezüglich zu den Präferenzgemeinden der Regionalstufe drei, in denen Haushalte für selbst genutzte Eigentumsmaßnahmen eine besonders hohe Förderung erhalten können, sofern sie die ermittelten Einkommensgrenzen nicht überschreiten (vgl. Investitionsbank (IB) Schleswig-Holstein 2013).

Die Einkommensgrenzen für eine geförderte Mietwohnung im ersten Förderweg liegen bei einer Familie mit zwei Kindern beispielweise bei 3.108 € netto (Stand 1.1.2015). Dies entspricht einem Einkommen der Entgeltgruppe 13 des öffentlichen Dienstes (vgl. Abb. 26).

Darüber hinaus können in einigen Städten und Gemeinden des Kreises Stormarn (Ahrensburg, Bargtheide, Barsbüttel, Glinde, Großhansdorf, Reinbek) auch Fördermittel des zweiten Förderweges eingesetzt werden (vgl. Abb. 29). Eine Förderung im zweiten Förderweg ist nur in Kombination mit der Förderung über den 1. Förderweg möglich. Maximal können für 50% der Gesamtkosten der im 2. Förderweg geförderten Wohnung zinsgünstige Baudarlehen erhalten werden. Die maximale Miete beträgt 7,00 €/m²/mtl. für die Dauer von 6 Jahren. Die Belegungsbindung liegt bei 20 Jahren.

Im 2. Förderweg können die Einkommensgrenzen um 20% überschritten werden, so dass weite Bevölkerungskreise berechtigt sind öffentlich geförderte Wohnungen des zweiten Förderweges zu beziehen (vgl. Abb. 27).

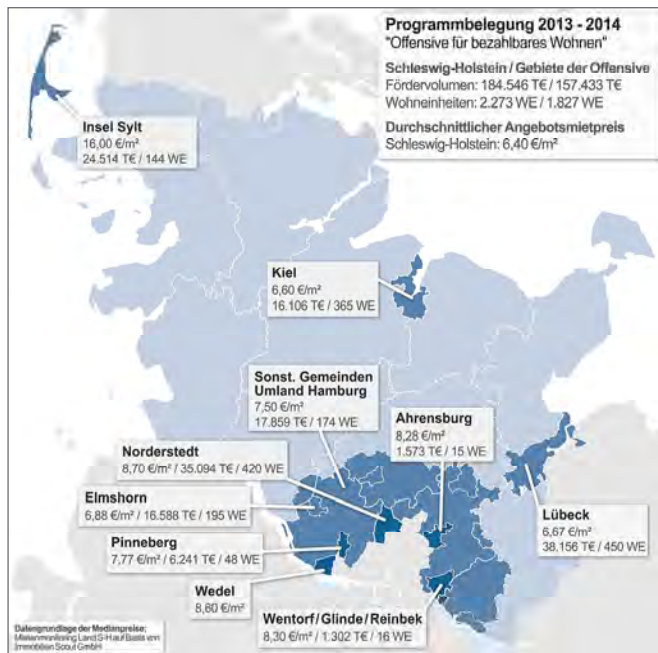
Die Inanspruchnahme der Fördermittel zeigt, dass in den Programmjahren 2013 und 2014 nur ein geringer Teil in die Städte des Kreises Stormarn geflossen sind. Im Hamburger Umland entstanden besonders in Elmshorn und Norderstedt - auch aufgrund der dortigen Eigentümerstruktur - viele öffentlich geförderte Wohnungen.

In den Jahren 2015 bis 2018 beläuft sich das gesamte Programmvolumen der Mietwohnraumförderung auf 79 Mio jährlich, das heißt auf insgesamt 316 Mio. € für die Programmlaufzeit. Weitere 10 Mio. jährlich sind für Eigentumsmaßnahmen reserviert. (vgl. Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein 2015a). Der Schwerpunkt der Wohnraumförderung liegt neben den Großstädten Lübeck, Kiel und Flensburg sowie den nordfriesischen Inseln in den Hamburger Umlandkreisen (vgl. Abb. 31).

Aktuell sind weitere Änderungen geplant: So soll u.a. die Fördermiete in der Regionalstufe III angehoben werden (auf künftig 5,65 €/m²) und eine neue Regionalstufe IV (= Bedarfsregionen) mit einer Fördermiete von 5,80 €/m² eingeführt werden. Dabei handelt es sich um die Hamburger Umlandkommunen, für die auch der 2. Förderweg gilt sowie um die Insel Sylt. Lübeck und Kiel sind davon ausgenommen.

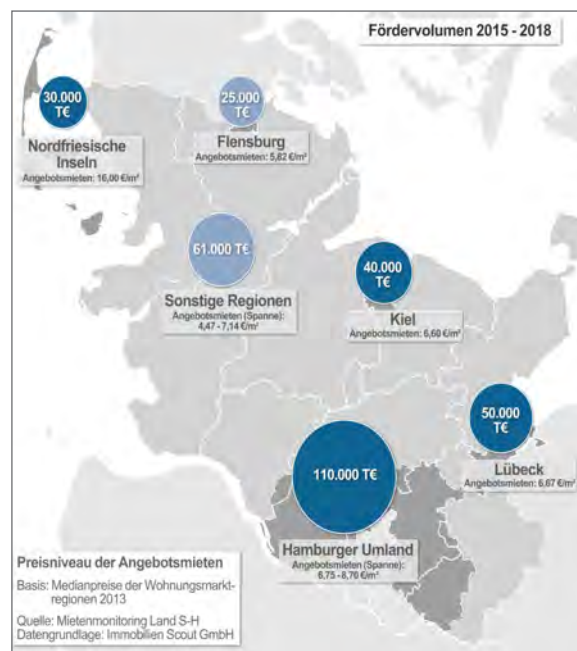
Ergänzend dazu sollen die Konditionen für Tilgung, Zinsprogression und Mietenentwicklung angepasst werden.

Abb. 30 Inanspruchnahme der Fördermittel 2013 - 2014 (Reservierungen und Bewilligungen, Stand 31.12.2014)



Quelle: IB Schleswig-Holstein, 26.05.2015

Abb. 31 Programmvolumen 2015-2018



Quelle: Ebsen 2014, Datengrundlage IB Schleswig-Holstein

4. Typisierung der Kommunen

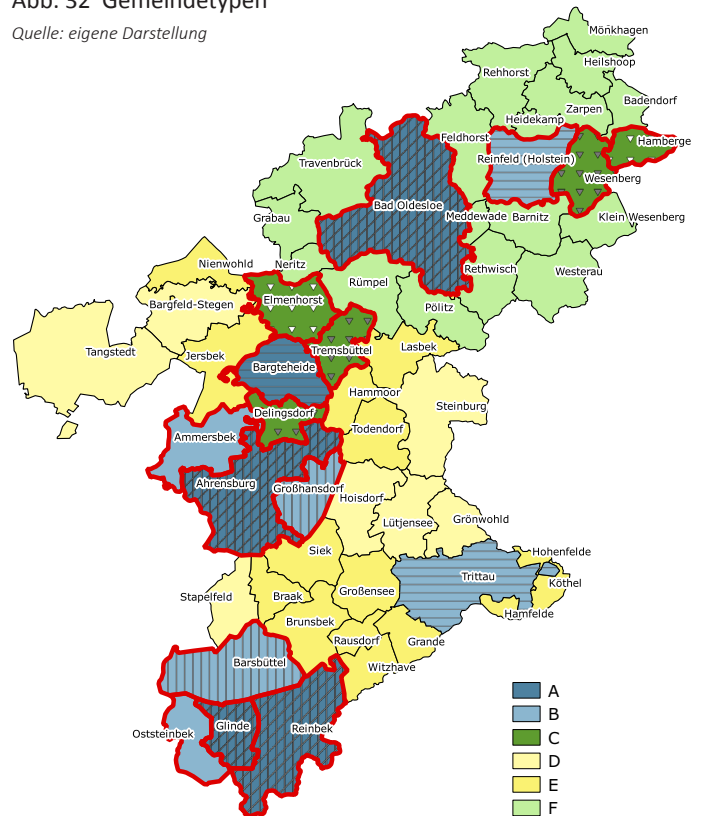
Typisierung der Kommunen

Auf der Grundlage der in den ersten Kapiteln ausgewerteten Indikatoren (Entwicklung des Wohnungsbestands, Bauland-, Immobilien und Mietpreise, Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen) sowie der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, der Ausstattung mit Infrastruktur (Grundschulen, Kindertageseinrichtungen, Nahversorgung) und unter Berücksichtigung der Hinweise der Wohnungsmarktextperten werden die Städte und Gemeinden des Kreises verschiedenen Typen zugeordnet.

Insgesamt lassen sich im Kreis Stormarn sechs verschiedene Gemeindetypen unterscheiden, die auf den Kategorien der Landes- und Regionalplanung aufbauen (vgl. Abb. 32 / Tabelle).

Abb. 32 Gemeindetypen

Quelle: eigene Darstellung



Typ	Charakterisierung
A	Der Typ A umfasst die Mittelzentren des Kreises sowie das in den letzten Jahren stark gewachsene Unterzentrum Bargteheide . Die Städte sind über den öffentlichen Nahverkehr gut an Hamburg angebunden und die Zahl der Baufertigstellungen lag in den letzten 10 Jahren bei insgesamt jeweils über 900 Wohneinheiten. Sie verfügen in der Regel über ein hohes Kauf- und Mietpreisniveau und eine anhaltend hohe Nachfrage.
B	Beim Typ B handelt es sich um etwas kleinere Städte und Gemeinden unter 15.000 Einwohner , denen nach Landesentwicklungsplan und Regionalplan ebenfalls eine besondere Funktion zukommt (weitere Unterzentren, Stadtrandkerne oder Gemeinden an der Hamburger Stadtgrenze innerhalb der Achse). Diese Städte und Gemeinden sind ebenfalls als Wohnstandort stärker nachgefragt, die Baulandpreise verhältnismäßig hoch. In den letzten 10 Jahren sind dort insgesamt jeweils zwischen 250 und 430 Wohneinheiten entstanden.
C	Dem Typ C werden alle Gemeinden mit besonderer Wohnfunktion innerhalb der Achse zugeordnet. Sie liegen in der Regel unweit (innerhalb eines 5-km-Radius) von einem SPNV-Haltepunkt entfernt und verfügen über einen Nahversorgungsmarkt oder eine Grundschule. Die Gemeinden haben jeweils zwischen 1.400 und 2.500 Einwohner und es sind dort innerhalb der letzten 10 Jahre insgesamt jeweils rund 80 bis 170 Wohneinheiten entstanden. Im Durchschnitt liegen die Preise für Bauland leicht über denen der übrigen Gemeinden des Südkreises.
D	Zum Typ D zählen die Gemeinden im Südkreis außerhalb der Achse, die sich aufgrund ihrer Infrastrukturausstattung von den übrigen Gemeinden außerhalb der Achse abheben. Sie verfügen alle über eine Grundschule, Kindertageseinrichtungen, eine ärztliche Grundversorgung (allgemeiner Arzt, Zahnarzt) sowie entweder über Angebote der Nahversorgung oder die Nähe zu einem SPNV-Haltpunkt. Die Baufertigstellungen der letzten 10 Jahre bewegen sich zwischen 51 (in der kleinsten Gemeinde Grönow) und 275 (in der größten Gemeinde Tangstedt). Die durchschnittlichen Baulandpreise entsprechen etwa denen des Typ C, nur in Tangstedt an der Hamburger Stadtgrenze sind die Preise höher.
E	Die übrigen kleinen Gemeinden im Südkreis (Typ E) verfügen nicht über eine Grundschule und nur teilweise über kleinere Nahversorgungsmärkte oder Kindertageseinrichtungen. Die Preise für Bauland liegen teilweise über denen der Typen C und D, teilweise auch deutlich darunter.
F	Dem Typ F kleine Gemeinden im Nordkreis werden alle Gemeinden des Nordkreises außerhalb der Achsen zugeordnet. Grundschule oder Nahversorgungseinrichtungen sind kaum vorhanden. Die Baulandpreise sind am geringsten im gesamten Kreis.

Erhebungsmethodik

Zur Einschätzung der aktuell vorhandenen Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau in den Städten und Gemeinden des Kreises wurde eine einheitliche Abfrage bei den Städten und Gemeinden (über die Ämter) des Kreises durchgeführt.

Es wurden ausschließlich Flächen > 2.000 m² abgefragt, die bereits in politisch beschlossenen Planwerken (Flächennutzungsplänen oder (Siedlungs)entwicklungskonzepten) enthalten sind. Diese wurden zunächst nach Innenentwicklungspotenzialen (I.) und Außenreserven (II.) unterschieden.

Flächenpotenzialtypen

I. Innenentwicklungspotenziale (> 2.000 m²)

Innenentwicklungspotenziale liegen innerhalb des Siedlungsbereiches und stehen potenziell dem Wohnungsbau zur Verfügung. In der Regel sind sie im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche oder Mischgebiet dargestellt.

Es kann sich auch um Flächen handeln, die im Flächennutzungsplan noch nicht für Wohnen vorgesehen sind, jedoch gemäß Gemeindebeschluss dafür künftig umgenutzt werden sollen.

1. Innerörtliche Umnutzungs- oder Konversionsflächen



- innerörtliche Flächenpotenziale, die für Wohnungsbau vorgesehen sind, mit zurzeit anderer Nutzung (z.B. Friedhofserweiterungsflächen, Kleingärten, etc.) *oder*
- größere Liegenschaften von Bahn, Bundeswehr *oder*
- gewerblich genutzte Flächen oder größere Hofstellen, die brach liegen oder in absehbarer Zeit brach fallen *und*
- nicht im FNP als W, M dargestellt

aber:

- keine Flächen, deren Eignung für eine Bebauung noch innerhalb der Stadt/Gemeinde umstritten ist
- keine Flächen, die zwar gewerblich genutzt werden, aber die im FNP bereits als W, M dargestellt sind

2. Innerörtliche Wohnungsbaureserven

- unbebaute oder brachliegende Flächen innerhalb des Siedlungskörpers (mindestens von drei Seiten umbaut) *und*
- im FNP als W oder M dargestellt

aber:

- keine ortsbildprägenden Grünflächen, die nicht bebaut werden sollen



3. Zweitreihenbebauung

- rückwärtige bebaubare Grundstücksbereiche (bebaubar nach § 34 BauGB, nach B-Plan oder ohne Baurecht) *und*
- im FNP als W oder M dargestellt

aber:

- keine Grundstücksflächen, deren Eigentümer sich bereits gegen eine Bebauung ausgesprochen haben

Hinweis:

Die mögliche Zahl bebaubarer Grundstücke wird unter folgender Annahme in Flächen umgerechnet:
1 Grundstück = 400 qm



4. Freie Bauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen

- zusammenhängende freie Grundstücke *oder*
- noch nicht erschlossene Flächen in aktuellen Bebauungsplangebieten (nach § 33 oder 30 BauGB)

aber:

- keine einzelnen Baulücken
- keine Flächen auf rückwärtige Grundstücksbereichen. Diese zählen als Zweitreihenbebauung (s.o.)



II. Außenreserven (> 2.000 m²)

Bei Außenreserven handelt es sich um Flächen, die am Rande des Siedlungskörpers liegen und gegenwärtig in der Regel landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden. Planungsrechtlich zählen die Flächen zum Außenbereich nach § 35 BauGB.

Es handelt sich dabei um die folgenden Flächen

1. FNP-Reserven

- Neubauf Flächen auf der grünen Wiese, außerhalb des Siedlungskörpers *und*
- **im FNP als W (oder M) dargestellt**

aber:

- keine FNP-Flächen, deren Rücknahme von den Gemeinden bereits beschlossen ist



2. Vorschauflächen

- **potenzielle** Neubauf Flächen auf der grünen Wiese, außerhalb des Siedlungskörpers *und*
- in einem beschlossenen Siedlungsentwicklungskonzept dargestellt (aber nicht immer mit der Regionalplanung abgestimmt) *und*
- **nicht im FNP als W (oder M) dargestellt**

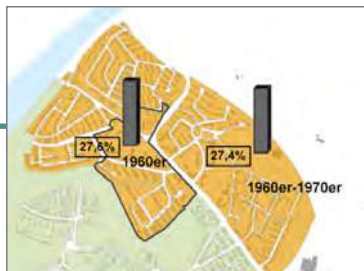
3. Vorschauflächen in Entwicklung

- (Parallelverfahren = gleichzeitige Aufstellung eines Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans)
- Neubauf Flächen auf der grünen Wiese, außerhalb des Siedlungskörpers, die zurzeit im Parallelverfahren entwickelt werden

Darüber hinaus wurden die Städte und Gemeinden gebeten zusammenhängende Siedlungsbereiche anzugeben, in denen aufgrund des Alters der Bewohner oder der Gebäude verstärkte Umstrukturierungen, etwa in Form von erhöhter Sanierungstätigkeit oder Generationswechsel erwartet werden. Dabei handelt es sich um:

III. Umstrukturierungspotenziale (Siedlungsbereiche)

- Einfamilienhaus- oder Mehrfamilienhausgebiete aus den 1950er bis 1980er Jahren mit einem hohen Anteil an Senioren über 65 Jahre *und/oder*
- ältere Siedlungen (Geschosswohnungsbau), in denen ein größerer Sanierungsbedarf besteht



Rückläufe

Die Flächen wurden durch Merkmale zum Planungsrecht und zum Stand der Entwicklung, zur Infrastruktur und Erreichbarkeit beschrieben. Darüber hinaus wurde eine Einschätzung zur Nachfrage und zu ihrer Realisierbarkeit bis zum Jahr 2030 getroffen.

Zusätzlich wurden die Flächen in Übersichtspläne eingezeichnet, die der Prüfung durch die Gutachter dienen.

Alle Städte und Gemeinden, bzw. die für sie zuständigen Ämter, gaben Auskunft über ihre Flächenpotenziale. Fünf Städte und Gemeinden machten außerdem Angaben zu Umstrukturierungspotenzialen. Hingegen konnten nicht alle Flächen hinsichtlich ihrer Merkmale vollständig beschrieben werden.

Die Angaben wurden durch die Gutachter auf Konsistenz geprüft. Bei Bedarf wurde mit der Verwaltung Rücksprache gehalten.

Ergebnisse der Erhebung

Flächenpotenziale gesamt

Die Städte und Gemeinden des Kreises Stormarn verfügen zusammen über 220,5 ha Flächenpotenziale für die Innenentwicklung. Davon umfassen rund 45% der Flächen rückwärtige Grundstücksbereiche, die in zweiter Reihe bebaut werden können.

Als Potenziale für die Außenentwicklung (FNP-Reserven sowie Vorschauflächen, die zurzeit im Parallelverfahren entwickelt werden) werden 149,2 ha benannt. Zusätzlich geben die Städte und Gemeinden 170,8 ha Vorschauflächen aus Siedlungsentwicklungskonzepten oder aus dem Landschaftsplan an (vgl. Abb.34, 35).

Die verschiedenen Flächenpotenziale verteilen sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Städte und Gemeinden, in Abhängigkeit von den vorliegenden fachlichen Grundlagen der Städte und Gemeinden. Hinsichtlich der folgenden Flächenpotenziale werden sehr unterschiedliche Aussagen getroffen:

- **Potenziale für die Zweitreihenbebauung** können nicht von allen Städten und Gemeinden angegeben werden, da nicht alle über die entsprechenden Erhebungen oder Übersichten verfügen.
- **FNP-Reserven** liegen nicht in allen Städten und Gemeinden vor, da nicht alle über aktuelle Flächennutzungspläne mit entsprechenden Darstellungen verfügen.
- **Vorschauflächen** werden nur von einigen Städten und Gemeinden benannt, weil nicht alle über Siedlungsentwicklungskonzepte verfügen, die Vorschauflächen beinhalten.

Abb. 33 Flächenpotenziale in den Kommunen (gesamt) in ha

Quelle: eigene Erhebung bei den Städten und Gemeinden, Stand: November 2014

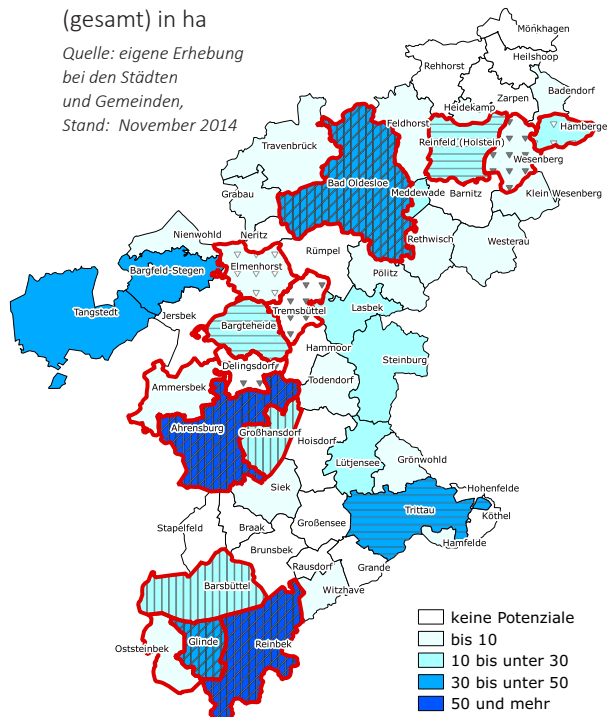
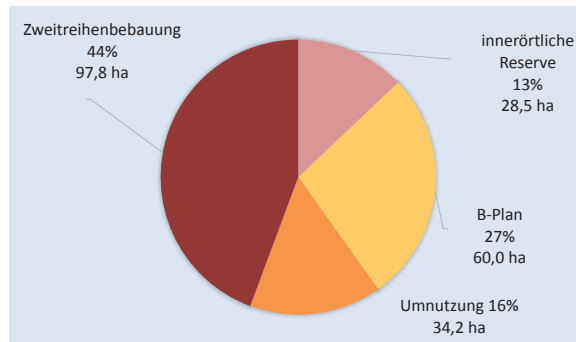
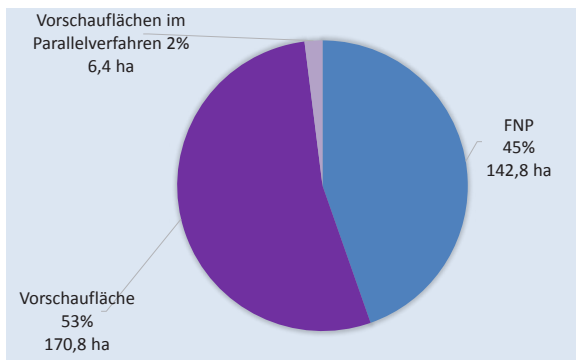


Abb. 34 Innenentwicklungspotenziale nach Typ



Quelle: eigene Erhebung bei den Städten und Gemeinden, Stand: November 2014

Abb. 35 Aussenreserven nach Typ



Quelle: eigene Erhebung bei den Städten und Gemeinden, Stand: November 2014

Zusammenfassend lässt sich festhalten dass die drei Mittelzentren sowie das Unterzentrum Trittau insgesamt die höchsten Flächenpotenziale angeben (vgl. Abb. 33).

Auch einzelne kleine Gemeinden benennen hohe Flächenpotenziale - in der Regel in Form von Vorschauflächen. Diese sind allerdings nicht immer landesplanerisch und fachplanerisch abgestimmt.

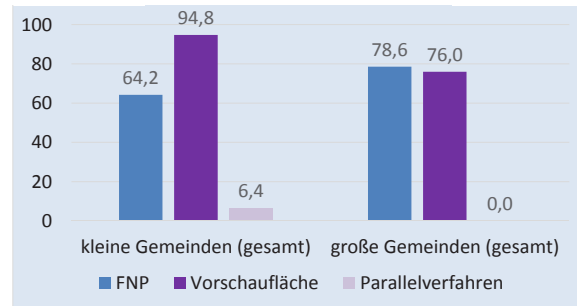
Außenreserven

Unter den Städten und größeren Gemeinden des Typs A verfügen nur die Städte Glinde, Bargteheide und Bad Oldesloe über größere planungsrechtlich durch FNP gesicherte Außenreserven. Auch in Trittau sowie in Hamberge und Tangstedt liegen größere FNP-Reserven im Außenbereich vor (vgl. Abb. 37).

Darüber hinaus haben einige kleinere Gemeinden noch ein FNP-gesichertes Flächenpotenzial von bis zu 10 ha im Außenbereich. Insgesamt ist das FNP-Potenzial im Außenbereich der Städte und größeren Gemeinden des Kreises (Typen A+B) kaum größer als in den kleinen Gemeinden des Kreises (Typen C bis F) (vgl. Abb. 36).

Zusätzlich gaben einige Städte und Gemeinden umfangreiche Vorschauflächen an, die jedoch nicht alle landes- und fachplanerisch abgestimmt sind (vgl. Abb. 38).

Abb. 36 Außenreserven nach Gemeindetyp



Quelle: eigene Erhebung bei den Städten und Gemeinden, Stand: November 2014

Abb. 37 Außenreserven in ha - FNP-Reserven und Vorschauflächen im Parallelverfahren

Quelle: eigene Erhebung bei den Städten und Gemeinden, Stand: November 2014

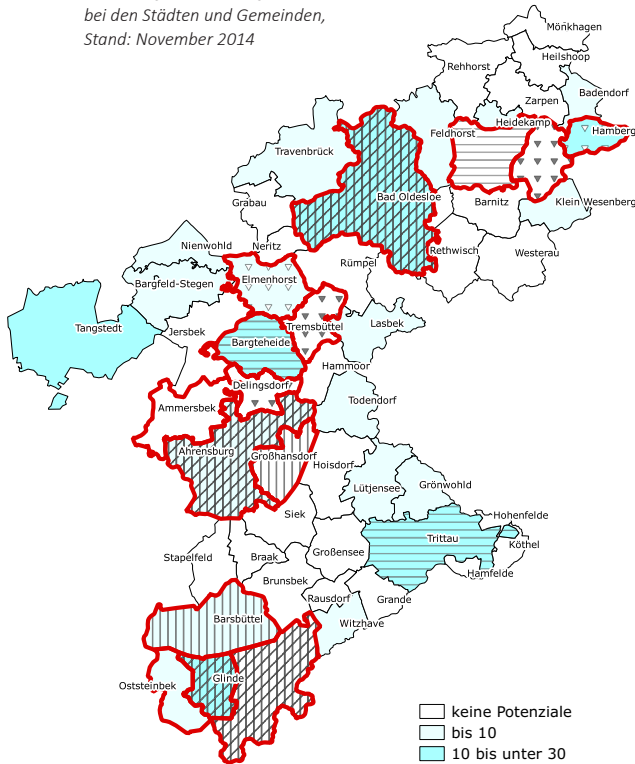
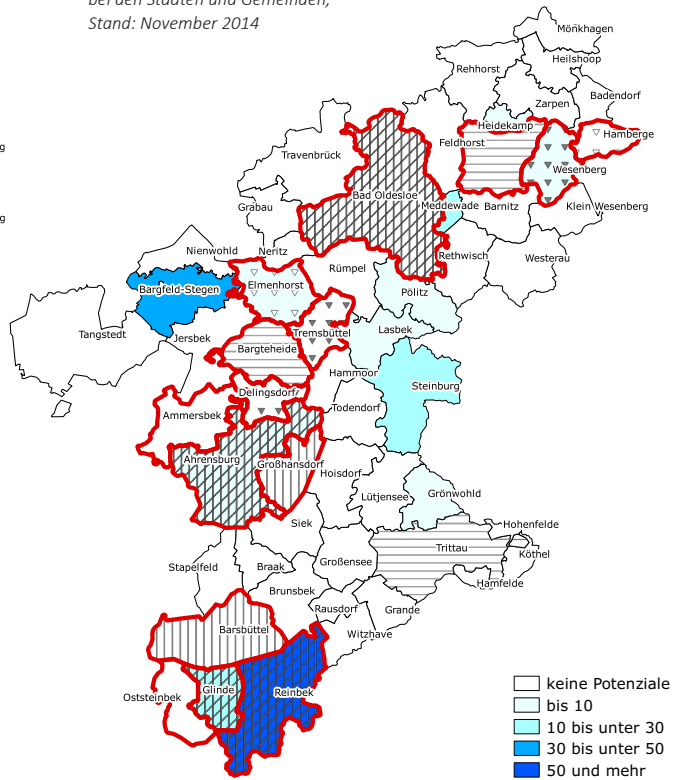


Abb. 38 Außenreserven in ha - Vorschauflächen

Quelle: eigene Erhebung bei den Städten und Gemeinden, Stand: November 2014



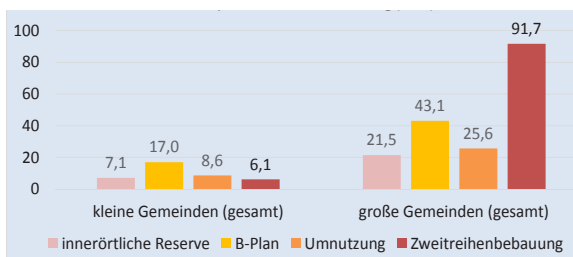
Innenentwicklungspotenziale

Besonders umfangreiche Innenentwicklungspotenziale werden von den Städten und Gemeinden angegeben, die sich im Rahmen eines Siedlungsentwicklungs- oder Wohnungsmarktkonzeptes mit der Innenentwicklung auseinandergesetzt haben.

Die Stadt Ahrensburg benennt beispielsweise zahlreiche im ISEK 2010 erfasste Flächen für die Zweitreihenbebauung als Innenentwicklungspotenzial, während in anderen Städten (z.B. Reinbek, Oststeinbek, Trittau) aufgrund fehlender Erhebungen dazu keine Angaben gemacht werden können (vgl. Abb. 40).

Insgesamt ist das Innenentwicklungspotenzial der elf Städte und größeren Gemeinden des Kreises deutlich höher als das der vierundvierzig kleinen Gemeinden im Kreis (vgl. Abb. 39).

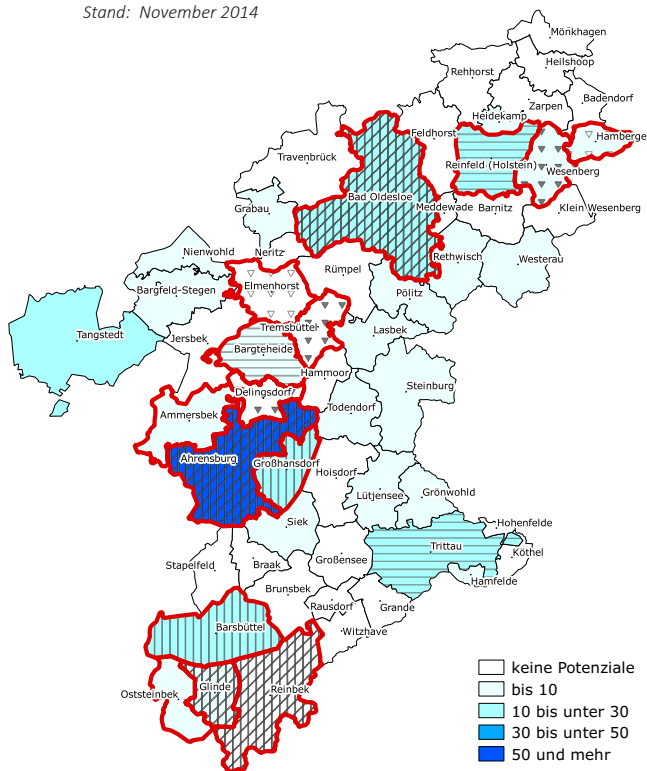
Abb. 39 Flächenpotenziale Innenentwicklung nach Gemeindetyp in ha



Quelle: eigene Erhebung bei den Städten und Gemeinden, Stand: November 2014

Abb. 40 Innenentwicklungspotenziale in ha

Quelle: eigene Erhebung bei den Städten und Gemeinden, Stand: November 2014



Umsetzungshorizont

Die Entwicklungschancen der Flächen in den nächsten Jahren werden von den befragten Städten und kleinen Gemeinden folgendermaßen eingeschätzt:

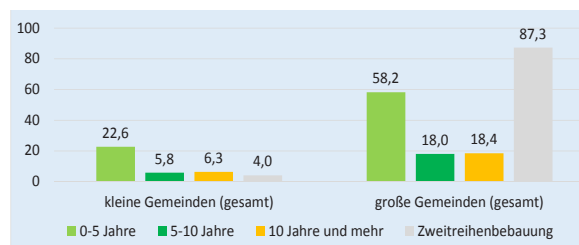
In den elf Städten und größeren Gemeinden des Kreises (Typen A und B) lassen sich schätzungsweise rund 60 ha der Innenreserven und 45 ha der Außenreserven innerhalb der nächsten fünf Jahre entwickeln. Bei den vierundvierzig kleinen Gemeinden liegt der Wert jeweils bei rund 20 ha (vgl. Abb. 41, 42).

Unter den Außenreserven (ohne Vorschauflächen) sind insgesamt rund 24 % (= ca. 36 ha von ca. 149 ha) erst langfristig, d.h. in 10 Jahren oder später, entwickelbar, unter den Innenentwicklungspotenzialen (ohne Zweitreihenbebauung) sind es rund 20 % (= ca. 25 ha von ca. 123 ha).

Hinweis: Bei fehlenden Angaben zum aktuellen Planungsrecht und zur Einschätzung der Entwicklung wurde davon ausgegangen, dass sich innerörtliche Reserven, die bereits nach § 34 bebaubar sind, oder Flächen in Bebauungsplänen innerhalb der nächsten 5 Jahre, FNP-Außenreserven, innerörtliche Wohnungsbaureserven und Umnutzungsflächen innerhalb von 5-10 Jahren entwickeln lassen und Vorschauflächen erst nach 10 Jahren.

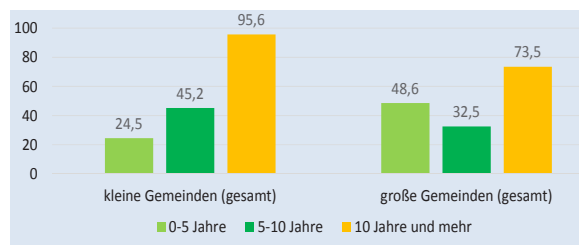
Die Zweitreihenbebauung wurde hier vollständig ausgeschlossen, da deren Entwicklungshorizont nicht in Fünf-Jahresschritten beschrieben werden kann.

Abb. 41 Flächenpotenziale Innenentwicklung - Entwicklungshorizont nach Gemeindetyp in ha



Quelle: eigene Erhebung bei den Städten und Gemeinden, Stand: November 2014

Abb. 42 Flächenpotenziale Außenreserven (inklusive Vorschauflächen) Entwicklungshorizont nach Gemeindetyp in ha



Quelle: eigene Erhebung bei den Städten und Gemeinden, Stand: November 2014

Fazit zu den Flächenpotenzialen

Die Ergebnisse der Erhebung zeigen, dass die Städte und Gemeinden in Abhängigkeit von ihren Entwicklungsstrategien und den vorliegenden fachlichen Grundlagen über sehr unterschiedliche Flächenpotenziale verfügen:

Einige Kommunen - hier insbesondere größere Gemeinden auf der Achse - setzen vor allem auf die Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungsbestand. Durch Siedlungsentwicklungskonzepte verfügen viele über eine Übersicht ihrer Innenentwicklungspotenziale.

Andere Städte und Gemeinden beabsichtigen sich stärker in die Fläche auszudehnen und benennen dem entsprechend größere FNP-Reserven und teilweise umfangreiche Vorschauflächen.

Wieder andere Kommunen, vor allem die Mittelzentren Ahrensburg und Bad Oldesloe sowie Glinde und die Unterzentren Bargteheide und Trittau setzen auf eine Mischung aus Innenentwicklung und moderater Außenentwicklung.

Dabei muss berücksichtigt werden, dass von den rund 120 ha Innenentwicklungspotenzialen (ohne Flächen für Zweitreihenbebauung) rund 1/5 erst langfristig baulich entwickelt werden können.

Auch unter den Außenreserven ist mehr als die Hälfte der Flächen planungsrechtlich nicht gesichert und teilweise noch nicht endabgestimmt (Vorschauflächen: rund 54%). Auch hier ist eine künftige Entwicklung zurzeit noch fraglich. Ein weiteres Viertel der übrigen Außenreserven ist ebenfalls erst langfristig entwickelbar.

Ein Teil der angegebenen Flächenpotenziale steht demnach zunächst nicht für die Bebauung zur Verfügung. Gleichzeitig werden aber auch Flächen entwickelt, die zum Zeitpunkt der Erhebung nicht als Potenzialfläche angegeben wurden (z.B. entsteht in Reinbek zurzeit ein neues Baugebiet für bis zu 200 Wohneinheiten).

Um genauer abschätzen zu können, wie viele Wohneinheiten auf den Flächenpotenzialen möglich sind, werden daher die entwickelbaren Potenziale aufgrund von angenommenen Dichtewerten in Wohneinheiten umgerechnet (vgl. Kap. 6).

6. Prognostizierte und auf den Flächenpotenzialen mögliche Wohneinheiten

Wohnungsmarkt- und Haushaltsprognosen

Aufgrund der wachsenden Haushaltszahlen sowie durch die anhaltenden Zuzüge in den Kreis Stormarn, die die Wegzüge auch in Zukunft noch übersteigen, werden in den vorliegenden Prognosen (Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2011 sowie Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn aus dem Jahr 2013) folgende künftigen Wohneinheitenbedarfe für den Kreis Stormarn angenommen:

Wohnungsmarktprognose des Landes Schleswig-Holstein (Juni 2011)

Die Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2011 berechnet den künftigen Wohneinheitenbedarf landesweit differenziert nach Kreisen und kreisfreien Städten bis zum Jahr 2025. Für den Kreis Stormarn geht sie aufgrund der stark steigenden Haushaltszahlen (vgl. Abb. 43) von rund 13.800 neu zu bauenden Wohnungen aus. Damit ist der Neubaubedarf im Kreis bezogen auf die vorhandenen Wohnungen bis 2025 am höchsten im Land Schleswig-Holstein (vgl. Abb. 3 des Berichts).

Darin enthalten ist nicht nur der durch Zuzüge und Verkleinerung der Haushalte entstehende Neubaubedarf sondern auch der sogenannte Ersatzbedarf, der durch Abrisse, Umnutzungen und Zusammenlegungen von Wohneinheiten notwendig wird.

In der Wohnungsmarktprognose wird von einem Ersatzbedarf für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von jährlich 0,1% des Bestandes und für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 0,3% des Bestandes ausgegangen (vgl. IfS Langfassung, S.84). Die Mobilitäts- und Leerstandsreserve beträgt 1%.

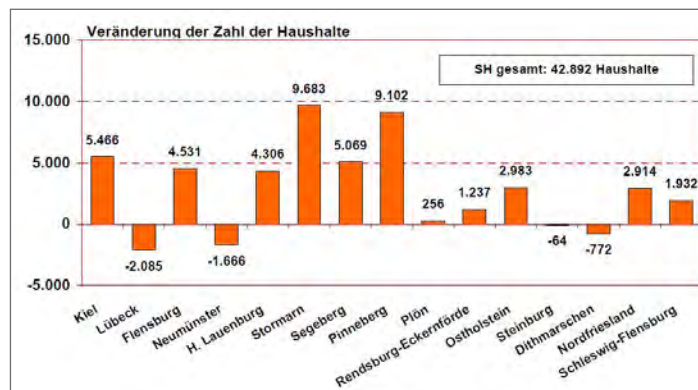
Von diesem Ersatzbedarf kann ein großer Teil auf den vorhandenen Flächen gebaut werden. Nur bei Zusammenlegungen oder Umnutzungen werden Ersatzflächen notwendig (Hinweis: Die Wohnungsmarktprognose des Landes beziffert diesen Teil des „flächenrelevanten Ersatzbedarfs“ nicht).

Von den neuen Wohneinheiten sollten laut Aussage der Wohnungsmarktprognose aufgrund der anhaltenden Wanderung rund 61% in Ein- und Zweifamilienhäusern und rund 39% in Mehrfamilienhäusern entstehen.

Damit ist der Kreis Stormarn der Kreis mit dem höchsten relativen Neubaubedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Vergleich zu den übrigen Schleswig-Holsteinischen Kreisen (vgl. IfS Langfassung, S.112).

Die Wohnungsmarktprognose wird regelmäßig fortgeschrieben. Aktuelle Ergebnisse liegen zum Zeitpunkt des Berichtes nicht vor.

Abb. 43 Veränderung der Zahl der Haushalte 2025 gegenüber 2009



Quelle: IfS 2011, Langfassung, S. 92

Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose (September 2013)

Bei der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose handelt es sich um eine erweiterte Trendfortschreibung, die die künftigen Bevölkerungs- und Haushaltszuwächse für den Kreis Stormarn, kleinräumig differenziert nach Städten und Gemeinden bis zum Jahr 2030 berechnet. Sie basiert auf der Altersstruktur der Bevölkerung am 31.12.2011, die um die erwarteten Geburten und Sterbefälle sowie Außen- und Binnenwanderungen fortgeschrieben wird. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Prognose laufende bzw. konkret geplante Wohnbauvorhaben wurden ebenfalls berücksichtigt.

Dabei unterstellt die Prognose, „dass Gemeinden, die in der Vergangenheit in deutlichem Umfang neue Wohnungsbauflächen bereitgestellt haben und damit auch entsprechende Wanderungsgewinne realisieren konnten, auch in der Zukunft in gleichem Umfang weitere Flächen für Neubauvorhaben bereitstellen werden“ (vgl. GGR 2013, S.17).

Dies führt dazu, dass einzelnen Gemeinden, die in der Vergangenheit besondere Anstrengungen bezüglich des Wohnungsbaus und der zugehörigen Infrastruktur unternommen haben, auch für die Zukunft ein starkes Wachstum prognostiziert wird, selbst wenn sie dieses zunächst nicht mehr leisten können. Für andere Gemeinden hingegen, die in der Vergangenheit kaum neue Wohnbauvorhaben entwickelt haben, fällt die Prognose geringer aus.

Die Trendfortschreibung hat daher zur Folge, dass die kleinräumlich differenzierten Aussagen für einzelne Gemeinden eher Orientierungswerte als konkrete Zielwerte darstellen. Insbesondere Prognosen für kleine Gemeinden (mit weniger als 5.000 Einwohnern) können aufgrund der Ungenauigkeit und Instabilität der Bestimmungsfaktoren der Bevölkerungsentwicklung nicht als Bezugsgröße herangezogen werden (vgl. zu umfassenden Ausführungen zur Prognosemethodik und Genauigkeit GGR 2013, S.9-17).

Im Ergebnis dieser kleinräumigen Prognose gehen die Gutachter für den gesamten Kreis von einem Bevölkerungswachstum von rund 12.000 Einwohnern (+ 5,2 % gegenüber 2011) und einem Haushaltswachstum von rund 11.070 Haushalten (+10% gegenüber 2011) aus.

Im Hinblick auf den Wohnungsneubaubedarf wird zusätzlich ein Ersatz- und Nachholbedarf sowie eine Leerstands- und Mobilitätsreserve von zusammen rund 4.600 WE berücksichtigt, die auf den oben genannten Kennwerten der Wohnungsmarktprognose beruht. Damit ergibt sich insgesamt ein Bedarf von rund 15.700 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030.

Für die teilräumlichen Betrachtungen des Kreises in Kapitel 7 wird jedoch die Zahl der 11.070 neuen Haushalte als Wohneinheitenbedarf zugrunde gelegt, da der Ersatz- und Nachholbedarf sowie die Leerstands- und Mobilitätsreserve nicht auf die einzelnen Teilräume umgerechnet wurden.

Darüber hinaus ist zu bedenken, dass der anhaltende Zuzug durch Flüchtlinge aus nicht EU-Ländern nicht in den Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen berücksichtigt wurde. Auch diese spielen zunehmend eine Rolle als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt, da sie in Schleswig-Holstein nach sechs Monaten Aufenthalt in einer Gemeinschaftsunterkunft die Möglichkeit haben, sich eine Wohnung zu suchen. Im Jahr 2013 waren 72% der Flüchtlinge in Schleswig-Holstein in Wohnungen untergebracht (vgl. Wendel 2014, S.70). Dabei variiert die kommunale Praxis zwischen „der bloßen Erlaubnis, sich selbst eine Wohnung zu suchen, bis zur Zuteilung von Wohnungen“ (vgl. Wendel 2014, S. 67).

Hinweise zu den Prognosen

Wie oben angemerkt, sind die vorliegenden Prognosen umso realitätsnäher, je größer der Raum ist, den sie umfassen und umso unsicherer je kleiner der Raum ist, auf den sie sich beziehen. Darüber hinaus sind sie in ihrer Genauigkeit abhängig von den Einflussfaktoren. Daher werden sie in regelmäßigen Abständen geprüft und angepasst.

Für den Kreis Stormarn bedeutet dies, dass die vorliegenden Prognosen auf Kreisebene und auf den Ebenen der drei definierten Teilräume (siehe Kapitel 7) gute Orientierungswerte darstellen. Auf Gemeindeebene erscheinen sie jedoch zu fehleranfällig, so dass auf die Betrachtung einzelner Gemeinden verzichtet wird.

Mit Blick auf aktuellere Bevölkerungszahlen zeigt sich außerdem, dass die Wirklichkeit die Prognosen bereits überholt hat: So wurde die Bevölkerungsvoraberechnung für 2014 von der tatsächlichen Entwicklung um rund 3.300 Einwohner übertroffen, denn bereits am 30.09.2014 wurden die prognostizierten Werte von 2018 erreicht. Der Kreis Stormarn wächst demnach stärker als in den beschriebenen Prognosen vorausberechnet.

Dennoch liefern die Prognosen eine gute Grundlage für die Prüfung der Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung in den Teilräumen.

Berechnungsmethodik der realisierbaren Wohneinheiten

Die Gegenüberstellung von prognostizierten Wohneinheiten gemäß der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie realisierbaren neuen Wohneinheiten auf den vorliegenden Flächenpotenzialen liefert einen Hinweis darauf, inwieweit die Städte und Gemeinden im Kreis diesem Wohneinheitenbedarf aktuell begegnen können.

Um die auf den Flächenpotenzialen möglichen Wohneinheiten zu berechnen, werden zunächst mit der Lenkungsgruppe abgestimmte Annahmen zu Siedlungsdichten auf den Flächenpotenzialtypen bzw. zur Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücke ("Hinterliegergrundstücke") getroffen.

Dabei wird hinsichtlich der Dichtewerte zwischen Städten und größeren Gemeinden, die auf der Achse liegen, und kleinen Gemeinden, die überwiegend außerhalb der Achse liegen, unterschieden.

Es werden zwei verschiedene Dichtewerte angenommen: Die mittlere Dichte (Variante 1) entspricht überwiegend dem derzeitigen Bebauungstrend, die höhere Dichte (Variante 2) hingegen geht von einer dichteren Bebauung aus.

Beide angenommenen Dichtewerte beziehen sich auf das Bruttobauland (= Baugrundstücke + Erschließung + kleine Freiflächen, z.B. nach LBO erforderliche Spielflächen für Kleinkinder). Daher werden für Außenreserven pauschal 25% und für Innenentwicklungspotenziale (abgesehen von Hinterliegergrundstücken) pauschal 10% vom Bruttobauland abgezogen.

Annahmen zur Siedlungsdichte auf Außenreserven

Da die Außenreserven am Siedlungsrand liegen und auch künftig voraussichtlich überwiegend durch Einfamilienhäuser (d.h. freistehende Einfamilienhäuser = EFH, Doppelhäuser = DH und Reihenhäuser = RH) bebaut werden, wird für diese eine geringere Siedlungsdichte angenommen als für die Innenentwicklungspotenziale (s.u.).

Grundstücksgrößen

Es werden folgende durchschnittliche Grundstücksgrößen bei der Entwicklung von Neubaugebieten am Siedlungsrand angenommen:

Ø Grundstücksgrößen in größeren Gemeinden und Städten:

- 500 m² für EFH-Grundstücke
- 350 m² für DH-Grundstücke
- 200 m² für Reihenhäuser-Grundstücke

Ø Grundstücksgrößen in kleinen, ländlich geprägten Gemeinden (Reihenhäuser entstehen hier in der Regel nicht):

- 700 m² für EFH-Grundstücke
- 400 m² für DH-Grundstücke

Verteilung der Haustypen

Zur Berechnung der Siedlungsdichten wird von einer unterschiedlichen Verteilung der verschiedenen Haustypen ausgegangen:

Verteilung der Haustypen in größeren Städten und Gemeinden:

- Variante 1 (mittlere Dichte): 50% EFH, 25% DH und 25% RH
- Variante 2 (höhere Dichte): 50% DH und 50% RH, Verzicht auf freistehende Einfamilienhäuser

Verteilung der Haustypen in kleinen, ländlich geprägten Gemeinden:

- Variante 1 (mittlere Dichte): 75% EFH, 25% DH
- Variante 2 (höhere Dichte): 25% EFH und 75% DH

Für Städte und größere Gemeinden ergibt sich daraus eine Bebauungsdichte für Baugebiete am Stadt- oder Gemeinderand von 20 WE/ha – 25 WE/ha, für kleinere Gemeinden von 12 WE/ha – 16 WE/ha (vgl. Abb. 44).

Abb. 44 Annahmen zur Siedlungsdichte auf Außenreserven

Art der Reserve	Außenreserven FNP-Reserven / Parallelverfahren / Vorschauflächen	
	mittel	hoch
Varianten		
Städte und größere Gemeinden	20 WE/ha	25 WE/ha
Kleinere Gemeinden	12 WE/ha	16 WE/ha
Begründung	Städte / größere Gemeinden (Annahmen) mittel: 50% EFH (500 qm), 25% DH (350 qm), 25% RH (200 qm) = Ø 387,5 qm 1 ha – 25% (Erschl. + Freiflächen) = 7.500 qm / 387,5 qm = 19,35 => 20 WE/ha hoch: je 50% DH (350 qm) und RH (200 qm) => Ø 275 qm 1 ha – 25% (Erschl. + Freiflächen) = 7.500 qm / 275 qm = 27,27 => 25 WE/ha kleinere Gemeinden (Annahmen) mittel: 75% EFH (700 qm), 25% DH (400 qm) = Ø 625 qm 1 ha – 25% (Erschl. + Freiflächen) = 7.500 qm / 625 qm = 12 WE/ha hoch: 25% EFH (700 qm), 75% DH (400 qm) => Ø 475 qm 1 ha – 25% (Erschl. + Freiflächen) = 7.500 qm / 475 qm = 15,79 => 16 WE/ha	

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung

Abb. 45 Annahmen zur Siedlungsdichte auf Innenentwicklungspotenzialen

Art der Reserve	Innenentwicklungspotenziale			
	Freie Flächen im B-Plan		Innerörtliche Reserven / Umnutzung	
Varianten	mittel	hoch	mittel	hoch
Städte und größere Gemeinden	25 WE/ha	30 WE/ha	30 WE/ha	45 WE/ha
Kleinere Gemeinden	12 WE/ha	16 WE/ha	15 WE/ha	20 WE/ha
Begründung	1 ha – 10% (Erschl.) = 9.000 qm; teilweise am Siedlungsrand, teilweise innerhalb des Siedlungskörpers, daher eine etwas höhere Dichte als auf Außenreserven (für Mittelzentren in den Regionalplänen des Saarlands und Hessens werden bspw. 30 WE/ha angenommen)			
	auf den innerörtlichen Reserven ist die Verdichtung höher, in verdichteten Siedlungsgebieten sind 30 - 45 WE/ha (überwiegend Geschosswohnen) realistische Werte, in den ländlichen Gemeinden sind max. 20 WE/ha realistisch (vgl. Regionalpläne Hessen, Saarland)			

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung

Annahmen zur Siedlungsdichte auf Innenentwicklungspotenzialen

Freie Flächen in Bebauungsplänen

Freie Flächen in Bebauungsplänen können in Städten und größeren Gemeinden sowohl innerhalb des Siedlungsbereiches als auch am Siedlungsrand liegen. Für diese Flächen wird daher pauschal eine etwas höhere Dichte angenommen als für die Außenreserven (jeweils + 5 WE/ha). Daraus folgt eine mittlere Dichte von 25 WE/ha und eine höhere Dichte von 30 WE/ha.

Die Siedlungsdichte von 30 WE/ha entspricht auch den in den Regionalplänen des Saarlandes und der Regierungsbezirke Nordhessen und Mittelhessen festgelegten Dichtewerte für Mittelzentren in verdichteten Regionen (vgl. LEP Staatskanzlei Saarland 2006, S.32, Regierungsbezirk Gießen, S.49 und Regierungsbezirk Kassel; Regionalplan Nordhessen 2009, S.48).

In den kleinen Gemeinden liegen dagegen freie Flächen in Bebauungsplänen überwiegend in Baugebieten am Siedlungsrand. Dort wird daher eine den Außenbereichsflächen entsprechende Siedlungsdichte von 12-16 WE/ha angenommen (vgl. Abb. 45).

Innerörtliche Reserven / Umnutzung

Die innerörtlichen Flächenreserven oder Umnutzungspotenziale sind in der Regel erschlossen oder bedürfen nur noch kleiner neuer Erschließungsanlagen. Aufgrund ihrer innerörtlichen Lage ist dort eine höhere Verdichtung und die Realisierung von Geschosswohnungen eher wahrscheinlich. Daher werden in den größeren Städten und Gemeinden dafür als mittlere Siedlungsdichte 30 WE/ha und als höhere Siedlungsdichte 45 WE/ha angenommen.

Bei den entsprechenden Reserven in den kleinen Gemeinden handelt es sich häufig um brach gefallene Grundstücke oder ehemalige Hofstellen im Dorfkern. Bei einer Neubebauung lässt sich dort ebenfalls eine höhere Siedlungsdichte erreichen. Dem entsprechend werden dort Dichten von 15 WE/ha bis zu 20 WE/ha angenommen (vgl. Abb. 45).

Annahmen zur Entwicklung der rückwärtigen Grundstücksbereiche

Für die zur Nachverdichtung geeigneten rückwärtigen Grundstücksbereiche werden andere Annahmen getroffen als für die übrigen Flächen, da davon ausgegangen wird, dass die Entwicklung der Grundstücke nur schrittweise – in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Interessen der Eigentümer – erfolgt und sich über einen langen Zeitraum erstreckt. Zur Berechnung der dort möglichen Wohneinheiten sind Annahmen zum Entwicklungszeitraum sowie zur Grundstücksgröße erforderlich.

Entwicklungszeitraum

Aufgrund des höheren Nachfragedrucks wird in den Städten und größeren Gemeinden des Kreises davon ausgegangen, dass rund 20% - 40% der Hinterliegergrundstücke innerhalb der nächsten 20 Jahre bebaut werden. Dies entspricht 1% (mittlere Annahme) bis 2% (höhere Annahme) pro Jahr.

In den kleinen Gemeinden außerhalb der Achse fällt die Nachfrage nach bebaubaren Hinterliegergrundstücken voraussichtlich geringer aus. Daher wird dort von einer Bebauung von 10% - 20% in 20 Jahren ausgegangen. Dies entspricht 0,5%- 1% / Jahr (vgl. Abb. 46).

Grundstücksgröße

Die Bebauung rückwärtiger Grundstücksbereiche setzt eine vorhandene Mindestgröße der zu teilenden Grundstücke von 800 m² voraus. Unterhalb von 800 m² erscheint eine Teilung kaum möglich, da die entstehenden Grundstücke zu klein würden. Daher wird als Grundstücksgröße von Hinterliegergrundstücken 400 m² angenommen. Auf einem Flächenpotenzial von einem Hektar könnten so 25 neue Wohneinheiten entstehen.

In der Gemeinde Großhansdorf wird aufgrund aktueller Festsetzungen in Bebauungsplänen als Flächengröße für Hinterliegergrundstücke abweichend von den übrigen Gemeinden 800 m² pro Grundstück angenommen.

Annahmen zu Dichtewerten (Zusammenfassung)

Zusammenfassend werden die folgenden Dichtewerte für die auf den vorhandenen Flächenpotenzialen möglichen Wohneinheiten angenommen:

Variante 1
Annahme *mittlerer* Dichten in allen Städten und Gemeinden auf den Flächenpotenzialen (ohne Vorschauflächen)

Städte und größeren Gemeinden
20- 30 WE/ha + 1 % / Jahr Hinterlandbebauung

Kleine Gemeinden
12- 16 WE/ha + 0,5 % / Jahr Hinterlandbebauung

Variante 2
Annahme *hoher* Dichten in allen Städten und Gemeinden auf den Flächenpotenzialen (ohne Vorschauflächen)

Städte und größeren Gemeinden
25- 45 WE/ha + 2 % / Jahr Hinterlandbebauung

Kleine Gemeinden
15- 20 WE/ha + 1 % / Jahr Hinterlandbebauung

Abb. 46 Zusammenfassung: Annahmen zur Bebauung der rückwärtigen Grundstücke

Art der Reserve	Innenentwicklungspotenziale Zweitreihenbebauung	
	mittel	hoch
Städte und größere Gemeinden	1 % / Jahr = ca. 5 WE/ha	2 % / Jahr = ca. 10 WE/ha
Kleinere Gemeinden	0,5 % / Jahr = ca. 3 WE/ha	1 % / Jahr = ca. 5 WE/ha
Begründung	<p><u>Annahme:</u> 400qm/Grundstück in Städten und Gemeinden, in der Regel bereits erschlossen => 25 WE/ha (außer in einem Baugebiet in Großhansdorf; Mindestgröße 800 qm)</p> <p><u>Annahme:</u> Entwicklungsdruck in größeren Gemeinden / Städten größer, daher intensivere Bebauung (20 – 40 % in 20 Jahren) => Städte: 1 – 2% / Jahr; Gemeinden 0,5 – 1 % / Jahr</p>	

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung

Die Siedlungsdichte, gemessen in Wohneinheiten pro Hektar Bruttobauland, hängt sowohl von der Wohnungsgröße als auch vom Gebäudetyp ab. Daher führt eine große Anzahl an kleinen Wohnungen im Geschosswohnungsbau in der Regel zu einer hohen Siedlungsdichte, während eine geringe Zahl großer Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern eine geringe Siedlungsdichte bedeutet und damit einen hohen Siedlungsflächenverbrauch zur Konsequenz hat.

Aufgrund des seit Jahren kontinuierlich steigenden Wohnflächenverbrauchs pro Einwohner, sinkt die Bevölkerungsdichte in den einzelnen Wohngebieten kontinuierlich.

Bundesweit stieg die \emptyset Wohnfläche pro Kopf folgendermaßen an (vgl. Roskamm 2011, Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) 2013):

- Ende der 1950 er Jahre betrug sie \emptyset rund 20m^2 / Kopf,
- im Jahr 1998 lag sie bei \emptyset 39m^2 und
- im Jahr 1998 bei \emptyset 45m^2 .

Im Kreis Stormarn stieg die \emptyset Wohnfläche pro Kopf von $40,7\text{m}^2$ im Jahr 2002 auf $43,5\text{m}^2$ im Jahr 2012 (vgl. IB 2012).

Bis zum Jahr 2030 wird ein weiterer Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf prognostiziert, was insbesondere den zunehmenden Seniorenhaushalten geschuldet ist, die große Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser bewohnen (vgl. BBSR 2015, S. 10).

Auf gleicher Siedlungsfläche leben daher immer weniger Menschen. Dies hat deutliche Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der vorhandenen Infrastruktur und kann zu einer Minderauslastung der ÖPNV-Angebote, Nahversorgungseinrichtungen oder öffentlicher Einrichtungen führen und schlimmstenfalls deren Schließung zur Konsequenz haben.

Eine höhere Siedlungsdichte gilt damit als kosteneffizienter. Siedlungsdichten von unter 30WE/ha (bezogen auf das Nettobauland) sollten daher vermieden werden (vgl. Siedentop 2007).

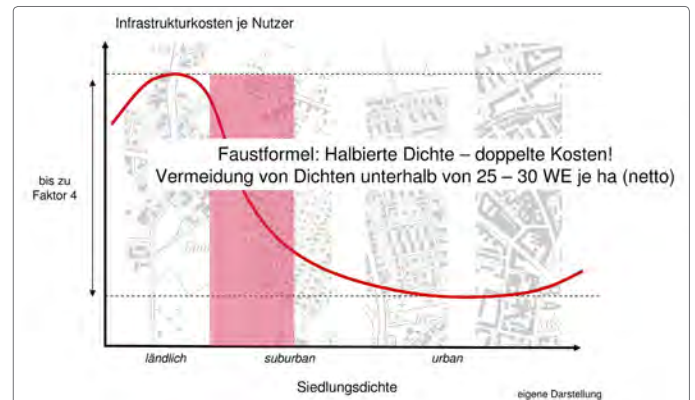
Eine stärker verdichtete Bebauung durch mehr Wohneinheiten – und damit auch Einwohner – je Hektar erscheint daher insbesondere aus Kostengründen geboten. Die folgenden Beispiele zeigen verschiedene Siedlungsdichten bezogen auf das Bruttobauland und verdeutlichen, dass auch eine dichtere Bebauung hohe städtebauliche Qualitäten aufweisen kann.

Abb. 47 Prognose der Pro-Kopf-Wohnflächen 2015 bis 2030



Quelle: BBSR 2015, S. 10

Abb. 48 Infrastrukturkosten je Nutzer



Quelle: Siedentop Stefan 2007

Exkurs: Siedlungsdichten

Abb. 49 Lütjensee Bebauungsplan 27: **15 WE/ha**
Grundstücksgrößen von ca. 730 - 890 m²



Quelle: Planlabor Stolzenberg; Gemeinde Lütjensee, Bebauungsplan Nr. 27
Planzeichnung vom 19.12.2012

Abb. 52 Buxtehude „Feldmannweg“: **16 WE/ha**
Grundstückgrößen um 450 m²



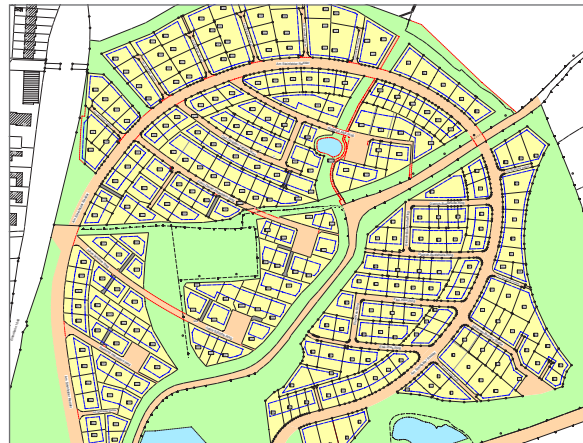
Quelle: BPW baumgart+partner

Abb. 50 Ahrensburg „Erlenhof Süd“: **19 WE/ha**
bezogen auf Wohnbauflächen/Verkehrsflächen, ohne
öffentliche Grünflächen, Gemeinbedarf, Wasser- und
Waldflächen, Versorgung



Quelle: ipp Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung/
Stadt Ahrensburg, Stand: 24.08.2011

Abb. 53 Bad Oldesloe: „Steinfelder Redder“: **19-22 WE/ha**
bezogen auf Wohnbauflächen/Verkehrsflächen,
ohne B75, öffentliche Grünflächen, Gemeinbedarf,
Wasser- und Waldflächen, Versorgung



Quelle: Sprick Vermessung Ahrensburg / Glinde (Stand 2014)

Abb. 51 Bremen „Gottfried Menken Straße“: **30 WE/ha**,
65 Reihenhäuser auf 2,2 ha ehemaligem Schulgrundstück



Quelle: google.maps; kartendaten ©2015 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google
und www.bauleitplan.bremen.de, letzter Zugriff am 20.01.2015



Quelle: BPW baumgart+partner

Abb. 54 Bremen „Ronzelenstraße“: **33 WE/ha**
 40 WE in drei Gebäuden auf rund 1,2 ha auf ehemaliger
 Grünfläche, Gemeinbedarfsfläche



Quelle:
www.justus-grosse.de,
 letzter Zugriff
 am 20.01.2015

Abb. 57 Elmshorn „Am Fischteich“: **40 WE/ha**
 63 Reihenhäuser auf rund 1,56 ha



Quelle: Metropolregion Hamburg
 2007 und Kartendaten © 2015
 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google

Abb. 55 Bargtheide „Seniorenort“: **64 WE/ha**
 119 WE zwischen 44 m² – 97 m² auf rund 1,85 ha



Quelle: BPW baumgart+partner und
 google.maps; kartendaten
 ©2015 GeoBasis-DE/BKG (© 2009),
 Google

Abb. 58 Glinde „Altes Gleisdreieck“: **73 WE/ha**
 153 WE zwischen 50- 75 m² auf rund 2,1 ha
 (ca. 50% öffentlich gefördert)



Abb. 56 Wentorf „Achtern Höhen“ (in Planung): **64 WE/ha**
 102 WE in Stadtvillen, Geschosswohnungsbau, RH auf 1,58 ha



Quelle: Gemeinde Wentorf, ohne Jahr



Quelle: www.glinde.de, letzter Zugriff am 20.01.2015

Fazit: Mögliche Wohneinheiten im Kreis

Auf den vorhandenen Flächenpotenzialen der Städte und Gemeinden des Kreises können je nach angenommener Dichte zwischen 5.750 und 8.150 Wohnungen entstehen, davon zwischen 4.770 und 6.850 Wohneinheiten in den Städten und Gemeinden auf der Achse und zwischen 970 und 1.300 Wohneinheiten in den Gemeinden außerhalb der Achse (vgl. Abb. 59).

Die Gegenüberstellung dieser realisierbaren Wohneinheiten zu dem prognostizierten Bedarf von 11.070 WE (neue Haushalte bis 2030, vgl. GGR 2013) zeigt, dass je nach Bebauungsdichte aktuell Flächenpotenziale für rund 2.900- 5.300 WE fehlen.

Unter Berücksichtigung des Nachhol- und Ersatzbedarfs bzw. der Leerstands- und Mobilitätsreserven von rund 4.600 Wohneinheiten sowie des die Prognosen bereits deutlich übertreffenden Bevölkerungswachstums, ist die Differenz zwischen den prognostizierten und den möglichen Wohneinheiten noch höher!

Diese Differenz begründet sich vor allem dadurch, dass die Städte und Gemeinden auf der Achse nicht über ausreichende Flächenpotenziale verfügen.

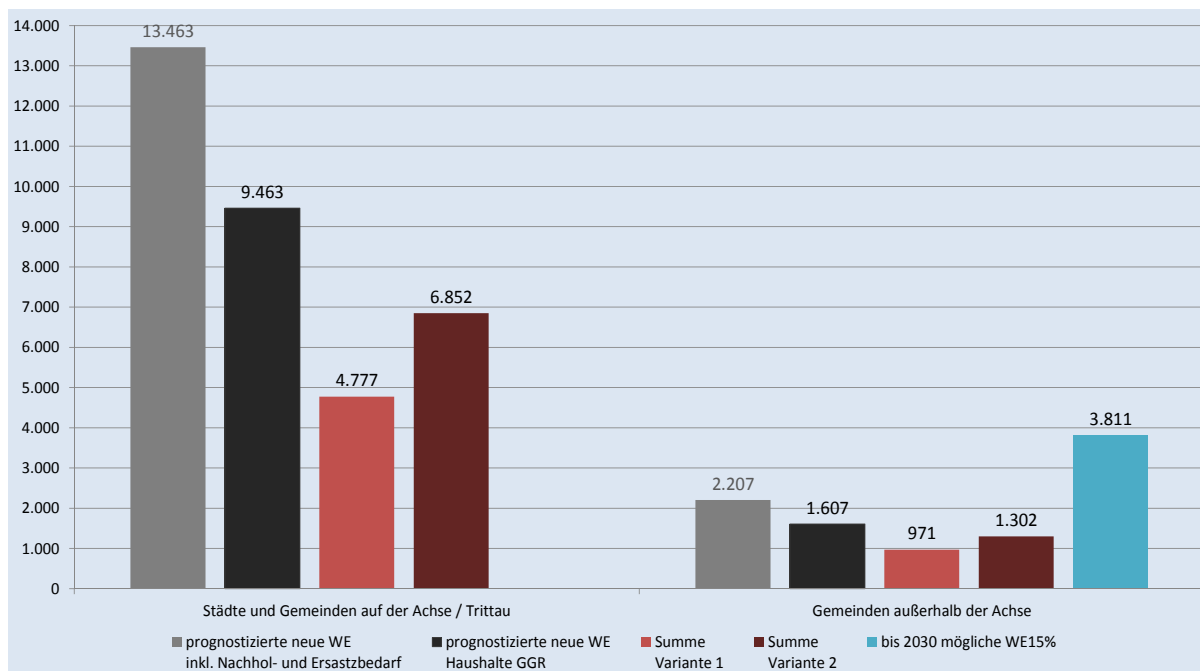
Die drei Teilräume des Kreises sind davon in unterschiedlichem Maße betroffen (vgl. Kap. 7, Abb 60- 62).

In den kleinen Gemeinden außerhalb der Achse hingegen ist der prognostizierte Wohneinheitenbedarf aufgrund der sich zunehmend auf die zentralen Orte konzentrierenden Nachfrage deutlich niedriger.

Nur rund 14,5 % der prognostizierten Wohneinheiten (rund 1.600 WE) entfallen auf die kleinen Gemeinden außerhalb der Achse. Demgegenüber verfügen diese über Flächenpotenziale für rund 970 Wohnungen bei mittlerer Dichte und für rund 1.300 Wohnungen bei höherer Dichte. Bei einem höheren Anteil an verdichteter Bauweise können die kleinen Gemeinden außerhalb der Achse einen großen Teil des prognostizierten Bedarfs aufnehmen.

Für den darüber hinaus gehenden Bedarf bietet der aktuelle Landesentwicklungsplan (LEP) (vgl. LEP 2.5.2 Abs. 5) grundsätzlich einen ausreichenden Rahmen von bis zu 3.800 Wohneinheiten, wobei sich die Situation hier ebenfalls in den Teilräumen unterschiedlich darstellt und der Rahmen nur entsprechend des vorliegenden Bedarfs ausgeschöpft werden kann.

Abb. 59 Prognostizierte und auf den angegebenen Flächenpotenzialen mögliche Wohneinheiten (zwei Varianten) und nach LEP-Regelung mögliche Wohneinheiten



Quelle: eigene Erhebung, Stand November 2014

Hinweis: Von den 4.600 Wohneinheiten des Nachhol- und Ersatzbedarfs wurden 4.000 WE für die Städte und Gemeinden auf der Achse und 600 WE für die kleinen Gemeinden angenommen.

Mögliche Auswirkungen

Sowohl bei einer Entwicklung der Flächenpotenziale durch weniger verdichtete Baugebiete als auch bei einer stärker verdichteten Entwicklung neuer Baugebiete, kann dem vorausberechneten Wohneinheitenbedarf auf der Achse im Kreis nicht Rechnung getragen werden. Nur eine Entwicklung der angegebenen Vorschauflächen der Städte und Gemeinden auf der Achse sowie weiterer Flächen in höherer Dichte kann die Bedarfe an neuen Wohneinheiten decken.

Sollten neue Flächen jedoch nicht zeitnah entwickelt werden können, sind folgende Konsequenzen denkbar:

1. Wohnungssuchende weichen aufgrund von fehlenden Angeboten in den Zentralen Orten auf der Achse verstärkt in kleine Gemeinden außerhalb der Achse aus, sofern diese weitere Neubaugebiete entwickeln. Auch Städte und Gemeinden außerhalb des Kreises, beispielsweise Wentorf oder andere Gemeinden im Kreis Herzogtum Lauenburg oder Kreis Segeberg könnten als "Ventil" für den anhaltenden Druck auf dem Wohnungsmarkt fungieren. Der Anteil der außerhalb der Achsen entstehenden Wohneinheiten wäre damit deutlich höher als prognostiziert.

2. Immobilien- und Baulandpreise sowie die Mieten in den stark nachgefragten Städten und Gemeinden auf der Achse steigen weiter überproportional. Damit würden Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen in den Städten und Gemeinden auf der Achse zunehmend keine bezahlbare Wohnung mehr finden. Davon betroffen sind insbesondere folgende Nachfragegruppen (vgl. auch Szenarien, Kapitel 11):

- Fachkräfte im Erziehungs- und Pflegebereich, die aufgrund der Arbeitszeiten auf einen wohnortnahen Arbeitsplatz angewiesen sind,
- Junge Menschen, die einen eigenen Haushalt gründen wollen,
- Alleinerziehende,
- Mitarbeiter von Firmen, die sich im Kreis Stormarn ansiedeln wollen sowie
- Flüchtlinge, die die Gemeinschaftsunterkünfte verlassen möchten.

Auf die Städte und Gemeinden des Kreises kann dies folgende Auswirkungen haben:

Unternehmen in den Städten und Gemeinden auf der Achse: Insbesondere für Unternehmen, die auf Arbeitskräfte mit geringem oder mittlerem Einkommen angewiesen sind, würde es immer schwieriger diese aus dem nahen Umfeld zu finden. Davon betroffen wären beispielsweise Unternehmen und Einrichtungen aus dem Erziehungs- und Pflegebereich, da deren Mitarbeiterinnen aufgrund der Arbeitszeiten auf einen wohnortnahen Arbeitsplatz angewiesen sind. Der so genannte "Pflegetotstand" kann sich dadurch in den hochpreisigen Gemeinden noch verstärken.

Betroffen sind jedoch auch andere Unternehmen, die Arbeitskräfte mit geringen bis mittleren Einkommen beschäftigen. Bereits heute haben laut Aussagen der Wirtschaftsförderung vereinzelt Unternehmen von einer Ansiedlung im Kreis Stormarn abgesehen, weil dort keine Wohnungen für ihre umzugsbereiten Mitarbeiter zu finden waren.

Verkehr in der Region: Aufgrund der stärkeren Zersiedelung würde der Verkehr in der Region weiter zunehmen, da die meisten kleinen Gemeinden nicht über einen Anschluss an den Schienennahverkehr oder die U-Bahn verfügen.

Auch die Innenstädte der zentralen Orte würden stärker durch Motorisierten Individualverkehr (MIV) belastet, da das Fahrrad als alternatives Verkehrsmittel bei zu großer Entfernung entfällt.

Der Busverkehr wird bei stärkerer Zersiedelung und geringerer Konzentration der Siedlungsstruktur immer unwirtschaftlicher.

Infrastruktur in den Städten und Gemeinden auf der Achse: Ein Rückgang der Siedlungs- und Einwohnerdichte (= Wohneinheiten/ha sowie Einwohner/ha), wie er durch den steigenden Wohnflächenverbrauch/Kopf gerade in alternden Städten und Gemeinden zu beobachten ist, würde zu einer abnehmenden Auslastung der wohnungsnahen Infrastrukturen (Einzelhandel, Schulen, Kitas, Sporteinrichtungen etc.) führen oder zu weiteren Wegen dorthin. Dies wirkt sich ebenfalls negativ auf die Verkehrsbelastung bzw. Tragfähigkeit von Straßen aus.

7. Mögliche Wohneinheiten in den Teilräumen

Um differenziertere Erkenntnisse zu spezifischen Handlungsbedarfen innerhalb des Kreises zu erhalten, und diese mit Vertretern aus Politik und Verwaltung der Städte und Gemeinden diskutierbar zu machen, wurde der Kreis Stormarn in drei Teilräume gegliedert, die sich jeweils aus Mittel- und Unterzentren mit angrenzenden Ämtern zusammensetzen (vgl. Abb. 63).

Innerhalb dieser Teilräume stellen sich sowohl die Prognosen der künftigen Wohneinheiten als auch die Möglichkeiten, die neuen Wohneinheiten zu entwickeln sehr unterschiedlich dar.

Hinweis: Bei den in diesem Kapitel dargestellten prognostizierten Wohneinheiten handelt es sich um die vorausgerechneten Haushaltszuwächse, ohne Nachhol- und Ersatzbedarf sowie Mobilitätsreserven, da diese nicht kleinräumig berechnet wurden. Die tatsächlich notwendigen Wohneinheiten liegen also noch über den hier dargestellten Prognosewerten.

Im **Süd- und Mittelkreis** sind die Defizite an Flächenpotenzialen für neue Wohneinheiten besonders hoch. Die Städte und Gemeinden auf der Achse verfügen zurzeit nicht über ausreichende Flächenpotenziale, um dem künftigen Bedarf gerecht zu werden.

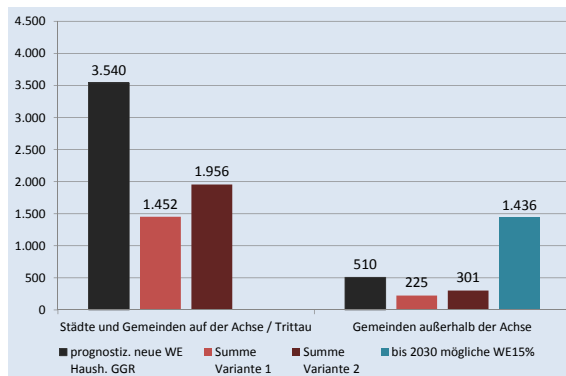
Im **nördlichen Kreisgebiet** hingegen erscheint die Situation auf dem Wohnungsmarkt auf den ersten Blick weniger angespannt. Allerdings werden für die Städte auf der Achse im nördlichen Kreis (Bad Oldesloe und Reinfeld) deutlich weniger Wohneinheiten prognostiziert als für die Städte des übrigen Kreisgebietes. Daher wirkt die Gegenüberstellung von prognostizierten und auf den Flächenpotenzialen möglichen Wohneinheiten zunächst so als könnte dem Bedarf dort entsprochen werden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Prognose für das nördliche Kreisgebiet (als Fortschreibung der vergangenen Trends) offenbar mittlerweile von der tatsächlichen Nachfrage überholt wurde.

Sowohl die in Bad Oldesloe überdurchschnittlich steigenden Preise als auch die Aussagen der Vertreter der Wohnungswirtschaft lassen darauf schließen, dass die Nachfrage auch im Nordkreis aufgrund von Verdrängungstendenzen aus dem Südkreis weiter ansteigen wird. Die rund 1.600 prognostizierten Wohneinheiten für die beiden Städte des Nordkreises erscheinen daher voraussichtlich zu wenig (s.u.).

Auch die Situation der **kleinen Gemeinden** ist in den einzelnen Teilräumen sehr unterschiedlich: Während die kleinen Gemeinden im mittleren Kreisgebiet in der Summe über ausreichend Flächenpotenziale zur Aufnahme der prognostizierten Bedarfe verfügen, liegen in den kleinen Gemeinden des südlichen und nördlichen Kreises nicht ausreichend entwickelbare Flächen vor.

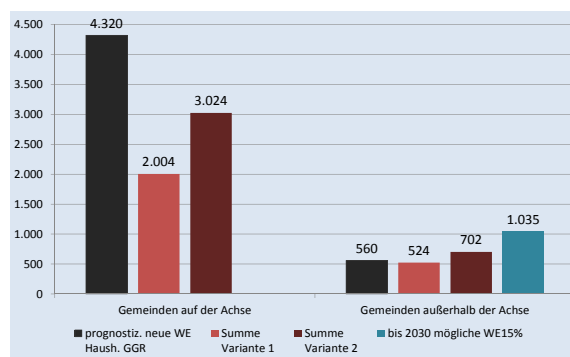
Dabei ist zu berücksichtigen, dass von einigen wenigen Gemeinden sehr viele entwickelbare Flächenpotenziale, von anderen hingegen kaum Flächen benannt wurden.

Abb. 60 Prognostizierte und auf den angegebenen Flächenpotenzialen mögliche Wohneinheiten für den Teilraum Süd



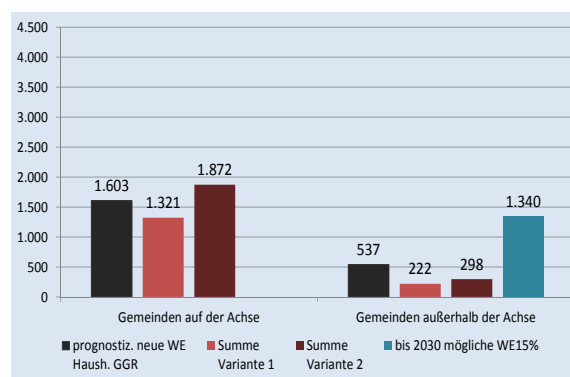
Quelle: eigene Erhebung, Stand November 2014

Abb. 61 Prognostizierte und auf den angegebenen Flächenpotenzialen mögliche Wohneinheiten für den Teilraum Mitte



Quelle: eigene Erhebung, Stand November 2014

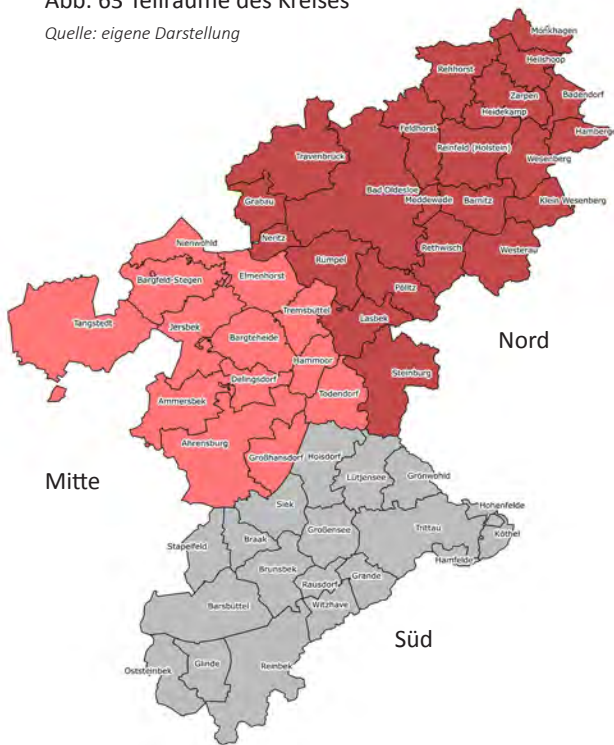
Abb. 62 Prognostizierte und auf den angegebenen Flächenpotenzialen mögliche Wohneinheiten für den Teilraum Nord



Quelle: eigene Erhebung, Stand November 2014

Abb. 63 Teilräume des Kreises

Quelle: eigene Darstellung



Ergebnisse für den Teilraum Süd

Der südliche Teilraum umfasst die auf der Achse liegenden Städte Reinbek und Glinde, die gemeinsam mit dem angrenzenden Wentorf im Kreis Herzogtum Lauenburg ein Mittelzentrum bilden, den Stadtrandkern zweiter Ordnung Barsbüttel sowie die ebenfalls auf der Achse liegende Gemeinde Oststeinbek.

Darüber hinaus zählen die außerhalb der Siedlungsachse liegenden Gemeinden des Amtes Siek, das Unterzentrum Trittau sowie die daran angrenzenden Gemeinden des gleichnamigen Amtes ebenfalls zum südlichen Teilraum.

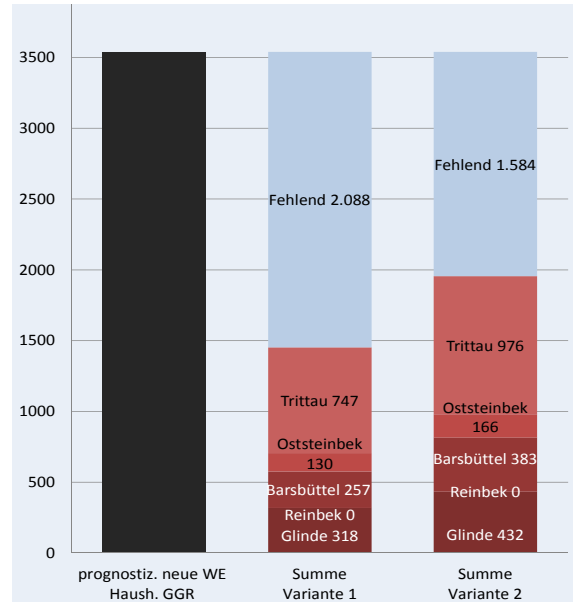
Prognostizierte und auf den Flächenpotenzialen mögliche Wohneinheiten

Die Gegenüberstellung von prognostizierten (rund 3.500 WE) und auf den Flächenpotenzialen möglichen Wohneinheiten (zwischen rund 1.450 und 1.950 WE) zeigt, dass aktuell die Flächenpotenziale in den Städten und Gemeinden auf der Achse nicht ausreichen, um dem Bedarf entsprechend neue Wohneinheiten zu entwickeln.

Insbesondere Oststeinbek, Barsbüttel und Reinbek verfügen nur über geringe aktivierbare Flächenpotenziale, während auf den Innenentwicklungspotenzialen und Außenreserven des Unterzentrums Trittau bis zu 1.000 Wohnungen in höherer Verdichtung gebaut werden könnten (vgl. Abb. 64).

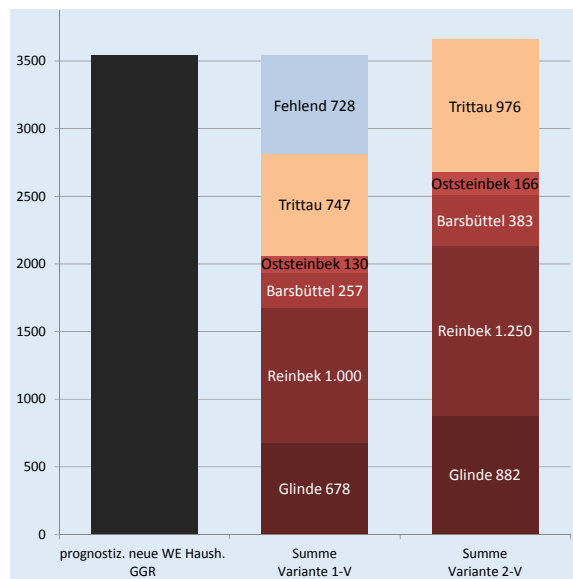
Die Städte und Gemeinden auf der Achse könnten jedoch dem Bedarf gerecht werden, wenn die in Reinbek und Glinde angegebenen Vorschauflächen entwickelt würden.

Abb. 64 Vorausberechnete und mögliche Wohneinheiten in den Städten und größeren Gemeinden auf der Achse sowie in Trittau im Teilraum Süd



Quelle: eigene Berechnung

Abb. 65 Vorausberechnete und mögliche Wohneinheiten in den Städten und größeren Gemeinden auf der Achse, sowie in Trittau (inklusive Vorschauflächen) im Teilraum Süd



Quelle: eigene Berechnung

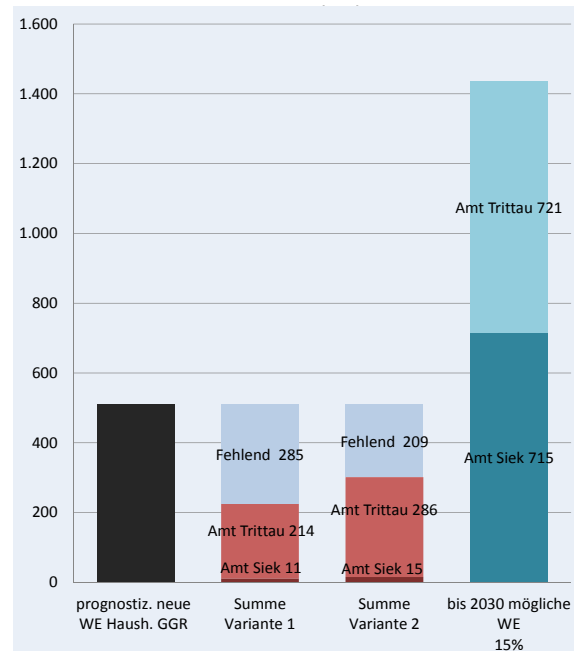
Bei einer dem Trend entsprechenden Entwicklung durch eine mittlere Siedlungsdichte (Variante 1) würden in diesem Fall noch Flächen für rund 730 Wohneinheiten fehlen, bei einer Bebauung der Flächen in höherer Dichte (Variante 2) könnten die prognostizierten Wohneinheiten durch die Städte und Gemeinden auf der Achse vollständig entwickelt werden (vgl. Abb. 65), wobei auch hier ein großer Anteil auf Trittau entfallen würde.

In den Gemeinden außerhalb der Achse stellt sich die Situation etwas anders dar. Rund 12,6% des prognostizierten Wohneinheitenbedarfs (insgesamt rund 510 WE) entfällt auf diese außerhalb der Achse liegenden kleinen Gemeinden. Diesem Bedarf kann etwa zur Hälfte auf den vorhandenen Flächenpotenzialen – insbesondere in den Gemeinden des Amtes Trittau – entsprochen werden.

Die Gemeinden des Amtes Siek hingegen verfügen derzeit über nur sehr geringe Flächenpotenziale (vgl. Abb. 66) und einzelne Gemeinden sind laut eigener Aussage durch naturschutzfachliche Belange in ihrer Entwicklung eingeschränkt.

Der 15%-Rahmen des LEP bietet dabei zwar grundsätzlich die Möglichkeit, weitere Flächen in den Gemeinden außerhalb der Achse zu entwickeln, allerdings gilt er nur jeweils für den „örtlichen Bedarf“, d.h. für „die Nachfrage der am Ort lebenden Bevölkerung“ sowie „für ortsangemessene Zuwanderung“ (vgl. LEP Begründung zu 2.5.2. Nr. 3) und kann daher in den seltensten Fällen vollständig ausgeschöpft werden.

Abb. 66 Vorausberechnete und mögliche Wohneinheiten in den kleinen Gemeinden außerhalb der Achse im Teilraum Süd



Quelle: eigene Berechnung

Fazit: Handlungsbedarfe im südlichen Kreis

1. Städte und Gemeinden auf der Achse: Um der anhaltenden Nachfrage gerecht zu werden, ist es von großer Bedeutung, dass die Städte Glinde und Reinbek ihre Vorschauflächen und/oder die Gemeinden Oststeinbek und Barsbüttel weitere Siedlungsflächen entwickeln.

Dabei sollte beachtet werden, dass ein ausreichender Anteil an kleinen und preiswerten Wohnungen entsteht.

In diesem Zusammenhang wird eine Überprüfung der Achsengrenzen empfohlen, um die Entwicklungsspielräume der Städte und Gemeinden im südlichen Kreis zu vergrößern (vgl. auch Handlungsempfehlungen).

2. Kleine Gemeinden außerhalb der Achse: Wenn eine Entwicklung auf der Achse nicht möglich oder beabsichtigt ist, sollten im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung vorrangig infrastrukturell gut ausgestattete Gemeinden, die über eine Grundschule, Nahversorgungseinrichtung(en), eine Kita und/oder ärztliche Versorgung verfügen oder eine besondere Nähe zu entsprechend ausgestatteten Gemeinden oder Gemeindeteilen aufweisen, neue Flächen entwickeln.

Dabei muss eine über den örtlichen Bedarf hinausgehende Entwicklung mit der Regionalplanung abgestimmt werden.

Eine Überschreitung des regionalplanerischen Rahmen von 15% ist dann möglich, wenn die Bedarfe entsprechend begründet werden und die Siedlungsentwicklung interkommunal, d.h. möglichst auch mit den Städten und Gemeinden auf der Achse, abgestimmt ist (vgl. auch Handlungsempfehlungen).

Zu Bedenken ist dabei, dass die kleinen Gemeinden im südlichen Kreis zwar vor allem die Nachfrage nach Wohnen in Einfamilienhäusern bedienen können, jedoch nur bedingt in der Lage sind die Achsengemeinden deutlich zu entlasten.

Die meisten der infrastrukturell ausgestatteten Gemeinden liegen im Umfeld von Trittau (vgl. Abb. S. 77), d.h. in rund 20 – 30 km Entfernung von Reinbek. Daher sind sie als Standort für die im Mittelzentrum notwendigen preiswerten Mietwohnungen nicht geeignet.

Der Entwicklung weiterer Wohnungen auf der Achse in höherer Verdichtung sollte deshalb Vorrang eingeräumt werden.

Ergebnisse für den Teilraum Mitte

Zum Teilraum Mitte zählen auf der Achse liegend das Mittelzentrum Ahrensburg, das Unterzentrum Bargteheide, die Gemeinde Großhansdorf als Stadtrandkern zweiter Ordnung, die Gemeinde Ammersbek sowie die zum Amt Bargteheide-Land gehörenden Gemeinden Delingsdorf, Tremsbüttel und Elmenhorst.

Außerhalb der Achse liegen die übrigen Gemeinden des Amtes Bargteheide-Land sowie Tangstedt im Amt Itzstedt.

Prognostizierte und auf den Flächenpotenzialen mögliche Wohneinheiten

Insgesamt wird für den Teilraum Mitte gemäß der Prognose die stärkste Nachfrage nach neuen Wohnungen erwartet. Gerade die hervorragend durch den SPNV angebotenen Zentralen Orte Ahrensburg und das in der Vergangenheit besonders stark gewachsene Bargteheide, sowie die mit einzelnen Ortsteilen an die U-Bahn angebotenen hamburgnahen Gemeinden Ammersbek und Großhansdorf weisen eine hohe Attraktivität für Wohnungssuchende auf.

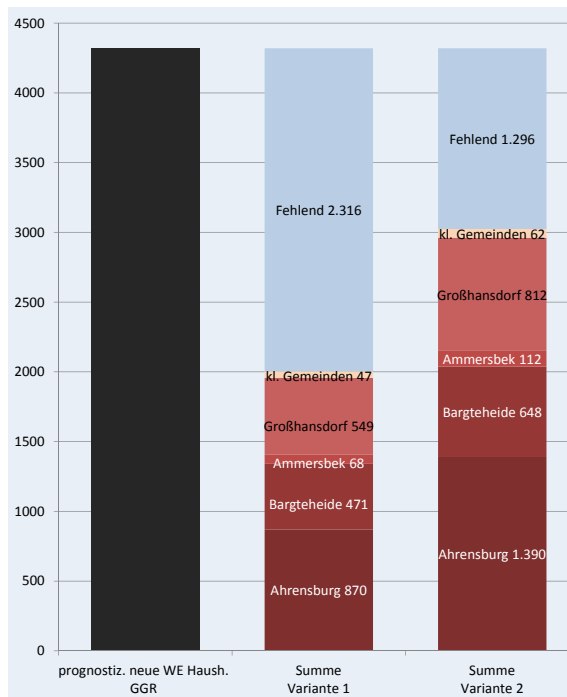
Bei der Gegenüberstellung der prognostizierten sowie der auf den Flächenpotenzialen möglichen Wohnungen zeigt sich daher eine noch dramatischere Situation als im südlichen Kreisgebiet: Gegenüber den 4.300 prognostizierten Wohnungen fehlen in den Städten und Gemeinden auf der Achse je nach Dichte Flächen für zwischen 2.300 und 1.300 Wohneinheiten (vgl. Abb. 67). Gleichzeitig benennen die Gemeinden zurzeit keine Vorschauflächen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Prognosen nicht ausschließlich auf der Attraktivität dieses Teilraums beruhen, sondern auch den umfangreichen Entwicklungen in der Vergangenheit in Bargteheide geschuldet sind, die in die Zukunft fortgeschrieben wurden. Gleichzeitig zeigen diese Entwicklungen auch, dass die Nachfrage nach Wohnungen in attraktiver Lage anhaltend hoch ist.

Etwas anders hingegen sieht die Situation in den kleinen Gemeinden außerhalb der Achse aus. Diese verfügen aufgrund der umfangreichen Außenreserven und Innenentwicklungspotenziale in Tangstedt insgesamt über ausreichende Flächenreserven um den prognostizierten Wohneinheitenbedarf selbst bei geringerer Dichte aufnehmen zu können. Bei höherer Verdichtung könnten die Gemeinden mehr Wohneinheiten als vorausberechnet entwickeln und die Städte und Gemeinden auf der Achse damit entlasten. Der größte Teil der neuen Wohneinheiten würde in diesem Fall in Tangstedt entstehen (vgl. Abb. 68).

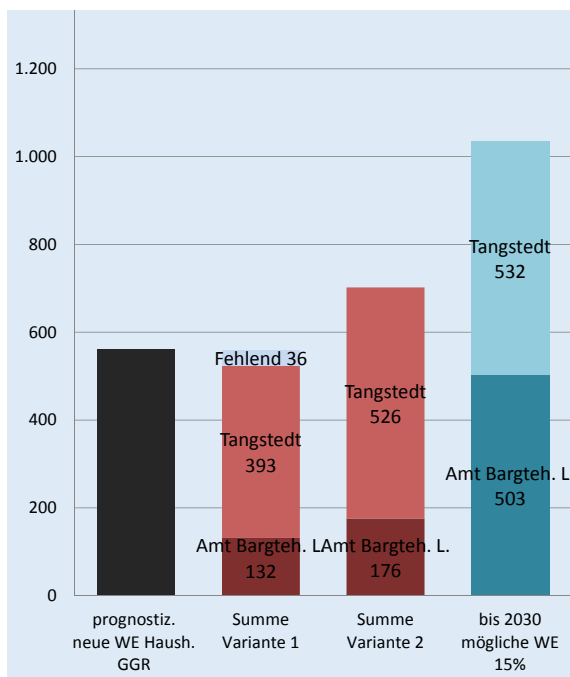
Auch Bargfeld-Stegen könnte einen Teil der Wohneinheiten aufnehmen, vorausgesetzt die Vorschauflächen können aktiviert werden.

Abb. 67 Vorausberechnete und mögliche Wohneinheiten in den Städten und größeren Gemeinden auf der Achse im Teilraum Mitte



Quelle: eigene Berechnung

Abb. 68 Vorausberechnete und mögliche Wohneinheiten in den kleinen Gemeinden außerhalb der Achse im Teilraum Mitte



Quelle: eigene Berechnung

Fazit: Handlungsbedarfe im mittleren Kreis

Gegenwärtig kann der hohen Nachfrage auch im Teilraum Mitte durch die vorhandenen Flächenpotenziale nicht begegnet werden. Anders als im Südkreis, wo der Entwicklungsdruck sich insbesondere auf den hamburgnahen Raum konzentriert, gibt es im mittleren Kreisgebiet jedoch aufgrund der guten SPNV- und U-Bahn-Anbindung vieler Städte und Gemeinden verschiedene Handlungsoptionen bezüglich der Ausweisung neuer Siedlungsflächen.

1. Städte und Gemeinden auf der Achse: Die Städte und Gemeinden auf der Achse sind aufgrund ihrer Lage an der Bahnstrecke zwischen Hamburg und Lübeck besonders attraktiv für Wohnungssuchende aus dem Hamburger Raum. Insbesondere die Zentralen Orte und Stadtrandkerne auf der Achse verfügen – abgesehen von Ammersbek – über verhältnismäßig hohe Flächenpotenziale, teilweise in Form von Innenentwicklungspotenzialen (vgl. Abb. 37, 40). Hingegen benennen die kleinen Gemeinden auf der Achse Delingsdorf, Tremsbüttel und Elmenhorst kaum entwickelbare Flächen.

Um dem hohen Bedarf gerecht zu werden, sollten daher die größeren Achsengemeinden weiterhin verstärkt ihre Potenziale aktivieren sowie weitere Flächen in einer möglichst hohen Dichte und unter Berücksichtigung des steigenden Bedarfs kleiner Wohnungen im Geschosswohnungsbau entwickeln. Auch hier ist an den Rändern der Achse eine Prüfung der Erweiterung sinnvoll (vgl. auch Handlungsempfehlungen).

Gleichzeitig sollten die kleinen Gemeinden auf der Achse gesteigerte Anstrengungen unternehmen, einen Teil des Bedarfs aufzunehmen. Der geplante Bau der S-Bahn-Linie 4 von Hamburg nach Bad Oldesloe und die damit verbundene Anlage eines neuen S-Bahn-Haltespunktes, dessen genauer Standort aktuell noch nicht fest steht, stellt eine wichtige Chance für die Siedlungsentwicklung in diesem Raum dar.

Dies erfordert eine Abstimmung zwischen den Gemeinden, für die ein neuer Haltpunkt bzw. der Erhalt eines bestehenden Haltespunktes diskutiert wird (Ahrensburg, Delingsdorf und Tremsbüttel), und darauf beruhende Gespräche mit der Bahn (vgl. auch Handlungsempfehlungen).

2. Kleine Gemeinden außerhalb der Achse: Aufgrund der stellenweise guten Infrastrukturausstattung und vorhandener Entwicklungsabsichten kleiner Gemeinden bietet sich das mittlere Kreisgebiet für die Entwicklung eines interkommunalen Siedlungsentwicklungskonzeptes durch die zentralen Orte und die kleinen Gemeinden besonders an. Auch unmittelbar angrenzende Gemeinden des südlichen Kreisgebietes (z.B. Hoisdorf oder Siek) könnten darin einbezogen werden. Eine Berücksichtigung der Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur ist dabei notwendig.

So verfügen beispielsweise die Gemeinden Tangstedt und Bargfeld-Stegen über eine gute Infrastruktur (Grundschule, Nahversorgungseinrichtung(en), Kita und ärztliche Versorgung) sowie über umfangreiche Flächenreserven bzw. Vorschauflächen.

Im Rahmen eines interkommunalen Siedlungsentwicklungskonzeptes sollte geprüft werden, ob eine Festlegung von „Entlastungsorten“ für die Siedlungsentwicklung, d.h. von „Gemeinden mit besonderer Funktion für Wohnen“ (vgl. LEP 2.3 Abs. 1) - und damit auch die Überschreitung des geltenden regionalplanerischen 15%-Rahmens in einzelnen Gemeinden - erforderlich ist.

Ein solches Konzept kann auch ohne Beteiligung der Zentralen Orte entwickelt werden, sofern diese nicht einbezogen werden können und keine negativen Auswirkungen zu erwarten haben (vgl. LEP 2010, G 2.9. Abs. 2) (vgl. auch Handlungsempfehlungen).

Ergebnisse für den Teilraum Nord

Der Teilraum Nord umfasst das Mittelzentrum Bad Oldesloe, das Unterzentrum Reinfeld sowie die im Umland von Lübeck liegenden Gemeinden Hamberge und Wesenberg im Amt Nordstormarn, die alle auf der Achse liegen.

Außerhalb der Achse zählen dazu die übrigen Gemeinden des Amtes Nordstormarn sowie die Gemeinden des Amtes Bad Oldesloe-Land.

Prognostizierte und auf den Flächenpotenzialen mögliche Wohneinheiten

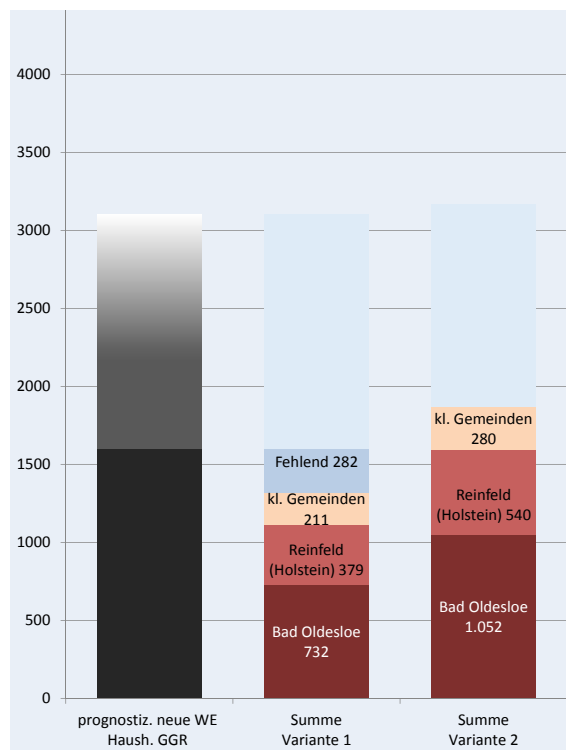
Die Prognose für den nördlichen Teilraum fällt mit insgesamt rund 2.140 neuen Wohnungen deutlich geringer aus als die Prognose für die beiden anderen Teilräume. Daher scheinen die Städte und Gemeinden auf der Achse zunächst in der Lage zu sein der prognostizierten Nachfrage auf ihren angegebenen Flächenpotenzialen durch eine stärker verdichtete Bauweise gerecht zu werden (vgl. Abb. 69).

Da sich die Nachfrage durch fehlende Angebote im südlichen und mittleren Kreis sowie aufgrund der Preisunterschiede auf dem Immobilienmarkt aktuell auch in die Städte des nördlichen Kreises verlagert, erscheinen die Prognosewerte, besonders für die Zentralen Orte auf der Achse, aus heutiger Sicht jedoch zu gering. Besonders betroffen davon ist Bad Oldesloe. Mit der Endhaltestelle der Regionalbahn und dem künftigen Endhaltepunkt der S-Bahn ist das Mittelzentrum zunehmend auch für Pendler aus Hamburg interessant. Reinfeld ist dagegen dem Umland von Lübeck zuzurechnen und steht damit zurzeit unter einem etwas geringeren Entwicklungsdruck.

In der Abbildung wird daher eine unbestimmte Summe von weiteren möglicherweise notwendigen Wohneinheiten dargestellt (vgl. Abb. 69). Dem entsprechend sind voraussichtlich auch im nördlichen Kreis auf der Achse, besonders in Bad Oldesloe, zu wenige Flächenpotenziale vorhanden.

Die Gemeinden außerhalb der Achse sind in geringerem Maße von diesem Entwicklungsdruck betroffen. Insbesondere im Amt Bad Oldesloe-Land verfügen sie über umfangreiche Flächenpotenziale. Dagegen fallen die Potenziale für neue Wohnungen in den Gemeinden des Amtes Nordstormarn, die außerhalb der Achse liegen, nur gering aus.

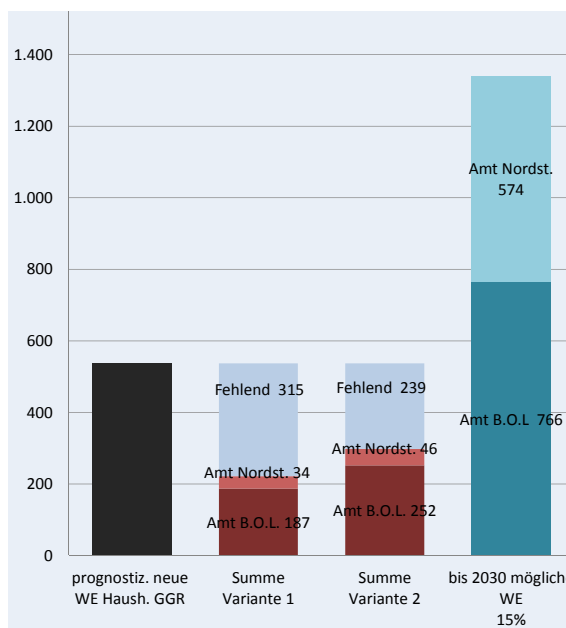
Abb. 69 Vorausberechnete und mögliche Wohneinheiten in den Städten und größeren Gemeinden auf der Achse im Teilraum Nord



Quelle: eigene Berechnung

Hinweis: Der nach oben heller werdende Balken symbolisiert die über die vorliegende Prognose hinaus gehenden Bedarfe an Wohnungen in den Städten und Gemeinden auf der Achse.

Abb. 70 Vorausberechnete und mögliche Wohneinheiten in den kleinen Gemeinden außerhalb der Achse im Teilraum Nord



Quelle: eigene Berechnung

Fazit: Auswirkungen und Handlungsbedarfe im nördlichen Kreis

Die aus dem Boom in Hamburg resultierende hohe Nachfrage nach Wohnraum in den größeren Gemeinden und Städten des südlichen und mittleren Kreisgebietes wirkt sich im nördlichen Kreis vorrangig auf Bad Oldesloe aus. Dort sind die Baulandpreise ähnlich stark gestiegen wie in Ahrensburg und Reinbek, wengleich sie immer noch deutlich darunter liegen.

Dieser Druck auf das Mittelzentrum wird auch künftig zunehmen. Obwohl Bad Oldesloe bereits verhältnismäßig umfangreiche Flächenpotenziale - davon auch viele Potenziale der Zweitreihenbebauung - benennt, werden diese voraussichtlich nicht genügen, um dem über die vorliegenden Prognosen hinausgehenden Bedarf gerecht zu werden. Daher stehen die Städte und Gemeinden vor folgenden Herausforderungen:

1. Städte und Gemeinden auf der Achse: Im Mittelzentrum Bad Oldesloe besteht die Herausforderung darin, sich in besonderem Maße der Aktivierung der angegebenen Potenziale in angemessener Dichte zu widmen, den Wohnungsmarkt und die steigenden Preise weiterhin zu beobachten und entsprechend neue Flächen zu entwickeln.

Aufgrund des sehr eng gefassten Achsenbereichs kann auch dort eine Überprüfung der Grenzen der Siedlungsachse oder die Kooperation mit angrenzenden kleinen Gemeinden sinnvoll sein (vgl. auch Handlungsempfehlungen).

Das Unterzentrum Reinfeld ist hingegen eher dem Lübecker Wohnungsmarkt zuzurechnen. Die verhältnismäßig hohen Preissteigerungen des Baulands für Einfamilienhäuser zwischen 2012 und 2014 in Reinfeld und in den umliegenden kleinen Gemeinden weisen jedoch darauf hin, dass auch hier die Nachfrage in den letzten Jahren zugenommen hat. Diese sollte daher weiter beobachtet werden.

2. Kleine Gemeinden außerhalb der Achse: In den kleinen Gemeinden außerhalb der Achse, insbesondere im Amt Nordstormarn werden aufgrund der geringen Potenziale auch bis 2030 weitere Flächenneuausweisungen in angemessenem Umfang innerhalb der regionalplanerischen Ziele zweckmäßig sein. Auch dort kann eine verbindliche Kooperation zur Siedlungsflächenentwicklung dazu beitragen, dem Bedarf gerecht zu werden.

Gesamtfazit:

Handlungsbedarfe zur Entwicklung von Wohneinheiten in den Teilräumen

Die differenzierte Gegenüberstellung von prognostizierten und möglichen Wohneinheiten zeigt, dass in den einzelnen Teilräumen unterschiedliche Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung gesetzt werden sollten.

Im *südlichen Kreis* sind besonders die Städte und Gemeinden auf der Achse gefordert, ihre Vorschauflächen oder neue Siedlungsflächen zu entwickeln. Die Erweiterung der Achsen sollte in diesem Zusammenhang geprüft werden.

Vor dem Hintergrund der ungewissen Entwicklung der Vorschauflächen, geringer Flächenpotenziale der Gemeinden sowie naturschutzfachlicher Restriktionen einiger Gemeinden ist es sinnvoll, die künftige Flächenentwicklung untereinander abzustimmen.

Im *mittleren Kreis* sollten die Gemeinden auf der Achse ebenfalls weitere Flächen in stärker verdichteter Bauweise entwickeln. Hier sind aufgrund der besonders hohen Nachfrage interkommunale Konzepte besonders zu empfehlen, in deren Rahmen künftige Siedlungsflächen abgestimmt werden. Dabei sollten sowohl die prognostizierten Bedarfe als auch die vorhandene Infrastruktur berücksichtigt werden.

Das *nördliche Kreisgebiet* ist zurzeit noch in geringerem Maße vom Druck auf dem Wohnungsmarkt betroffen. Insbesondere in Bad Oldesloe wird jedoch die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiter steigen. Daher ist auch Bad Oldesloe gefordert, sich verstärkt dem Neubau zu widmen. Eine Prüfung des Achsenraums ist hier ebenfalls sinnvoll.

Bei den oben genannten Handlungsbedarfen sind zwei Aspekte besonders zu beachten:

Die Prognosen resultieren u.a. aus vergangenen Trends und sind durch aktuelle Entwicklungen (z.B. durch noch stärker steigende Zuzüge sowie anhaltende Flüchtlingszahlen) bereits überholt worden. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt zeichnet sich aufgrund der hohen Wanderungsüberschüsse ab, dass die Bedarfe an neuen Wohneinheiten voraussichtlich noch höher sein werden, als im Jahr 2013 voraus berechnet.

Daher ist es in allen Städten und Gemeinden gleichermaßen wichtig, verstärkt auch kleine Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu entwickeln, um flächensparend den steigenden Bedarfen und der sich verändernden Nachfrage gerecht zu werden.

8. Qualitäten | Chancen | Schwächen | Risiken

Zusammenfassend werden an dieser Stelle die Qualitäten und Chancen sowie die Schwächen und Risiken des Wohnungsmarktes im Kreis Stormarn für die Städte und Gemeinden sowie für Wohnungssuchende dargestellt.

Die wichtigste Qualität des Wohnungsmarktes liegt in seiner Stabilität und Dynamik. Dies eröffnet Chancen für Investitionen und marktgerechte Entwicklung, sofern die Kommunen die damit verbundenen Gestaltungsmöglichkeiten wahrnehmen.

Qualitäten

Nachfrage und Angebot

- stabiler, attraktiver und vielfältiger Wohnungsmarkt
- keine nennenswerten Leerstände im gesamten Kreis

Infrastruktur / Kommunen auf der Achse

- überwiegend gute SPNV-Anbindung
- Konzentration der Infrastruktur

Flächenpotenziale

- stellenweise gute Übersicht über vorliegende Flächenpotenziale

Demographischer Wandel

- steigende Wohnungsangebote für Senioren

Weiteres

- viele größere Städte und Gemeinden: strategische Auseinandersetzung mit der Siedlungsentwicklung
- Städte und größere Gemeinden: stellenweise aktive Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften
- einige Städte und Gemeinden: Bewusstsein gegenüber Infrastrukturfolgekosten ist vorhanden

Chancen

- Investitionen in den Wohnungsmarkt sind vielerorts attraktiv
- Hohe Anteile an Altbeständen, häufig in guten Lagen, treffen auf anhaltende Nachfrage
- neue Förderbedingungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bieten gute Chancen für Neubau und Bestandssanierung
- Städte / Gemeinden auf der Achse: vorhandene SPNV- und U-Bahn-Anbindung und vorgesehener Bau der S-Bahn bieten gute Grundlage für die Siedlungsentwicklung

Schwächen

Nachfrage und Angebot

- Städte und größere Gemeinden auf der Achse: steigendes Defizit an Wohnungen für Bezieher von niedrigen und mittleren Einkommen
- vielerorts unzureichendes Angebot an gut gelegenen kleineren Wohnungen, z.B. für Seniorenhaushalte oder jungen Leute
- hoher Anteil sanierungsbedürftiger älterer Wohnungen

Infrastruktur / kleine Gemeinden

- Manche kleine Gemeinden: geringe Infrastrukturausstattung

Flächenpotenziale

- selbst unter Berücksichtigung von Umstrukturierungen im Bestand insgesamt zu geringe Flächenpotenziale (vgl. Kapitel 6, 7)

Demographischer Wandel

- zu geringe oder zu teure Angebote für Senioren

Weiteres

- fehlende Kultur der Auseinandersetzung mit dem Wohnungsmarkt (Austausch zwischen Kommunen und Wohnungswirtschaft)
- zu hohe Preiserwartungen der Eigentümer bei Grundstücksverkäufen
- geringe Tradition und stellenweise Akzeptanzprobleme des geförderten und verdichteten Wohnungsbaus
- mangelndes Baulandangebot, insbesondere für geförderten Geschosswohnungsbau
- kleine Gemeinden: fehlende Akteure für die Umsetzung von verdichtetem Wohnungsbau

Risiken

Insbesondere Städte und größere Gemeinden des Süd- und Mittelkreises

- Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte
- steigender Fachkräftemangel und gebremste wirtschaftliche Entwicklung durch fehlenden Wohnraum
- geringere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur durch abnehmende Siedlungsdichten kann zu Angebotsverschlechterungen führen (ÖPNV, Einzelhandel)

Kleine Gemeinden

- Wegzug von jungen Leuten und Senioren aufgrund fehlender Angebote, fehlender Nachwuchs für die örtlichen Feuerwehren, Sportvereine etc.
- kurzfristige Fehlinvestitionen in peripheren Lagen möglich

Gesamter Kreis

- Zunahme der Verkehrsbelastung durch Zersiedelung
- stärkere Überalterung aufgrund von geringeren Zuzügen

9. Ziele der Siedlungsentwicklung

Allgemeine Handlungsbedarfe

Trotz der teilweise unterschiedlichen Handlungsbedarfe in den einzelnen Teilräumen, bezogen auf die künftige Flächenentwicklung, zeichnen sich für alle Städte und Gemeinden des Kreises in den folgenden Handlungsfeldern ähnliche Herausforderungen ab.

Bestandsentwicklung

Die zahlreichen vorhandenen älteren Quartiere müssen für alle Generationen weiter entwickelt werden. Dazu ist u.a. die Identifikation von Quartieren erforderlich, die der Begleitung bei der Umstrukturierung, beim Generationswechsel, altersgerechten Umbau, oder der energetischen Erneuerung bedürfen.

Gleichzeitig muss eine bedarfsgerechte Ergänzung bestehender Quartiere ermöglicht werden, beispielsweise durch die Entwicklung von verfügbaren Grundstücken oder durch die Anpassung vorhandener Bebauungspläne.

Neubau

Im Kreis Stormarn besteht ein großer Bedarf an bezahlbaren sowie an barrierefreien Wohnungen für die zunehmende Zahl älterer und kleiner Haushalte.

Dazu bedürfen Bauträger oder lokale Initiativen, wie Baugemeinschaften, häufig der Unterstützung oder Beratung. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau spielt in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle.

Die Flächenpotenziale im Innenbereich genügen nicht, den erforderlichen Wohnungsbau umzusetzen. Neue Flächen müssen daher auch an langfristig attraktiven Standorten ausgewiesen werden.

Übergreifend

Um die Herausforderungen bewältigen zu können und die örtliche Akzeptanz für neue Strategien zu verbessern, ist ein verstärkter Austausch zum Wohnungsmarkt und zur Siedlungsentwicklung zwischen den Städten und Gemeinden untereinander sowie mit den örtlichen Akteuren (aus Wohnungswirtschaft, Interessenverbänden der Mieter und Eigentümer sowie Bürgern) notwendig. Die unten dargestellten Ziele reagieren auf diese Herausforderungen.

Ziele

Bestehende Wohnquartiere werden bedarfsgerecht entwickelt und ergänzt

Städte und Gemeinden aktivieren Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungskörpers!

Städte und Gemeinden begleiten die Entwicklung von Bestandsimmobilien als Alternative zum Neubau!

In Städten und Gemeinden wird mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen

Städte und Gemeinden unterstützen den öffentlich geförderten Wohnungsbau aktiv!

Der Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren zur Siedlungsentwicklung im demographischen Wandel wird intensiviert

Es erfolgt ein regelmäßiger Austausch mit Schlüsselakteuren des Wohnungsmarktes!

Bürger werden frühzeitig in Planungen einbezogen!

Siedlungsflächen im Kreis Stormarn werden nachhaltig und in höherer baulicher Dichte entwickelt

Durch höhere Siedlungsdichten und eine Mischung von Gebäudetypologien wird einem sparsamen Flächenverbrauch Rechnung getragen!

Neue Siedlungsflächen werden vorrangig in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen (ÖPNV, Grundschule, ärztliche Versorgung, Einzelhandel) entwickelt!

Ökologische, ökonomische und soziale Belange werden bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigt!



Abb. 71 teilräumlicher Workshop Reinbek

Quelle: BPW baumgart+partner

Bewertung der Ziele

Die Ziele wurden im Rahmen von drei teilräumlichen Workshops mit den Vertretern der Gemeinden aus Politik und Verwaltung diskutiert und von diesen bewertet. Sie stießen insgesamt auf hohe Zustimmung unter den Teilnehmern. Einzelne Ziele konnten jedoch in manchen Teilräumen nicht von allen Anwesenden mit getragen werden.

Bestehende Wohnquartiere werden bedarfsgerecht entwickelt und ergänzt

Zustimmung

76

keine Zustimmung

7

Das Ziel der Entwicklung vorhandener Quartiere wurde von fast allen Teilnehmern der Workshops geteilt. Nur vereinzelt wurde diesem Ziel nicht zugestimmt.

In Städten und Gemeinden wird mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen

Zustimmung

54

keine Zustimmung

20

Das Ziel, die Aktivitäten zum bezahlbaren Wohnraum zu verstärken, wurde insbesondere im Südkreis und im Mittelkreis unterstützt. Im Nordkreis hingegen wurde dieses Ziel als weniger relevant eingeschätzt (13 Gegenstimmen), da viele Gemeinden nicht von den starken Preissteigerungen betroffen sind.

Der Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren zur Siedlungsentwicklung im demographischen Wandel wird intensiviert

Zustimmung

51

keine Zustimmung

25

Da im mittleren Kreisgebiet die Beteiligung von Bürgern bei einzelnen Vorhaben konfliktreich gewesen ist, wurde diesem Ziel von den entsprechenden Teilnehmern tendenziell weniger zugestimmt (19 Gegenstimmen stammten aus dem mittleren Kreis).

Siedlungsflächen im Kreis Stormarn werden nachhaltig und in höherer baulicher Dichte entwickelt

Zustimmung

58

keine Zustimmung

14

Gerade im südlichen und im nördlichen Kreis konnte das Ziel von Vertretern kleiner Gemeinden nicht mitgetragen werden. Im südlichen Kreis stimmten acht Teilnehmer dem Ziel nicht zu, im nördlichen Kreis waren es fünf Teilnehmer.

10. Handlungsempfehlungen

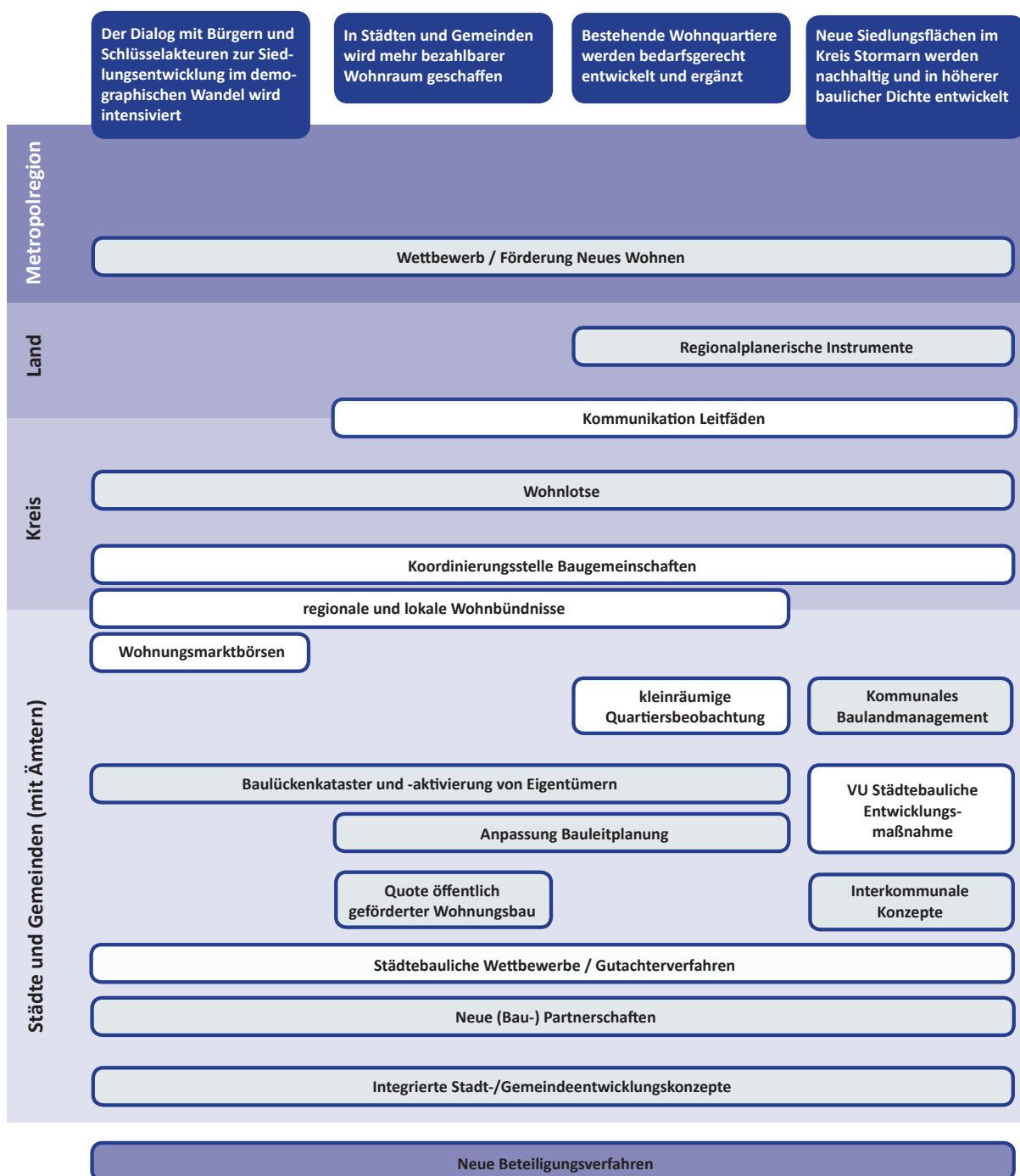
Handlungsempfehlungen

Die unten dargestellten Handlungsempfehlungen wurden im Rahmen der verschiedenen Veranstaltungen im Dialog mit den Vertretern der Städte und Gemeinden, des Kreises und des Landes entwickelt.

Die Übersicht zeigt, dass viele der Handlungsempfehlungen sich nicht nur auf ein einziges Ziel beziehen, sondern dazu beitragen können, mehrere abgestimmte Ziele zu erreichen.

Viele Empfehlungen beinhalten den Austausch, die Abstimmung sowie Vereinbarungen zwischen Akteuren. Gerade diese Instrumente erscheinen aus heutiger Sicht in vielen Gemeinden des Kreises Stormarn besonders dringlich, um den Herausforderungen gemeinsam begegnen zu können.

Die wichtigsten und Erfolg versprechendsten Empfehlungen sind in der unten stehenden Abbildung farblich hervorgehoben.



Hinweise zu den Handlungsempfehlungen

Die Beschreibung der Handlungsempfehlungen ist jeweils ähnlich aufgebaut. Zunächst werden in einer Tabelle Angaben zur Zielgruppe der Handlungsempfehlungen („Akteure“), zu der Zuordnung zu einem der Leitziele, dem Projekttyp sowie möglichen Anknüpfungspunkten dargestellt.

Anschließend wird das Handlungserfordernis kurz erläutert sowie das Projekt beschrieben.

Akteure	<input type="checkbox"/> Kleine Gemeinden mit Ämtern <input type="checkbox"/> Größere Gemeinden und Städte <input type="checkbox"/> Land, Kreis oder Metropolregion
Leitziel	<input type="checkbox"/> Bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Wohnquartiere <input type="checkbox"/> Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums <input type="checkbox"/> Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren <input type="checkbox"/> Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen
Projekttyp	<input type="checkbox"/> Beraten / Initiieren <input type="checkbox"/> Planen / Regulieren
Anknüpfung, Synergien	Woran kann die Empfehlung anknüpfen?



Abb. 72 Seniorendorf Bargteheide
Quelle: BPW baumgart+partner

Handlungsempfehlungen für die Städte und Gemeinden

Die Analyse zeigte, dass die Städte und Gemeinden im Süd- und Mittelkreis stärker vom Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt betroffen sind als die nördlichen Städte und Gemeinden, abgesehen von Bad Oldesloe und in etwas abgeschwächterem Maße auch Reinfeld. Gleichzeitig findet der demographische Wandel im gesamten Kreis statt.

Für die Städte und Gemeinden bedeutet dies folgendes:

Alle Städte und Gemeinden müssen ihre Anstrengungen verstärken, die durch den demographischen Wandel entstehenden Herausforderungen zu bewältigen. Das heißt, sie müssen sich verstärkt der Weiterentwicklung der vom Generationswechsel betroffenen Quartiere widmen, die Kommunikation mit Bürgern und weiteren Akteuren verbessern, sowie nachhaltige, d.h. an der Infrastruktur ausgerichtete, Flächenentwicklung betreiben. Diese sollte sich in den einzelnen Teilräumen auf unterschiedliche Schwerpunkte konzentrieren (vgl. Handlungsempfehlung für die Regionalplanung).

Darüber hinaus müssen insbesondere die **größeren Gemeinden und Städte auf der Achse** und vereinzelt auch kleine Gemeinden mit einem hohen Nachfragedruck die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unterstützen.

Die vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen richten sich daher überwiegend an alle Städte und Gemeinden. Nur wenige davon sind eher für die größeren Gemeinden auf der Achse und die Städte geeignet (z.B. Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau oder Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme).

Einzelne Handlungsempfehlungen werden bereits in den Städten oder Gemeinden des Kreises umgesetzt. Jedoch erst in ihrer Summe und durch viele Akteure realisiert, können Sie ihre Wirkung auf die Siedlungsentwicklung im Kreis Stormarn entfalten.



Abb. 73 Bürgerbeteiligung
Quelle: BPW baumgart+partner

Baulückenkataster, Aktivierung von Eigentümern

Akteure	<input checked="" type="checkbox"/> Kleine Gemeinden mit Ämtern <input checked="" type="checkbox"/> Größere Gemeinden und Städte
Leitziel	<input checked="" type="checkbox"/> Bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Wohnquartiere <input checked="" type="checkbox"/> Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums <input checked="" type="checkbox"/> Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren <input type="checkbox"/> Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen
Projekttyp	<input checked="" type="checkbox"/> Beraten / Initiieren <input type="checkbox"/> Planen / Regulieren
Anknüpfung, Synergien	<p>In Schleswig-Holstein gibt es mit verschiedenen Leitfäden zur Erhebung und Mobilisierung von Baulücken („Qualitätvolle Innenentwicklung“, 2010 und „Kommunales Flächenmanagement in Schleswig-Holstein“, 2011) bereits gute Arbeitshilfen für die Innenentwicklung.</p> <p>Die Aktivierung von Baulücken muss häufig mit einer Anpassung der Bauleitplanung einhergehen.</p>

Handlungserfordernis

Mit der Novellierung des BauGB (§§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2) wurde die Innenentwicklung für alle Kommunen verbindlich. Dazu heißt es in § 1a Abs. 2, Satz 3 BauGB: „Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“ Die Führung eines entsprechenden Katasters ist damit Pflicht einer jeden Kommune (sofern sie neue Siedlungsflächen entwickeln will). Allerdings ist dieses nicht automatisch mit der Aktivierung der Baulücken verknüpft.

Dabei bieten Baulücken oder Leerstände innerhalb des Siedlungsbereichs die Möglichkeit vorhandene Siedlungen durch angemessene Neubauten (beispielsweise seniorengerechtes Wohnen, stärker verdichtete Wohnformen) weiter zu entwickeln.

Beschreibung

Die Voraussetzung für die Aktivierung von Baulücken bildet sowohl eine umfassende Übersicht als auch ein kommunalpolitisches Bekenntnis zur vorrangigen Entwicklung der Baulücken. Gleichzeitig bedarf es eines Verantwortlichen in den Städten und Gemeinden bzw. in den Ämtern mit folgenden Aufgaben:

- *Erhebung und Fortschreibung von Baulücken:* Die erhobenen Baulücken müssen regelmäßig um aktuelle Entwicklungen fortgeschrieben werden. Zur Fortschreibung eignet sich beispielsweise eine jährliche Begehung (vgl. Bsp. Barsbüttel).

Die Ergebnisse sollten regelmäßig mit dem Kreis abgestimmt und mit den Bürgermeistern rückgekoppelt werden. Der Kreis kann die Gemeinden in folgenden Aspekten unterstützen: Zum einen bei der Bestimmung der Flächen, für die Baurecht nach BauGB § 34 besteht, zum anderen bei der Pflege des Katasters durch die Erfassung der Baugenehmigungen für in Baulücken entstehende Gebäude.

- *Aktivierung von Baulücken / Eigentümeransprache:* Bei der Aktivierung von Baulücken handelt es sich um einen dauerhaften Kommunikationsprozess, der um erfolgreich zu sein, von der Politik und von der Verwaltungsspitze mit getragen werden muss. Anbieter und Nachfrager müssen zusammengebracht werden. Dabei können verschiedene Instrumente eingesetzt werden, z.B. die internetgestützte Vermarktung, die Befragung der Eigentümer zu ihren Entwicklungsabsichten oder – besonders in kleinen Gemeinden relevant – die direkte Ansprache durch den Bürgermeister (vgl. Beispiele). Auch die Entwicklung von Testentwürfen kann bei der Aktivierung von Baulücken hilfreich sein.

Im Kreis Stormarn gibt es bereits verschiedene Ansätze der Aktivierung von Baulücken, die ohne Vollständigkeit zu beanspruchen, neben Beispielen aus anderen Städten hier aufgeführt sind.

Beispielprojekte: Baulückenkataster, Aktivierung von Eigentümern

<p><i>Pflege des Baulückenkatasters (z.B. Barsbüttel)</i></p> <p>In Barsbüttel wird der vorliegende Plan der Baulücken jährlich durch Begehung des gesamten Gemeindegebietes aktualisiert. Bebaute Baulücken werden entsprechend gestrichen, so dass immer eine aktuelle Übersicht vorliegt. Ansprechpartnerin bei der Gemeinde ist die Bauverwaltung.</p>
<p><i>Befragung von Eigentümern zur Verkaufsbereitschaft</i></p> <p>In der Gemeinde Travenbrück wurden Eigentümer von Baulücken zu ihrer Verkaufsbereitschaft befragt. Der Rücklauf der Befragung lag bei ca. 40%, rund 20% der Eigentümer waren verkaufsbereit.</p>
<p><i>Ansprache durch den Bürgermeister</i></p> <p>In der Gemeinde Hartenholm im Kreis Segeberg liegt ein Baulückenkataster vor. Auf dieser Grundlage übernahm der Bürgermeister die Ansprache von Grundstückseigentümern, so dass innerhalb von wenigen Wochen 10 Flächen vermarktet werden konnten.</p>
<p><i>Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit (Interkommunale Allianz Oberes Werntal)</i></p> <p>Im Rahmen des Modellprojektes des bayerischen Landesamtes für Umwelt wurden 1.363 Fragebögen in 9 Gemeinden mit insgesamt rund 45.000 Einwohnern verteilt. Die Eigentümer wurden zu den Entwicklungsabsichten ihrer Grundstücke befragt. Die Rücklaufquote betrug insgesamt 60% (823 Fragebögen). In einzelnen Kommunen bestand eine Verkaufsbereitschaft von bis zu 29%.</p> <p>Darauf aufbauend haben sich die Bürgermeister der Allianz verpflichtet, weitere Maßnahmen zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale zu ergreifen.</p> <p>http://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/interkommunales_fm/index.htm</p>
<p><i>HAI (Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung)</i></p> <p>Im REFINA-Projekt HAI (Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung), das beispielhaft in vier bayerischen und baden-württembergischen Gemeinden durchgeführt wurde, wurden bei einer Rücklaufquote von bis zu 55% ebenfalls bis zu 27% verkaufsbereite Eigentümer ermittelt. Muster für Anschreiben und Fragebögen sind im Internet abrufbar.</p> <p>http://www.hai-info.net/</p> <p>http://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/baulueckenaktivierung_eigentuemersprache/index.htm</p>
<p><i>„Leben Mittendrin“ der Samtgemeinde Barnstorf</i></p> <p>Unter dem Projekttitel „Leben Mittendrin“ möchte die niedersächsische Samtgemeinde Barnstorf mit den folgenden zwei Maßnahmen zur Aktivierung von Baulücken und Leerständen der Verödung der Dorfkerne entgegenwirken.</p> <ul style="list-style-type: none">• Baulückenkataster im Internet mit Hinweis auf eine Ansprechpartnerin in der Gemeindeverwaltung, die die Kontakte zu den entsprechenden Eigentümern herstellt• Kommunales Förderprogramm, das einen finanziellen Anreiz zum Bau oder Erwerb von Gebäuden/Baulücken innerhalb der Ortskerne bietet <p>http://www.barnstorf.de/freizeit-wohnen/baulueckenkataster-und-kommunales-foerderprogramm.html</p>

Hinweise zur Aktivierung und Entwicklung von Baulücken

Eigentümergebefragung

Für die Durchführung einer Eigentümeransprache hat die Baader Konzept GmbH im Rahmen des REFINA-Forschungsprojektes HAI eine Checkliste entwickelt. Weitere Informationen finden sich im Endbericht zum Projekt sowie auf der homepage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (vgl. http://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/baulueckenaktivierung_eigentuemeransprache/index.htm, letzter Zugriff 20.05.2015).

Checkliste zur Durchführung

- Ermittlung der Baulücken-Flurstücke aus Datenbank/Baulandkataster etc.
- Ermittlung der Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaften mit Adressen z. B. aus Grundbuch (ALB)
- Auswählen eines Adressaten bei Eigentümergemeinschaften (z. B. aus Grundsteuerbescheid)
- Bei Serienbriefversand: Aufbereitung der Adresslisten in Excel-Tabellen; diese dienen als Quelllisten, welche die notwendigen Informationen für den Serienbrief (Adresse, Anrede) und ggf. den Kopf der Fragebögen (Flurstück und Name des Eigentümers) enthalten
- Anschreiben des Bürgermeisters an die Eigentümer (siehe Entwurf)
 - Termin für Rücklauf in Text einsetzen
 - Ansprechpartner/in mit Telefonnummer ergänzen
 - Festlegen, wie Rücklauf erfolgen kann (per Fax, per Post, persönlich im Rathaus abgeben etc.)
- Fragebogen als Anlage beifügen (siehe Entwurf)
- Je Flurstück wird ein Fragebogen verschickt, d.h. ein Eigentümer kann mehrere Fragebögen erhalten (siehe Vermerk auf Anschreiben)
- Bei Eigentümergemeinschaften wird nur ein Vertreter angeschrieben, das Ausfüllen des Fragebogens sollte möglichst in Abstimmung mit den anderen Miteigentümern erfolgen (siehe Vermerk auf Anschreiben)
- Für Grundstücke im Besitz der Gemeinde/Stadt sollte auch je ein Fragebogen ausgefüllt werden (wichtig für statistische/repräsentative Auswertungen)
- Die Eigentümerbefragung ist durch Presse- und andere Öffentlichkeitsarbeit vorzubereiten und zu begleiten
- Bei Landkreisen / kommunalen Allianzen: Die Eigentümerbefragung sollte in allen Kommunen möglichst zeitgleich erfolgen, da so die Aktion besser von der (regionalen) Presse begleitet werden kann
- Überwachung Rücklauf (ggf. 2. Durchlauf starten, erfolgsversprechend!)
- Auswertungen durchführen und veröffentlichen
- Konsequenzen ziehen (Einstellen der Flurstücke mit verkaufsbereiten Eigentümern in Grundstücksbörse, Beratung anbieten, nachhaken,)

Abb. 74 Checkliste zur Durchführung einer schriftlichen Befragung

Quelle: Baader Konzept GmbH mit Förderung des Bundesministeriums für Bildung und Forschung, in: Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hg.) 2009, S. 102 (Entwurf)

Möglicher Ablauf einer Nachverdichtungsmaßnahme auf rückwärtigen Grundstücken

1. Schritt: Anfrage/Interessenbekundung eines oder mehrerer Eigentümer(s) oder Impuls durch die Gemeinde

Ein (oder mehrere) Eigentümer bekundet ein Interesse, einen Teil seines Grundstücks neu zu bebauen. Der Impuls für das Bebauungsplanverfahren kann aber auch von der Gemeinde ausgehen, die dafür geeignete Baublöcke identifiziert hat und Bewohner für die Nachverdichtung sensibilisieren möchte.

2. Schritt: Allgemeine Analyse des Baublockes

Es sollte zunächst geprüft werden, ob der Baublock grundsätzlich für die Binnenentwicklung geeignet ist. Kriterien hierfür sind z.B.:

- Grundstücksgröße (für ein frei stehendes EFH nicht kleiner als 400 qm),
- vorhandene Grünelemente (schützenswerter Baumbestand kann Bebauung verhindern),
- vorhandene Siedlungsgebäude (besonders wertvolle Bauensembles können durch zusätzliche Bebauung in ihrer Wirkung gestört werden),
- Lage und Infrastrukturausstattung (zusätzliche Bebauung ist vor allem in zentralen, gut ausgestatteten Lagen sinnvoll),
- ausreichende Möglichkeiten für Stellplätze

3. Schritt: Erarbeitung erster Beispielentwürfe

Ist der Baublock geeignet, so können beispielhafte Entwürfe für die Nachverdichtung angefertigt werden, die die Grundlage für die Gespräche mit den Bewohnern bilden. Als Diskussionsgrundlage für weitergehende Gespräche (s.u) sollten städtebauliche Entwürfe für den entsprechenden Baublock angefertigt werden. Verschiedene beispielhafte Möglichkeiten finden sich auch in dem Handbuch zur Binnenentwicklung der Stadt Emsdetten (vgl. Stadt Emsdetten 2006). Zu den Entwürfen gehören auch Aussagen zur Geschossigkeit, Baustruktur, blockspezifischen Dichte (GRZ/GFZ) u.ä.

4. Schritt: Erstes Bürgergespräch mit Abfrage des Interesses

Im Rahmen dieses von der Verwaltung organisierten Termins sollen die Rahmenbedingungen erläutert und erste Konzeptansätze vorgestellt werden.

Auf Basis dieser Informationen wird das Interesse bei den Bewohnern abgefragt. Zeigt sich beim ersten Gespräch deutlicher Widerstand und ist keine sinnvolle städtebauliche Einheit möglich, wird das Verfahren nicht fortgesetzt.

5. Schritt: Konkretisierung der Entwürfe

Wenn eine entsprechende Einheit gebildet werden kann, sind die Vorzugsvarianten anschließend zu konkretisieren und alternative Entwürfe zu erarbeiten, die dann die Grundlage für das folgende Bürgergespräch bilden.

6. Schritt: Zweites Bürgergespräch

Die konkretisierten Entwürfe werden im Rahmen einer zweiten Bürgerversammlung vorgestellt. Am Ende dieses Termins steht die verbindliche Entscheidung für einen bestimmten Entwurf. Idealerweise ergibt sich während der o.g. Gespräche ein Konsens, bei dem (möglichst) alle individuellen Wünsche bei gleichzeitiger Berücksichtigung städtebaulicher Anforderungen erfüllt sind.

7. Schritt: Einleitung B-Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird eingeleitet.

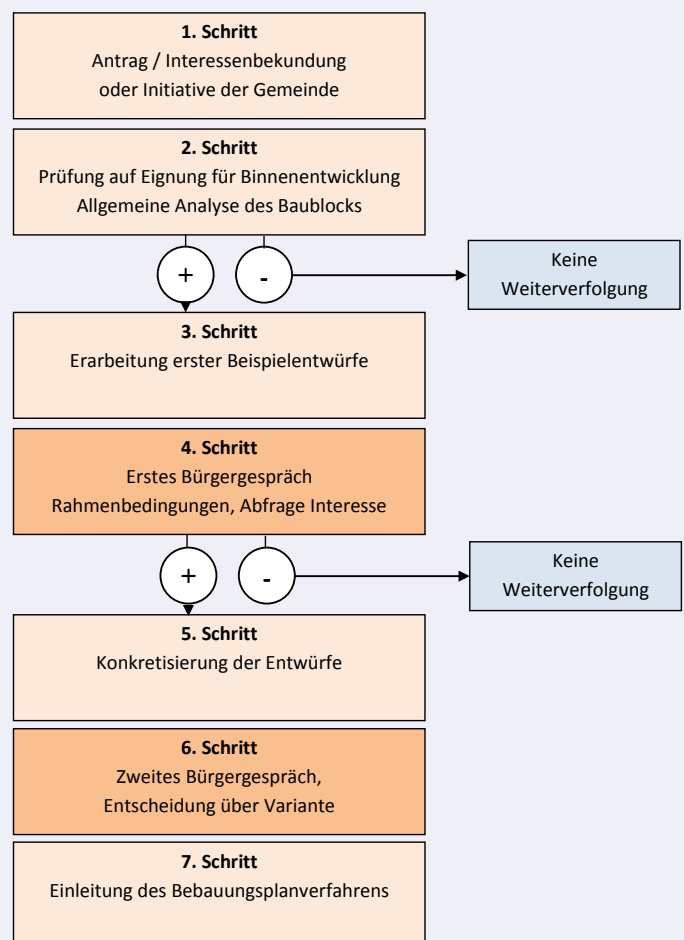


Abb. 75 Möglicher Ablauf einer Nachverdichtungsmaßnahme

Quelle: eigene Darstellung, nach Stadt Emsdetten 2006

Kleinräumige Quartiersbeobachtung

Akteure	<input checked="" type="checkbox"/> Kleine Gemeinden mit Ämtern (in einzelnen Fällen) <input checked="" type="checkbox"/> Größere Gemeinden und Städte
Leitziel	<input checked="" type="checkbox"/> Bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Wohnquartiere <input type="checkbox"/> Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums <input type="checkbox"/> Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren <input type="checkbox"/> Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen
Projekttyp	<input checked="" type="checkbox"/> Beraten / Initiieren <input type="checkbox"/> Planen / Regulieren
Anknüpfung, Synergien	<p>Im Rahmen des durch das Kommunale Forum für Informationstechnik e.V. (KomFIT e.V.) gemeinsam mit dem Breitband-Kompetenzzentrum durchgeführte Projekt "Baublockkataster Schleswig-Holstein" wurden landesweit alle Gemeinden in Baublöcke eingeteilt. Damit sind kleinteilige Darstellungen zur Bevölkerungsstruktur auf Grundlage der Zensusdaten möglich. Diese könnten auch mit Einwohnermeldedaten verknüpft werden, sofern das Land die Baublockdaten entsprechend zur Verfügung stellt.</p> <p>Die kleinräumige Quartiersbeobachtung kann zudem eine wichtige Informationsgrundlage für die örtlichen Berater im Rahmen des Wohnlotsenprojektes darstellen.</p>

Handlungserfordernis

Die Analyse zeigt, dass insbesondere im Südkreis eine Vielzahl von Städten und Gemeinden über einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern aus den 1950er bis 1970er Jahren und gleichzeitig über einen hohen Anteil an Senioren über 65 Jahren (mit steigender Tendenz) verfügt. Viele Siedlungen dort sind daher in besonderem Maße vom Generationswechsel betroffen.

Eine kleinräumige Quartiersbeobachtung, kann dazu beitragen, solche „Goldene Hochzeitssiedlungen“ frühzeitig zu erkennen, um diese zielgerichtet auch mittels Folgeprogrammen (z.B. durch Mittel der Städtebauförderung oder durch KfW-Mittel der energetischen Stadtsanierung) weiter zu entwickeln.

Für die kleinen Gemeinden ist die kleinräumige Quartiersbeobachtung eher weniger relevant, da hier die „Goldene Hochzeitssiedlungen“ überwiegend bekannt sein dürften.

Beschreibung

Auf Grundlage einer kleinteiligen Einteilung der Stadt / Gemeinde in einzelne Quartiere (beispielsweise in Anlehnung an das Baualter der Wohngebäude) sowie von Einwohnermeldedaten (z.B. Einwohner älter als 65 Jahre bzw. älter als 75 Jahre) lassen sich mit geringem Aufwand Siedlungseinheiten ermitteln, die in besonderem Maße vom Generationswechsel betroffen und daher im Umbruch sind (sogen. „Goldene Hochzeitssiedlungen“). Dieses kann durch die statistischen Ämter der Städte oder durch die Planungsämter auf Grundlage eines Antrags beim Statistikamt Nord erfolgen. Grundlage hierfür sind die Zensus-Daten aus dem Jahr 2011. Damit können Baublöckerhebungen (s.o.) sinnvoll ergänzt werden.

Auch Gespräche mit Vertretern anderer Ressorts der Verwaltung oder der Pflegestützpunkte können Hinweise über vom Generationswechsel besonders betroffene Quartiere und deren spezifische Handlungsbedarfe geben. In besonders vom Generationswechsel betroffenen Quartieren sollten schwerpunktmäßig Maßnahmen eingeleitet werden, die den Generationswechsel begleiten oder befördern (z.B. Implementierung von kleineren seniorengerechten Wohnanlagen und/oder Beratung von Eigentümern zu neuen Wohnangeboten (siehe auch „Wohnlotse“)).

Beispielprojekte: Kleinräumige Quartiersbeobachtung

<p><i>Kleinräumige Quartiersbeobachtung Reinbek</i></p> <p>In der Stadt Reinbek erfolgen regelmäßige Untersuchungen über die Anteile an Senioren in den Quartieren, auf der Grundlage aktueller Einwohnermeldedaten.</p>
<p><i>Demografiebarometer Münster</i></p> <p>Die auf den demographischen Wandel hinweisenden Indikatoren (Veränderung der Einwohnerzahl, natürliche Bevölkerungsbewegungen, Wanderungen über die Stadtgrenze, stadtinterne Wanderungen (Umzüge), Veränderung der Altersstruktur absolut und in % zum Vorjahr, Veränderung der Haushaltsstrukturen, Veränderung der Anteile an Haushalten mit Migrationshintergrund) werden in Münster zwischen 2005 und 2010 erhoben und in ihrer Entwicklung dargestellt. http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/strategie-demografie.html</p>

Neue (Bau-) Partnerschaften

Akteure	<input checked="" type="checkbox"/> Kleine Gemeinden mit Ämtern <input checked="" type="checkbox"/> Größere Gemeinden und Städte <input checked="" type="checkbox"/> Land und Kreis (unterstützend)
Leitziel	<input checked="" type="checkbox"/> Bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Wohnquartiere <input checked="" type="checkbox"/> Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums <input checked="" type="checkbox"/> Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren <input checked="" type="checkbox"/> Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen
Projekttyp	<input checked="" type="checkbox"/> Beraten / Initiieren <input type="checkbox"/> Planen / Regulieren
Anknüpfung, Synergien	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnlotse • Kommunales Baulandmanagement • Aktivierung von Baulücken • Kleinräumige Quartiersbeobachtung • Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften

Handlungserfordernis

Vor allem kleine Gemeinden stehen häufig vor dem Problem, dass größere Bauträger dort aufgrund ihrer Unternehmensstrategie kein Engagement zeigen. Gerade Vorhaben mit kleinen Wohnungen für junge Leute oder Senioren, die im Dorf bleiben wollen, können kaum umgesetzt werden, obwohl diese von besonderer Bedeutung sind. Denn viele Senioren möchten auch im Alter gerne in ihrem vertrauten Umfeld verbleiben (vgl. Reuß 2012).

Gemeinden sind daher gut beraten neue Partnerschaften mit Initiativen oder kleinen Bestandsentwicklern vor Ort oder auch mit in der Nähe befindlichen Genossenschaften einzugehen, um solche neuen Wohnformen zu ermöglichen.

Doch auch in größeren Gemeinden und Städten können neue (Bau-)Partnerschaften dazu beitragen, preiswerten Wohnungsbau im Stadt- / Gemeindegebiet zu entwickeln, die vorhandenen Belegungsbindungen neu zu verteilen oder vorhandene Quartiere aufzuwerten.

Beschreibung

Neue Baupartnerschaften können so vielfältig sein, wie die Akteure in den Gemeinden. Dabei kann die Gemeinde neue Baupartnerschaften folgendermaßen unterstützen fördern oder selber daran teilhaben:

- Lokale Baugemeinschaften können durch die gezielte Veräußerung von gemeindeeigenen Grundstücken, durch die Ansprache potenzielle Bauträger oder Genossenschaften oder durch Vermittlung an bereits in Schleswig-Holstein aktive Bauberater (z.B. Lawaetz Stiftung, Complan etc.) unterstützt werden. Hier könnte eine Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften wichtige Hilfestellung leisten.
- Andere lokale Bauträger bedürfen insbesondere der Unterstützung durch entsprechendes Baurecht, möglicherweise auch bei der Grundstückssuche oder bei der Vermittlung von Ansprechpartnern zur Beantragung von Fördermitteln (z.B. Wohnraumförderung des Landes oder KfW-Mittel).
- Durch die Gründung von (inter-)kommunalen Wohnungsbaugesellschaften oder einer kommunalen Teilhabe an neuen Wohnungsbaugesellschaften kann die Gemeinde großen Einfluss auf die Ausgestaltung neuer Wohnprojekte nehmen. Analog zur Förderung neuer Genossenschaften durch das Land, könnte auch hier eine entsprechende Unterstützung durch eine landesweite Förderung sinnvoll sein.
- Der Abschluss eines Kooperationsvertrags ermöglicht die Neuverteilung der Belegungsbindung und ist insbesondere für die größeren Gemeinden und Städte interessant. Für solche Partnerschaften bietet die Investitionsbank Schleswig-Holstein Unterstützung mit der „Arbeitshilfe Kooperationsvertrag – Hinweise für Kommunen und Wohnungsunternehmen“ (vgl. auch Handlungsempfehlung „Kommunikation von Leitfäden“).
- Bei der Entwicklung neuer Finanzierungsmodelle für Seniorenwohnen im Alter kann die Stadt oder Gemeinden die Initiative ergreifen und mit entsprechenden Akteuren vor Ort (lokale Finanzwirtschaft und Genossenschaften) neue Finanzierungsmodelle entwickeln.

Abb. 76 Wohnprojekt Eckodomo eG, Eckernförde



Quelle: BBSR 2014: Neues Wohnen - Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften, S. 29

Beispielprojekte: Neue (Bau-) Partnerschaften

Seniorenwohnanlage Fahrenkrug

Die neu gegründete genossenschaftliche Wohnanlage Fahrenkrug umfasst 30 Wohnungen in unterschiedlicher Größe, davon 20 WE öffentlich gefördert. Rund 2/3 der neuen „Genossen“ kommen aus eigenem Wohneigentum vor Ort und können bei Bedarf Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen. Die Gemeinde hat das im Ortskern, in der Nähe des Bahnhaltdepunktes liegende Grundstück zur Verfügung gestellt. <http://www.seniorenwohnen-fahrenkrug.de/>

Seniorenwohnanlage Borgstedt (bei Rendsburg)

In Kooperation mit der Baugenossenschaft Mittelholstein hat die Gemeinde Borgstedt auf dem Grundstück des letzten Bauernhofes im Ort den Bau einer Seniorenwohnanlage in Form von 13 barrierearmen Reihenbungalows unterstützt. <http://www.baugenossenschaft-mittelholstein.de/index.php/artikel-zu-meldungen/articles/der-mohr-hof-ist-fertiggestellt-und-bezogen.html>

„Wohnanlage Aktiv-Senior“ in Großenwiehe

Durch die beiden Gemeinden Großenwiehe (2.800 Einwohner) und Lindewitt (2.000 Einwohner) wurde am Standort Großenwiehe, in Kooperation mit dem Flensburger Arbeiter-Bauverein, eine neue Wohnanlage mit 19 Wohneinheiten und Gemeinschaftsräumen initiiert, die durch zwei „Kümmerer“ betreut wird. Das Projekt wurde zu 50% durch Mittel der Aktiv Region gefördert. <http://www.mittedesnordens.de/pro-senior.html>

Kommunale Entwicklungsgesellschaft KEG Rielasingen-Worblingen

In der rund 12.000 Einwohner starken Gemeinde wurden 36 Seniorenwohnungen von der neu gegründeten kommunalen Entwicklungsgesellschaft neu gebaut, davon 18 im Eigentum der Gemeinde. www.klotzundpartner.de

„Sorglos Wohnen“ in Dettingen

In der Baden-Württembergischen Gemeinde Dettingen entstand unter vorheriger Beteiligung der BürgerInnen ein generationenübergreifendes Wohnprojekt mit 44 Wohneinheiten, einem öffentlichen Veranstaltungsraum, einer Kindergruppe und einer Wohnpflege-Gruppe. Dazu hat sich die Gemeinde Dettingen mit 28 Privatpersonen, der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft KWG sowie der Bruderhaus Diakonie zu einer Bauherrngemeinschaft unter der Rechtsform der GbR zusammen geschlossen. <http://www.reutlinger-wochenblatt.de/inhalt.sorglos-wohnen-in-dettingen-das-mega-objekt-ist-fertig.0191a11b-38b0-486a-be0c-1a0e7378aaba.html>

Marschkieker in Wedel

Auf Wunsch der Gemeinde bietet ein Wedeler Wohnungsbauunternehmen in einer geplanten Wohnanlage mit 40 WE auf einem ehemals städtischen Grundstück zehn Wohneinheiten für ein Wohnprojekt an. Diese sollen durch eine entsprechende Käufergemeinschaft erworben werden, die bei der Gestaltung des Projektes mitwirken kann. Ein gemeinsam nutzbares Elektro-Auto soll das Angebot ergänzen. Schon nach kurzer Zeit trafen fünf Anfragen für das Wohnprojekt ein. <http://www.wedel.de/leben-in-wedel/newsdetail/news/gemeinschaft-neu-erleben-wohn-innovation-im-marschkieker-am-kirchstieg.html>

Initiierung neuer Finanzierungsmodelle

Der Erwerb eines *befristeten Dauerwohnrechts* (= eigentumsähnliches Recht des Bewohners, zeitlich begrenzt auf 10, 20 oder 30 Jahre nach § 31 Wohnungseigentumsgesetz) wird von wenigen Genossenschaften insbesondere für ältere Mitglieder angeboten. Der Vorteil liegt darin, dass sich die Kosten je nach Lage, Größe und Ausstattung des Objekts nur auf rund zwei Drittel des Verkehrswertes, der beim Kauf der Wohnung anfallen würde, belaufen.

Eine Berliner Baugenossenschaft rechnet zum Beispiel im Jahr 2005 vor, dass ein Wohnrecht für eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer Größe von 75 Quadratmetern über einen Zeitraum von 30 Jahren rund 67.000 Euro kostet. Dies ist weniger als die Hälfte des Betrags, der für den gleichen Zeitraum an Miete anfallen würde. Der Wohnungsbesitzer wohnt in dieser Zeit mietfrei, das heißt, er muss lediglich die laufenden Betriebskosten und das Wohngeld zahlen, welches die Verwaltungsgebühr und eine Instandsetzungspauschale beinhaltet.

http://www.1892.de/fileadmin/user_upload/pdfs/Dauerwohnrecht.pdf

<http://www.wohneigentum-chemnitz.de/dauerwohnrecht.html>

Andere Genossenschaften vergeben *Mieterdarlehen* zur Reduzierung der Wohnkosten über eine bestimmte Laufzeit. Der Mieter gewährt der Genossenschaft ein zinsloses Darlehen, das nach einer individuell vereinbarten Laufzeit zurückzahlen ist. Während des Darlehenszeitraums wird die Grundmiete durch die monatliche Tilgung des Darlehens verringert. Ein solches Darlehen gewährt beispielsweise eine Kasseler Genossenschaft.

<http://www.die1889.de/content/download/2810/17647/.../Mieterdarlehen.pdf>

Kommunales Baulandmanagement

Akteure	<input checked="" type="checkbox"/> Kleine Gemeinden mit Ämtern <input checked="" type="checkbox"/> Größere Gemeinden und Städte
Leitziel	<input type="checkbox"/> Bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Wohnquartiere <input type="checkbox"/> Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums <input type="checkbox"/> Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren <input checked="" type="checkbox"/> Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen
Projekttyp	<input type="checkbox"/> Beraten / Initiieren <input checked="" type="checkbox"/> Planen / Regulieren
Anknüpfung, Synergien	<p>Ein kommunales Baulandmanagement ist idealerweise in Stadt-/Dorfentwicklungskonzepte eingebettet. Weitere Anknüpfungen bestehen zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baulückenkataster • Kleinräumige Quartiersbeobachtung • Interkommunale Konzepte • Neue Partnerschaften

Handlungserfordernis

Stellenweise ist die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum in den Städten und Gemeinden auf der Achse durch die Verkaufsbereitschaft von Eigentümern bzw. die verlangten Grundstückspreise eingeschränkt. Die Baulandpreise sind in den letzten Jahren stetig gestiegen. Flächenengpässe treiben die Baulandpreise weiter in die Höhe.

Die planungsbedingten Wertsteigerungen des Baulands verbleiben überwiegend bei den Eigentümern. Gleichzeitig bewirken die stetigen Preissteigerungen eine verstärkte Abwanderung in kleinere Gemeinden mit geringeren Baulandpreisen. Eine kommunale Baulandmanagementstrategie kann dazu beitragen, kontinuierlich und nachfrageorientiert Baugrundstücke für Bauwillige zu sichern und weitere starke Preissteigerungen zu vermeiden.

Zurzeit wird die Entwicklung neuen Baulands in den Städten und Gemeinden des Kreises sehr unterschiedlich gehandhabt: Während in einigen Städten und Gemeinden des Kreises der kommunale Zwischenerwerb gängige Praxis ist, übergeben andere das Bauland einem Investor und folgen mit ihrem Baurecht der Investorenplanung. In diesen Fällen ist eine fachliche Beratung zum Baulandmanagement besonders erforderlich.

Beschreibung

Als wichtigste Voraussetzung für ein kommunales Baulandmanagement gilt ein politischer Grundsatzbeschluss, da dieses den Einsatz kommunaler Mittel erfordert und entsprechendes Know-How der Verwaltung voraussetzt.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten kommunalen Baulandmanagements. Dabei handelt es sich um:

- **Kommunaler Zwischenerwerb** von Grundstücken mit der Entwicklung von Kriterien für die Vergabe als gängigstes Instrument des Baulandmanagements im Kreis Stormarn,
- **Umlegungsverfahren nach BauGB** zur Neuordnung der Grundstücke und verbunden mit der Abschöpfung von Umlegungsvorteilen oder
- **Baulandbereitstellung in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen**, durch die der Eigentümer dazu verpflichtet wird, bestimmte Maßnahmen durchzuführen.

Kommunaler Zwischenerwerb: In Schleswig-Holstein fördert die Investitionsbank (IB) den Erwerb und die Erschließung von Bauland zu wohnungswirtschaftlichen Zwecken unter der Voraussetzung dass ein Bebauungsplan vorliegt. Die Gemeinden können dazu eine entsprechende Beratung in Anspruch nehmen (vgl. <http://www.ib-sh.de/kommunen-infrastruktur/bauland-bereitstellen/baulandentwicklung-forderungskauf/>). In den Städten und Gemeinden im Hamburger Umland wurden seit Beginn des Programms im Jahr 2007 keine Fördermittel nachgefragt.

Beim Zwischenerwerb ist folgendes zu berücksichtigen: Grundsätzlich sind die Gemeinden gemäß Gemeindeordnung Schleswig-Holstein verpflichtet, die Grundstücke zum Verkehrswert, d.h. dem gültigen Bodenrichtwert nach Entwicklungszustand, zu veräußern und dem entsprechend auch zum Verkehrswert zu erwerben.

Eine Ausnahme besteht für Grundstücke, die mit Fördermitteln der Investitionsbank (Forderungskauf) für öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Diese dürfen auch zu einem unter dem Verkehrswert liegenden Preis veräußert werden. Dabei soll sich „der endgültige Kaufpreis für die Grundstücke, die der sozialen Wohnraumförderung dienen [...] an den Grundstückspreisen für baureife Grundstücke orientieren, wie sie für entsprechendes Bauland in den Umlandgemeinden erzielt werden können (vgl. Innenministerium Schleswig-Holstein 2013).

Allerdings sind den Preisverhandlungen der Kommunen mit Grundstückseigentümern im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs durch EU-Recht Grenzen gesetzt: Sofern der vom Gutachterausschuss des Kreises Stormarn ermittelte Ackerlandwert durch den Grundstückserwerb überschritten wird, kann eine rechtswidrige staatliche Beihilfe an die Landwirte gemäß Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEU-Vertrag) vorliegen.

Grundstückseigentümer sind jedoch in der Regel kaum bereit, den Preis für einfaches Ackerland zu akzeptieren. Für die Gemeinden ist jedoch der Preis von Bauerwartungsland (d.h. bereits im FNP dargestelltes Bauland) in vielen Fällen zu hoch, da dann die notwendigen Folgekosten nicht immer aus den zu erwartenden Preissteigerungen der Grundstücksverkäufe gedeckt werden können.

Daher ist es erforderlich - auch auf Landesebene - eine Lösung für die Möglichkeit flexiblerer Preisverhandlungen mit Grundstückseigentümern zu finden, die einen Grundstückserwerb zu Preisen ermöglicht, die zwischen dem Ackerlandwert und dem Bauerwartungsland liegen.

Umlegung (§§ 45 – 84 BauGB): Umlegungsverfahren können dann sinnvoll sein, wenn eine Vielzahl von vorhandenen Eigentümern einer Vielzahl von künftigen Eigentümern gegenüber steht. Im Umlegungsverfahren werden alle Grundstücke eines definierten Gebietes in einen Topf geworfen und anschließend neu verteilt, wobei die Gemeinde die für die Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen notwendigen Grundstücke erhält. Darüber hinaus kann die Gemeinde einen Umlegungsvorteil abschöpfen.

Die Durchführung des sehr komplexen Umlegungsverfahrens kann von der Gemeinde auf eine andere geeignete Stelle übertragen werden. Die Voraussetzungen dazu erfüllen beispielsweise die Liegenschaftskataster-Abteilungen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, die in einigen Fällen über eine Geschäftsstelle bei der entsprechenden Liegenschafts-abteilung verfügen (vgl. <http://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/LVERMGEO/SH/Themen/thema-Bodenordnung.html>).

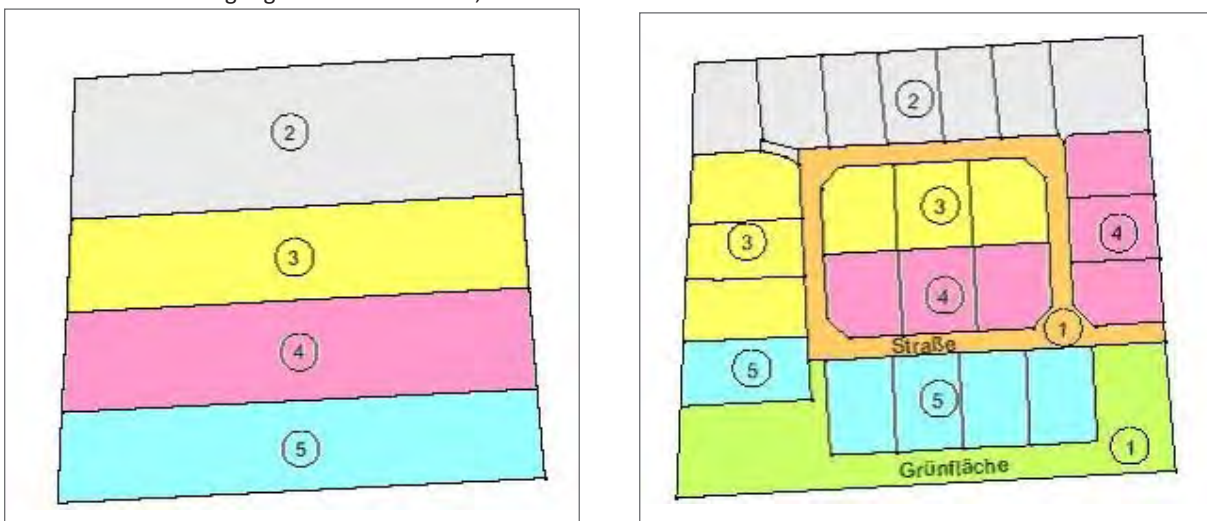
Ein Umlegungsverfahren erscheint dann sinnvoll, wenn ein potenzielles Neubaugebiet oder eine Umstrukturierungsfläche durch die bestehenden Eigentümer selber entwickelt bzw. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens neu geordnet werden soll.

Allerdings sind Umlegungsverfahren in Schleswig-Holstein und auch im Kreis Stormarn zurzeit kein gängiges Instrument, so dass dieses wohl eher in besonderen Ausnahmefällen zur Anwendung kommen kann.

Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB): Städtebauliche Verträge stellen die flexibelste Form des Baulandmanagements dar und sind in einigen Städten und Gemeinden des Kreises ein gängiges Instrument der Planung. Sie ermöglichen der Gemeinde Maßnahmen zur Vorbereitung oder Durchführung eines Vorhabens sowie damit verbundene Kosten oder Aufwendungen mit dem Bau-träger zu vereinbaren. Auch Kosten für Maßnahmen wie der Bau von Kindergärten, Schulen oder Erschließungsanlagen können bis zu einer bestimmten Summe auf den Vorhabenträger übertragen werden. Laut BauGB muss jedoch belegt werden, dass die Kosten „Voraussetzungen oder Folge des geplanten Vorhabens“ sind (vgl. § 11 (1) Nr. 3) und dass die vereinbarten Leistungen „den gesamten Umständen nach angemessen sind“ (vgl. § 11 (2)). Zur Anwendung dieses Instrumentes bietet die Investitionsbank Schleswig-Holstein eine Beratung für Kommunen an.

Zur Beurteilung der Eignung von Flächen als künftige Baugebiete und damit als vorbereitendes Instrument des Baulandmanagements wird empfohlen, eine Bewertung der Folgekosten von Baugebieten auf der Grundlage des eigens für Schleswig-Holstein entwickelten Folgekostenrechners (www.was-kostet-mein-baugebiet.de) vorzunehmen.

Abb. 77 Baulandumlegung vorher Ackerfläche; nachher Wohnbauland



Quelle: https://www.braunschweig.de/leben/stadtplanung_bauen/bodenordnung/umleg.html, letzter Zugriff am 18.5.2015

Beispielprojekte: Kommunales Baulandmanagement

Zwischenerwerb Amt Trittau

Im Amt Trittau praktizieren auch kleine Gemeinden den Zwischenerwerb von Baugrundstücken, und erreichen damit eine Abschöpfung der Wertsteigerungen. Ortsansässige werden bei der Vergabe von Bauland bevorzugt.

Zwischenerwerb Gemeinde Barsbüttel

Die Gemeinde Barsbüttel tritt üblicherweise ebenfalls als Zwischenerwerberin von Bauland auf. Die erschlossenen Grundstücke werden auf der Grundlage von 32 Kriterien an Bauinteressierte vergeben.

Zwischenerwerb Stadt Bargeheide

In Bargeheide gehört der Zwischenerwerb, die Baureifmachung sowie der Verkauf von Bauland zum Kerngeschäft der Verwaltung. Dem sind jedoch aufgrund der stellenweise hohen Grundstückspreise Grenzen gesetzt. Vor Grundstückserwerb wird daher regelmäßig die Rechtmäßigkeit geprüft.

Zwischenerwerb Stadt Ibbenbüren

Die Stadt Ibbenbüren im nördlichen Münsterland setzt ebenfalls bei der Entwicklung von Neubaugebieten auf den kommunalen Zwischenerwerb. Dadurch kann sie den Zeitpunkt der Erschließung und Vermarktung steuern und hat zudem privatrechtlichen Einfluss auf die Qualität der Bebauung.

Umlegungsverfahren in Braunschweig

Im Jahr 2009 wurde das Umlegungsverfahren für den Bebauungsplan WI 98, „Arndtstraße“ durch den Umlegungsausschuss der Stadt Braunschweig eingeleitet. „Die Grundstücke befanden sich zum Zeitpunkt der Einleitung im Eigentum von 8 privaten und juristischen Personen, der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) und der Stadt Braunschweig.“

https://www.braunschweig.de/leben/stadtplanung_bauen/bodenordnung/UVaktuell.html

Weitere Hinweise: Investitionsbank

Die Investitionsbank Schleswig-Holstein weist auf ihrer Homepage zu den Bedingungen und Voraussetzungen zur Förderung des Zwischenerwerbs hin. Darin heißt es unter: „Der Erwerb und die Erschließung von Bauland zu wohnungswirtschaftlichen Zwecken: Die Gemeinde tritt der Investitionsbank Schleswig-Holstein ihre Forderungen gegen die Erwerber der baureifen Grundstücke ab. Als Gegenleistung erhält die Gemeinde die später zu erwartenden Verkaufserlöse sofort mit einem Zinsabschlag. Für die Kommune bedeutet dies, dass der Verkauf der zukünftig fälligen Forderungen an die Investitionsbank keine Belastung ihres Verwaltungshaushaltes begründet.“

<http://www.ib-sh.de/kommunen-infrastruktur/bauland-bereitstellen/baulandentwicklung-forderungskauf/>

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 ff BauGB)

Akteure	<input checked="" type="checkbox"/> Kleine Gemeinden mit Ämtern (nur in Verbindung mit neuem Bahnhofhaltepunkt) <input checked="" type="checkbox"/> Größere Gemeinden und Städte <input checked="" type="checkbox"/> Land (Abstimmung erforderlich)
Leitziel	<input type="checkbox"/> Bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Wohnquartiere <input type="checkbox"/> Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums <input type="checkbox"/> Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren <input checked="" type="checkbox"/> Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen
Projekttyp	<input type="checkbox"/> Beraten / Initiieren <input checked="" type="checkbox"/> Planen / Regulieren
Anknüpfung, Synergien	<ul style="list-style-type: none"> • Durch eine regionalplanerische Kennzeichnung kann die besondere Bedeutung des Gebietes für die städtebauliche Entwicklung betont werden (vgl. Handlungsempfehlungen für das Land). • Kommunales Baulandmanagement

Handlungserfordernis

Aktuelle Zahlen belegen, dass die Bevölkerungszahl im Kreis Stormarn auch in den nächsten Jahren durch Zuzüge noch stärker zunehmen wird als noch vor wenigen Jahren prognostiziert.

Um für diese Menschen sowie die steigende Zahl der Haushalte ausreichend Wohnraum zu schaffen und neue Baugebiete an mit der Regionalplanung abgestimmten besonders geeigneten Standorten zu entwickeln, wird empfohlen sich des Instruments der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach BauGB zu bedienen.

Dieses kann dazu beitragen die Baulandpreise trotz steigender Nachfrage stabil zu halten und überzogene Preisforderungen von Baulandeigentümern oder deren fehlender Verkaufsbereitschaft zu begegnen. Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB ermöglicht es den Städten die Grundstücke zum „begünstigten Ackerlandwert“ (s.u.) zu erwerben und die durch die Planung bedingten Wertsteigerungen abzuschöpfen.

Beschreibung

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in ihrer heutigen Form hat ihre Wurzeln im erhöhten Wohnraumbedarf nach der Wende. Unter den in § 165 BauGB genannten Voraussetzungen (z.B. öffentliches Interesse und Wohl der Allgemeinheit, besondere Bedeutung des Gebietes für die städtebauliche Entwicklung, Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, Wiedernutzung brachliegender Flächen) kann eine Fläche als Entwicklungsbereich förmlich festgelegt werden.

Gerade vor dem Hintergrund der steigenden Baulandpreise erscheint die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ein sinnvolles Instrument, da sie den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke für die Siedlungsentwicklung zum „begünstigten Agrarlandwert“ (= Preis von Ackerland im Umkreis von Siedlungen ohne konkrete Bauerwartung) ermöglicht. Dies bedeutet, dass Gemeinden im Entwicklungsgebiet nur den Kaufpreis bezahlen dürfen, der den Bodenwert des Grundstücks ohne Aussicht auf die Entwicklungsmaßnahme wiedergibt (vgl. Schmidt-Eichstaedt 1998). Die Differenz zwischen dem Einstandspreis des Grundstücks und seinem Verkaufspreis verbleibt bei den Gemeinden. Sie wird in der Regel für Infrastruktur- und Erschließungsmaßnahmen eingesetzt.

Vor der Festlegung als Entwicklungsbereich ist eine Vorberbeitende Untersuchung (VU) notwendig, d.h. es muss geprüft werden, ob sich die Ziele nicht auch mit städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB erreichen lassen. Die VU beinhaltet eine Bedarfsanalyse, ein Rahmenkonzept mit Machbarkeitsuntersuchungen, Voruntersuchungen des Standortes, eine TÖB und Behördenbeteiligung, eine Kosten- und Finanzierungsübersicht, ein Zeit- und Maßnahmenprogramm sowie die Prüfung von Alternativen der Entwicklung (z.B. durch Umlegung, städtebaulichen Vertrag oder Vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Zentrales Ergebnis ist die Aussage zur Erforderlichkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Sollte sich eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nicht begründen lassen, können die Ergebnisse der VU auch als Grundlage für städtebauliche Verträge herangezogen werden (vgl. Beispiel Hamburg).

Die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme, d.h. der Erwerb und die Baureifmachung der Grundstücke erfolgt entweder durch die Stadt oder Gemeinde selber oder durch einen erfahrenen Entwicklungsträger, der mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium vertraut ist. Auch innerhalb der Entwicklungsmaßnahme sind freiwillige Bodenordnung oder vertragliche Regelungen mit den Eigentümern möglich.

Eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bzw. die Einleitung einer VU ist vor Beginn hinsichtlich ihrer Förderfähigkeit zwingend mit dem zuständigen Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein abzustimmen. Da in Schleswig-Holstein zurzeit keine Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden und mit dem Instrument auch eine Erwerbspflicht verbunden ist sowie weitere rechtliche Instrumente nach BauGB wirksam werden, erscheint die Hürde für den Einsatz dieses Instrumentes aus Sicht von Landesvertretern hoch, zumal „Private“ in der Regel zur Realisierung von Planungsvorhaben bereit seien. Die Einsatzmöglichkeit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird daher aus Sicht des Landes zurzeit als gering eingeschätzt, obwohl diese nach den aktuellen Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein StBauFR SH 2015 förderfähig ist.

Trotz der dargestellten Hürden wird empfohlen, den Einsatz dieses Instrumentes in den Städten und Gemeinden auf der Achse zu prüfen, wenn sich Verhandlungen mit Grundstückseigentümern an besonders geeigneten Standorten als schwierig erweisen. Die Einleitung einer Vorbereitenden Untersuchung nach § 165 Abs. 4 erscheint ein wichtiges Instrument, um die Verhandlungen mit Eigentümern zu konkretisieren (vgl. Bsp. Hamburg Neue Mitte Altona).

Abb. 78 Rahmenplan Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Grevenbroich Kapellen



Quelle: STADTRAUM Architektengruppe Pohl/Strey/Rogge Architekten und Stadtplaner, Düsseldorf/Münster

Beispielprojekte: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 ff BauGB)

Neue Mitte Altona

Neue Mitte Altona Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Neue Mitte Altona“ wurden die Kosten für Anfangs- und Endwert der Grundstücke sowie für die notwendigen Gutachten und Maßnahmen ermittelt und der vertraglichen Vereinbarung mit dem Eigentümer zugrunde gelegt (vgl. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) Hamburg 2014).

<http://www.hamburg.de/contentblob/4256656/data/bsu-praesentation-21-1-2014.pdf>

Frankfurt Riedberg

Kaum vergleichbar mit dem Kreis Stormarn, jedoch ein Beispiel für eine Entwicklungsmaßnahme in einer stark wachsenden Region, befindet sich eine der größten Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen bundesweit aktuell in Frankfurt am Riedberg am Rande der Stadt. Im Zeitraum von 1997 – 2017 sollen Wohnungen für insgesamt 15.000 Menschen sowie 3.000 Arbeitsplätze auf rund 266 ha Bruttobauland entstehen.

<http://www.riedberg.de/de/>

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Grevenbroich: Wohnen und Arbeiten am Bahnhofpunkt Kapellen

Im Ortsteil Grevenbroich Kapellen (im Jahr 2005: rund 5.500 Einwohner) des Mittelzentrums Grevenbroich entwickelt die Stadt Grevenbroich einen neuen Wohn- und Arbeitsstandort mit rund 600 neuen Wohneinheiten. Grundlage für das neue, an der Bahn liegende Baugebiet war das Ergebnis eines im Jahr 1999 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs (vgl. Abb.). Im Jahr 2005 begann die Vermarktung des ersten Bauabschnittes, im Jahr 2009 startete die Erschließung des 2. Bauabschnittes.

<http://entwicklungsmaassnahme-grevenbroich.de/>

<http://www.ha-stadtentwicklung.de/vorbereitende-untersuchungen-siedlungsflaechenerweiterung-betroffenenbeteiligung>

Anwendung der Instrumente der Landes- und Regionalplanung: Interkommunale Konzepte zur Siedlungsentwicklung

Akteure	<input checked="" type="checkbox"/> Kleine Gemeinden mit Ämtern <input checked="" type="checkbox"/> Größere Gemeinden und Städte <input checked="" type="checkbox"/> Land (Abstimmung erforderlich) Kreis (Beratung)
Leitziel	<input type="checkbox"/> Bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Wohnquartiere <input type="checkbox"/> Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums <input type="checkbox"/> Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren <input checked="" type="checkbox"/> Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen
Projekttyp	<input type="checkbox"/> Beraten / Initiieren <input checked="" type="checkbox"/> Planen / Regulieren
Anknüpfung, Synergien	Mit den drei Aktiv-Regionen bestehen interkommunale Kooperationsverbände, an die evtl. angeknüpft werden kann.

Handlungserfordernis

Aufgrund der teilweise geringen Größe der Schleswig-Holsteinischen Gemeinden besteht häufig ein erhöhter Abstimmungsbedarf bezüglich der Siedlungsentwicklung. Im Kreis Stormarn betrifft dies die folgenden Städte und Gemeinden:

- die Mittel-/Unterzentren und ihre „Umland“gemeinden, da erstere in der Regel über keine ausreichenden Kapazitäten der Baulandausweisung mehr verfügen,
- die kleinen Gemeinden, sofern diese aufgrund von naturräumlichen Gegebenheiten in ihrer Flächenausweisung stark eingeschränkt sind. Dies ist besonders im südlichen Teilraum der Fall, sowie
- die Städte und Gemeinden des gemeinsamen Mittelzentrums Reinbek/ Glinde/ Wentorf, die gleichermaßen vom hohen Nachfragedruck betroffen sind.

Interkommunale Konzepte zur Siedlungsentwicklung sind insbesondere im mittleren sowie im südlichen Kreisgebiet sinnvoll, um die notwendigen Siedlungsflächen - den Bedarfen und den infrastrukturellen Voraussetzungen angemessen - auf verschiedene Schultern verteilen zu können.

Durch die Festlegungen des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein in Kapitel 2.9 („Interkommunale Vereinbarungen zur Siedlungsentwicklung“) bilden interkommunal erarbeitete verbindliche Konzepte zur Siedlungsentwicklung eine wichtige Grundlage für die regionalplanerische Genehmigung neuer Vorhaben, die außerhalb der prioritär zu entwickelnden Standorte entstehen sollen.

Beschreibung

Die festgestellten Wohnungsbedarfe für einen bestimmten Zeitraum (hier: Ergebnisse der kleinräumigen Haushalts- und Bevölkerungsprognose des Kreises Stormarn) können die Grundlage für eine verbindliche Abstimmung der zu entwickelnden Siedlungsflächen mehrerer Gemeinden bilden.

Idealerweise stimmen sich dabei die Zentralen Orte mit ihren Umlandgemeinden ab. Eine Kooperation von kleineren Gemeinden ohne die Zentralen Orte sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen, wenn die Einbeziehung der Zentralen Orte nicht möglich ist und diese in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt werden (vgl. LEP G 2.9. Abs. 2).

Ein solches Konzept muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Die **Bedarfe** müssen **nachvollziehbar** dargelegt werden. Dabei sind sie nicht nur quantitativ sondern auch qualitativ zu beschreiben. Aussagen zur Dichte bzw. zu den geplanten Wohnformen sind daher ebenfalls erforderlich.
- Die zu entwickelnden **Flächen müssen in ihrem Umfang in einem gesamträumlichen Konzept** festgelegt werden. Dieses Konzept kann auch zeitlich begrenzt sein, beispielsweise auf 5 Jahre und eine Evaluierung vorsehen. Eine Festlegung von Siedlungsflächen außerhalb der raumordnerisch priorisierten Standorte muss darin plausibel begründet werden. Die Verteilung der Wohneinheiten auf die Gemeinden kann individuell erfolgen und muss nicht zwingend den 15%-Rahmen (d.h. den Rahmen für den Eigenbedarf der Gemeinden außerhalb der Achse) (vgl. LEP 2.5.2 Absatz 5) zugrunde legen, wenn die Bedarfe darüber hinausgehen.
- Das Konzept muss **verbindlich von den Kooperationspartnern vereinbart** werden.
- Die Inhalte des Konzeptes sowie der interkommunalen Vereinbarungen sind **„mit den Trägern der Regionalplanung im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung abzustimmen“** (LEP 2.9. Absatz 3). Dann können sie bereits vor der geplanten Neuaufstellung des Regionalplans die Grundlage für die Siedlungsentwicklung bilden.

Interkommunale Vereinbarungen haben in Schleswig-Holstein Tradition und wurden auch in anderen Kreisen als Grundlage für die Regionalplanung entwickelt (vgl. Beispielprojekte). Im Kreis Stormarn kann möglicherweise an die bestehende interkommunale Zusammenarbeit der AktivRegionen angeknüpft werden.

Ein interkommunales Konzept kann auch im Zusammenhang mit dem Bau der S-Bahnlinie und der Entwicklung eines neuen Bahnhaltdepotpunktes sinnvoll sein. Hier sollten sich die betroffenen Gemeinden untereinander abstimmen, welcher Standort unter den Aspekten von Landschaftsraum, Infrastruktur und Verkehr die größten Potenziale für eine künftige Siedlungsentwicklung bietet. Ein solches Konzept kann von den Gemeinden in Kooperation mit dem Amt Bargteheide-Land initiiert werden und durch die Landesplanung und den Kreis begleitet werden.

Wenn die künftige Siedlungsentwicklung nicht unter den betroffenen Gemeinden vereinbart wird, sollte die Regionalplanung im Rahmen einer Neuaufstellung oder Fortschreibung des Regionalplans die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der regionalen

Besonderheiten im Kreis Stormarn untersuchen, die planerische Wohnfunktion in einigen Gemeinden prüfen und bei Bedarf weiteren Gemeinden eine „besondere Funktion für Wohnen“ zuweisen (vgl. auch Handlungsempfehlung für das Land).

Beispielprojekte / Interkommunale Konzepte zur Siedlungsentwicklung

Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (AÖR)

Die Bürgermeister der Städte Büdelsdorf und Rendsburg sowie verschiedener angrenzender Gemeinden begannen im Jahr 2002 eine gemeinsame Gebietsentwicklungsplanung (GEP) mit dem Schwerpunkt der Abstimmung der Siedlungsentwicklung im „Lebens- und Wirtschaftsraum“ Rendsburg. Im Jahr 2012 gründeten die beteiligten Kommunen als Gesellschafter die Entwicklungsagentur in der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts (AÖR). Neben der Abstimmung der Flächenentwicklung als Kernaufgabe zählt mittlerweile auch die Abstimmung der Verkehrs- und Einzelhandelsentwicklung zum Aufgabenbereich der Entwicklungsagentur. www.entwicklungsagentur-rendsburg.de

Stadt-Umland-Konzept (SUK) für die Stadtregion Elmshorn im Kreis Pinneberg

Das Mittelzentrum Elmshorn sowie seine 10 Umlandgemeinden erarbeiteten gemeinsam im Rahmen des Modellvorhabens REFINA einen Entwicklungsplan für Wohn-, Mischbau- und Gewerbeflächen. Dieses Konzept bildete die Grundlage für die im Jahr 2009 unterzeichnete Kooperationsvereinbarung. Darüber hinaus widmet sich das Stadt-Umland-Konzept den Themen Wirtschaftsstandortentwicklung, regional bedeutsamer Einzelhandel, Schulen, Kindergärten, Sportstätten, Senioreneinrichtungen, Verkehr, Naherholung und Tourismus sowie Verwaltungszusammenarbeit. Der demographische Wandel wird als Querschnittsthema behandelt. <http://suk.elmshorn.de/Home>

Kooperation Husum / Umland

Auf Basis einer „Umlandstudie für den Stadt- und Umlandbereich Husum“ wurde am 15.08.2006 eine „Grundsatzvereinbarung über die Kooperation der Stadt Husum und der Umlandgemeinden in Fragen der Regionalen Planung (Stadt-Umland AG)“ geschlossen. Diese umfasst sowohl die Vereinbarung von Kontingenten für die wohnbauliche Entwicklung als auch die Information und Abstimmung über weitere Themenfelder (z.B. Gewerbe, Einzelhandel). www.schleswig-holstein.de/STK/DE/Schwerpunkte/Landesplanung/

Stadt Plön und Gemeinde Ascheberg

Aufgrund von naturräumlichen Gegebenheiten ist die Siedlungsentwicklung in der Stadt Plön begrenzt. Daher stimmt sie sich diesbezüglich mit der benachbarten Gemeinde Ascheberg ab, die noch über ausreichend Potenziale für die Siedlungsentwicklung verfügt und verkehrlich gut an Plön angebunden ist. Die gemeinsame Planung mündete in eine Kooperationsvereinbarung zur Wohnbaulichen Entwicklung vom 27.11.2008. Die Inhalte der Kooperationsvereinbarung wurden als Darstellungen in den neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ascheberg übernommen. www.schleswig-holstein.de/STK/DE/Schwerpunkte/Landesplanung/

Kooperation Heide – Umland (Nachfolge des GEP 2000)

Eine erste Zielvereinbarung aus dem Jahr 2000 wurde zu einem Stadt-Umland-Konzept weiter entwickelt. Dieses wurde aus dem Zukunftsprogramm Wirtschaft mit Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung des Landes Schleswig-Holstein gefördert und mündete im Jahr 2012 in eine Kooperationsvereinbarung, die zunächst bis 2025 gültig ist. www.amt-heider-umland.de/stadt-umland-konzept/

Weitere Hinweise, Leitfäden und Arbeitshilfen

Eine Übersicht über die oben genannten und weiteren Kooperationen in Schleswig-Holstein gibt es auf der Website der Landesplanung. www.schleswig-holstein.de/STK/DE/Schwerpunkte/Landesplanung/

Weitere Literatur und Leitfäden zu interkommunalen Kooperationen:

- Raum & Energie (Hg.)(2009): Stadt-Umland-Kooperation: Stellschrauben zur Stärkung der regionalen Zukunftsgestaltung- Ein Leitfaden für die kommunale Praxis nach den Erfahrungen im REFINA-Verbundvorhaben „Integriertes Stadt-Umland-Modellkonzept Elmshorn/Pinneberg“, Wedel.
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Landesplanung (Hg.)(2004): Stadt-Umland-Konzepte in Schleswig-Holstein- Empfehlungen für die kommunale Praxis

Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzepte

Akteure	<input checked="" type="checkbox"/> Kleine Gemeinden mit Ämtern <input checked="" type="checkbox"/> Größere Gemeinden und Städte
Leitziel	<input checked="" type="checkbox"/> Bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Wohnquartiere <input checked="" type="checkbox"/> Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums <input checked="" type="checkbox"/> Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren <input checked="" type="checkbox"/> Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen
Projekttyp	<input checked="" type="checkbox"/> Beraten / Initiieren <input checked="" type="checkbox"/> Planen / Regulieren
Anknüpfung, Synergien	In einzelnen Städten / Gemeinden liegen bereits Siedlungsentwicklungskonzepte vor, an die ein integriertes Entwicklungskonzept anknüpfen kann.

Handlungserfordernis

Städte und Gemeinden stehen angesichts der Gleichzeitigkeit von demographischem Wandel und anhaltendem Bevölkerungswachstum vor vielfältigen Herausforderungen, die nicht nur die Siedlungsentwicklung, sondern auch andere Handlungsfelder (z.B. soziale und technische Infrastruktur, Einzelhandel, Mobilität etc.) betreffen.

Um diese Herausforderungen innerhalb der Verwaltung integriert betrachten zu können und mit einer breiten Öffentlichkeit sowie mit der Politik zu diskutieren, eignen sich Stadt- oder Gemeindeentwicklungskonzepte, die verschiedene kommunale Handlungsfelder beinhalten, besonders.

Darüber hinaus können sie die Grundlage bilden zur Definition von Gebieten, die mit Programmen der Städtebauförderung (z.B. Stadtumbau, Soziale Stadt, städtebaulicher Denkmalschutz, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) weiter entwickelt werden sollen.

In einigen Städten und Gemeinden des Kreises liegen bereits Entwicklungskonzepte mit unterschiedlichen Schwerpunkten vor, die teilweise sehr detailscharf verschiedene Flächenpotenziale darstellen und die Grundlage für die künftige Planung bilden. Andere Siedlungsentwicklungskonzepte werden zurzeit erarbeitet, oder liegen im Entwurf vor (vgl. Abb. 79).

Die Mehrzahl der Städte und Gemeinden verfügt jedoch nicht über integrierte Konzepte und damit auch über keine unter den Akteuren abgestimmten Aussagen zur Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung.

Beschreibung

Ziel eines Stadt- oder Gemeindeentwicklungskonzeptes ist die Erarbeitung von Zielen und Leitbildern sowie Maßnahmen für deren Umsetzung. Die Siedlungsentwicklung spielt dabei eine zentrale Rolle.

Stadt- oder Gemeindeentwicklungskonzepte bilden zudem eine wichtige Grundlage für die Definition

- der spezifischen kommunalen Handlungserfordernisse im demographischen Wandel,
- weiterer kommunaler Maßnahmen (z.B. Bauleitpläne, kommunale Baulandbeschlüsse, einer Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, Entwicklung von Flächen unter Hinzuziehung von Gutachterverfahren oder Wettbewerben etc.),
- künftiger Fördergebiete der Städtebauförderung oder
- weiterer Siedlungsschwerpunkte in Gemeinden, deren Ortsteile teilweise außerhalb der Achse liegen. In diesem Fall müssen sie analog zu den interkommunalen Konzepten (s.o.) auch die prognostizierten Bedarfe zugrunde legen und können als Grundlage für eine regionalplanerische Beurteilung herangezogen werden. Dazu muss eine Abstimmung mit der Regionalplanung erfolgen.

Die Konzepterarbeitung folgt in der Regel drei Phasen, in denen jeweils eine intensive prozessbegleitende Kommunikation mit Politik, Verwaltung und Stadtgesellschaft bzw. Dorfgemeinschaft stattfindet:

1. Bestandsaufnahme und SWOT-Analyse: In einer umfassenden Bestandsaufnahme, unter Hinzuziehung vieler Akteure und vorhandener Gutachten, werden die vorhandenen Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken der Stadt/ Gemeinde strukturiert aufbereitet.

2. Entwicklung von Zielen und Maßnahmen: Gemeinsam mit den Vertretern aus Verwaltung und Politik der Stadt / des Dorfs sowie interessierten Bürgern werden Ziele und Maßnahmen für die Stadt / das Dorf bzw. einzelne Ortsteile diskutiert und verabredet. Im Ergebnis stehen neben den Maßnahmen auch innovative Finanzierungs- und Akteursmodelle zur Umsetzung der Maßnahmen.

3. Abschluss und Auftakt für die Umsetzung: Die gemeinsam entwickelten Maßnahmen werden zusammenfassend dargestellt und im Sinne eines Abschluss des Entwicklungskonzeptes und Auftaktes für die Umsetzung der Maßnahmen der Öffentlichkeit präsentiert.

Die Beispiele für Stadt- oder Gemeindeentwicklungskonzepte sind so zahlreich, dass an dieser Stelle auf ihre Darstellung verzichtet werden soll.

	Achse	Integriertes Stadtentwick- lungskonzept / Wohnungsmarkt- konzept	Aktueller FNP (Entwurf)	Dorfentwicklungs- konzept / Leitbild	Siedlungs- entwicklungs- konzept
Ahrensburg	J	2009	Entwurf 2014		
Ammersbek	J			2010 (Leitbild)	
Bad Oldesloe	J	2009			
Bargfeld-Stegen	N				2013
Bargteheide	J	In Bearbeitung			
Barsbüttel	J		Entwurf 2014		Es liegen für alle OT Wohnflächenpoten- zialanalysen vor
Delingsdorf	J				geplant
Feldhorst	N				In Bearbeitung
Grönwohld	N				In Bearbeitung
Heidekamp	N			2010 (Dorfentw.)	
Hoisdorf	N				2009
Lasbek	N				In Bearbeitung
Mönkhagen	N				2007
Oststeinbek	J	geplant			In Bearbeitung
Reinbek	J			2009 (Leitbild)	Wohnbauflächen- programm 2015
Steinburg	N		2011		2015
Tangstedt	N		2014		
Todendorf	N				In Bearbeitung
Travenbrück	N				Entwurf 2015
Tremsbüttel	J				Beschluss 2015
Zarpen	N				In Aufstellung

Abb. 79 Entwicklungskonzepte in den Städten und Gemeinden des Kreises, Stand Mai 2015

Quelle: eigene Angaben der Gemeinden, Kreis Stromarn

Städtebauliche / hochbauliche Wettbewerbe oder Gutachterverfahren

Akteure	<input checked="" type="checkbox"/> Kleine Gemeinden mit Ämtern <input checked="" type="checkbox"/> Größere Gemeinden und Städte
Leitziel	<input checked="" type="checkbox"/> Bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Wohnquartiere <input checked="" type="checkbox"/> Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums <input checked="" type="checkbox"/> Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren <input checked="" type="checkbox"/> Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen
Projekttyp	<input checked="" type="checkbox"/> Beraten / Initiieren <input checked="" type="checkbox"/> Planen / Regulieren
Anknüpfung, Synergien	Neue Beteiligungsverfahren

Handlungserfordernis

Die Entwicklung neuer Wohngebiete am Siedlungsrand oder von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches stößt vielerorts auf Akzeptanzprobleme.

Städtebauliche Wettbewerbe oder Gutachterverfahren können dazu beitragen, frühzeitig die Belange von Bürgern mit einzubeziehen und Alternativen auch öffentlich diskutierbar zu machen sowie für die Problematik des demographischen Wandels zu sensibilisieren.

Beschreibung

In vielen Großstädten haben sich städtebauliche / hochbauliche Wettbewerbe oder konkurrierende Gutachterverfahren bei der Entwicklung neuer Wohngebiete

mittlerweile bewährt. Durch die Beauftragung mehrerer Büros entstehen vielfach Projekte in höherer städtebaulicher und architektonischer Qualität, die zudem auf größere Akzeptanz in der Stadtgesellschaft stoßen, sofern diese zielgerichtet in das Verfahren einbezogen wird.

Es gibt drei verschiedene Möglichkeiten von städtebaulichen / hochbaulichen Wettbewerben, deren Vor- und Nachteile in Abb. 80 dargestellt sind:

- **Architekten- / Städtebauwettbewerbe:** Das Verfahren und die Kosten sind verbindlich in den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) geregelt. Die Einhaltung der Richtlinien wird durch die Architektenkammern der Länder geprüft.
- **Gutachterverfahren:** Das Verfahren ist in der Regel flexibler und transparenter.
- **Investorenwettbewerb:** Dabei handelt es sich um ein Verfahren, in dem der Entwurf und die Preisvorstellungen von Investoren anteilig bei der Beurteilung des Ergebnisses eine Rolle spielen.

Bei der Beteiligung von Anwohnerinitiativen und interessierten Bürgern im Rahmen von den oben beschriebenen konkurrierenden Verfahren lassen sich zwei Formen unterscheiden:

- **Weiterentwicklung des durch die Jury ausgewählten Ergebnisses:** Diese Form der Beteiligung findet häufig dann statt, wenn die Ergebnisse des Verfahrens auf öffentliche Kritik stoßen. Die Bürger erhalten dann Gelegenheit die ausgewählten Konzepte weiter zu entwickeln bzw. Vorgaben für die Architekten zur Überarbeitung des Entwurfs zu formulieren.
- **Formulierung von Vorgaben in der Ausschreibung:** Die frühzeitige gemeinsame Formulierung von Vorgaben für die Entwurfsaufgabe durch Verwaltung und Bürger kann hingegen die Akzeptanz der Ergebnisse fördern.

Beispielprojekte: Städtebauliche und hochbauliche Wettbewerbe oder Gutachterverfahren, auch mit Bürgerbeteiligung

Wettbewerb Wentorf

Für das Grundstück einer ehemaligen Grundschule in Wentorf wurde zunächst ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt. Im Ergebnis wurde im März 2013 ein Rahmenplan ausgewählt. Dieser soll in einen Bebauungsplan überführt werden und bildet die Grundlage für die Vergabe des Grundstücks im Rahmen eines zweistufigen Investorenwettbewerbs durch die Gemeinde Wentorf.

http://www.wentorf.de/media/custom/1849_656_1.PDF?1369914693

Bürgerbeteiligung im Vorfeld: Stadträumliches Entwicklungskonzept „Untere Stadt“ in Altensteig mit

Eingebunden in einen Stadtentwicklungsprozess wurde für die Umgestaltung der Unteren Stadt Altensteig ein Städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. In die Planungsvorgaben flossen die Ergebnisse der verschiedenen Beteiligungsformate ein. Dadurch konnte eine „breite Akzeptanz für die Umsetzung und Finanzierung der Stadterneuerung in der Bürgerschaft“ erreicht werden.

<http://www.altensteig.de/de/Leben/Aktuelles/Aktuell?view=publish&item=article&id=1031>

Bürgerbeteiligung im Vorfeld: Städtebauliches Konzept für das „Döbele“ in Konstanz

Im Rahmen eines mehrstufigen Wettbewerbs für die Bebauung eines am Rande der Innenstadt gelegenen großen Parkplatzes wurde aufgrund von zunächst umstrittenen Zielvorstellungen ein mehrstufiger Bürgerdialog durchgeführt. Als Grundlage für die *erste Phase*, an der sich rund 60 Planungsbüros beteiligten, wurden gemeinsam mit rund 200 Bürgern Vorgaben für die Entwurfsaufgabe formuliert.

Die *zweite Phase* begann mit neun ausgewählten Konzepten. Im Rahmen einer zweiten Bürgerveranstaltung formulierten die Beteiligten weitere Vorgaben für die Überarbeitungsphase. Auf dieser Grundlage überarbeiteten die Büros ihre Konzepte, so dass im April 2014 ein städtebaulicher Entwurf ausgewählt werden konnte, der u.a. eine Lösung für die umstrittene Zahl der Stellplätze beinhaltet. <http://www.suedkurier.de/doebele/>

Architekten-/Städtebauwettbewerb	Gutachterverfahren	Investorenwettbewerb
<p>In Unkenntnis der Urheberschaft wird der beste architektonische Lösungsvorschlag gewählt. Das Verfahren ist in den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) geregelt.</p> <p>Die Entscheidung trifft eine Jury aus unabhängigen Fachleuten und lokalen Akteuren.</p> <ul style="list-style-type: none"> + Es werden alternative 'Bilder' der möglichen Qualität des Quartiers erzeugt. + hohe Anzahl an Varianten (z.B. 12) + sehr hohe Durcharbeitungsqualität der Ergebnisse im Vertrauen auf objektive Jury sowie Aussicht auf Weiterbeauftragung (letzteres nur Architektenwettbewerb) + sehr öffentlichkeitswirksam (Bekanntgabe, Veröffentlichung in Fachmedien, Ausstellung) + erheblicher Erkenntnisgewinn in der Jurydiskussion (auch durch externen Fachleute) - Architektenwettbewerb erfordert Vorhabenträger (wg. des Vergabeversprechens) - Städtebauwettbewerb kompensiert fehlendes Vergabeversprechen durch höhere Preissumme - spätere Überarbeitung nach Vorstellungen des Vorhabenträgers nicht auszuschließen <p>Empfehlung zum Umgang mit Ergebnis</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Übernahme städtebauliche Figur und Maß der baulichen Nutzung in den B-Plan (Sicherung der Qualitäten)! ✓ Freie Grundstücksveräußerung ohne verpflichtende Bindung an einen Architekten, aber mit Empfehlung zur Zusammenarbeit! ✓ Abschluss städtebaulicher Vertrag für ergänzende Regelungen! <p>Verfahrensdauer: ca. 9 Monate bei Überschreitung des Schwellenwertes VOF 200.000 €</p>	<p>Beauftragung weniger (guter) Architekten zur Entwicklung einer städtebaulichen oder hochbaulichen Lösung, ggf. ohne Vergabeversprechen</p> <ul style="list-style-type: none"> + Es werden alternative 'Bilder' der möglichen Qualität des Quartiers erzeugt. + relativ hohe Qualität der Entwürfe + keine zwingenden formalen Vorgaben zur Besetzung des Entscheidungsgremiums, empfohlen wird jedoch eine formale Jury (gem. RPW) als Entscheidungsgremium, mindestens 3 Architekten + bedingt öffentlichkeitswirksam - geringe Anzahl an Varianten - möglicherweise geringere Motivation der Teilnehmer, da kein Vergabeversprechen - spätere Überarbeitung nach Vorstellungen des Vorhabenträgers wahrscheinlich <p>Empfehlung zum Umgang mit Ergebnis</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Übernahme städtebauliche Figur und Maß der baulichen Nutzung in den B-Plan! ✓ Freie Grundstücksveräußerung ohne verpflichtende Bindung an einen Architekten, aber mit Empfehlung zur Zusammenarbeit! ✓ Abschluss städtebaulicher Vertrag für ergänzende Regelungen! <p>Verfahrensdauer: ca. 5-6 Monate</p>	<p>Investoren bewerben sich mit Plänen ("ihrer" Architekten) und Gebot für das Gelände</p> <p>Es folgt kein Auftragsversprechen, sondern eine Grundstücksvergabe an ein Team (Architekt + Investor).</p> <ul style="list-style-type: none"> + Es werden alternative 'Bilder' der möglichen Qualität des Quartiers erzeugt. + direkte Vergabe an Vorhabenträger als Teil des Verfahrens + städtebauliches Konzept als Entscheidungskriterium für die Vergabe + keine zwingenden formalen Vorgaben zur Besetzung des Entscheidungsgremiums, empfohlen wird jedoch ein der Form entsprechendes Entscheidungsgremium als Jury ausgebildet, Entscheidung im Konsens - Entscheidungsgrundlage: Bestes preisliches Angebot oder qualitative Lösung? - Vermittlung der Entscheidung ggf. schwierig - Voraussichtlich geringe Teilnehmerzahl - weniger Spielraum für Architekten durch Vorgaben des Vorhabenträgers - i.d.R. geringere Qualität der Beiträge - keine Gewähr, dass Bauherr auch die Architektur so umsetzt, spätere Anpassung durch Bauherrn oder Architektenwechsel nach Grundstückskauf nicht vermeidbar - evtl. Ausschluss bestimmter möglicher Investoren / Vorhabenträger <p>Empfehlung zum Umgang mit Ergebnis</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Grundstücksvergabe mit Bauverpflichtung! ✓ Abschluss städtebaulicher Vertrag für ergänzende Regelungen / ggfs. Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan! <p>Verfahrensdauer: ca. 9 Monate im zweistufigen Verfahren (1. Interessenbekundung, 2. Ausarbeitung Entwurf)</p>

Abb. 80 Übersicht über mögliche Verfahrensvarianten

Quelle: eigene Darstellung BPW baumgart+partner

Anpassung der Bauleitplanung

Akteure	<input checked="" type="checkbox"/> Kleine Gemeinden mit Ämtern <input checked="" type="checkbox"/> Größere Gemeinden und Städte
Leitziel	<input checked="" type="checkbox"/> Bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Wohnquartiere <input checked="" type="checkbox"/> Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums <input type="checkbox"/> Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren <input checked="" type="checkbox"/> Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen
Projekttyp	<input type="checkbox"/> Beraten / Initiieren <input checked="" type="checkbox"/> Planen / Regulieren
Anknüpfung, Synergien	<ul style="list-style-type: none"> • Aktivierung von Baulücken • Wohnbündnis / Wohnungsmarktbörse • Neue Partnerschaften • Kommunales Baulandmanagement

Handlungserfordernis

Die Zunahme älterer und kleinerer Haushalte in Einfamilienhausgebieten führt dazu, dass die Bevölkerungsdichte dort besonders stark abnimmt. Die vorhandene wohnungsnaher Infrastruktur stößt damit auf weniger Nachfrager. Eine Verdichtung der vorhandenen Siedlungen kann dazu beitragen, vorhandene Infrastrukturen (z.B. Kitas, Schulen, Einzelhandel) zu sichern.

In den Städten und Gemeinden des Kreises gibt es viele Siedlungsgebiete, in denen große Grundstücke über 1.000 qm vorliegen oder auch Grundstücke in zentraler Lage, in denen eine höhere Verdichtung städtebaulich sinnvoll wäre. Diese stellen ein wichtiges Potenzial für attraktiv gelegene Neubauten dar.

Nachverdichtungen durch Anbau oder Bebauung rückwärtiger Grundstücksbereiche oder in Form von Abriss und Neubau durch eine stärker verdichtete Bauweise sind vielerorts jedoch aufgrund bestehender planungsrechtlicher Vorgaben (Baugrenzen, GRZ/GFZ, Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten von Mindestgrundstücksgößen oder Geschossigkeiten) nicht möglich. Dadurch wird eine bedarfsgerechte Ergänzung vorhandener Siedlungen erschwert.

Beschreibung

Es wird empfohlen vorhandene Bebauungspläne für zentrale Bereiche oder vorhandene Geschosswohnungsbausiedlungen sowie für Wohngebiete hinsichtlich ihrer Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen.

Während in ersteren eher eine Nachverdichtung durch Abriss und Neubau in höherer, der zentralen Lage angemessenen Dichte realistisch erscheint, sollte in letzteren eher eine Ergänzung der Bebauung ermöglicht werden.

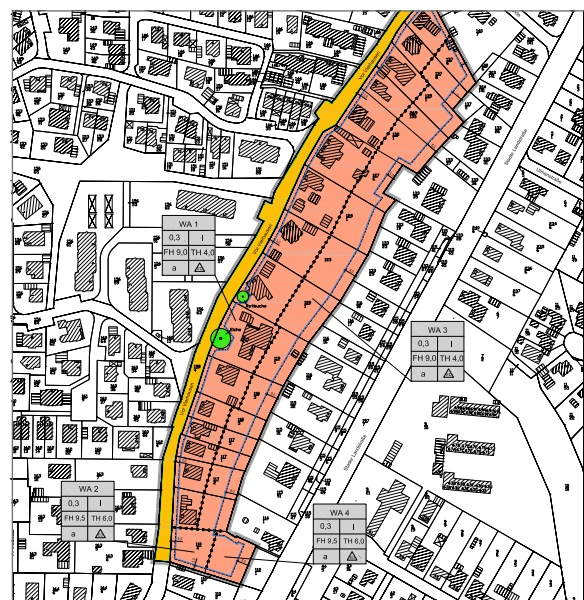
Da die Anpassung von Bebauungsplänen gängige Praxis der meisten Gemeinden ist, wird hier von der Erläuterung von Beispielen der Planungsrechtsanpassung abgesehen.

Abb. 81 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 93, Bremen, (Siedlungsergänzung durch Geschosswohnungsbau)



Quelle: BPW baumgart+partner 2015

Abb. 82 Bebauungsplan Nr. 46, Ritterhude Vor Vierhausen II (Nachverdichtung)



Quelle: BPW baumgart+partner 2012

Quote öffentlich geförderter Wohnungsbau

Akteure	<input checked="" type="checkbox"/> Kleine Gemeinden mit Ämtern (nur in Einzelfällen) <input checked="" type="checkbox"/> Größere Gemeinden und Städte
Leitziel	<input type="checkbox"/> Bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Wohnquartiere <input checked="" type="checkbox"/> Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums <input type="checkbox"/> Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren <input type="checkbox"/> Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen
Projekttyp	<input type="checkbox"/> Beraten / Initiieren <input checked="" type="checkbox"/> Planen / Regulieren
Anknüpfung, Synergien	Die Festlegung einer Quote zum öffentlich geförderten Wohnungsbau resultiert häufig auf einem integrierten Stadt- / Gemeindeentwicklungskonzept oder auf lokalen oder regionalen Wohnbündnissen.

Handlungserfordernis

Die Städte und Gemeinden des Kreises Stormarn sind verglichen mit den übrigen Hamburger Umlandkreisen von den höchsten Preissteigerungen bei Angebotsmieten im Neubau und Bestand betroffen. Die durchschnittlichen Mieten nehmen dort einen Spitzenwert ein. Dies betrifft insbesondere die Mittel- und Unterzentren sowie die Stadtrandkerne 2. Ordnung im südlichen und mittleren Kreisgebiet. Teilweise sind jedoch auch kleine, attraktiv gelegene Gemeinden betroffen. Und auch in den Städten des Nordkreises stiegen die Mieten stetig, bei abnehmender Zahl an belegungsgebundenen Wohnungen (vgl. Analyse).

Gerade für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen wird es daher immer schwieriger bezahlbaren Wohnraum zu finden, so dass diese zunehmend von Verdrängung bedroht sind.

Darauf hat das Land Schleswig-Holstein bereits mit den Förderrichtlinien (Einstufung in Regionalstufe III des 1. Förderweges und Einstufung einzelner Städte und Gemeinden in den 2. Förderweg) reagiert.

Die Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau in den einzelnen Städten und Gemeinden ist jedoch sehr unterschiedlich. Daher kann es geboten sein, einen bestimmten Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus durch einen Gemeindebeschluss festzulegen.

Beschreibung

Bislang ist die Festlegung einer verbindlichen Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Schaffung neuen Baurechtes oder auf ehemals städtischen Grundstücken vor allem in Großstädten mit angespanntem Wohnungsmarkt Praxis (z.B. München: zunächst 40% später dann 30%, Hamburg: 30%, Bremen: 25%). Doch auch in Hamburger Umlandgemeinden werden für die gesamte Stadt (z.B. Wedel) oder einzelne Baugebiete (z.B. Halstenbek, Wentorf) Quoten für öffentlich geförderten Wohnungsbau festgelegt.

Angesichts des im Kreis Stormarn vergleichbar angespannten Wohnungsmarktes sowie der vorhandenen günstigen Fördermöglichkeiten durch das Land erscheint auch hier - insbesondere in den Städten und größeren Gemeinden auf der Achse - vereinzelt auch in kleinen Gemeinden, in denen eine hohe Nachfrage besteht, eine Quote für öffentlich geförderte Wohnungen sinnvoll.

In den in der Abstimmung befindlichen Leitlinien für das Wohnen im gemeinsamen Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf wird eine solche Förderquote von 30% aktuell vorgeschlagen.

Im Rahmen solcher Zielvorgaben zum geförderten Wohnungsbau können in den Städten und Gemeinden auf der Achse, für die auch der zweite Förderweg gilt, ebenfalls differenzierte Aussagen zum Anteil der Wohnungen im ersten und im zweiten Förderweg getroffen werden.

Die Voraussetzung für die Festlegung einer solchen Förderquote besteht in einer genauen Information über den Umfang der mietpreisgebundenen Wohnungen in den Städten und Gemeinden sowie deren Entwicklung in den kommenden Jahren. Die entsprechenden Daten werden durch die Investitionsbank Schleswig-Holstein im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung erhoben und können dort angefragt werden.

Dadurch wird gegenüber der Bevölkerung und der Wohnungswirtschaft ein Zeichen gesetzt und gleichzeitig die Wohnungswirtschaft verpflichtet, trotz niedriger Zinsen auf dem Kapitalmarkt, die günstigen Kredite der Investitionsbank mit der Konsequenz einer Belegungsbindung in Anspruch zu nehmen.

Gleichzeitig bedeuten Investitionen in den öffentlich geförderten Wohnungsbau auch für die Wohnungsunternehmen eine nachhaltige Investition mit einer langfristigen Sicherung der Vermietung.

Quote öffentlich geförderter Wohnungsbau: Gute Beispiele

Wedel

In Wedel werden Bauherren seit November 2014 dazu verpflichtet, bei der Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen ab einer Nettowohnfläche von 1.500 Quadratmetern 30 Prozent der Wohnungen mit öffentlichen Fördermitteln zu erstellen. Diese Förderquote gilt zunächst bis 2018 und soll dann überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Hamburg

Im Hamburger „Bündnis für das Wohnen“ wurde zwischen dem Senat und den Wohnungsverbänden im Jahr 2011 beschlossen, dass in Projekten mit Mietwohnungsneubau ein Anteil von 30% öffentlich geförderten Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen entstehen soll.

Gleichzeitig haben sich die Bezirke im „Vertrag für Hamburg“ dazu verpflichtet jeweils eine vorgegebene Zahl an Wohneinheiten je Bezirk zu realisieren. Dafür erhalten sie vom Senat finanzielle Unterstützung für das entsprechende Personal, zusätzliche Mittel für realisierte Wohneinheiten und können die Hilfe eines Wohnungsbaukoordinators in Anspruch nehmen, sofern Konflikte auftreten.

<http://www.hamburg.de/bsu/buendnis-fuer-das-wohnen/>

Bremen

Auch in Bremen gilt seit März 2013 eine Förderquote von 25% für neuen Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken oder bei jeder Schaffung von Baurecht. Im Geschosswohnungsbau greift die Quote ab 20 Wohneinheiten pro Grundstück oder Plangebiet, in Einfamilienhausgebieten oder gemischten Gebieten ab 50 Wohneinheiten.

<http://www.senatspressestelle.bremen.de/detail.php?gsid=bremen146.c.66263.de&asl=>

Neue Beteiligungsverfahren

Akteure	<input checked="" type="checkbox"/> Kleine Gemeinden mit Ämtern <input checked="" type="checkbox"/> Größere Gemeinden und Städte
Leitziel	<input checked="" type="checkbox"/> Bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Wohnquartiere <input checked="" type="checkbox"/> Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums <input checked="" type="checkbox"/> Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren <input checked="" type="checkbox"/> Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen
Projekttyp	<input checked="" type="checkbox"/> Beraten / Initiieren <input checked="" type="checkbox"/> Planen / Regulieren
Anknüpfung, Synergien	Bei vielen Projekten zur Siedlungsentwicklung im demographischen Wandel sollten neue Beteiligungsverfahren mit bedacht werden.

Handlungserfordernis

Die Städte und Gemeinden des Kreises Stormarn stoßen in ihrer aktuellen Planungspraxis vielfach auf selbstbewusste und gut organisierte Gruppen von Bürgern, die ihre Stadt aktiv mitgestalten wollen oder aber besorgt neuen Planungen und Veränderungen gegenüberstehen.

Daher bedarf sowohl die Entwicklung bestehender Siedlungen und Quartiere als auch die Entwicklung neuer Wohngebiete einer neuen Kultur der Bürgerbeteiligung.

Beschreibung

Bei den „Neuen Beteiligungsverfahren“ handelt es sich nicht um eine eindeutig zu definierende Handlungsempfehlung, sondern Bürgerbeteiligung kann mit unterschiedlichen Zielrichtungen und mittels sehr unterschiedlichen Methoden stattfinden. Gleichzeitig reicht sie von frühzeitiger Information über die Sammlung von Anregungen bis zu Mitgestaltung und Mitbestimmung.

Externe Moderatoren übernehmen dabei in der Regel eine Vermittlerrolle zwischen den Fachleuten in der Verwaltung und den Bürgern und begleiten die zeitintensive Kommunikation.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung im demographischen Wandel lassen sich folgende Beteiligungsmöglichkeiten unterscheiden, für die jeweils unterschiedliche Formate in Frage kommen können:

- **Beteiligung im Rahmen von Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzepten:** Die Beteiligung von Bürgern bei der Formulierung von Handlungsbedarfen, Zielen und

Maßnahmen im Rahmen von Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzepten führt durch den damit verbundenen Austausch verschiedener Meinungen am ehesten zu nachhaltigen Erfolgen. Allerdings erreichen die damit verbundenen Formate häufig nur einen kleinen Teil von Bürgern. Daher sind ergänzend dazu auch projektbezogene Formen der Beteiligung sinnvoll.

- **Beteiligung bei der Entwicklung von Neubaugebieten:** Viele Vertreter von Städten und Gemeinden berichteten von Schwierigkeiten Neubaugebiete in angemessener Dichte zu entwickeln, da dieses häufig mit Widerständen aus der Nachbarschaft verbunden sei.

Hier können eine frühzeitige Beteiligung von Nachbarn sowie frühzeitige Untersuchungen der Auswirkungen des Neubaugebietes dazu beitragen Ängste zu nehmen. Gleichzeitig können Nachbarn als Experten für ihr Wohnumfeld in die Formulierung von Vorgaben für die Entwurfsgestaltung bzw. in die Formulierung von Anforderungen für ein Wettbewerbs- bzw. Gutachterverfahren oder eine Ausschreibung der Fläche einbezogen werden.

- **Beteiligung bei der Entwicklung vorhandener Quartiere:** Die Beteiligung von Bürgern bei der Quartiersentwicklung ist in vielen Städten und Gemeinden gängige Praxis. Bewohner und Eigentümer werden durch unterschiedliche Verfahren an der Entwicklung von Zielen und Maßnahmen beteiligt. Stellenweise reicht die Beteiligung bis zum Beschluss von Maßnahmen und beinhaltet sogar deren Umsetzung.

- **Aufgreifen von Initiativen:** Insbesondere bei der Entwicklung neuer Projekte ist das Aufgreifen lokaler Initiativen erfolgversprechend. Damit werden engagierte Bürger aktiv in Stadtentwicklungsprozesse einbezogen (z.B. Genossenschaft Fahrenkrug).

- **Beteiligung zur Initiierung von Projekten:** Eine solche aktivierende Beteiligung ist insbesondere bei der Entwicklung neuer Wohnprojekte wichtig, um Bürger für die Mitwirkung zu gewinnen.

Die Auswahl des jeweiligen Beteiligungsprozesses erfordert auf der Umsetzungsseite Erfahrung und Fingerspitzengefühl. Der Prozess muss transparent und nachvollziehbar gestaltet werden. Auf politischer Ebene sollte ein Beschluss vorliegen, die Ergebnisse in die politische Entscheidungsfindung einfließen zu lassen, ohne dabei fachlich fundierte Aspekte hintenan zu stellen.

Zu verschiedenen Beteiligungsmöglichkeiten existieren zahlreiche aktuelle Arbeitshilfen, die bei der Wahl des Verfahrens und der Methoden Hilfestellung leisten können (vgl. Hinweise: Arbeitshilfen Bürgerbeteiligung auf den folgenden Seiten).

Statt verschiedener Beispiele gelungener Bürgerbeteiligung soll an dieser Stelle auf die Erfolgsfaktoren der Beteiligung hingewiesen werden (vgl. Übersicht auf der folgenden Seite).

Neue Beteiligungsverfahren / Öffentlichkeitsbeteiligung: Erfolgsfaktoren

1. Öffentlichkeitsbeteiligung als integralen Teil der Projektentwicklung verstehen

Projektträger und Führungskräfte unterstützen den Dialogprozess von Beginn an. Das bedeutet auch, dass die nötigen Ressourcen in Form von Geld, Mitarbeitern und Zeit eingeplant und bereitgestellt werden. Beteiligung wird nicht als „nettes Beiwerk“ verstanden.

2. Frühzeitigkeit

Öffentlichkeitsbeteiligung wird dann ermöglicht, wenn sie den höchsten Mehrwert bringt – bevor womöglich konfliktträchtige Entscheidungen gefallen sind.

3. Gestaltungsspielräume öffnen und klar definieren

Öffentlichkeitsbeteiligung ist nur dann glaubwürdig, wenn es überhaupt Räume für Veränderung und Verhandlung gibt. Dies bedeutet nicht, alles und jedes Detail infrage zu stellen, sondern Optionen innerhalb bestehender Vorgaben zu diskutieren und zu optimieren. Zu beachten ist, dass die Nullvariante für Projektentwickler in den meisten Fällen nicht als Option angesehen wird, während Bürgerinnen und Bürger sowie Vereine und Verbände in bestimmten Fällen fordern, die Option einer Nullvariante in das informelle Verfahren aufzunehmen.

4. Fallspezifische Prozessarchitektur

Öffentlichkeitsbeteiligung besteht nicht aus Ad-hoc-Veranstaltungen, sondern ist ein verbindlicher und wohldurchdachter Prozess. Der richtige Ansatz und der geeignete Instrumentenmix sind fallspezifisch zu wählen.

5. Lösungsorientierung statt Polarisierung

Beteiligung gelingt nur, wenn die Beteiligten auf allen Seiten eine gemeinsame Lösungsfindung anstreben. Eine Haltung, die sich nur auf „Gegneranalyse“ und taktische Maßnahmen konzentriert, ist kontraproduktiv.

6. Inklusion und proaktive Ansprache

Beteiligungsmöglichkeiten sollten allen offenstehen. Das heißt aber nicht, dass jeder immer und überall dabei ist. Die Wahl der richtigen Instrumente nach Zielgruppe und Funktion im Prozess ist hier entscheidend. Befähigung zur Teilhabe und aktive Ansprache und Einladung sind ebenso wichtig.

7. Enge Verzahnung zu formellen Prozessen

Die Schnittstellen zwischen informeller Öffentlichkeitsbeteiligung und formellen Verfahren müssen klar definiert sein, um Relevanz und Verbindlichkeit herzustellen.

8. Verbindlichkeit und Konsistenz

Es besteht Klarheit über den Umgang mit Ergebnissen im Prozess. Gemeinsam verabredete Regeln geben hier Orientierung. Ferner sollten stets Entscheider mit am Tisch sitzen. Wenn es um Absprachen geht, auch bei Gesprächen mit Betroffenen, zwischen Auftaktveranstaltungen, Rundem Tisch und Vorgesprächen sollte ein Wechsel der Personen vermieden werden. Klare Verantwortlichkeiten sind eine Stärke.

9. Transparenz

Stetige und zielgruppengerechte Information macht Prozesse und Entscheidungen nachvollziehbar. Gerade umstrittene Themen sollten genauso benannt werden wie Konsensthemen und gefundene Lösungen.

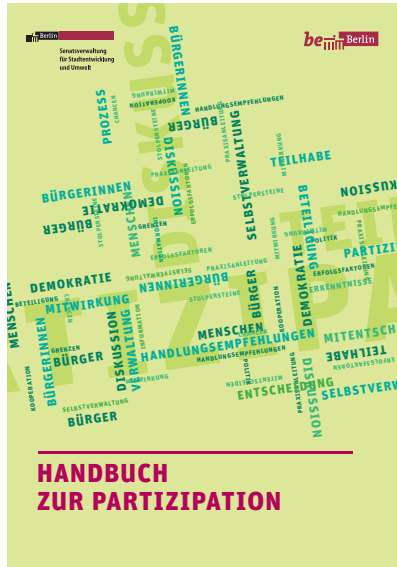
10. Sympathie und Ehrlichkeit

Letztendlich findet Dialog unter Menschen statt. Dass Antipathie Austausch und Kommunikation behindert, kennt jeder selbst. Eine ehrliche und offene Art befördert den Dialog auf Augenhöhe."

Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes Nordrhein-Westfalen 2012, S.17

Arbeitshilfen Bürgerbeteiligung

(alle frei im Netz erhältlich)



Erscheinungsjahr 2012, Berlin



Erscheinungsjahr 2012, Düsseldorf



Erscheinungsjahr 2013, Berlin



Erscheinungsjahr 2013, St. Pölten



Erscheinungsjahr 2013, Hamburg



Erscheinungsjahr 2010, Gütersloh

Handlungsempfehlungen für den Kreis, das Land und die Metropolregion

Die Gegenüberstellung der auf den Potenzialflächen möglichen Wohneinheiten sowie der bis zum Jahr 2030 notwendigen neuen Wohneinheiten verdeutlicht, dass insbesondere die Städte und Gemeinden im südlichen und mittleren Kreisgebiet sowie die Städte im nördlichen Kreisgebiet ihre Aktivitäten im Wohnungsneubau verstärken müssen.

Im Rahmen des Projektes „Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im Kreis Stormarn“ hat bereits eine Sensibilisierung für diese Thematik stattgefunden. Viele Vertreter der Verwaltungen der Städte und Gemeinden sind sich zwar der Herausforderungen bewusst, einige bedürfen jedoch aus folgenden Gründen der Unterstützung bei künftigen Aktivitäten:

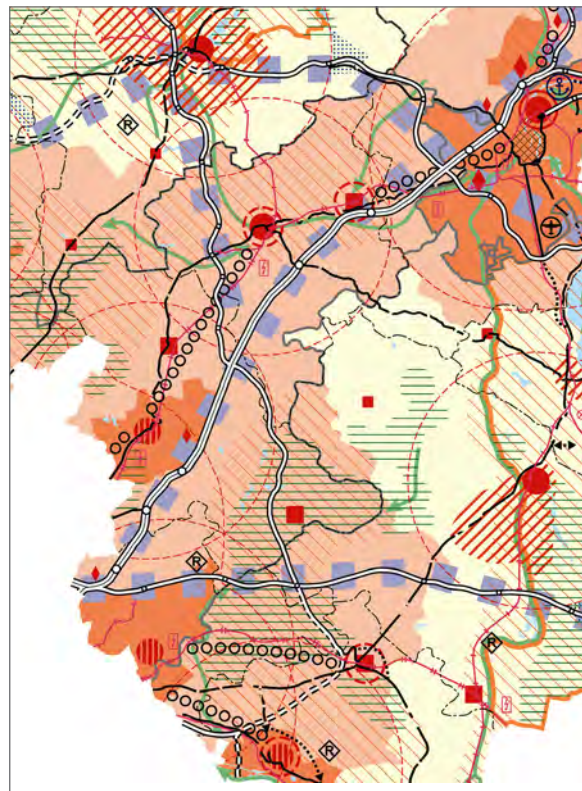
- Stellenweise besteht ein nur gering ausgeprägtes Problembewusstsein auf Seiten der örtlichen Entscheider und Bürger sowie tradierte Vorbehalte gegenüber verdichtetem oder öffentlich gefördertem Wohnungsbau.
- Häufig verfügt die Verwaltung der Städte und Gemeinden über zu geringe personelle Kapazitäten, um die aktuellen Herausforderungen intensiv zu kommunizieren und entsprechende Projekte zu initiieren.
- Einige Städte und Gemeinden auf der Achse agieren eher zurückhaltend in Bezug auf künftige Flächenausweisungen.

Der Kreis und/oder das Land sollten daher die Städte und Gemeinden ebenfalls durch die folgenden Maßnahmen unterstützen:

- weitere Information von örtlichen Akteuren zu den aktuellen Herausforderungen und möglichen Handlungsansätzen im Siedlungs- und Wohnungsbau,
- Umsetzung von stärker verdichteten Projekten, die der sich verändernden Nachfrage gerecht werden,
- Begleitung bei der Entwicklung der vorhandenen Siedlungen aus den 1950er bis 1970er Jahren sowie
- Prüfung von weiteren raumordnerisch sinnvollen Entwicklungsräumen, um eine ausreichende Zahl an Wohneinheiten zu ermöglichen.

Darüber hinaus kann auch die Metropolregion, vertreten durch die Geschäftsstelle und die Mitglieder, in dem Handlungsfeld der Siedlungsentwicklung im demographischen Wandel weiterhin aktiv sein und Anreize für die Kommunen im Hamburger Umland setzen, sich mittels konkreter Projekte den Herausforderungen zu stellen.

Abb. 84 Ausschnitt LEP 2010



Quelle: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein 2010



Quelle: Rainer Sturm/pixelio.de

Wohnlotse

Akteure	<input checked="" type="checkbox"/> Kreis in Kooperation mit kommunalen Akteuren
Leitziel	<input checked="" type="checkbox"/> Bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Wohnquartiere <input checked="" type="checkbox"/> Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums <input checked="" type="checkbox"/> Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren <input checked="" type="checkbox"/> Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen
Projekttyp	<input checked="" type="checkbox"/> Beraten / Initiieren <input type="checkbox"/> Planen / Regulieren
Anknüpfung, Synergien	<ul style="list-style-type: none"> • KiWa (Koordinationsstelle für innovative Wohn- und Pflegeformen im Alter Schleswig-Holstein): Beratung für Kommunen, Wohnraumanbieter, Dienstleister im Pflegebereich, Senioren und ihre Angehörigen, Vernetzung mit anderen Akteuren www.kiwa-sh.de • lokale und regionale Wohnbündnisse, Wohnungsmarktbörse • Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften

Handlungserfordernis

Gemäß einer Studie des BBSR wohnen nur 5% der Seniorenhaushalte weitgehend barrierefrei (vgl. BMVBS 2011). Dies bedeutet, dass bis 2020 bundesweit ein Bedarf an rund 3 Mio. barrierefreien/-armen Wohnungen besteht, so dass das Angebot um das 4-5 fache erweitert werden muss (vgl. Waltersbacher 2012). Die damit verbundenen Herausforderungen müssen überwiegend auf kommunaler Ebene bewältigt werden. Dabei geht es nicht nur um Anpassung der vorhandenen Wohnungsbestände, sondern auch um die Entwicklung von bezahlbaren seniorengerechten Wohn-, Finanzierungs- und Beratungsangeboten für die Senioren, die aus ihrem Einfamilienhaus in eine kleinere Wohnung umziehen möchten.

In den Kommunen des Kreises bestätigt sich dieser Trend. Die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum steigt stetig an. Die damit verbundenen Handlungserfordernisse können jedoch vielfach von den Städten und Gemeinden alleine kaum bewältigt werden.

Beschreibung

Die Kernaufgabe eines Wohnlotsen besteht in der Steuerung und Begleitung einer demographiegerechten Siedlungsentwicklung im Kreis Stormarn. Zum einen muss er persönlich im Austausch mit den Vertretern der Städte und Gemeinden, des Kreises sowie der Wohnungswirtschaft Aufgaben der Vernetzung und des Anstoßes von Projekten wahrnehmen. Zum anderen muss er mit lokalen Beratern vor Ort kooperieren, die das Vertrauen der Bürger besitzen. Seine Aufgaben lassen sich folgendermaßen beschreiben:

Vernetzung und Initiierung von Projekten: Als Grundlage für die Vernetzung und Initiierung von Wohnungsbauprojekten besteht eine wichtige Aufgabe des Wohnlotsen darin, Bedarfe weiter zu beobachten sowie Erkenntnisse zum Wohnungsmarkt zu sammeln und zielgerichtet zu vermitteln. Darauf aufbauend kann er im Austausch mit der Wohnungswirtschaft, den Städten und Gemeinden, der Investitionsbank des Landes sowie den Akteuren aus dem Kreis und dem Land konkrete Projekte anstoßen (z.B. (inter)kommunale Siedlungsentwicklungskonzepte, neue Wohnprojekte).

Kooperation mit lokalen Beratern: Darüber hinaus hat er die Aufgabe mit den (teilweise ehrenamtlichen, teilweise institutionellen) Beratern in den Städten, Ämtern und Gemeinden zusammen zu arbeiten, diese zu begleiten und deren Austausch zu koordinieren, damit diese „Berater-Crew“ eine qualifizierte Individualberatung vor Ort durchführen kann.

Bei den lokalen Beratern kann es sich um unterschiedliche Institutionen/Akteure handeln, die bereits vor Ort aktiv sind und das Vertrauen der Menschen in den Quartieren besitzen (z.B. Seniorenberatungen, Klimaschutzbeauftragte, Wohnungsbaugenossenschaften, Mitglieder vorhandener Baugemeinschaften etc.). Wichtige Zielgruppe für die Beratung unter den privaten Akteuren sind insbesondere Seniorinnen und Senioren, die in älteren Einfamilienhausquartieren leben, oder lokale Initiativen, wie Baugemeinschaften.

Eine Beratung von Senioren oder wohnungssuchenden Haushalten zu alternativen Wohnangeboten setzt jedoch voraus, dass eben solche Angebote (seniorengerechte Wohnungen, Grundstücke und/oder Bauträger für Baugemeinschaften) im Kreis vorhanden sind und die Menschen bei ihren konkreten Fragen „abgeholt“ werden. In diesem Zusammenhang können auch beispielhafte Kostenrechnungen hilfreich sein.

Aufgrund dieser vielfältigen, verantwortungsvollen Aufgaben sollte es sich bei dem Wohnlotsen um eine Person mit Erfahrung in der Planung handeln, die über hohe fachliche und kommunikative Kompetenzen verfügt.

Eine Förderung durch die Metropolregion bspw. als Folgeprojekt (z.B. demographiefeste Siedlungsentwicklung) und Anschubfinanzierung für den „Wohnlotsen“ sollte geprüft werden.

Beispielprojekte / Referenzen: Wohnlotsen

Modellvorhaben Wohnlotsen in Schleswig-Holstein

Im Rahmen des Schleswig-Holsteinischen Modellvorhabens „Wohnlotsen in Schleswig-Holstein“ wurden in vier Kommunen Wohnberatungsstellen eingerichtet, um Menschen aller Altersgruppen zu Möglichkeiten generationsgerechter Wohnraumanpassung oder bedarfsgerechter Wohnalternativen zu informieren und zu beraten. Durch die Begleitforschung sind verschiedene Arbeitshilfen entstanden.

http://www.schleswig-holstein.de/Wohnlotse/DE/Infoboerse/Infoboerse_node.html

Die Wohnlotsen Flensburg

Die Wohnberatung erfolgt durch ehrenamtliche Mitglieder mit dem Ziel über Wohnraumanpassungsmöglichkeiten und Wohnalternativen zu informieren und neue Projekte anzustoßen. Die Wohnberatung wird nach Ablauf des Modellvorhabens überwiegend durch Ehrenamtliche fortgeführt, mit dem Fokus auf neue Projekte, als wichtigste Grundlage für die Beratung zu Wohnalternativen.

www.wohnlotsen-flensburg.de

WohnLotsen Mölln

Unter Leitung der Stadt, gemeinsam mit einem Netzwerk aus Fachleuten, hat die Stadt Mölln verschiedene Veranstaltungen sowie einen wöchentlichen Beratungstermin zur Wohnraumanpassung sowie zu Wohnalternativen angeboten. Mangels Nachfrage wurde das Projekt jedoch nach Ablauf des Modellvorhabens eingestellt.

<http://www.moelln.de/aktuelles/mitteilungen/WohnLotsen.html>

Wohnberatung Lübeck

Wichtigster Kooperationspartner der Wohnberatung Lübeck war die Wohnungsbaugesellschaft Trave. Der inhaltliche Schwerpunkt lag beim Thema Wohnungsanpassung. Aufgrund der hohen Nachfrage erfolgte mittlerweile eine Verstärkung unter Beteiligung weiterer Wohnungsbaugesellschaften.

<http://www.wohnberatung-luebeck.de>

Kreis Nordfriesland

Der Kreis Nordfriesland kooperiert eng mit den ehrenamtlichen Mitarbeiterinnen örtlicher Pflegestützpunkte.

<http://www.nordfriesland.de/Kreis-Verwaltung/Projekte-Initiativen/Wohnberatung>

WohnPunkt Rheinland Pfalz

Das Land Rheinland-Pfalz hat ein Modellprojekt zur Wohnberatung initiiert, das von Mitte 2014 bis Ende 2015 läuft. Der Fokus liegt auf der Unterstützung der Realisierung neuer Wohnformen im ländlichen Raum. Gemeinsam mit ausgewählten Projektgemeinden sollen Verfahrenswege zur Realisierung von neuen Wohnformen (betreuten Wohngruppen und selbstorganisierten Wohngemeinschaften) erprobt werden.

Dazu wurde eine Koordinierungsstelle WohnPunkt RLP bei der Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz e.V. (LZG) eingerichtet, die mit der Landesberatungsstelle PflegeWohnen und der Servicestelle für kommunale Pflegestrukturplanung und Sozialraumentwicklung zusammen arbeitet.

www.wohnpunkt-rlp.de/wohnpunkt/

Wohnberatung Region Hannover

Der hauptamtliche Wohnberater der Region Hannover unterstützt die verschiedenen ehrenamtlichen Wohnberater durch gemeinsame Beratungstermine in den regionsangehörigen Städten und Gemeinden.

Die Beratung erfolgt sowohl zu Wohnraumanpassungsmaßnahmen als auch zu alternativen Wohnangeboten in der Region Hannover.

<http://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Soziales/Senioren/Wohnen-im-Alter/Wohnberatung>

„Komfortabel Wohnen für Jung und Alt“, Bad Laer

Ziel ist es ausreichend attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für umzugsinteressierte Senioren in der Gemeinde zu schaffen und gleichzeitig die Nutzung und Weiterentwicklung der Altimmobilien durch ein Förderprogramm zu unterstützen.

Das Programm beinhaltet daher zwei Kommunikationsebenen:

- Dialog mit den älteren Bewohnern und Eigentümern der Einfamilienhäuser zu Wohnalternativen in Bad Laer
- Beratung und Förderung von jungen Familien und Folgenutzern von Bestandsimmobilien nach dem Modell von Hiddenhausen

Dafür wurde ein „Kümmerer“ eingestellt, der gemeinsam mit den Kooperationspartnern der Gemeinde, Haus & Grund, einem Architekten sowie dem Landkreis Osnabrück das Management übernimmt und Informationsabende veranstaltet. Es wurde eine Musterkalkulation erstellt, um die künftigen Kosten der Bewirtschaftung der alten Immobilie und eines altersgerechten Umbaus denen einer neuen Wohnung gegenüberzustellen.

<http://www.bad-laer.de/staticsite/staticsite.php?menuid=563&topmenu=45>

<http://www.convent-mensing.de/demografischer-wandel/>

Wohnlotsen Cuxhaven

Bei den Cuxhavener Wohnlotsen handelt es sich um eine Gruppe von Partnern aus dem Immobilienbereich (Vertreter aus Kredit- und Wohnungswirtschaft, Wirtschaft und Handwerk, Architekten, Makler sowie der Landkreis Cuxhaven). Diese bieten auf einer gemeinsamen Internetplattform ein Beratungsangebot an, das sich überwiegend auf Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten sowie energetische Erneuerung von Gebrauchtimmobilien konzentriert. Die in einer Partnerschaft zusammen geschlossenen gleichrangigen Mitglieder werden von einem jährlich gewählten Vorstand vertreten. Die Ziele, Inhalte und Qualität der gemeinsamen Arbeit und Leistungen wurden in einer Geschäftsordnung vereinbart. Neue Mitglieder können jederzeit dazu stoßen.

www.cuxhavener-wohnlotsen.de

Weitere Hinweise, Leitfäden und Arbeitshilfen

Das Ministerium für Soziales, Gesundheit, Wissenschaft und Gleichstellung bietet gemeinsam mit dem DISW (Deutsches Institut für Sozialwirtschaft) eine Internetseite zur Seniorenpolitik, auf der ebenfalls verschiedene gute Beispiele, insbesondere aus dem ländlichen Raum, aufgeführt sind:

<http://www.seniorenpolitik-aktuell.de/service/downloads/>

<http://www.seniorenpolitik-aktuell.de/kategorie/wohnen/neue-wohnformen/>

Unterprojekt Wohnlotse: Prüfung der Unterstützung beim Erwerb von Bestandsimmobilien

Akteure	<input checked="" type="checkbox"/> Kreis (Wohnlotse mit Kooperationspartnern)
Leitziel	<input checked="" type="checkbox"/> Bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Wohnquartiere <input type="checkbox"/> Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums <input type="checkbox"/> Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren <input type="checkbox"/> Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen
Projekttyp	<input checked="" type="checkbox"/> Beraten / Initiieren / Fördern <input type="checkbox"/> Planen / Regulieren
Anknüpfung, Synergien	<p>Wohnlotse: Die Prüfung der Unterstützung liegt im Aufgabenbereich des Wohnlotsen (s.o.).</p> <p>Klimaschutzmanagement: Die energetische Sanierung ist zentraler Aufgabenbereich des Klimaschutzmanagements des Kreises und der Kommunen. Hier kann an die vorhandenen Aktivitäten, Evaluierungen und Informationsveranstaltungen angeknüpft werden.</p> <p>Wohnungsmarktbörse: Hier können weitere Informationen ausgetauscht und Hemmnisse bei der Inanspruchnahme von Beratungsdienstleistungen identifiziert werden.</p>

Handlungserfordernis

Besonders die Städte und Gemeinden im südlichen Kreis verfügen über einen hohen Anteil an älteren Immobilien, die im Zuge des Generationswechsels eine anhaltende Bedeutung für den Immobilienmarkt aufweisen und für manche Nachfrager aufgrund ihres häufig geringeren Preises im Verhältnis zur Gebäude- und Grundstücksgröße sowie ihrer integrierten Lage eine Alternative zum Neubau am Stadt- oder Dorfrand darstellen können.

Aus einer Befragung im Rahmen der groß angelegten Untersuchung von Einfamilienhaussiedlungen aus den 1950er bis 1970er Jahren geht hervor, dass es als sehr schwer eingeschätzt wird, Nachfrager, die einen Neubau realisieren wollen, in den Bestand zu lenken (vgl. Wüstenrot Stiftung 2012).

Inwieweit eine gezielte und breit angelegte Beratung zur technischen und architektonischen Anpassung der Gebäude sowie zu den vielfältigen und für Einzelpersonen kaum überschaubaren Finanzierungsmöglichkeiten der Altbausanierung (z.B. Zuschüsse und Kredite der KfW und der BAFA) dieses verändern könnte, ist nicht bekannt. Hier sind daher weitere Untersuchungen sinnvoll.

Beschreibung

In Kooperation mit der Klimaschutzmanagerin des Kreises und kommunalen Klimaschutzmanagern wird empfohlen durch Befragung von Eigenheimerwerberrn (Neubau und Bestand) zu prüfen, ob die vorhandenen Beratungsdienstleistungen und Fördermittel bekannt waren und in Anspruch genommen werden konnten oder ob die Schwelle für deren Inanspruchnahme aufgrund von Informationsdefiziten oder mangelndem Interesse zu hoch ist.

Darauf aufbauend kann eine auf die Hemmnisse zugeschnittene Unterstützungsleistung entwickelt werden, die möglicherweise in einer stärkeren Vernetzung der Akteure, in einer breiter gestreuten Information oder in einer die vorhandenen Programme der KfW oder Bafa ergänzenden Förderung bestehen kann.

Im Unterschied zu den Beratungsleistungen im Rahmen des Klimaschutzmanagements sollte diese Befragung vor allem auf *Erwerber* von Eigenheimen zugeschnitten sein und nicht auf die vorhandenen Eigenheimbesitzer.

Beispiele der Unterstützung beim Erwerb von Bestandsimmobilien

Vor allem in stagnierenden oder schrumpfenden Wohnungsmärkten haben verschiedene Städte und Gemeinden lokale Förderprogramme aufgelegt, die die Beratung beim Erwerb einer Altimmoblie finanziell unterstützen. Darüber hinaus werden Zuschüsse für den Erwerb gewährt, um die Attraktivität der Stadt/Gemeinde gegenüber anderen Städten zu stärken, Bestandsimmobilien zu sichern und den Neubau auf der „Grünen Wiese“ zu reduzieren.

Hiddenhausen: Jung kauft Alt (seit 1.7.2007)

In der vom demografischen Wandel und rückläufigen Einwohnerprognosen betroffenen niedersächsischen Gemeinde Hiddenhausen (20.000 Einwohner) wird seit 2007 die Beratung und Förderung der Erstellung eines Altbaugutachtens (Förderung von Ortsbegehung, Bestandsaufnahme, Modernisierungsempfehlung und Kostenschätzung einmalig mit einem Sockelbetrag von 600 Euro, der je nach Kinderanzahl bis auf maximal 1.500 Euro anwachsen kann) sowie der Erwerb einer mindestens 25 Jahre alten Immobilie für die Dauer von 6 Jahren gefördert. Nach vier Jahren wurden der Erwerb von insgesamt 178 Altbauten sowie die Erstellung von insgesamt 27 Altbaugutachten gefördert.

<http://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/themen/demografischer-wandel/von-anderen-lernen/jung-kauft-alt/>

Förderprogramm Crailsheim

Die Baden-Württembergische Stadt Crailsheim (rund 33.000 Einwohner) geht davon aus, dass durch Innenentwicklung Folgekosten für den Betrieb und die Unterhaltung sowie die Wiederherstellung und Erneuerung von Verkehrsanlagen, Grün- und Spielflächen gespart werden können. Daher hat sie das Förderprogramm „Innen vor Außen“ aufgelegt, das Zuschüsse bei Abbruch nicht erhaltenswerter Bausubstanz, sowie die Erstberatung durch ein Architektur-/Ingenieurbüro fördert.

<http://www.crailsheim.de/2389.0.html>

Kooperationsprojekt Wohnlotse: Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften

Akteure	<input checked="" type="checkbox"/> Größere Gemeinden und Städte <input checked="" type="checkbox"/> Kreis (Wohnlotse mit Kooperationspartnern)
Leitziel	<input checked="" type="checkbox"/> Bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Wohnquartiere <input checked="" type="checkbox"/> Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums <input checked="" type="checkbox"/> Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren <input checked="" type="checkbox"/> Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen
Projekttyp	<input checked="" type="checkbox"/> Beraten / Initiieren <input type="checkbox"/> Planen / Regulieren
Anknüpfung, Synergien	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnlotse: Die Agentur für Baugemeinschaften sollte eng mit dem Wohnlotsen zusammenarbeiten, um Impulse aus den Städten und Gemeinden zielgerichtet aufgreifen zu können (Kooperationsprojekt) • Wohnraumförderung Schleswig-Holstein: Das Land fördert mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung das genossenschaftliche Wohnen (vgl. Erlass des Innenministeriums vom 14.10.2013- IV 243 - 514.101/473.60.1). Außerdem gibt es den „Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein e.V.“, der jedoch in den letzten Jahren keine Aktivitäten mehr auf seine Homepage eingestellt hat (vgl. http://wohnprojekte-sh.de/_start) • Hamburg: Die „Agentur für Baugemeinschaften“ führt Listen von Baubetreuern, die die Baugemeinschaften wirtschaftlich beraten (vgl. www.hamburg.de/start-baubetreuer/). Einige Baubetreuer verfügen bereits über Erfahrung mit Wohnprojekten in Schleswig-Holstein. • Wohnungsmarktbörsen: Hier sollten auch Genossenschaften, Bauberater und Architekten die Möglichkeit erhalten, sich zu präsentieren.

Handlungserfordernis

Der Kreis Stormarn weist mittlerweile ähnliche Probleme hinsichtlich des Wohnungsmarktes auf wie die benachbarte Metropole Hamburg. Baugemeinschaften, organisiert als Eigentümergemeinschaft, neue Genossenschaft oder als Teil einer bestehenden Genossenschaft geben eine angemessene Antwort auf die Herausforderungen preiswerten und angemessenen Wohnraum für Senioren sowie für Haushalte mit geringem und mittleren Einkommen zu schaffen.

Beispielsweise geht aus einer im Jahr 2010 durchgeführten Befragung von 1.100 Personen im ländlichen Raum eines brandenburgischen Landkreises hervor, dass sich etwa jede(r) fünfte der 50-59 jährigen ein Mehrgenerationenwohnen im Alter vorstellen kann. Bei den älteren Senioren gab es hingegen kaum Interessenten. Allerdings gab es nur für insgesamt 12% der Befragten keine Alternative zum Einfamilienhaus (vgl. Barchmann 2010).

Baugemeinschaften bedürfen jedoch der Unterstützung, da sie nicht, wie Bauträgerprojekte, auf bewährte Strukturen zurückgreifen können.

In Schleswig-Holstein wird die Neugründung von Genossenschaften mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert. Koordinierungsstellen zur Unterstützung von Baugemeinschaften gibt es jedoch keine.

Beschreibung

Die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften hat die Aufgabe, die Entwicklung von Baugemeinschaften in den Städten und Gemeinden zu unterstützen bzw. zu initiieren, durch:

- Information über Baugemeinschaften im Rahmen entsprechender Veranstaltungen,
- Zusammenführung von Akteuren (z.B. Interessenten für Baugemeinschaften und vorhandene Genossenschaften, auch aus Hamburg),
- Vermittlung in die Kommunen mit dem Ziel der Bereitstellung von Grundstücken,
- Vermittlung von Interessenten an Beratungsstellen (wirtschaftliche Baubetreuung und Architekten)

Damit überschneiden sich die Aufgaben dieser Koordinierungsstelle teilweise mit denen des Wohnlotsen.

Es wird daher empfohlen zu prüfen, ob der Wohnlotse eine solche Aufgabe ebenfalls übernehmen kann, ob die Beratungstätigkeit der Hamburger Agentur für Baugemeinschaften auch auf das Hamburger Umland ausgeweitet werden kann oder ob Akteure aus den Städten solche Koordinierungsfunktionen übernehmen können.

Weiterführende Literatur

Beratungs- und Koordinierungsstellen für Baugemeinschaften finden sich mittlerweile bundesweit in vielen größeren Städten, mit jeweils ähnlichen Aufgaben:

- allgemeine Information und Verbreitung guter Beispiele
- Zusammenführung von Interessenten
- Vermittlung von geeigneten Beratern
- Hilfestellung bei der Suche nach Grundstücken

Hamburger Agentur für Baugemeinschaften

Besonders vorbildlich ist die Hamburger Agentur für Baugemeinschaften, die aufgrund der langen Tradition von Baugemeinschaften (oder Wohnprojekten) umfassende Leistung zur Verfügung stellt:

www.hamburg.de/baugemeinschaften

Bundesweite Informationsstellen

www.wohnprojekte-portal.de

www.bundesverband-baugemeinschaften.de

Literatur (allgemein)

Auf den Web-Seiten der bundesweiten Informationsstellen finden sich zahlreiche Literaturhinweise:

http://www.bundesverband-baugemeinschaften.de/index.php?option=com_content&view=article&id=94&Itemid=108

<http://www.wohnprojekte-portal.de/literatur/buecher.html>

Aktuelle Publikation mit Beispielen und Handlungsempfehlungen

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2014): Neues Wohnen- Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften, Bonn

Literatur (aus Schleswig-Holstein) Relativ aktuelle und sehr übersichtliche Publikation

Dietmar Walberg, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hg.) (2012): Genossenschaftliche und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Schleswig-Holstein / Dokumentation, Kiel

Nicht mehr ganz aktueller Leitfaden

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2002): „Leitfaden für Gruppenwohnprojekte“, Kiel



Abb. 85 geplantes Wohnprojekt „Casa Nueva“
Hamburg Niendorf

Quelle: Huke-Schubert Berge Architekten GbR, Hamburg



Abb. 86 Wohnprojekt „Arche Nora“
Hamburg Eilbek

Quelle: Huke-Schubert Berge Architekten GbR, Hamburg

Instrumente der Landes- und Regionalplanung

Akteure	<input checked="" type="checkbox"/> Land
Leitziel	<input checked="" type="checkbox"/> Bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Wohnquartiere <input type="checkbox"/> Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums <input type="checkbox"/> Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren <input checked="" type="checkbox"/> Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen
Projekttyp	<input type="checkbox"/> Beraten / Initiieren / Fördern <input checked="" type="checkbox"/> Planen / Regulieren
Anknüpfung, Synergien	<ul style="list-style-type: none"> • aktuelle Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) • geplante Neuaufstellung des Regionalplans

Handlungserfordernis

Für die Städte und Gemeinden gelten die **Ziele** und **Grundsätze** des aktuellen Landesentwicklungsplans (LEP 2010) sowie des Regionalplans für den Planungsraum I (1998). Der Landesentwicklungsplan wird aktuell auf der Grundlage der Landesentwicklungsstrategie fortgeschrieben. Der Regionalplan wird parallel dazu neu aufgestellt.

Die in beiden Planwerken enthaltenden **Ziele der Raumordnung** sind zu „beachten“ und enthalten keinen Abwägungsspielraum für nachfolgende Planungsebenen und die Fachplanung (vgl. § 3 Nr. 2 ROG), d.h. sie sind für diese verbindlich.

Die **Grundsätze der Raumordnung** sind hingegen als Vorgaben für Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu „berücksichtigen“ (vgl. § 3 Nr. 3 ROG), d.h. die nachfolgenden Planungsebenen müssen die Grundsätze in ihre Überlegungen einfließen lassen, können aber im Rahmen der Abwägung davon abweichen.

Als wichtigste Ziele für die Siedlungsentwicklung im aktuell gültigen LEP 2010 sind hier folgende zu nennen:

2.4 Siedlungsachsen und Baugebietsgrenzen:

Nr. 1: „In den Regionalplänen sind die Siedlungsachsen verbindlich abzugrenzen und durch Grünzäsuren zu gliedern.“ und

Nr. 3: „Auf den Siedlungsachsen sind in bedarfsgerechtem Umfang Siedlungsflächen auszuweisen. Die bauliche Entwicklung darf nicht über die Abgrenzung der Siedlungsachsen hinausgehen.“

Die im Regionalplan für den Planungsraum I festgelegten Siedlungsachsen stammen aus dem Jahr 1998. Eine Überprüfung der Siedlungsachsen erscheint daher im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans geboten (s.u.).

2.5.2 Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden:

Nr. 3: „Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf.“ In der Begründung dazu heißt es: „Der örtliche Bedarf umfasst die Nachfrage der am Ort lebenden Bevölkerung und Angebote für ortsangemessene Zuwanderung.“

Nr. 4: „Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gilt folgender Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung: In Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen [...] gebaut werden.“ Dieses Ziel wird u.a. ergänzt durch den Grundsatz, dass die Regionalplanung den Rahmen „innerhalb des Planungsraums [...] differenzieren.“ kann (2.5.2 Nr. 4 G).

Nr. 6: „Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen.“

Der maximal mögliche Entwicklungsrahmen von 15% beruht auf dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des LEP absehbaren Wohnungsneubaubedarf bis 2025. Der örtliche Bedarf (inkl. der ortsangemessenen Zuwanderung) wird insoweit durch den „15%-Rahmen“ mitdefiniert. Wie die Analyse zeigt, ist dieser Rahmen für die Summe der kleinen Gemeinden ausreichend.

Der hohe Neubaubedarf im gesamten Kreis Stormarn bedeutet daher für die außerhalb der Achse liegenden Gemeinden, dass der örtliche Bedarf grundsätzlich bis zur Obergrenze von 15% ausgeschöpft werden kann, sofern naturräumliche, städtebauliche oder infrastrukturelle Belange dem nicht entgegen stehen. Die Innenentwicklungspotenziale sind aufgrund des oben genannten „Vorrangs der Innenentwicklung“ sowie aufgrund des § 1a Abs. 2, Satz 3 BauGB in die 15% einzubeziehen.

Allerdings ist der Anreiz für kleine Gemeinden, die außerhalb der Achse liegen, sich aktiv für Geschosswohnungsbau in ihrer Gemeinde einzusetzen, zurzeit gering. Dies liegt daran, dass auch Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, die innerhalb des Siedlungsbereichs in vorhandenen Baulücken, auf rückwärtigen Grundstücksbereichen oder auf alten Hofstellen entstehen, auf den durch den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 vorgegebenen Rahmen von 15% bis zum Jahr 2025 angerechnet werden. Den in vielen kleinen Gemeinden vorhandenen Herausforderungen, kleine Wohnungen für Senioren oder junge Leute zu schaffen, die im Dorf bleiben wollen, wird dadurch vielfach kaum zielgerichtet begegnet.

Beschreibung

Die Instrumente der Landes- und Regionalplanung sollten stärker auf die besonderen aktuellen Herausforderungen des demographischen Wandels, in Verbindung mit dem anhaltenden Wachstum im Kreis Stormarn eingehen. Es wird daher empfohlen einzelne vorhandene Instrumente sowie die Entwicklung weniger neuer Instrumente zu prüfen.

Prüfung vorhandener Instrumente, mit dem Ziel

- einigen Gemeinden an und auf der Achse einen größeren Entwicklungsspielraum zu ermöglichen (Berücksichtigung im neuen Regionalplan durch Prüfung der Erweiterung der Achse; siehe 1.),
- infrastrukturell gut ausgestattete Gemeinden oder Gemeindeteile zu stärken (Berücksichtigung im neuen Regionalplan durch Festlegung von Gemeinden mit besonderer Funktion für Wohnen; siehe 2.),
- einen Anreiz zu schaffen, Grundstücke durch stärker verdichtete Bauweise zu nutzen (Berücksichtigung in der Fortschreibung des LEP durch Ausnahmeregelung im Rahmen der 15%-Regelung; siehe 3.).

Prüfung neuer Instrumente, mit dem Ziel

- eine höhere Verdichtung regionalplanerisch zu unterstützen (Aufnahme von Dichtewerten als Grundsatz in die Fortschreibung des LEP sowie in den neuen Regionalplan; siehe 1.),
- besonders geeignete Standorte, an denen eine vorrangige Siedlungsentwicklung erfolgen sollte, zu sichern (Schwerpunkte für die Siedlungsentwicklung als Ziel oder Grundsatz in den neuen Regionalplan). Dabei sollten die in der Diskussion befindlichen Planungen eines neuen Bahnhofpunktes der geplanten S-Bahnlinie 4 in die Regionalplanerischen Überlegungen Eingang finden (siehe 2.).

Prüfung vorhandener Instrumente

1. Prüfung der Achsenabgrenzung

Die Festlegung von Siedlungsachsen als Schwerpunkte für die Siedlungsentwicklung hat sich als regionalplanerisches Instrument bewährt. Sie trägt dazu bei, für die Naherholung wertvolle Freiräume zu schützen, die Siedlungsentwicklung überwiegend entlang der SPNV-Strecke zu konzentrieren und damit eine umweltbelastende Zersiedelung zu verhindern.

In manchen, besonders vom Siedlungsdruck betroffenen Städten und Gemeinden, können jedoch die Grenzen der Achsen stellenweise zu eng gefasst sein, da ein Großteil der Fläche innerhalb der Achsen mittlerweile bebaut ist. Daher wird empfohlen die Erweiterung der Achsen - so-

wohl bei vorhandenen Achsenraumgemeinden als auch von an der Achse liegenden Gemeinden - auf der Grundlage folgender Kriterien zu prüfen:

- *Infrastrukturausstattung* der an die Achse grenzenden Ortsteile (Grundschule, Kita, Einzelhandel sowie ärztliche Versorgung)
- *Natur- und Landschaftsschutz* (Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Bedeutung für die Biotopvernetzung, regionale Grünzüge, Hochwasserschutz) sowie
- *Verkehrsanbindung* (Nähe zur nächsten SPNV- oder U-Bahn-Haltestelle, Qualität der Busanbindung)

2. Prüfung der besonderen Funktion für Wohnen für Gemeinden mit überdurchschnittlicher Infrastrukturausstattung

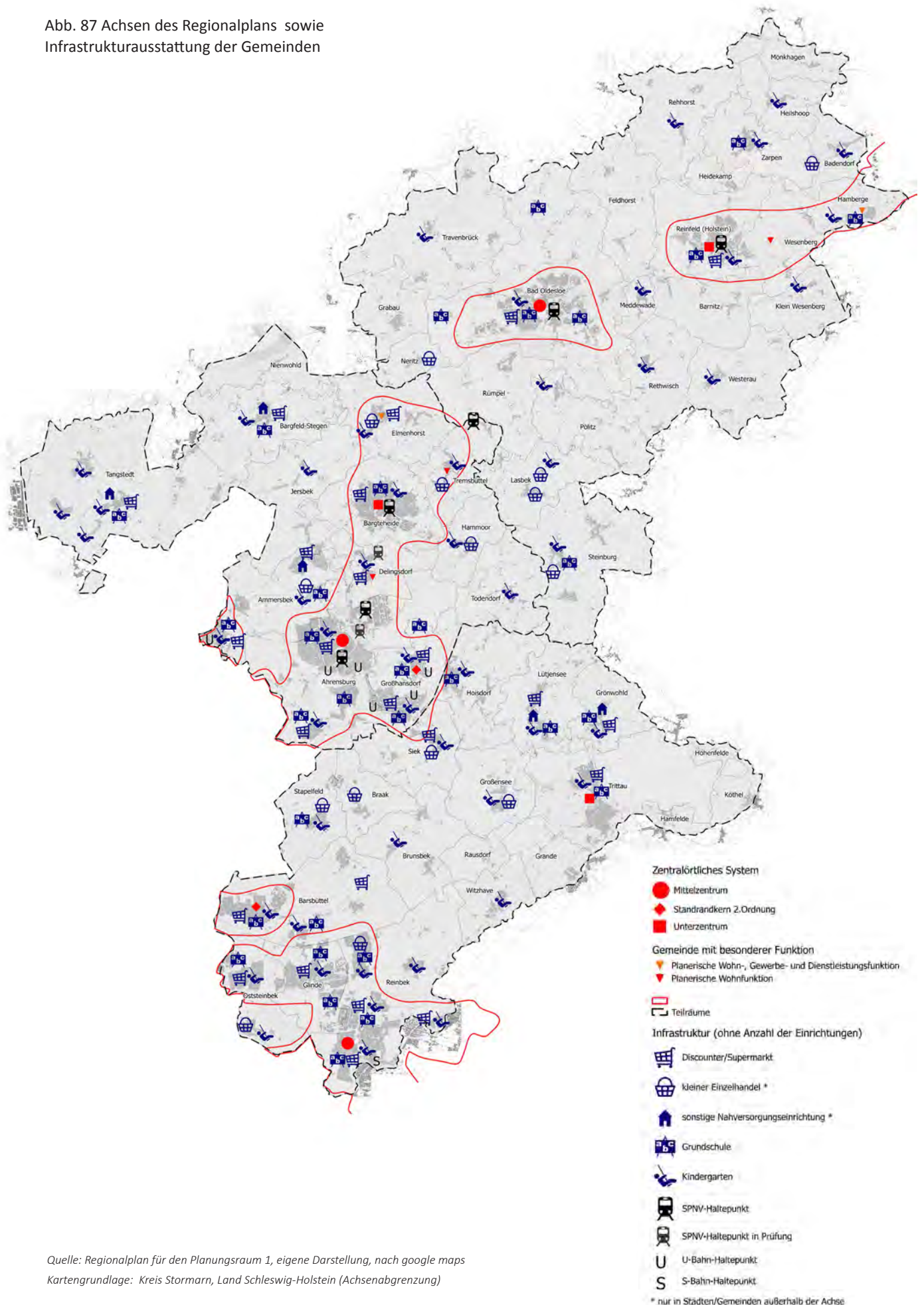
Der LEP 2010 ermächtigt die Regionalplanung Gemeinden oder Ortsteile von Flächengemeinden zu benennen, die „für eine besondere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung“ geeignet sind, sofern diese „hinsichtlich ihrer Infrastrukturausstattung und ihrer Verkehrsanbindung sowie unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten über die Voraussetzungen für eine solche Entwicklung verfügen, die nicht zu Lasten der Zentralen Orte gehen soll“ (LEP 2.3 Absatz 1).

Einige überwiegend größere Gemeinden (in der Regel mit über 2.500 Einwohnern) im südlichen und mittleren Kreisgebiet verfügen über eine überdurchschnittliche Infrastrukturausstattung (Grundschule, Einzelhandel, ärztliche Versorgung, Nähe zur SPNV-Haltestelle, vgl. Abb. 87, nächste Seite) und eignen sich daher besser als andere einen Teil des prognostizierten Wohnungsbedarfs aufzunehmen.

Es wird daher empfohlen *im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans* zu prüfen, ob neben den auf der Achse liegenden Gemeinden mit planerischer Wohnfunktion, die bereits jetzt zur Entlastung der Mittel- und Unterezentren dienen, den außerhalb der Achse liegenden und infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinden eine besondere Funktion für Wohnen zugewiesen werden kann. Dabei sind die ökologischen Belange sowie die Verkehrsanbindung von großer Bedeutung für die Vergabe einer besonderen Funktion für Wohnen (vgl. LEP 2.3 Abs. 1).

In solchen „Gemeinden mit besonderer Funktion für Wohnen“ sollte grundsätzlich eine über den örtlichen Bedarf hinaus gehende Entwicklung möglich sein, die auf den festgestellten Bedarfen basiert. Der festzulegende Umfang hängt davon ab, welche und wie viele Wohneinheiten sich in den Städten und Gemeinden auf der Achse realisieren lassen.

Abb. 87 Achsen des Regionalplans sowie Infrastrukturausstattung der Gemeinden



Quelle: Regionalplan für den Planungsraum 1, eigene Darstellung, nach google maps
 Kartengrundlage: Kreis Stormarn, Land Schleswig-Holstein (Achsenabgrenzung)

Die Prüfung des Umfangs sollte nach Möglichkeit durch die Abstimmung von Zentralen Orten und benachbarten Gemeinden im Rahmen von interkommunalen Konzepten zur Siedlungsentwicklung erfolgen (vgl. LEP Ziff. 2.3 Abs. 1 bzw. Handlungsempfehlung Interkommunale Konzepte zur Siedlungsentwicklung). In diesem Zusammenhang sind die teilräumlichen Neubaubedarfe mit den vorhandenen Wohnbauentwicklungspotenzialen abzugleichen und Art und Umfang der Handlungserfordernisse interkommunal abzustimmen.

Gegenwärtig wäre unter den Gemeinden mit überdurchschnittlicher Infrastruktur eine zeitnahe Realisierbarkeit neuer Wohneinheiten beispielsweise in Tangstedt möglich, da dort umfangreiche, planerisch gesicherte Flächenpotenziale (FNP-Reserven) vorliegen. Die meisten anderen Gemeinden verfügen zurzeit nicht über ausreichende Flächenpotenziale, sondern müssten zusätzliche Neuausweisungen vornehmen, die durch die oben vorgeschlagene Klarstellung angeregt werden könnten.

3. Ausnahmen im Rahmen der 15%-Regelung

In der aktuellen Genehmigungspraxis von Wohnungen in Gemeinden außerhalb der Achse werden alle neu entstehenden oder potenziell möglichen Wohneinheiten in Baulücken oder auf alten, ungenutzten Hofstellen auf den 15%-Rahmen (gemäß LEP Ziffer 2.5.2 Absatz 3 und 4) angerechnet. Neue Entwicklungsstrategien, wie eine höhere innerörtliche Verdichtung, sind daher laut Aussagen verschiedener Gemeindevertreter für kleine Gemeinden kaum attraktiv, da diese befürchten mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten in verdichteter Bauweise den 15%-Rahmen des Landesentwicklungsplans zu schnell auszuschöpfen.

Eine Ausnahmeregelung für in Baulücken, auf Grundstücken alter Hofstellen oder auf rückwärtigen Grundstücksbereichen entstehende neue Wohneinheiten könnte laut Aussagen von Gemeindevertretern einen Anreiz darstellen, sich verstärkt für eine solche Entwicklung einzusetzen. Eine höhere Bebauungsdichte würde sich damit nicht nachteilig auf künftige Entwicklungsspielräume der Gemeinden auswirken.

Daher wird empfohlen in den *neuen Landesentwicklungsplan* eine Ausnahmeregelung vom 15%-Rahmen bei der planerischen Entwicklung von konkreten Einzelfällen im Rahmen des demographischen Wandels (z.B. im Falle der Umnutzung von Höfen in kleinere Wohneinheiten oder den Bau stärker verdichteter Gebäude mit barrierefreien Wohnungen) aufzunehmen.

Die Gemeinden müssen jedoch nicht warten bis eine solche Regelung greift. Bereits heute ist es den Gemeinden möglich, in Abstimmung mit der Regionalplanung, konkrete Projekte im Rahmen des demographischen Wandels (z.B. die Umnutzung von Hofgebäuden in kleinere Wohneinheiten oder den Bau eines stärker verdichteten Gebäudes mit barrierefreien Wohnungen) umzusetzen. Die übrigen gesetzlichen Regelungen, wie z.B. die Landesbauordnung Schleswig-Holstein, sind dabei ebenfalls zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wird bei einer Neuaufstellung des Regionalplans empfohlen zu prüfen, ob eine Ausnahmeregelung grundsätzlich auch für besondere Baulücken (z.B. brach gefallene Grundstücke oder aufgegebene Hofstellen im Ortskern) gelten kann.

Ein Förderprogramm, wie es beispielsweise in Baden-Württemberg mit dem Programm „Flächen entwickeln durch Innenentwicklung“ existiert (vgl. auch S.87), könnte zudem einen Anreiz bieten, sich verstärkt der Entwicklung von Baulücken zu widmen.

Beispiel: Region Hannover: Entwurf zum RROP 2015

In der Region Hannover wird Gemeindeteilen eine besondere Wohnfunktion (=„ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen“) zugewiesen, sofern diese sich aufgrund ihrer Lage (in der Nähe eines SPNV-Haltepunktes) ihrer Größe oder ihrer Ausstattung stärker als andere Ortsteile für die Ausweitung von Neubaugebieten eignen. Im Entwurf zum RROP 2015 werden die folgenden Kriterien benannt:

- eine ausreichende Einwohnerzahl (ca. 2.500) für die Tragfähigkeit infrastruktureller Grundversorgungseinrichtungen,

- mindestens ein Nahversorger, der den Grundbedarf an Lebensmitteln und Drogeriewaren abdeckt,
 - eine herausragende ÖPNV-Anbindung (einen SPNV-Anschluss im Entfernungsradius von 1.500 m),
 - Lage in einem regionalen Teilraum mit besonders disperser Siedlungsstruktur und
 - mindestens eine einzügige Grundschule
- Dabei muss mindestens eine einzügige Grundschule vorhanden sein und zwei der weiteren oben angegebenen Kriterien erfüllt sein (vgl. Region Hannover 2015).

Prüfung neuer Instrumente

1. Aufnahme von Siedlungsdichten in den Regionalplan

Die Siedlungsstruktur ist aufgrund der besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur umso kosteneffizienter je höher ihre Dichte ist. Erst ab einer Netto-Dichte von 35 – 40 WE/ha gilt eine Siedlung als wirtschaftlich (vgl. Siedentop 2008). Eine stärker verdichtete Bauweise durch Wohnungen, die der steigenden Nachfrage durch Seniorenhaushalte sowie der vorhandenen Nachfrage durch junge Haushalte gerecht wird und zu einer höheren Kosteneffizienz der Siedlungsentwicklung beiträgt, stößt jedoch nicht bei allen kommunalen Akteuren auf Akzeptanz. Nach wie vor entstehen auch in den Zentralen Orten noch Baugebiete mit einer verhältnismäßig geringen Siedlungsdichte.

Daher wird empfohlen, Siedlungsdichten für die Zentralen Orte als Grundsatz in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans zu berücksichtigen sowie in den neuen Regionalplan aufzunehmen. Der LEP 2010 sieht eine „angemessen verdichtete Bauweise“ zurzeit nur für die „engeren Einzugsbereiche der Bahnhöfe und Haltepunkte des ÖPNV“ vor (vgl. LEP 2010, Kap. 2.4.1 Abs. 3).

Grundsätzlich sind zwei Möglichkeiten der Festlegung von Dichtewerten denkbar:

1. der Bezug von Dichtewerten auf alle neuen Baugebiete, die im Zuge der Trägerbeteiligung geprüft werden (vgl. Beispiel Saarland), oder
2. der Bezug von Dichtewerten auf die gesamte Gemeinde, so dass sich Baugebiete mit höherer Dichte und geringer Dichte ausgleichen können (vgl. Beispiel Region Stuttgart).

Beispiel: Landesentwicklungsplan (LEP) Saarland 2006

Der Landesentwicklungsplan des Saarlandes legt für Neubaugebiete folgende Siedlungsdichten als Ziel der Raumordnung fest, die von den Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung nachzuweisen sind (vgl. LEP Saarland Kap 2.4.2 (36)):

„(36) (Z) Als durchschnittliche Siedlungsdichte sind bezogen auf das Bruttowohnbauland bei

Wohnbauflächenausweisungen folgende Dichtewerte in Wohnungen pro Hektar (W/ha) mindestens einzuhalten:

- 40 W/ha in der Kernstadt des Oberzentrums;
- 30 W/ha in der Kernstadt der Mittelzentren im Ordnungsraum;
- 25 W/ha in der Kernstadt der Mittelzentren im Ländlichen Raum;
- 25 W/ha im zentralen Ort der Grundzentren im Ordnungsraum;
- 20 W/ha im zentralen Ort der Grundzentren im Ländlichen Raum;
- 20 W/ha in den nicht-zentralen Gemeindeteilen im Ordnungsraum;
- 15 W/ha in den nicht-zentralen Gemeindeteilen im Ländlichen Raum.“

Im Rahmen der Trägerbeteiligung kann die Landesplanungsbehörde auf die Ziele der Raumordnung hinweisen und die Anpassung an die Ziele der Siedlungsdichten wie auch an die Wohnungsbedarfe gemäß § 1 Abs. 4 BauGB verlangen.

Dadurch entfalten diese Instrumente ihre Wirkung auch bei der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) 2012).

Beispiel: Regionalplan Region Stuttgart 2009

In der Region Stuttgart wird die Siedlungsdichte nach Ermächtigung durch den Landesentwicklungsplan ebenfalls als Ziel der Raumordnung festgelegt. Dabei wird die Siedlungsdichte jedoch nicht auf einzelne Neubaugebiete bezogen, sondern auf die gesamte Gemeinde, so dass „ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer Verdichtung und solchen mit niedrigerer Verdichtung erfolgen“ kann, der den Gemeinden ein höheres Maß an Gestaltungsmöglichkeiten und Flexibilität erlaubt. „Einzelplanungen sind also regelmäßig im Sinne dieser Gesamtbeurteilung zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren“ (vgl. Region Stuttgart 2009, S. 60).

Es werden folgende Dichtewerte in Einwohnern pro ha (EW/ha) festgelegt (vgl. Regionalplan 2.4.0.8 (Z) Freiraumsicherung /Bruttowohndichte):

„Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme ist bei allen Neubebauungen eine angemessene Bruttowohndichte festzulegen. In der Region werden für neu zu erschließende Wohnsiedlungen die folgende Werte vorgegeben:

- Oberzentrum 90 EW/ha
- Schwerpunkte des Wohnungsbaus 90 EW/ha
- Mittelzentren 80 EW/ha
- Unterzentren 70 EW/ha
- sonstige Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit 60 EW/ha
- Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum 55 EW/ha
- übrige Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung 50 EW/ha“ (vgl. Region Stuttgart 2009).

2. Prüfung der Aufnahme von Siedlungsschwerpunkten in den künftigen Regionalplan, gemeinsam mit den Gemeinden, unter Berücksichtigung eines neuen Bahnhaltendes im Zuge des Baus der S-Bahn-Linie S 4 nach Bad Oldesloe

Angesichts des hohen Wohnungsbedarfs und steigender Bauland- und Immobilienpreise kann die Regionalplanung gemeinsam mit den Gemeinden Schwerpunktstandorte für die Siedlungsentwicklung festlegen, die in besonderem Maße den regionalplanerischen Zielsetzungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entsprechen.

Dabei handelt es sich um Standorte, die im Zusammenhang mit dem neuen Bahnhaltende im Zuge des Baus der S-Bahnlinie 4 von Hamburg bis Bad Oldesloe geprüft werden sollten. Zurzeit ist es ungewiss, wo ein neuer Haltepunkt entstehen wird. In der Diskussion befinden sich Ahrensburg-West, Delingsdorf und Tremsbüttel (mit dem bestehenden Haltepunkt „Kupfermühle“).

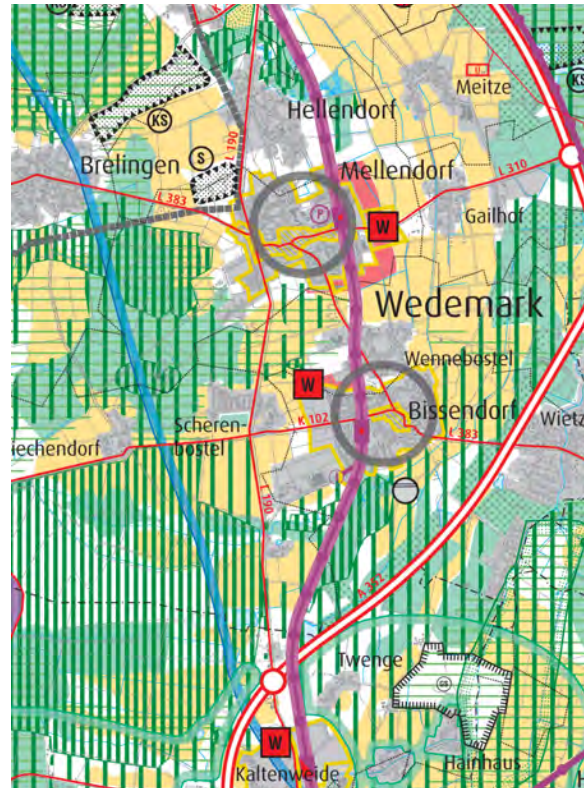
Gemeinsam mit der Bahn sowie den betroffenen Gemeinden sollte daher ein neuer Bahnhaltende hinsichtlich der dadurch entstehenden Chancen für die Siedlungsentwicklung betrachtet werden und auf der Grundlage von gemeinsam festgelegten Kriterien Möglichkeiten der künftigen Siedlungsentwicklung konzeptionell geprüft werden.

Durch die darauf beruhende Festlegung regionalplanerischer Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung als Ziel oder als Grundsatz, in Verbindung mit einem neuen oder bestehenden Haltepunkt, können sich Regionalplanung und die betroffenen Gemeinden gemeinsam für einen Standort positionieren und sichern der Bahn bei zeitnaher Umsetzung ein entsprechendes Fahrgastpotenzial.

Im Landesentwicklungsplan müsste eine entsprechende Grundlage für die Festlegung solcher Siedlungsschwerpunkte geschaffen werden.

Sollte das Instrument des „Siedlungsschwerpunktes“ landesplanerisch nicht auf Akzeptanz stoßen, so wird empfohlen, den Bau der S-Bahn nach Bad Oldesloe zum Anlass zu nehmen, gemeinsam die künftige Siedlungsentwicklung an neuen oder vorhandenen Haltepunkten zu prüfen.

Abb. 88 „Standorte mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ **W**



Quelle: RROP 2005, Region Hannover

Beispiel: RROP Region Hannover 2005

Im gültigen RROP der Region Hannover legte die Regionalplanung in Abstimmung mit den Städten und Gemeinden „Standorte mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „Vorranggebiete für die Siedlungsentwicklung“ fest.

Standorte mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten:

Die konkreten Standorte werden mittels eines Symbols (vgl. Abb. 88) sowie textlich als Ziele festgelegt. Dazu heißt es u.a. in Ziel D 1.6.2 Nr. 02:

„Schwerpunktaufgaben für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten als Entlastungs- und Er-

gänzungsfunktionen gegenüber dem Oberzentrum Hannover und den Mittelzentren haben folgende Grundzentren:

- Hemmingen mit dem Standort Arnum,
- Isernhagen mit dem Standort Altwarmbüchen, [...]“

In einigen Städten und Gemeinden wurden solche Standorte mit der Schwerpunktaufgabe Wohnen außerdem als „Vorranggebiete“ festgelegt und mittlerweile durch große Neubauvorhaben entwickelt (z.B. Langenhagen Weiherfeld), die als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wurden (vgl. Strategiebaustein „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“).

Wettbewerb „Neues Wohnen im Demographischen Wandel“

Akteure	<input checked="" type="checkbox"/> Kleine Gemeinden und Ämter <input checked="" type="checkbox"/> Größere Gemeinden und Städte <input checked="" type="checkbox"/> Metropolregion
Leitziel	<input checked="" type="checkbox"/> Bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Wohnquartiere <input checked="" type="checkbox"/> Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums <input checked="" type="checkbox"/> Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren <input checked="" type="checkbox"/> Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen
Projekttyp	<input checked="" type="checkbox"/> Beraten / Initiieren <input type="checkbox"/> Planen / Regulieren
Anknüpfung, Synergien	Das Projekt greift die Idee von Modellvorhaben auf, wie sie auf Ebene der Metropolregion mit den Leitprojekten oder auf Landesebene durchgeführt werden.

Handlungserfordernis

Viele Akteure erkennen mittlerweile den Handlungsbedarf bei der künftigen Siedlungsentwicklung neue Wege zu gehen. Allerdings herrscht kein Konsens über die Art des Weges. So setzen die Städte und Gemeinden jeweils unterschiedliche Schwerpunkte hinsichtlich ihrer Siedlungsentwicklung.

Der Wettbewerb geht davon aus, dass nur die Wege zum Ziel führen werden, die von den jeweiligen Akteuren aus den Gemeinden und Städten mitgetragen und aktiv beschritten werden. Er ermöglicht eine unterschiedliche Schwerpunktsetzung bei grundsätzlich gleicher Zielrichtung und belässt den einzelnen Akteuren auf der Grundlage von definierten Kriterien ausreichende Spielräume.

Beschreibung

Der Wettbewerb setzt einen Anreiz für die Städte und Gemeinden neue Wege der Siedlungsentwicklung bzw. der Kommunikation über die künftige Siedlungsentwicklung zu beschreiten. Dabei sind grundsätzlich zwei Möglichkeiten denkbar:

1. Die Metropolregion stellt in einem neuen Leitprojekt eine Fördersumme bereit, die auf der Grundlage von definierten Qualitätskriterien für Projekte zum „Neuen Wohnen im demographischen Wandel“ vergeben wird. Das Projekt knüpft damit unmittelbar an die zurzeit laufenden Leitprojekte „Demographie und Daseinsvorsorge“ sowie „Innenentwicklung“ an.

Das Ziel sollte in der Förderung der Umsetzung entsprechend weit entwickelter Projekte liegen, um auch quantitative Effekte auszulösen. Dabei können beispielsweise Projekte in Frage kommen, die im Rahmen der Anpassungsstrategie für die Städte und Gemeinden empfohlen werden.

2. Die Metropolregion lobt einen Wettbewerb aus, mit dem Ziel bereits umgesetzte innovative Projekte zum „Neuen Wohnen im demographischen Wandel“ zu prämiieren.

Zur Beurteilung von Projekten werden folgende grundlegenden Qualitätskriterien empfohlen:

- Aufbau neuer Netzwerke / Einbeziehung lokaler Akteure
- Entwicklung neuer Finanzierungsmodelle
- Förderung der Baukultur
- Förderung der Akzeptanz für neue Projekte der Siedlungsentwicklung

Eine fachliche Begleitung sowie der Austausch über die Projekte unterstützen die beispielhafte Wirkung auf andere Städte und Gemeinden.



Abb. 89 Senioirendorf Bargteheide

Quelle: BPW baumgart+partner

Wettbewerb „Neues Wohnen im Demographischen Wandel“: Beispiele

Der Aufruf zu Modellprojekten bzw. ein Wettbewerb „Guter Beispiele“ ist bewährtes Instrument von Bund, Ländern, Regionen und anderen Akteuren. Zahlreiche Beispiele auf Bundesebene (z.B. „Nationale Stadtentwicklungspolitik“, „Ex-WoSt“ oder „MORO“), Modellprojekte der Länder (z.B. in Schleswig-Holstein „Wohnlotsen“) oder auf Ebene von Regionen (Leitprojekte der Metropolregion) oder auch anderer Akteure (z.B. „Wettbewerb Kerniges Dorf“ der Agrarsozialen Gesellschaft e.V.) stellen Anreize dar neue Projekte zu entwickeln, befördern bereits begonnene Projekte und bieten die Möglichkeit beispielhafte Ergebnisse öffentlichkeitswirksam zu präsentieren.

Die folgenden Beispiele zeigen eine Auswahl von Projektaufufen zum Thema Innenentwicklung:

Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Landes Baden-Württemberg

Seit 2010 schreibt das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur des Landes Baden-Württemberg das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ aus, das gemeinsam mit den kommunalen Landesverbänden entwickelt wurde. "Das Programm bietet Städten, Gemeinden, Landkreisen und Nachbarschaftsverbänden flächendeckend im Land- also ohne Beschränkung auf eine Gebietskulisse- eine finanzielle Unterstützung an, um die innerörtlichen Entwicklungspotenziale (Wohnen und Gewerbe) im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Fläche zu mobilisieren." Seither wurden im ganzen Land ca. 190 kommunale Projekte mit einer Summe von rund 4 Mio. Euro gefördert.

<http://www2.mvi.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/68465/>

REGIONALEN des Landes Nordrhein-Westfalen

In NRW wurde 1997 das Instrument der REGIONALEN als regionalisierte Strukturpolitik des Landes entwickelt. Die Umsetzung von Maßnahmen erfolgt im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens: Zunächst bewerben sich die Regionen des Landes auf der Grundlage eines gemeinsam erarbeiteten Leitbildes für die Durchführung einer REGIONALE. Anschließend bewerben sich die Städte und Gemeinden mit konkreten Maßnahmen für eine Förderung. Die Projekte können je nach Leitbild Maßnahmen aus den Bereichen Städtebau, Umwelt, Wirtschaft, Kultur, Bildung und Wissen umfassen. Die Projekte werden dann "einem intensiven Qualifizierungsprozess unterzogen" und in einem Präsentationsjahr der Öffentlichkeit vorgestellt. Die aktuelle REGIONALE 2016 im Münsterland "Innenleben – Neue Qualitäten entwickeln! Neue Ideen für alte Wohngebiete!" hat ebenfalls die Siedlungsentwicklung im demographischen Wandel zum Gegenstand und befasst sich mit der Entwicklung älterer Einfamilienhausquartiere.

<http://www.regionalen.nrw.de>

<http://www.innen-leben.info/de>

Wettbewerb 2015. „Kerniges Dorf“ der Agrarsozialen Gesellschaft e.V., gefördert vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft sowie der Landwirtschaftlichen Rentenbank

Mit Preisgeldern von insgesamt 10.000 € werden Dörfer mit weniger als 5.000 Einwohnern ausgezeichnet, die „sich in ihrer baulichen Gestalt an Veränderungen in der Bevölkerung anpassen und dabei nachhaltig mit ihren Flächen und Gebäuden umgehen.“ Prämiert werden dabei sowohl erste Projekte des Bewusstseinswandels als auch abgeschlossene Projekte des Dorfumbaus.

<http://www.asg-goe.de/wettbewerb>

Regionale und lokale Wohnbündnisse

Akteure	<input checked="" type="checkbox"/> Kleine Gemeinden und Ämter <input checked="" type="checkbox"/> Größere Gemeinden und Städte <input checked="" type="checkbox"/> Land, Kreis, Metropolregion
Leitziel	<input checked="" type="checkbox"/> Bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Wohnquartiere <input checked="" type="checkbox"/> Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums <input checked="" type="checkbox"/> Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren <input type="checkbox"/> Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen
Projekttyp	<input checked="" type="checkbox"/> Beraten / Initiieren <input type="checkbox"/> Planen / Regulieren
Anknüpfung, Synergien	Der Wohnlotse und die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften sollten als Experte für den Wohnungsmarkt einbezogen werden

Handlungserfordernis

Mit der im September 2014 unterzeichneten „Schleswig-Holsteiner Erklärung – Wohnbündnis für Schleswig-Holstein“ (Untertitel: „Starke Städte – starke Partner – attraktive Regionen“) bekunden der Städteverband Schleswig-Holstein, der Städtetag sowie die Wohnungswirtschaft die Absicht, sich weiterhin für attraktiven, bezahlbaren sowie den demographischen Wandel berücksichtigenden Wohnraum in den Städten und Gemeinden des Landes einzusetzen.

Als ein wichtiges Instrument werden städtische Wohnbündnisse genannt, die dazu beitragen sollen, dass „die jeweiligen Stärken und guten Potenziale durch Ausbau und Verstetigung der partnerschaftlichen Zusammenarbeit“ noch besser genutzt werden (vgl. Schleswig-Holsteiner Erklärung Wohnbündnis für Schleswig-Holstein 2014).

Gleichzeitig werden in der vorangegangenen „Rahmenvereinbarung zur schleswig-holsteinischen Offensive für bezahlbares Wohnen“, die Anfang 2013 zwischen dem Land, den Interessenverbänden der Wohnungswirtschaft, der Eigentümer, der Mieter sowie der Städte und Gemeinden abgeschlossen wurde, konkrete Verpflichtungen für die beteiligten Akteure aufgeführt.

So verpflichtet sich das Land zur „Einbindung der Kommunen in Planung und Abwicklung konkreter Maßnahmen vor Ort“ und die wohnungswirtschaftlichen Vertragspartner zur „Mitwirkung am Abschluss konkreter Vereinbarungen und Projekte mit Städten und Gemeinden im Interesse einer gemeinsamen koordinierten Umsetzung der Offensive für bezahlbares Wohnen mit der Zielsetzung konkreter Umsetzung auf regionaler Ebene“ (vgl. Innenministerium Schleswig-Holstein 2013).

Regionale oder lokale Wohnbündnisse sind demnach ausdrücklich Gegenstand dieser Vereinbarungen und bedürfen nun der Umsetzung.

Beschreibung

Regionales Wohnbündnis: Da gerade die Mittelzentren im Hamburger Umland in ähnlichem Maße vom Siedlungsdruck betroffen sind, empfiehlt sich ein regionales Bündnis von Land, Metropolregion, Kreisen, entsprechenden Städten sowie Akteuren der Wohnungswirtschaft und Interessenverbände. Ziel eines solchen „Wohnbündnisses für das nördliche Hamburger Umland“, kann es sein konkrete Vereinbarungen zur Siedlungsentwicklung im demographischen Wandel (bspw. eine Förderquote) zu treffen.

Lokale Wohnbündnisse: Bei lokalen Wohnbündnissen handelt es sich um eine regelmäßige (z.B. jährliche) Zusammenkunft der kommunalen Wohnungsmarktakeure (Vertreter von Wohnungsunternehmen, Wohnungsverbänden, Städten und Gemeinden, Mieter- und Eigentümerverbänden), mit dem Ziel sich über die Handlungsbedarfe auf dem lokalen Wohnungsmarkt auszutauschen sowie künftige Handlungsoptionen abzustimmen und mittelfristig zu vereinbaren. (vgl. http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/2015/LokaleBuendnisse/01_Start.html?nn=1130880). Beispielsweise kann ein Ergebnis des Wohnbündnisses auf kommunaler Ebene darin bestehen, eine bestimmte Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen oder zu entwickelnder Flächen in der Stadt / Gemeinde zu vereinbaren.



Quelle: Q.pictures / pixelio.de

Wohnbündnisse, Beispiele und weitere Informationen

Bündnisse für Wohnen sind in den letzten Jahren insbesondere in Großstädten mit angespannten Wohnungsmärkten (z.B. Hamburg, Stuttgart, Bremen) eingegangen worden. In Hamburg und Bremen mündeten sie in eine Vereinbarung zwischen den Akteuren.

Aktuelle Studie zu lokalen Wohnbündnissen

Im Januar 2015 wurde vom BBSR eine Studie zu lokalen Wohnbündnissen beauftragt. Das Ziel der Studie besteht darin „die relevanten Handlungsansätze und Aktionsfelder lokaler Bündnisprozesse herauszuarbeiten und mit lokalen Akteuren aus der Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft im Rahmen von Expertenhearings aufzubereiten. Dabei sollen unter Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen Empfehlungen erarbeitet und sukzessive in den Bündnisprozess eingespeist werden.“ Im Rahmen dieser Studie wird ein Überblick über lokale Wohnbündnisse entstehen, an deren Erfahrungen auch das Wohnbündnis im Kreis Storman anknüpfen kann

http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/2015/LokaleBuendnisse/01_Start.html?nn=1130880

Hamburg

Im Jahr 2011 wurde im „Bündnis für das Wohnen“ zwischen dem Senat, den Wohnungsverbänden, den Mieterverbänden sowie der städtischen SAGA GWG beschlossen, dass Projekte mit Mietwohnungsneubau einen Anteil von 30% öffentlich geförderten Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen berücksichtigen müssen. Die Bindungsfrist beträgt 15 Jahre. Gleichzeitig hat sich die stadteigene SAGA zum Bau von 1.000 Wohnungen jährlich verpflichtet.

Das Bündnis wurde durch den „Vertrag für Hamburg“ zwischen dem Senat und den Bezirken ergänzt, der die Bezirke dazu verpflichtet eine vorgegebene Zahl neuer Wohneinheiten zu realisieren. Diese erhalten dafür Unterstützung durch Personal und bedarfsweise durch einen Wohnungsbaukoordinator, der auch für Konfliktlösungen zuständig ist.

In Hamburg müssen außerdem 20% der städtischen Grundstücke an Baugemeinschaften vergeben werden.

<http://www.hamburg.de/bsu/vertrag-fuer-hamburg/>

<http://www.hamburg.de/bsu/buendnis-fuer-das-wohnen/>

Bremen

Am Bremer „Bündnis für Wohnen“ beteiligen sich rund 40 Akteure aus Wohnungswirtschaft, Kammern und Verbänden, um gemeinsam mit dem Senat Wege zur Umsetzung der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Ziele zu verabreden. Im Herbst 2013 wurde neben einer Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens für Antragsstellende auch ein fortlaufender Bericht zur Entwicklung der prioritär zu entwickelnden Wohnungsbauflächen („30+ Flächen“) vereinbart.

Gleichzeitig hat die Stadt eine Förderquote von 25% für alle städtischen Grundstücke und Flächen mit neuem Baurecht beschlossen, die seit März 2013 gilt.

<http://www.senatspressestelle.bremen.de/detail.php?gsid=bremen146.c.74226.de&as>

NRW

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen hat mit den Städten Köln und Münster „globale Förderbudgets“ zur Bereitstellung von Finanzmitteln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vereinbart.

Diese ermöglichen den Kommunen flexibel mit den verschiedenen Budgets der Programme Mietwohnungen, Eigentumsförderung und Bestandsinvestitionen umzugehen. Gleichzeitig verpflichten sich die beiden Städte eine bestimmte Anzahl an öffentlich geförderten Wohneinheiten zu realisieren, auf städtischen Grundstücken mindestens 30% öffentlich geförderte Wohnungen umzusetzen und weitere Flächenpotenziale für öffentlich geförderten Wohnungsbau baureif zu machen. Grundlage dafür bilden wohnungspolitische Handlungskonzepte.

http://www.mbwsv.nrw.de/presse/pressemitteilungen/Archiv_2014/2014_08_27_Quote_Wohnungsbau/index.php

Regionale und lokale Wohnungsmarktbörsen

Akteure	<input checked="" type="checkbox"/> Kleine Gemeinden und Ämter <input checked="" type="checkbox"/> Größere Gemeinden und Städte <input type="checkbox"/> Land, Kreis, Metropolregion
Leitziel	<input type="checkbox"/> Bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Wohnquartiere <input type="checkbox"/> Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums <input checked="" type="checkbox"/> Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren <input type="checkbox"/> Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen
Projekttyp	<input checked="" type="checkbox"/> Beraten / Initiieren <input type="checkbox"/> Planen / Regulieren
Anknüpfung, Synergien	<p>Der Wohnlotse und die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur Vernetzung von Akteuren.</p> <p>Vermutlich finden bereits in einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises Immobilientage oder -messen statt, an die angeknüpft werden kann. Ansprechpartner sind z.B. die örtlichen Sparkassen.</p>

Handlungserfordernis

Laut Aussagen der Wohnungswirtschaft ist der Anteil privater Eigentümer im Kreis Stormarn hoch. Deren Aktivitäten konzentrieren sich in der Regel auf bestimmte Städte oder Gemeinden. Nur wenige Wohnungsbaugesellschaften sind kreisweit aktiv.

Gerade in kleinen Gemeinden besteht zudem häufig das Problem, dass für Projektideen keine Bauträger gefunden werden können. Eine stärkere Vernetzung zwischen den privaten Eigentümern, Wohnungswirtschaft und Kommunen ist daher wichtig.

Beschreibung

Die Wohnungsmarktbörse dient der Vernetzung der verschiedenen Akteure des Wohnungsmarktes (Wohnungswirtschaft, Architekten, Baubetreuer, Finanzwirtschaft, Politik, Verwaltung, Bürger).

Die Akteure erhalten die Gelegenheit ihr Unternehmen / ihre Stadt oder Gemeinde zu präsentieren und neue Kontakte zu knüpfen. Damit kann zum einen die Grundlage für die Entwicklung neuer Projekte gelegt werden.

Zum anderen können Wohnungsmarktbörsen dazu genutzt werden geplante Wohnungsbauvorhaben vorzustellen und damit auch den Generationswechsel in älteren Einfamilienhausquartieren zu unterstützen.

Kommunikation von Arbeitshilfen / Literatur

Akteure	<input type="checkbox"/> Kleine Gemeinden und Ämter <input type="checkbox"/> Größere Gemeinden und Städte <input checked="" type="checkbox"/> Land, Kreis, Metropolregion
Leitziel	<input checked="" type="checkbox"/> Bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Wohnquartiere <input checked="" type="checkbox"/> Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums <input type="checkbox"/> Dialog mit Bürgern und Schlüsselakteuren <input checked="" type="checkbox"/> Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen
Projekttyp	<input checked="" type="checkbox"/> Beraten / Initiieren <input type="checkbox"/> Planen / Regulieren
Anknüpfung, Synergien	<p>Alle Austauschformate zum Thema Wohnen und Demographie, an denen kommunale Vertreter zusammen kommen, können als Forum für die Verbreitung der Arbeitshilfen und Leitfäden genutzt werden, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sitzungen des Wohnbündnisses, Wohnungsmarktbörse • Veranstaltungen des Wohnlotsen

Handlungserfordernis

Mit den zahlreichen im Rahmen von Modellprojekten des Landes erstellten Arbeitshilfen verfügt das Land Schleswig-Holstein über sehr gute Hilfestellungen für die Kommunen zur Bewältigung aktueller Herausforderungen. Darüber hinaus existieren viele weitere Leitfäden anderer Ministerien und Institutionen (siehe unten beispielhaft aufgeführte Arbeitshilfen).

Allerdings zeigten verschiedene Diskussionen mit den kommunalen Akteuren, dass diese nicht immer ausreichend bekannt sind oder berücksichtigt werden.

E-Mail-Verteiler oder Newsletter erfüllen aufgrund der Vielzahl von Absendern häufig nur unzureichend den Zweck der Information.

Beschreibung

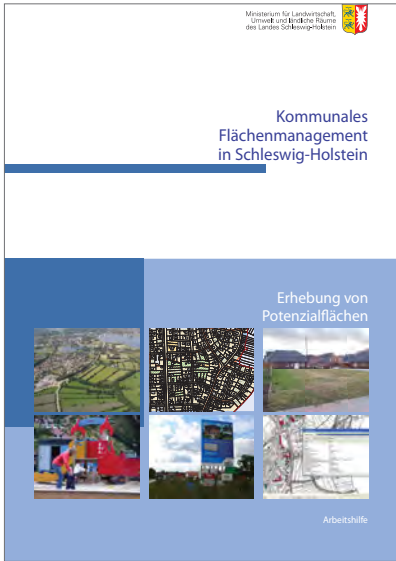
Es wird daher empfohlen, die Informationsbroschüren zielgerichtet bei den verschiedenen Veranstaltungen von Land, Metropolregion und Kreis als Printfassung oder in Form einer übersichtlichen Kurzzusammenfassung mit Hinweisen zum Download zu verteilen.

Arbeitshilfen zur Innenentwicklung (Schleswig-Holstein)



Qualitätvolle Innenentwicklung
Eine Arbeitshilfe für Kommunen

Erscheinungsjahr 2010



Kommunales Flächenmanagement in Schleswig-Holstein

Erhebung von Potenzialflächen

Arbeitshilfe

Erscheinungsjahr 2011

RAUM & ENERGIE

Zwei Beispiele der Ausprägung

Gute Praxisbeispiele für Innenentwicklung

Der demografische Wandel und die daraus folgende Abnahme und strukturelle Veränderung der Wohngebäudebestände haben in Schleswig-Holstein die Diskussion zum Thema Innenentwicklung von Modell- in verschiedenen Kommunen föhrt erhoi länger eine intensive Auseinandersetzung dazu stat. Zwar konnte in einer ersten Ausprägung durch Institut Raum & Energie (IREE) Vorprojekte in Schleswig-Holstein, die innovative Lösungsansätze und technische, ökonomische Erfahrungen präsentieren, noch nicht gleichermaßen. Dennoch sind erprobte Handlungsmodelle, erprobte innovative Ideen und detaillierte Lösungsvorschläge vorhanden, die einen Beitrag zur Innenentwicklung leisten. Im Folgenden werden diese Praxisbeispiele aus Schleswig-Holstein sowie Projekte aus anderen Bundesländern vorgestellt.

Die Praxisbeispiele sind nach folgenden inhaltlichen Schwerpunkten sortiert:

■ I) Systematische Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen	Seite
■ II) Quartierslösungen und Quartiersentwicklung	2
■ III) Entwicklungsansätze zur Stärkung von Innenentwicklung	6
■ IV) Stärkung der Innenentwicklung durch interkommunale Abstimmung/Kooperation	10
■ V) Verschiedene verfahrensmäßige Handlungsansätze und Abwägungsmöglichkeiten	14
■ VI) Systematische Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen	17
■ VII) Quartierslösungen und Quartiersentwicklung	22
■ VIII) Quartierslösungen und Quartiersentwicklung	24

Über zu dieser thematischen Gliederung werden die Beispiele von verschiedenen Möglichkeiten zugunsten, die den Handlungsansätzen für die Kommunen weiterzugeben:

- 1) Systematischer Planungsvorgang → Die Kommune handelt auf der Basis wissenschaftlicher, methodisch fundierter Analysen.
- 2) Strategischer Planungsvorgang → Die Kommune handelt auf der Basis grundlegender, strategischer Überlegungen (insbesondere in Verbindung mit Kooperations- und Beteiligungsverfahren).
- 3) Anreizsysteme → Das Handeln der Kommune zielt auf die Schaffung positiver Rahmenbedingungen zur Stärkung der Innenentwicklung.
- 4) Einzelprojekte → Die Kommune handelt anlassbezogen. In der Regel geht es um eine konkrete städtebauliche Entwicklung.

Beitrag & Energie


Beitrag & Energie
 Institut für Raum- und Energieplanung
 Postfach 10 15 10, 24109 Kiel
 Tel: 0431 923-100, Fax: 0431 923-101
 E-Mail: info@raum-und-energie.de

Beitrag & Energie
 Postfach 10 15 10, 24109 Kiel
 Tel: 0431 923-100, Fax: 0431 923-101
 E-Mail: info@raum-und-energie.de

Beitrag & Energie
 Postfach 10 15 10, 24109 Kiel
 Tel: 0431 923-100, Fax: 0431 923-101
 E-Mail: info@raum-und-energie.de

Erscheinungsjahr 2010

Weitere Arbeitshilfen: Innenentwicklung

DIE – Chance für das Dorf! 

Dorfförderung in den Verbandsgemeinden Daun, Gerolstein, Kelberg und Ulmen (DIE)
Projekt der LEADER-Region Vulkaneifel
Thema: Ansprache von Eigentümern leerstehender Gebäude
Von: IFR (Seibert, Soboth) und Plan-Lenz
Datum: November 2013

**Tipps zur Ansprache
von Eigentümern leerstehender Gebäude**

Intention

Die erste Bestandsaufnahme in allen 125 Dörfern der vier VGn Daun, Gerolstein, Kelberg und Ulmen in 2011 hat gezeigt, dass bereits knapp 1000 Gebäude leerstehen, mit der Aktualisierung der Bestandsaufnahme haben sich die Leerstände bereits auf über 1100 erhöht.

Um diese Leerstände zumindest teilweise zu mobilisieren oder auch einen Abriss bei nicht mehr erhaltenswerter bzw. nicht mehr sanierbarer Bausubstanz anzuregen, ist es notwendig, mit den Eigentümern dieser Gebäude seitens des Ortsgemeinderates/ Ortsbeirates ins Gespräch zu kommen. Dies geschieht bereits teilweise seitens der Ortsgemeinderäte und Ortsbeiräte, viele Ortsgemeinden berichteten aber auch von Hemmnissen im Zusammenhang mit der Eigentümeransprache.


Auf der ersten Runde der Lernprozesse zwischen den Modelldörfern und den übrigen Dörfern des jeweiligen Dorftyps haben Arbeitsgruppen daran gearbeitet, Argumente aus Sicht eines Eigentümers und aus Sicht der Ortsgemeinde für die Eigentümeransprache zu sammeln.

Diese finden Sie aufbereitet und mit einem Prozessvorschlag verbunden in den Ihnen hier vorliegenden Tipps zur Eigentümeransprache leerstehender Gebäude. Sie sollen Ihnen die Eigentümeransprache erleichtern.



Teil A behandelt leer stehende Gebäude, die einer neuen Nutzung zugeführt werden können,
Teil B sog. Schrottmobilien, bei denen nur noch der Abriss bleibt.

1

Erscheinungsjahr 2013, Region Vulkaneifel



**Kleine Lücken –
Große Wirkung**
Realisieren, das unterschätzte Potential der Innenentwicklung


Erscheinungsjahr 2008, Stuttgart

Arbeitshilfen: Innenentwicklung, Wohnungsmarkt

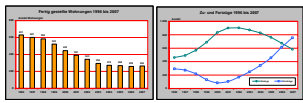


ALLES VERBAUT – UND WAS DANN?
Flächensparendes Bauen als Zukunftsaufgabe

Erscheinungsjahr 2007

IFS Institut für Stadtforschung und
Strukturpolitik GmbH 



Arbeitshilfe
für den Aufbau eines
Monitorings Wohnen



im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein

Februar 2008

Erscheinungsjahr 2008

 Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH 

**Arbeitshilfe 1:
Erstellung kommunaler
Wohnungsmarktkonzepte
(vormals Wohnraumversorgungskonzepte)**
**inklusive Handlungsfeld
Energieeinsparung im Bereich Wohnen**

Ergänzte Fassung Februar 2008

Auszüge aus dem Gutachten "Möglichkeiten und Grenzen der Entwicklung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte für mittlere Zentren in Schleswig-Holstein", erarbeitet vom IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, 2003

Ergänzung auf Grundlage des Gutachtens "Wohnungsmarktkonzepte und Monitoring", erarbeitet vom IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, 2008

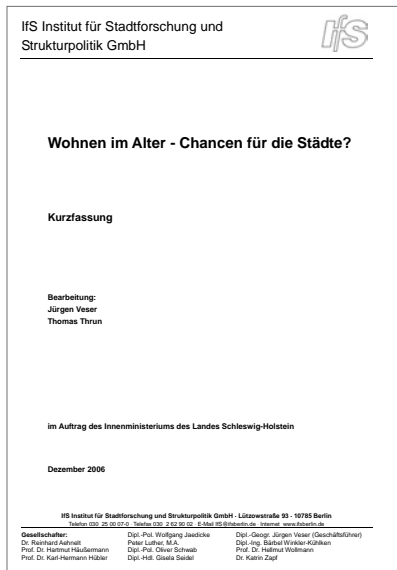
Erscheinungsjahr 2008

IB.SH
Ihre Förderbank

**Arbeitshilfe
Kooperationsvertrag**
Hinweise für Kommunen und Wohnungsunternehmen
Immobilienkunden Individualgeschäft

Erscheinungsjahr 2011

Arbeitshilfen: Wohnen, Genossenschaften



Erscheinungsjahr 2006



Erscheinungsjahr 2014

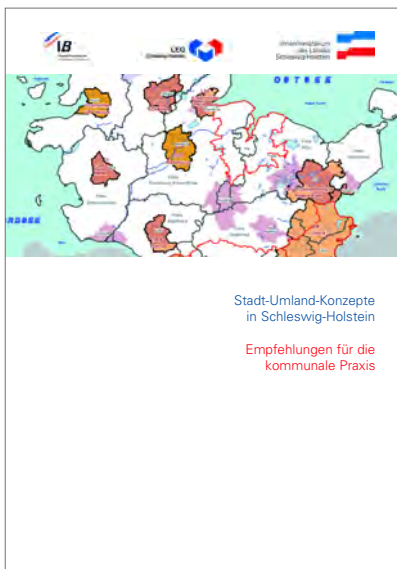


Erscheinungsjahr 2010/2012/2013



Erscheinungsjahr 2012

Arbeitshilfe: Interkommunale Kooperation



Erscheinungsjahr 2004

11. Ausblick: Szenarien

Methodik der Szenarienerstellung

1. Situationserfassung

Zunächst erfolgt eine präzise Problemdefinition, bei der die zu bearbeitenden Themen klar abgegrenzt werden.

- Die Bevölkerungszahl im Kreis nimmt weiterhin zu, sogar stärker als in der vorliegenden Prognose.
- Die Bevölkerung wird älter, die Haushalte kleiner.
- Dadurch nimmt die Nachfrage nach kleineren Wohnungen auch in kleinen Gemeinden zu.
- Gleichzeitig hält die Nachfrage nach EFH zunächst noch an, mit voraussichtlich rückläufiger Tendenz.
- Einige Städte auf der Achse verfügen über sehr geringe Flächenpotenziale, um dieser Nachfrage gerecht zu werden sowie über geringe Entwicklungsmöglichkeiten oder Absichten.
- Einige Gemeinden außerhalb der Achse verfügen über sehr umfangreiche Entwicklungsabsichten, die jedoch nicht immer mit der Regionalplanung abgestimmt sind.
- Andere Gemeinden außerhalb der Achse verfügen nur über sehr geringe Absichten der Entwicklung aufgrund von Folgekosten.

2. Systemanalyse

Anschließend werden die Einflussfaktoren bestimmt, die Auswirkungen auf die künftige Entwicklung haben.

- Vorhandensein von Flächenpotenzialen
- Möglichkeiten der Flächenneuausweisung (planerische Restriktionen, z.B. Regionalplanung, Landschaftsschutz)
- Grundstückspreise und Verkaufsbereitschaft von Eigentümern
- Absichten der Flächenneuausweisung
- Absichten der Entwicklung von stärker verdichtetem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau in den Gemeinden
- Akteure auf dem Wohnungsmarkt (Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Baugemeinschaften, private Bauherren)
- Kooperationsbereitschaft der Städte und Gemeinden

3. Annahme künftiger Entwicklungen

Die wichtigsten Einflussfaktoren werden bestimmt, aus denen Grobszenarien formuliert werden.

wichtigste Einflussfaktoren = Aktivitäten der Städte, Gemeinden, Kreis, Land, Wohnungsbaugesellschaften, Initiativen, Metropolregion

Grobszenarien werden definiert:

1. Trendszenario = die Siedlungsentwicklung folgt dem Trend der letzten Jahre, überwiegend auf den vorhandenen Flächenpotenzialen

2. Entwicklungsszenario = bei der Siedlungsentwicklung werden von vielen Akteuren neue Wege beschritten

4. Ausarbeitung der Szenarien

Aus den wichtigsten Einflussfaktoren werden alternative Szenarien formuliert

Alternative Szenarien werden formuliert, am Beispiel von:

- Haushalten
- kommunalen Handlungsfeldern

In polarisierender Art und Weise zeigen zwei Szenarien mögliche Auswirkungen auf die Bevölkerung im Kreis sowie auf die Kommunen, in Abhängigkeit von den künftigen kommunalen Strategien der Siedlungsentwicklung. Sie verdeutlichen die Bedeutung einer integrierten Betrachtung der Siedlungsentwicklung mit den Themen Verkehr, Wirtschaft und soziale Infrastruktur sowie die Möglichkeiten kommunaler Einflussnahme.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Szenarien um mögliche Zukunftsbilder handelt, die zwar Wirkungszusammenhänge, Risiken und Chancen illustrieren, die aber aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge und der Vielfalt der handelnden Akteure auch ganz anders aussehen können.

In einem *ersten Szenario (Trendszenario)* wird angenommen, dass die Aktivitäten dem Trend der letzten Jahre folgen. Siedlungsentwicklung findet überwiegend auf den angegebenen Flächenpotenzialen statt. Dabei werden vorrangig Einfamilienhäuser entwickelt und nur in wenigen Kommunen Geschosswohnungsbau.

Das *zweite Szenario (Entwicklungsszenario)* geht davon aus dass viele Städte und Gemeinden ihre Anstrengungen bezüglich des stärker verdichteten, demographiegerechten Wohnungsbaus verstärken und durch den Kreis, das Land und die Metropolregion unterstützt werden. Gleichzeitig gelingt es ihnen auch private Initiativen und Wohnungsbaugesellschaften stärker in die Entwicklung einzubeziehen.

Die Auswirkungen der verschiedenen Entwicklungsmöglichkeiten werden sowohl am Beispiel fiktiver Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen verdeutlicht sowie an den Konsequenzen für die Kommunen bzw. die kommunalen Handlungsfelder Wirtschaft, soziale Infrastruktur und Verkehr.

Die Haushalte 2015

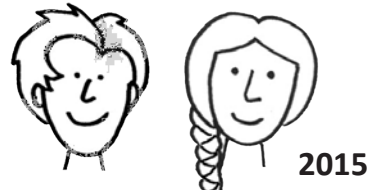


2015

Ursula S. (72) aus "Mittelstadt" verfügt über eine kleine Witwenrente und über ein mittelgroßes Haus aus den 1970er Jahren, das sie sich damals gemeinsam mit ihrem Mann gekauft hat und in dem ihr Sohn aufgewachsen ist. Dieser lebt mittlerweile mit seiner Familie in Süddeutschland. Seit dem Tod ihres Mannes vor zwei Jahren überlegt sie sich in eine kleinere Wohnung zu ziehen und sieht regelmäßig die Zeitungsannoncen durch.

Allerdings hat sie viele Fragen: Wie legt sie das Geld an, das sie für ihr Haus erhalten würde. Soll sie damit die

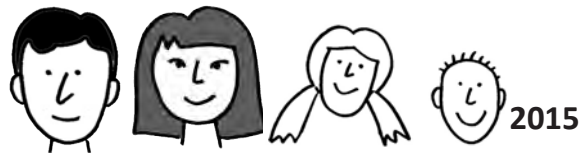
Miete für eine neue Wohnung aufstocken? Oder ist es sinnvoller sich eine Eigentumswohnung zu kaufen? Doch diese ist ja genauso teuer wie ihr Haus. So richtig, weiß sie nicht, an wen sie sich dazu wenden soll. Ihren Sohn möchte sie damit nicht belasten. Er wohnt ja auch viel zu weit weg.



2015

Malte D. (20) aus "Umlanddorf" hat nach seinem Abitur eine Ausbildung zum Kfz-Mechatroniker im ca. 20 Minuten entfernten "Mittelstadt" begonnen.

Er ist in seinem Heimatort verwurzelt und in der örtlichen Feuerwehr und im Schützenverein aktiv. Er möchte gerne *mit seiner Freundin Neele F. (19)* aus "Nachbardorf", die ebenfalls in "Mittelstadt" eine Ausbildung als Erzieherin macht, zusammen ziehen und sucht eine Wohnung im Dorf oder im Nachbarort.



2015

Familie Groß (36, 39, 5, 3) aus Hamburg erwartet ihr drittes Kind. Die Hamburger Wohnung ist mittlerweile zu eng geworden, große Wohnungen sind nicht bezahlbar. Daher überlegen sie sich in das Umland umzuziehen. Herr Groß arbeitet beim Hamburger Finanzamt, Frau Groß ist Altenpflegerin und seit Geburt ihres ersten Kindes nicht mehr berufstätig. Wenn alle Kinder in die Kita gehen, möchte sie wieder in den Beruf einsteigen.

Trendszenario (Grundlage: Variante 1)

Im Trendszenario entwickeln alle Gemeinden ihre Flächenpotenziale gemäß ihrer Verfügbarkeit und erschließen darüber hinaus nur wenige neue Flächen am Siedlungsrand. In den meisten Gemeinden werden überwiegend Grundstücke für Einfamilienhäuser entwickelt. Von der Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere und teilweise auch von der Neuausweisung von Flächen wird in vielen Städten und Gemeinden Abstand genommen, weil dort Proteste von Anwohnern oder hohe Folgekosten für die soziale Infrastruktur befürchtet werden. Nur einigen kleinen Gemeinden gelingt eine größere Flächenentwicklung innerhalb des 15%-Rahmens.

Trendszenario: Die Haushalte im Jahr 2025



Ursula S. (82) bewohnt nach wie vor ihr altes Einfamilienhaus. Die wenigen in der Nähe liegenden Wohnungen, die in der Zeitung angeboten wurden, waren zu teuer, ältere in der Regel nicht barrierefrei.

Einmal hatte sie sich auf eine Warteliste setzen lassen für eine Wohnung in einer in der Nähe der Innenstadt liegenden Seniorenwohnanlage. Doch dies war ohne Erfolg. Die übrigen angebotenen Wohnungen lagen nicht in ihrem Stadtteil, in dem sie die Nachbarschaft sehr schätzt und Supermärkte, Ärzte und die Bushaltestelle ganz in der Nähe liegen. Irgendwann hat sie die Suche dann aufgegeben, zumal sie immer noch nicht genau wusste, wonach sie eigentlich suchen sollte.

Auch wenn einige Nachbarn mittlerweile nicht mehr da sind, sind doch einige nette neue Familien zugezogen. Und ihre Freundin im Nebenhaus wohnt immer noch dort. Zum Glück helfen sie sich auch im Krankheitsfall manchmal gegenseitig. Mittlerweile wird ihr die Pflege des Gartens allerdings viel zu viel. Ihr Sohn kommt nur zweimal im Jahr, um wenigstens das Größte im Garten zu machen. Wie lange das noch so weiter geht, weiß sie nicht. Manchmal denkt sie an ein Pflegeheim. Doch das ist was für Leute, die sich nicht mehr alleine versorgen können.



Malte D. und Neele F. (30, 29) wohnen mittlerweile in "Nachbarstadt", in einem anderen Kreis im Umland von Hamburg. Sie haben weder in "Umlanddorf" noch in "Nachbardorf" eine Wohnung gefunden. Die in der Nachbarschaft von Maltes Eltern kürzlich nach dem Auszug der Tochter entstandene Einliegerwohnung wurde schnell an einen ehemaligen Schulkameraden der Tochter vermietet. Die wenigen anderen kleinen Wohnungen sind vermietet und es bestand keine Aussicht auf eine frei werdende Wohnung. Am Dorfrand entstanden nur neue Einfamilienhäuser.

Malte und Neele haben daher versucht in "Mittelstadt", wo er arbeitet, eine Wohnung zu finden. Dort standen immer zwischen 30-40 Wohnungssuchende bei Wohnungsbesichtigungen vor der Tür. Bevorzugt wurden allerdings etwas ältere Paare mit einem höheren Einkommen. Und auch der Wohnberechtigungsschein nützte ihnen wenig, denn öffentlich geförderte Wohnungen waren und sind knapp.

Daher dehnten Malte und Neele ihren Suchradius aus. In der in der Nähe liegenden "Nachbarstadt" außerhalb des Kreises Stormarn fanden sie endlich, was sie suchten: 2,5 Zimmer und ein kleiner Balkon zu einem bezahlbaren

Preis in einem Haus aus den 1970er Jahren. Da beschlossen Malte und seine Freundin zuzugreifen. Zwar hatten sie es jetzt weiter zu ihren Ausbildungsstellen, doch das nahmen sie gerne in Kauf. Zum Glück konnten sie meistens zusammen mit Maltes Auto dorthin fahren.

Am Anfang, nach ihrem Auszug, fuhren sie noch oft zu ihren Eltern und alten Freunden in die Dörfer, doch dann wurden die Fahrten immer seltener, besonders als seine Freundin eine neue Stelle in Hamburg annahm und viele der Freunde ebenfalls wegzogen. Nun unternahmen sie häufiger etwas in Hamburg und Malte gab die Mitgliedschaft in der freiwilligen Feuerwehr und im Schützenverein auf.

Neele F. erwartet nun ihr erstes Kind. Malte und Neele sind wieder einmal auf Wohnungssuche. Sie sind jedoch optimistisch in „Nachbarstadt“ etwas zu finden, weil dort in den letzten Jahren sehr viel neu gebaut wurde. Ein Rückzug in die alte Heimat steht gar nicht mehr zur Diskussion. Neele arbeitet mittlerweile in „Nachbarstadt“ und Malte pendelt nach wie vor in seinen ehemaligen Ausbildungsbetrieb, wo er seit einigen Jahren fest angestellt ist.



Familie Groß (46, 49, 15, 13, 10) hatte Glück gehabt. Da sie noch unter die Einkommensgrenze für die öffentliche Förderung fielen und der Kapitalmarkt so gute Finanzierungsbedingungen bot, fanden sie nach einigen Monaten ein Grundstück in "Umlanddorf", auf dem sie sich ein Eigenheim bauen konnten.

Die Fahrt zur nächsten S-Bahn-Station dauert zwanzig Minuten mit dem Auto, doch hatten sie viel Platz für die Kinder zum Spielen, als diese noch klein waren. Die Kita war am Ort, die Grundschule in "Nachbardorf". Leider hat der kleine, eigentümergeführte Supermarkt nach zwei Jahren geschlossen. Mittlerweile fahren die Kinder immer mit dem Schulbus in ihre weiterführenden Schulen. Nachmittags fährt Frau Groß sie mit dem zweiten Auto zum Musik- und Schwimmunterricht oder holt sie bei Freunden in "Nachbardorf" ab. Für größere Einkäufe fahren sie in der Regel mit dem Auto nach "Mittelstadt".

Manchmal bedauern sie es, dass sie sich damals gegen den Kauf eines alten Einfamilienhauses in "Mittelstadt" entschlossen hatten. Doch waren zum einen die Preise in guten Lagen sehr hoch, zum anderen scheuten sie sich vor dem Kauf eines alten Hauses. Da weiß man ja nie, was auf einen zukommt. Sie haben da schon viele Geschichten von einer defekten Heizungsanlage, schlechter Wärmedämmung und undichten Fenstern gehört. Da bauten sie lieber neu.

Frau Groß arbeitet mittlerweile wenige Stunden vormittags in einer ambulanten Pflegeeinrichtung, und betreut vorrangig Menschen in den Dörfern. Eine ihr angebotene Stelle in "Mittelstadt" hat sie abgelehnt.

Trendszenario: Die Kommunen im Jahr 2015



2025

Wirtschaft: Die fehlenden preisgünstigen Wohnungen haben in den Städten und größeren Gemeinden den Fachkräftemangel im Bereich Erziehung und Pflege verstärkt. Kitas und Seniorenheime suchen händeringend Personal. Pflegeheime gehen dazu über einzelne Zimmer an Pflegekräfte aus dem EU-Ausland zu vermieten. Dies verteuert jedoch die Beiträge für die Bewohner.

Verschiedene Wünsche von Unternehmensverlagerungen aus dem Hamburger Raum konnten nicht umgesetzt werden, da die Mitarbeiter in der Nähe der Unternehmen keinen bezahlbaren Wohnraum finden konnten.



2025

Soziale Infrastruktur: Zwar konnten die Schulen in den größeren Gemeinden und Städten auf der Achse alle gesichert werden, viele Schüler kommen jedoch mittlerweile von außerhalb. In einzelnen kleinen Gemeinden mussten Kitas ausgebaut werden. Zu einer Verkleinerung von Kitas kam es bislang nirgends, da die U-3 Betreuung, die 3-6 Betreuung sowie die Nachmittagsbetreuung für Grundschulkindern aufgrund der kontinuierlich steigenden Bedarfe ausgebaut wurde. Erst seit einem Jahr geht die Zahl der Neuanmeldungen zurück und es beginnen Überlegungen der Schließung von Einrichtungen in einzelnen kleinen Gemeinden.

Besonders betroffen waren die örtlichen Feuerwehren der Gemeinden, die immer mehr um ihren Nachwuchs bangen müssen. Da die jungen Leute dort keine Wohnung gefunden haben, zogen sie verstärkt in die älteren Wohnungsbestände der nahen Städte.



2025

Verkehr und ÖPNV: Der Verkehr insbesondere in den zentralen Orten ist mittlerweile zu einem noch größeren Problem geworden. Park & Ride-Plätze mussten überall ausgebaut werden. Die Diskussionen um den ruhenden Verkehr in den Innenstädten nehmen kein Ende. Auch die Angebote zum Schülerverkehr mussten ausgebaut werden, was die Haushalte sehr belastet.

Entwicklungsszenario (Grundlage: Variante 2 + Umsetzung einiger Handlungsempfehlungen)

Im Entwicklungsszenario wird davon ausgegangen, dass die Anstrengungen bezüglich der Bestandsentwicklung verstärkt werden. Vorhandene Flächenpotenziale, auch im Innenbereich wurden teilweise aktiviert sowie neue Flächen überwiegend in höherer Dichte und in den Zentralen Orten auch durch öffentlich geförderten Wohnungsbau entwickelt. Neue Wohngebiete entstanden überwiegend an infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten. Dazu haben sich einige kleine Gemeinden abgestimmt.

Entwicklungsszenario: Die Haushalte im Jahr 2025



2025

Ursula S. (82) fühlt sich sehr wohl in ihrer neuen 2,5 Zimmer Wohnung mit dem großen Balkon. Durch einen Flyer in ihrem Briefkasten hatte sie erfahren, dass in ihrem Stadtteil auf einem ehemaligen Einfamilienhausgrundstück neue barrierefreie Wohnungen in einer ansprechenden Stadtvilla mit insgesamt acht Wohnungen entstehen sollten. Gemeinsam mit ihrer auf dem Nachbargrundstück lebenden Freundin beschloss sie, sich die Wohnungen dort anzusehen. Die Wohnungen gefielen ihnen. Sie sind hell, barrierefrei und bezahlbar. Beide hatten Glück: Trotz einer kleinen Warteliste erhielten sie eine Wohnung, da sie aus dem angrenzenden Stadtteil kamen.

Der Vermieter, eine aus Hamburg stammende Genossenschaft, bot eine finanzielle Einlage in Form eines Mieterdarlehens an. Damit können die Wohnkosten über eine bestimmte Dauer reduziert werden. Eine monatliche Pauschale wird an eine Pflegeeinrichtung abgeführt, die bedarfsgerecht Leistungen für Senioren anbietet. Einmal, als sie von der Grippe heimgesucht wurde, hatte sie die Pflege schon in Anspruch genommen. Durch das Mieterdarlehen und die öffentliche Förderung ist die Miete gut von ihrer kleinen Rente bezahlbar.

Bezüglich des Umgangs mit ihrem Haus hatte sich Ursula S. bei der örtlichen Wohnlotsenstelle informiert. Letztlich entschied sie sich dafür einen Makler mit dem Verkauf des Hauses zu beauftragen. Das Haus war schnell verkauft. Eine junge Familie mit drei Kindern aus Hamburg erwarb dieses. Etwas 1/3 Teil des Ertrags zahlte sie als Mieterdarlehen an die Genossenschaft. Dann blieb ihr immer noch genug als Rücklage und für ihren Sohn.



Malte D. und Neele F. (30, 29) wohnen nun fast seit 10 Jahren in "Umlanddorf". Gerade als sie auf der Suche nach einer neuen Wohnung waren, erfuhren sie von einem geplanten neuen Wohnprojekt. Die ehemalige Gaststätte im Ortskern sollte zu fünf Wohnungen umgebaut werden, davon drei barrierefreie im Erdgeschoss. Nachdem ihn der Bürgermeister darauf ansprach, hatte ein örtlicher Bauunternehmer das Haus erworben und gemeinsam mit interessierten Bewohnern den Umbau geplant.

Um das Projekt umzusetzen hatte er sich an den Wohnlotsen des Kreises gewandt, der ihm gute Tipps für weitere Ansprechpartner geben konnte. Dadurch konnte er einige Fördermittel in Anspruch nehmen, die ihm sonst gar nicht bekannt gewesen wären und das Haus auch energetisch modernisieren.

Malte D. hatte durch seine Feuerwehrkollegen frühzeitig von dem Projekt erfahren und konnte sich gemeinsam mit seiner Freundin noch an der Grundrissgestaltung ihrer neuen Wohnung beteiligen. Auch für einen Balkon haben sie sich eingesetzt. Sie mussten zwar noch einige Monate warten, bis der Umbau fertig gestellt wurde, doch dafür konnten sie im Dorf bleiben.

Malte und Neele arbeiten weiterhin in "Mittelstadt". Neele hatte zwar einmal mit dem Gedanken gespielt in Hamburg zu arbeiten, diese Idee jedoch aufgrund der weiten Fahrzeiten wieder aufgegeben.

Vor kurzem erst haben sie sich eine Doppelhaushälfte in einem neuen Baugebiet in "Nachbardorf" gekauft, da Neele ihr erstes Kind erwartet. "Nachbardorf" hat sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt. Durch die Zuzüge in einige schöne neue Baugebiete, die auf der Grundlage von in der Presse viel beachteten städtebaulichen Wettbewerben entstanden sind, musste sogar die örtliche Grundschule ausgebaut werden. Auch die Kindertagesbetreuung wurde sukzessive ausgebaut, so dass Neele mittlerweile dort eine Stelle gefunden hat. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten im Ort und die Busverbindung ist nach wie vor recht gut.

Nun steht noch der Innenausbau des neuen Hauses an, bei dem ihnen Eltern, Nachbarn und Freunde tatkräftig zur Seite stehen.



Familie Groß (46, 49, 15, 13, 10) hatte sich die Entscheidung nicht leicht gemacht. Das Angebot an Häusern und Grundstücken war vielfältig. Auf der einen Seite wurden immer mehr ältere Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken angeboten. Gleichzeitig entstanden nun auch an den Rändern von "Mittelstadt" Reihen- und Doppelhäuser, die aufgrund ihrer geringen Grundstücksgröße bezahlbar waren. Und auch eine Baugemeinschaft machte Werbung für neue Mitglieder. Allerdings waren die Wartelisten für die Neubauten und die Baugemeinschaft aufgrund der hohen Nachfrage sehr lang.

Familie Groß ließ sich trotzdem bei einem Bauträger auf die Warteliste für ein 140 qm großes Reihnhaus auf einem 300 qm großen Grundstück, das am Stadtrand von "Mittelstadt" lag, setzen. Leider entschied das Los gegen sie.

Daher blieben noch die Alternativen eines älteren Einfamilienhauses oder eines Grundstücks in einer kleinen Gemeinde. Da sie sich bereits mit den Vorteilen des Wohnens in "Mittelstadt" auseinander gesetzt hatten, beschlossen sie, entgegen ihrer üblichen Pläne ein älteres Haus zu kaufen. Glücklicherweise gab es die örtliche Wohnlotsenstelle, dessen ehrenamtliche Mitarbeiter ihnen bei der Beratung zu möglichen Fördermitteln der KfW und des Landes sowie weiteren Ansprechpartnern hilfreich zur Seite standen.

Die finanzielle Unterstützung eines entsprechenden Gutachtens sowie einer professionellen Bauleitung überzeugte sie von der Idee, den Altbau auch energetisch hochwertig zu sanieren. Aufgrund der kompetenten Betreuung der Sanierung durch den Bauleiter konnten sie sogar zum geplanten Zeitpunkt in das fertige Haus einziehen.

Mittlerweile fühlen sie sich sehr wohl in dem gewachsenen Stadtviertel. Die älteren Nachbarn sind nett, auch junge Familien sind in den letzten Jahren in den Stadtteil gezogen. Herr Groß fährt meistens mit dem Fahrrad zur S-Bahn, so dass das Auto tagsüber von Frau Groß genutzt werden kann. Diese braucht es aber auch kaum. Sie arbeitet mittlerweile in einer neuen Seniorenanlage in "Mittelstadt", die sowohl ambulante als auch stationäre Pflege anbietet und nutzt das Auto in der Regel nur für Großeinkäufe. Die Kinder bewegen sich selbständig und können alle ihre Freizeittermine mit dem Fahrrad erreichen. Außerdem schätzt die Große es sehr, dass sie auch einmal kurz "in die Stadt" zum "shoppen" gehen kann.

Entwicklungsszenario: Die Kommunen 2025



2025

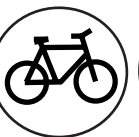
Wirtschaft: Dadurch dass im Kreis Stormarn vielerorts kleinere, auch öffentlich geförderte Wohnungen entstanden sind, hat sich der Druck auf den Mietwohnungsmarkt etwas entspannt. Pflegeeinrichtungen und Kitas werben um neue Mitarbeiter mit der hohen Wohn- und Lebensqualität im Kreis. Diese kommt auch Unternehmen zugute, für die auch die älteren Gewerbegebiete wieder interessant geworden sind. Der Kreis Stormarn kann seine Spitzenpositionen halten. Insbesondere das Handwerk hat von dem verstärkten Generationswechsel in den älteren Einfamilienhausquartieren profitiert. Die Auftragsbücher der Betriebe im Kreis sind voll, da viele Erwerber von Altimmobilen Sanierungen nachfragen.



2025

Soziale Infrastruktur: Da die neuen Wohngebiete stärker an den Auslastungen der Infrastrukturen (Kitas und Grundschulen) orientiert waren, blieb die Auslastung der Grundschulen in den Zentralen Orten stabil. Nur vereinzelt mussten sie etwas erweitert werden. Auch die vorhandenen Kitas stoßen an ihre Kapazitätsgrenzen.

In den kleinen Orten, die laut Regionalplanung eine „besondere Funktion für Wohnen“ erhielten, mussten weitere Einrichtungen ergänzt werden. Diese konnten durch das vorausschauende Baulandmanagement der Kommunen finanziert werden. In den übrigen Gemeinden blieben die Einrichtungen überwiegend erhalten.



2025

Verkehr und ÖPNV: In den Zentralen Orten und Stadtrandkernen sind aufgrund der stärker steigenden Einwohnerzahlen neue Verkehrskonzepte aufgestellt worden, in denen insbesondere der Radverkehr und der Fußgängerverkehr sowie der Ausbau der Park & Ride sowie Bike & Ride-Anlagen eine größere Rolle gespielt haben. Durch den sukzessiven Ausbau der Radwege, dem Erfolg von Elektro-Fahrrädern und neuen Konzepten für den ruhenden Verkehr konnte dem Verkehrsproblem in den Innenstädten gut begegnet werden. Dazu war allerdings ein nicht immer einfacher Austausch mit den Bürgern und dem örtlichen Einzelhandel notwendig.

12. Zum Modellcharakter des Projektes

Innerhalb des Leitprojektes „Demographie und Daseinsvorsorge“ der Metropolregion Hamburg nimmt die "Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel" eine Sonderrolle ein. Anders als in den meisten anderen Projekten dieses Leitprojektes geht es im Kreis Stormarn nicht um die Sicherung einer flächendeckenden Infrastruktur der Daseinsvorsorge wie "Ärzte, Krankenhäuser und Altenpflege, Supermärkte, Bus und Bahn, Schule und Kita" in Städten und Gemeinden mit abnehmenden Bevölkerungszahlen (vgl. <http://metropolregion.hamburg.de/demographie-und-daseinsvorsorge/>), sondern um die Anpassung des Siedlungs- und Wohnungsbaus in einem gleichzeitig vom Bevölkerungs- und Haushaltswachstum sowie vom demographischen Wandel "betroffenen" Kreis, in dem die Haushaltszahlen in den nächsten Jahren weiterhin stark ansteigen werden.

Im Vordergrund steht hier demnach der Aspekt des bezahlbaren und an den demographischen Wandel angepassten Wohnraums als besonderem Thema der Daseinsvorsorge.

Die Übertragbarkeit des Projektes ist daher vor allem für die Hamburger Umlandkreise gegeben, in denen Wachstum und demographischer Wandel ebenfalls gleichzeitig stattfinden. Anregungen kann das Projekt in folgenden Bereichen geben:

- Kommunikation zwischen dem Kreis, den Gemeinden und Wohnungsmarktakteuren,
- Erhebung von Flächenpotenzialen der Städte und Gemeinden,
- Abschätzung künftig realisierbarer Wohnungen,
- Ziele der Siedlungsentwicklung im demographischen Wandel,
- Handlungsempfehlungen für die Städte und Gemeinden,
- Handlungsempfehlungen für den Kreis oder das Land.

Kommunikation

Im Rahmen des Projektes fand eine intensive Kommunikation mit den verschiedenen Akteuren aus den Städten und Gemeinden im Rahmen diverser Veranstaltungen und Workshops statt. Die Wohnungswirtschaft wurde im Rahmen von Expertengesprächen und in die Abschlussveranstaltung aktiv mit einbezogen. Die innerhalb der Veranstaltungen auch in kleinen Gruppen geführten Diskussionen trugen vielerorts dazu bei, das Problembewusstsein für die künftigen Herausforderungen in diesem Handlungsfeld zu schärfen.

Insbesondere die enge Abstimmung mit der durch Vertretern aus dem Kreis, den Städten, Gemeinden, Ämtern, der Landesplanungsbehörde und der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn (WAS) besetzten Lenkungsgruppe sowie die Transparenz der Vorgehensweise förderte die Akzeptanz des Projektes und seiner Ergebnisse innerhalb des Kreises.

Erhebung der Flächenpotenziale

Die beschriebene Flächenpotenzialerhebung wurde trotz anfänglicher Bedenken von allen Städten und Gemeinden des Kreises unterstützt und lieferte im weiteren Verlauf des Projektes sehr gut verwertbare Resultate. Ihr Aufwand war überschaubar, die definierten Flächenpotenzialtypen nachvollziehbar. Es handelte sich dabei um eine sinnvolle Methodik, die eine Übersicht über aktivierbare Flächenpotenziale in einem Raum von der Größe eines Kreises lieferte und gleichzeitig die Städte und Gemeinden aktiv mit einbezog. Zur Akzeptanz der Abfrage trug auch die Zusage bei, dass die von den Kommunen aufgezeigten Flächen mit den konkreten Flächenpotenzialen nicht kartografisch verarbeitet werden, sondern rein die Flächentypen und -größen entscheidend sind.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine wichtige Voraussetzung für brauchbare Ergebnisse die genaue Erläuterung der Flächenpotenziale an konkreten Beispielen darstellt. Darüber hinaus muss eine sorgfältige Überprüfung auf der Grundlage von Karten und Plänen erfolgen, die jedoch nur zur internen Überprüfung verwendet werden sollten.

Abschätzung künftig realisierbarer Wohnungen

Die Ergebnisse der Berechnung der auf den vorhandenen Flächenpotenzialen möglichen Wohnungen bildete einen Kern der Diskussion mit den Vertretern aus Verwaltung und Politik in den Teilräumen des Kreises. Die Gegenüberstellung von prognostizierten und auf den vorhandenen Potenzialen möglichen Wohnungen verdeutlichte das Missverhältnis von Fläche und Bedarf sowie den Einfluss der Dichte der Bebauung auf die realisierbaren Wohneinheiten.

Eine solche Gegenüberstellung, die auch die möglichen Siedlungsdichten mit einbezieht, verdeutlicht nicht nur den quantitativen sondern auch den qualitativen Handlungsbedarf und kann dazu beitragen die Akzeptanz für neue Wohnangebote zu fördern.

Ziele der Siedlungsentwicklung im demographischen Wandel

Die oben beschriebenen und innerhalb der teilräumlichen Workshops von den Teilnehmern bewerteten Ziele für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel im Kreis Stormarn antworten nicht nur auf spezifische Herausforderungen des Kreises Stormarn, sondern auch auf vergleichbare Herausforderungen in anderen Hamburger Umlandkreisen. Sie können daher auch für unter ähnlichen Herausforderungen stehende Kreise der Metropolregion eine wichtige Grundlage des künftigen Handelns darstellen, sofern sie von den dortigen Akteuren mit getragen werden.

Handlungsempfehlungen für die Städte und Gemeinden

Die beschriebenen Handlungsempfehlungen für die Städte und Gemeinden des Kreises werden durch zahlreiche Beispiele, auch aus anderen Kommunen veranschaulicht. Es handelt sich dabei um eine Sammlung von anderenorts bereits erprobten Projekten, die dazu beitragen können, die abgestimmten Ziele zu erreichen.

Diese Sammlung ist daher auch für andere Städte und Gemeinden in der Metropolregion geeignet, im Sinne der Ideenfindung und von Good-Practice-Beispielen Hilfestellung zu leisten. Auch von künftigen Erfahrungen mit der Umsetzung einzelner Handlungsempfehlungen können andere Städte und Gemeinden des Kreises profitieren.

Handlungsempfehlungen für den Kreis und das Land

Ähnlich der Handlungsempfehlungen für die Städte und Gemeinden können auch die Handlungsempfehlungen für den Kreis oder das Land als Anregungen für andere Kreise dienen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Handlungsempfehlungen, die die Regionalplanung betreffen, sich auf die Situation in Schleswig-Holstein beziehen. Für die niedersächsischen Planungsräume mit einer anderen Planungskultur und anderen Grundlagen im LEP Niedersachsen sind sie daher nur bedingt übertragbar.

Rolle der Metropolregion bei der Siedlungsentwicklung im demographischen Wandel

Die Metropolregion kann die Umsetzung der Handlungsempfehlungen sowie den Erfahrungsaustausch über gute Projekte zum Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel innerhalb der Hamburger Umlandkreise auch künftig unterstützen, indem sie diese zum Thema eines künftigen Leitprojektes macht. Dabei sollte sie für die Hamburger Umlandkreise andere Schwerpunkte setzen als für die übrigen weniger wachsenden Kreise der Metropolregion. Das Leitprojekt sollte ausgewählte Projekte fördern, die sich der Siedlungsentwicklung und dem Wohnen im demographischen Wandel widmen und sich an den vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen orientieren (vgl. Handlungsempfehlungen).

13. Abschluss und Ausblick



Im Rahmen einer Abschlussveranstaltung am 1. Juli 2015 erfolgte die "Staffelübergabe" an die Städte und Gemeinden, den Kreis, das Land und die Metropolregion. Rund 80 Vertreter aus Politik und Verwaltung der Städte, Gemeinden, aus dem Kreis und dem Land sowie Vertreter der Wohnungswirtschaft und örtlicher Planungsbüros nutzten die Gelegenheit sich über die Ergebnisse des Projektes zu informieren.

Nachdem die Gutachter die möglichen Folgen des "Weiter so" verdeutlichten und eine breite Übersicht über die Handlungsempfehlungen gaben, referierten ausgewählte Vertreter von Praxisbeispielen über ihre Erfahrungen.

Klaus Mensing, Büroinhaber CONVENT Mensing: Komfortabel Wohnen für Jung und Alt / Wohnlotsen



„Die Beratung von Senioren zu alternativen Wohnmöglichkeiten und die Entwicklung seniorengerechter Neubauprojekte ist auch ein Thema für wachsende Städte und Gemeinden. Ein solches Projekt bedarf neben der politischen Rückendeckung in der Stadt oder Gemeinde engagierter Kümmerer, deren Aufgabe darin besteht, frühzeitig mit Investoren und älteren Menschen aus dem Ort ins Gespräch zu kommen und das Angebot seniorengerechter Wohnungen mit der Nachfrage aus dem Ort in Deckung zu bringen.“

Hans-Dieter Merker, Vorstand der Bau- und Wohnungsgenossenschaft Fahrenkrug: Gründung einer neuen Genossenschaft



„Eine neue Genossenschaft kann Senioren eine attraktive Möglichkeit bieten im Ort zu bleiben und weiterhin selbst bestimmt zu leben. Allerdings ist die Neugründung einer Genossenschaft mit viel Arbeit und Engagement verbunden. Findet sich dieses Engagement nicht vor Ort, so empfiehlt es sich auf größere Genossenschaften zuzugehen. Viele Genossenschaften sind heutzutage bereit, auf die Wünsche neuer Bewohner einzugehen und haben bereits verschiedene Projekte umgesetzt.“

Peter Pape, Vorsitzender der Bezirksversammlung Wandsbek: Bürgerdialog

„Im Ergebnis der gemeinsamen Planung eines neuen Wohngebietes an der Hamburger Landesgrenze wurde nicht in allen Fällen eine einvernehmliche Lösung gefunden. Jedoch konnten durch die frühzeitige Beteiligung Ängste genommen und auf die Anregungen der Bürger eingegangen werden. Die Ergebnisse der Bürgerwerkstätten wurden in der Ausschreibung des Grundstücks berücksichtigt.“



Abschließend diskutierten die Sprecher der Bürgermeister der Städte und Gemeinden des Kreises, der Vorsitzende des Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschusses (WPBA) des Kreises sowie der Geschäftsführer des Verbandes der norddeutschen Wohnungsunternehmen über die Herausforderungen und die Zukunft des Wohnens im Kreis Stormarn.

Dr. Henning Götz, Bürgermeister der Stadt Bargtheide

„Unsere gemeinsame Aufgabe besteht darin, das Wachstum zu gestalten. Wer dies nicht tut, wächst trotzdem – aber ungeordnet. Es geht darum, nicht nur mehr Wohnungen zu bauen, sondern auch andere Wohnungen. Bei der Umsetzung muss genau hingeschaut werden, um die Interessen hinsichtlich Wohnungsbau, Verkehr und Landschaft ganzheitlich zu lösen.“

Thomas Schreitmüller, Bürgermeister der Gemeinde Barsbüttel

„Ein zentrales Problem liegt darin, dass eine Verdrängung stattfindet, weil die Baulandpreise steigen. Dabei müssen alle Städte und Gemeinden gleichermaßen aktiv werden. Die Gründung einer interkommunalen Genossenschaft oder Wohnungsbaugesellschaft unter Beteiligung der Kreissparkasse kann auch unter dem Aspekt einer verlässlichen Verzinsung sinnvoll sein, um diesem Problem zu begegnen.“



v.l.n.r.: Frank Schlegelmilch, Chirstoph Kostka, Detlev Hinselmann, Thomas Schreitmüller, Dr. Henning Görtz

**Detlev Hinselmann,
Vorsitzender Wirtschafts-, Planungs- und
Bauausschuss des Kreises Stormarn**

„Das Projekt trägt dazu bei, die Erkenntnis des Handlungsbedarfs zu vertiefen. Nun ist der politische Wille gefragt, ebenso wie Kraft und Mut diese Handlungsempfehlungen umzusetzen. Gegenüber der Bevölkerung ist vor allem Transparenz, Ehrlichkeit und Offenheit notwendig. Dabei sollte am Stormarner Modell des gemeinsamen Handelns festgehalten werden, damit kreisweit viele neue Wohnungen entstehen können.“

**Christoph Kostka,
Geschäftsführer Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen**

„Das Thema Wohnungsbau wurde über viele Jahre vernachlässigt. Nun spürt man die Konsequenzen und man muss möglichst schnell handeln. In diesem Zusammenhang ist ein stetiger Dialog mit allen Akteuren vor Ort wichtig. Es ist sinnvoll, die künftige Siedlungsentwicklung, auch über kommunale Grenzen hinweg, gemeinsam mit der Landesplanung abzustimmen.“

Zum Abschluss bedankt sich Klaus Kucinski, Leiter des Fachbereichs Bau, Umwelt und Verkehr des Kreises Stormarn, bei den beteiligten Gutachtern, Mitarbeitern der Verwaltungen, Referenten und allen, die sich aktiv in den Prozess eingebracht haben, und fasst die künftigen Herausforderungen zusammen.

Klaus Kucinski, Kreis Stormarn

„Der Kreis kann die Städte und Gemeinden bei der Zukunftsplanung unterstützen und ich würde mir die interkommunale Abstimmung auch bei dem Thema Wohnungsbau wünschen.“



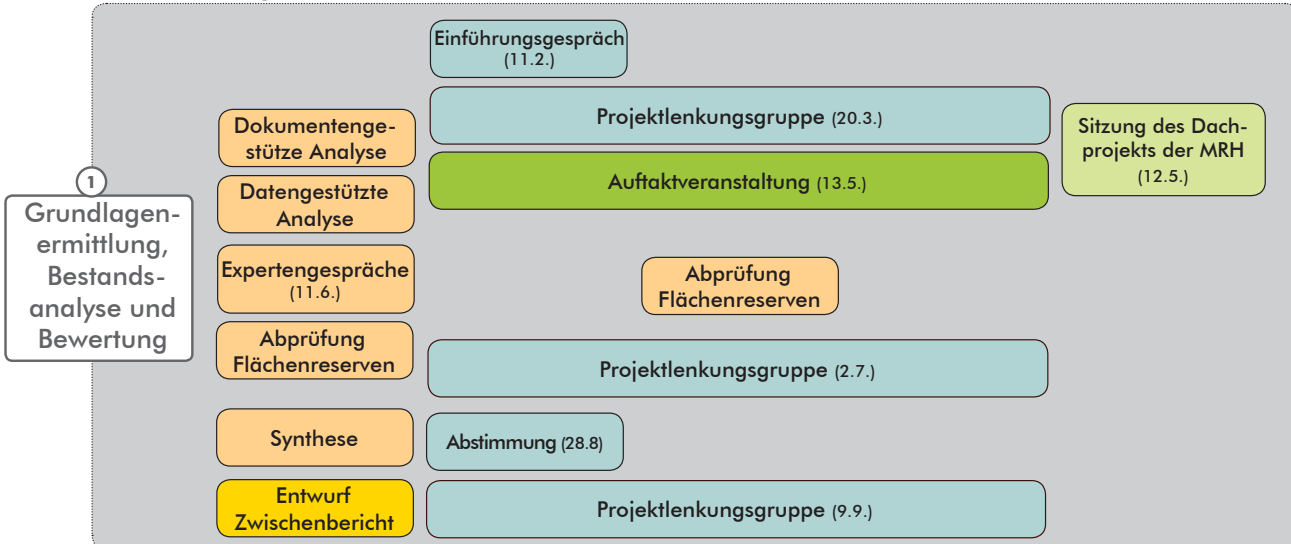
Die Verwaltung wurde damit beauftragt die Finanzierung eines "Kümmersers" zu prüfen, der als qualifizierter Motor für die Zukunft Akteure koordiniert und berät sowie Projekte initiiert. Bei einer gesicherten Finanzierung kann viel für die Zukunft getan werden.“

14. Anlage: Projektablauf

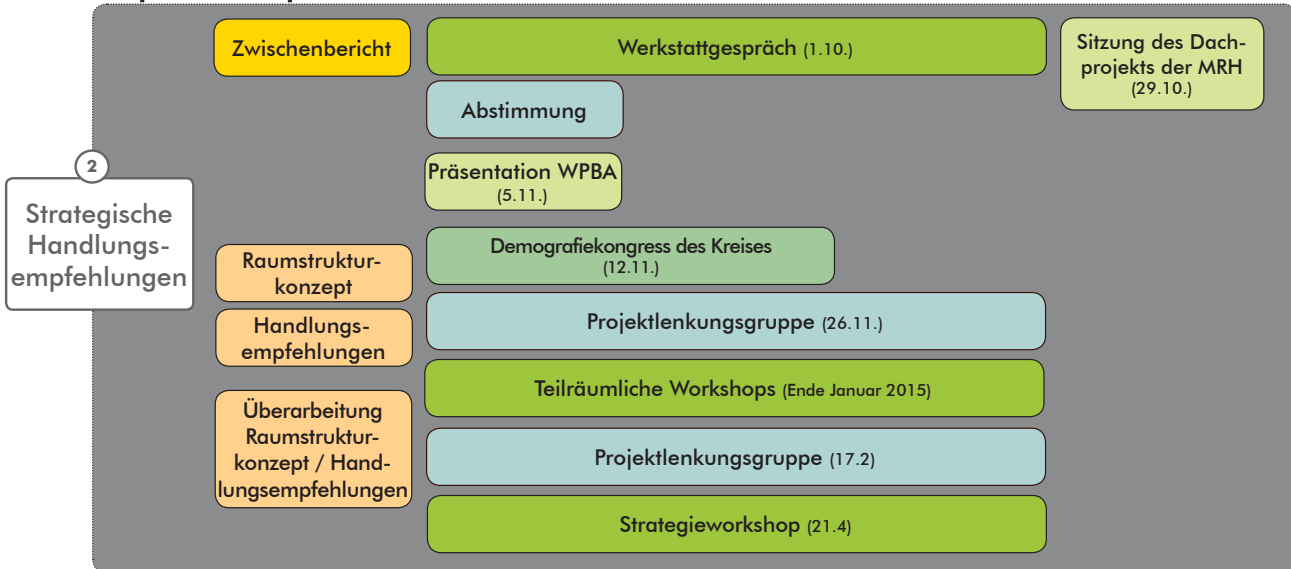
Gutachter	Kreis Stormarn	Städte, Ämter, Gemeinden	Landesplanung	Metropolregion
-----------	----------------	--------------------------	---------------	----------------

Verwaltung/Politik Verwaltungen/Politik

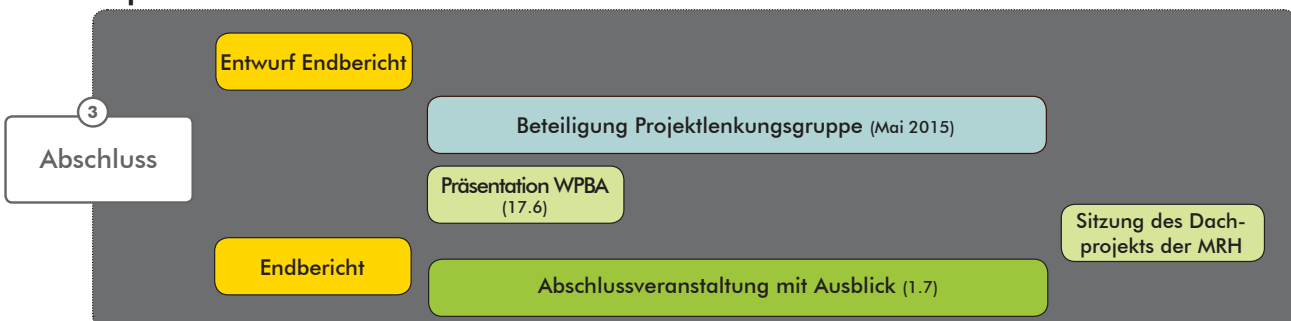
Februar - September 2014



September - April 2015



April - Juli 2015



Quelle: eigene Darstellung

Stand Mai 2015

15. Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur

Agrarsoziale Gesellschaft e.V.: Wettbewerb (2015): kerniges Dorf! Umbau gestalten – Flyer

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung Stadt Münster (2013): Aktualisierte Materialien zur Berichtsvorlage V/0964/2012 „Ergebnisse des stadtteilorientierten Demografiemonitorings Münster 2005-2010“ Gesamtstädtisches Demografie-Barometer, Münster

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung Stadt Münster (2013): Ergänzende Materialien zur Berichtsvorlage V/0964/2012 „Ergebnisse des stadtteilorientierten Demografiemonitorings Münster 2005-2010“

Analyse & Konzepte (2014): Die Wohnungsmärkte der Hamburger Umlandkreise, Hamburg

Arcadis Deutschland GmbH (2013): Abschlussbericht: Evaluation der Projektberichte des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“, Zeitraum 2009-2011. Gekürzte und aktualisierte Fassung, Stuttgart

Baader Konzept GmbH (2009): Checkliste zur Durchführung einer schriftlichen Befragung, in: http://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/baulueckenaktivierung_eigentuemersprache/index.htm, letzter Zugriff 20.05.2015

Bachmann, Friedrun (2010): Selbstbestimmtes Leben im Alter: Eine Befragung, in: RaumPlanung 153, S.301-303.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hg.) (2009): Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit, Endbericht

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) Hamburg (2014): Mitte Altona- erster Entwicklungsabschnitt; Städtebaulicher Vertrag Mitte Altona - wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen, Infozentrum 21. Januar 2014, Hamburg

Biester, Bettina (2015): In Bergedorf wächst der Unmut über Neubauprojekte. In: Bergedorfer Zeitung vom 12.02.2015

Breitband-Kompetenzzentrum Schleswig-Holstein (BKZ-SH), Kommunales Forum für Informationstechnik (KomFIT), torresin & partner (2014): Baublockkataster Schleswig-Holstein – Veranstaltungsnachlese

Bremische Bürgerschaft (2014): Antwort des Senats auf die Große Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der SPD. Ermittlung von Wohnungsbedarf in Bremen präzisieren, Bremen

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2012): Kommunale Strategien für die Versorgung einkommensschwächerer und sozial benachteiligter Haushalte, Bonn

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2014): Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften, Bonn

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2015): Wohnungsmarktprognose 2030, in: BBSR Analysen Kompakt 07/2015, Bonn

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) (2013): Pressemitteilung 9/2013: „Pro-Kopf-Wohnfläche erreicht mit 45m² neuen Höchstwert“, Wiesbaden

Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS)(Hg.) (2011): Wohnen im Alter: Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf, Forschungen Heft 147, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hg.) (2007): Private Eigentümer im Stadtumbau. Viele einzelne Eigentümer und unterschiedliche Eigentumsverhältnisse: Chance oder Hemmnis beim Stadtumbau West? In: Werkstatt: Praxis Heft 47, Selbstverlag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (2013): Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien. Ein ExWoSt-Forschungsfeld, ExWoSt-Information 43/1.Selbstverlag Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (2015): Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien. Zwischenbilanz zum ExWoSt-Forschungsfeld, ExWoSt-Information 43/2.Selbstverlag Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.) (2012): Regionalplanerische Instrumente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, BMVBS-Online-Publikation 10/2012, Berlin/Bonn

Convent Mensing: „Jung kauft Alt“ in Bad Laer – eine Zwischenbilanz. Online abrufbar unter: <http://www.convent-mensing.de/aktuell/jung-kauft-alt-bad-laer-eine-zwischenbilanz/> [09.01.2015]

Dappen, Claudia; Ewen, Christoph: Partizipatives Veränderungsmanagement im Quartier mittels Szenarien; in: Bock; Stephanie; Hinzen, Ajo; Libbe; Jens (Hg.)(2009): Nachhaltiges Flächenmanagement – in der Praxis erfolgreich kommunizieren – Ansätze und Beispiele aus dem Förderschwerpunkt REFINA, Berlin

Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (1998): Regionalplan für den Planungsraum I, Fortschreibung 1998, Kiel

- Ebsen, Michael (Leiter Individualgeschäft der Investitionsbank Schleswig-Holstein (2014): Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein, Bilanz der „Offensive für bezahlbares Wohnen“; Vortrag am 17.03.2014 in Nordstedt
- Firu mbh; Junker und Kruse; Urbanus; BWV (Hrsg.) (2012): Kooperationsvereinbarung zum Stadt-Umland-Konzept der Region Heide-Umland. Beschlussfassung vom 6. Juli 2012, ohne Ort.
- Gemeinde Wentorf bei Hamburg (o.J): Verfahren der Grundstücksvergabe „Achter Höben“ Auslobungsunterlagen – Präsentation
- Gertz Gutsche Rümenapp GbR (2013): Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn, Hamburg/Berlin
- GEWOS (2014): Präsentation im Rahmen der Fachtagung „Hamburger Wohnungsmarkt in der Metropolregion Hamburg“ am 16.09.2014 in Lüneburg
- Groß, Sabina (2014): Materialien und Instrumente der Landesregierung zur Unterstützung der Kommunen beim Thema „Innenentwicklung“, In: Die Gemeinde Schleswig-Holstein, Deutscher Gemeindeverlag, Kiel
- Grundstücksvergabe „Achter Höben“ Auslobungsunterlagen – Präsentation, Wentorf.
- Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) (2008a): Arbeitshilfe 1: Erstellung kommunaler Wohnungsmarktkonzepte (vormals Wohnungsraumversorgungskonzepte) inklusive Handlungsfeld Energieeinsparung im Bereich Wohnen (im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein), Berlin
- Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) (2008b): Arbeitshilfe für den Aufbau eines Monitorings Wohnen (im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein), Berlin
- Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) / Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2011a): Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025, Berlin/Kiel
- Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) / Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2011b): Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 – Wesentliche Ergebnisse, Berlin
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2004): Stadt-Umland-Konzepte in Schleswig Holstein. Empfehlungen für die kommunale Praxis, Kiel
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2010): Qualitätvolle Innenentwicklung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen, Kiel
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Kiel
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2013): Rahmen-Vereinbarung zur schleswig-holsteinischen Offensive für bezahlbares Wohnen, Kiel, 21.01.2013
- Innenministerium Schleswig-Holstein (Hg.) (2014): Leitfaden Kommunale Wohnberatungsstellen, erarbeitet im Rahmen des Forschungsprojekts WohnLotsen Schleswig-Holstein des Innenministerium Schleswig-Holstein, Kiel
- Innenministerium Schleswig-Holstein (201): Erlass des Innenministeriums vom 14.10.2013, Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein, Forderungskauf und private Wohnungsgenossenschaften, Kiel
- Investitionsbank (IB) Schleswig-Holstein (2013a): Informationen für Förderdarlehen des Landes Schleswig-Holstein für selbst genutzte Eigentumsmaßnahmen, Stand März 2013, Kiel
- Investitionsbank (IB) Schleswig-Holstein (2013b): Arbeitshilfe Kooperationsvertrag, Hinweise für Kommunen und Wohnungsunternehmen, Kiel
- Investitionsbank (IB) Schleswig-Holstein (Hg.)(2012): Wohnungsmarktbeobachtung 2012, Kiel
- Kremer-Preiß, Ursula; Stolarz, Holger (2005): Werkstatt-Wettbewerb Quartier – Dokumentation der ausgezeichneten Beiträge, In: Bertelsmann Stiftung; Kuratorium Deutsche Altershilfe (2005): Projekt „Leben und Wohnen im Alter“, Köln
- Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (2006): Neue Wege für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg. Kooperationsvereinbarung zur Gebietsentwicklungsplanung in der Fassung der 1. Ergänzungsvereinbarung vom 30. August 2006, ohne Ort
- Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. et. Al. (2008): Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020 Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler, Dresden
- Maltzan, Carsten (2014): Demografie-Forum der Landesregierung mit Ministerpräsident Albig: Herausforderung als Chance begreifen – Zukunft gemeinsam gestalten, Medieninformation vom 5. November 2014
- Metropolregion Hamburg (Hg.)(2007): Alles verbaut – und was dann? Flächensparendes Bauen als Zukunftsaufgabe, Hamburg
- Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein (2013): Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein; Bekanntmachung der Neufassung der Finanzierungsrichtlinien (FiRL) in der Fassung vom 22.04.2013, Kiel
- Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein (2015a): Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein Wohnraumförderprogramm 2015 bis 2018, Programmerrlass, Kiel

Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein (2015b): Soziale Wohnraumförderung 2011 bis 2014, Förderbericht Stand 15.01.15, Kiel

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2011): Kommunales Flächenmanagement in Schleswig-Holstein. Erhebung von Potenzialflächen, Kiel

Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (2013): Dokumentation zur Veranstaltung „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“. Erfahrungsaustausch zum Förderprogramm

Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (2014): Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ 2015, Bekanntmachung vom 16.12.2014

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.)(2012): Dialog schafft Zukunft – Fortschritt durch Akzeptanz, Düsseldorf

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (OBB) (Hg.) (2014): Folgekosten von Wohnbaugebieten. Planungshilfe, München

Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH; Büro für Standortplanung Hamburg (2013): Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn, Entwicklungsplan Wohn- und Mischbauflächen und gewerblichen Bauflächen, ohne Maßstab

Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH; Büro für Standortplanung Hamburg (2008): Erläuterungsbericht zum (Entwurf) Flächen-Entwicklungsplan 2008 der Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH (2010): Erste Ergebnisse der Ausgangserhebung. Gute Praxisbeispiele für Innenentwicklung (im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein)

Region Hannover (2015): Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2015, Beschreibende Darstellung – VERWALTUNGSENTWURF – (Stand: 18.03.2015), Hannover

Region Stuttgart (Hg.) (2009): Regionalplan, Text und Karte, Stuttgart

Regionalversammlung Nordhessen / Regierungspräsidium Kassel (2009): Regionalplan Nordhessen, Kassel

Regionalversammlung Südhessen / Regierungspräsidium Darmstadt/Geschäftsstelle Regionalverbund Frankfurt/RheinMain (2011): Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 – Allgemeiner Teil, Darmstadt

Regionalversammlung Mittelhessen / Regierungspräsidium Gießen / Geschäftsstelle der Regionalversammlung Mittelhessen (2010): Regionalplan Mittelhessen 2010, Gießen

Reuß, Albrecht (2012): Baugemeinschaften im ländlichen Raum – Das Beispiel „Sorglos Wohnen“ in Dettingen an der Erms, in: PlanerIn 6-12, Dezember 2012, Berlin

Roskamm, Nikolai (2011): Der morsche Kern – Bauliche dichte – von Kontinuitäten und Widersprüchen, in: PlanerIn Heft 5_11, S. 5-7

Schmidt-Eichstaedt (1998): Städtebaurecht, Einführung und Handbuch, Köln

Seitz, Wolff (2015): Auswirkungen auf den Verkehr beachten! In: Der Reinbeker, Stadtinformation vom 02.02.2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (Hg.) (2012): Handbuch zur Partizipation, Berlin

Siebeck, Karin; Innenministerium Schleswig-Holstein (2014): Wohnraumförderung des Landes SH, Belegungsbindungen im Kreis Stormarn, Mieten im Kreis Stormarn und Instrumente zur Mieteneindämmung ; Vortrag im Rahmen der Auftaktveranstaltung zum Projekt Anpassungsstrategien für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demografischen Wandel im Kreis Stormarn am 13.05.2014 in Bad Oldesloe

Siedentop, Stefan (2007): Infrastrukturkosten- sitzen wir in der demographischen Kostenfalle?- Vortrag auf dem 2. Demographie-Kongress „Best Age“ am 28.08.2007

Siedentop, Stefan (2008): Effizienz der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung, Vortrag im Rahmen der REFINA-Fachtagung „Flächen intelligent nutzen“ an der Universität Bonn, 9. April 2008

Staatskanzlei Saarbrücken (2006): Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“, Saarbrücken

Städteverband Schleswig-Holstein; Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, Landesverband Schleswig-Holstein (2014): Schleswig-Holsteiner Erklärung - Wohnbündnis für Schleswig-Holstein

Stadt Emsdetten-FD61 Stadtentwicklung und Umwelt (2006): Innen wohnen – Außen schonen: Handbuch zur Binnenentwicklung Emsdetten. Emsdetten/Dortmund

Stadt Umland Kooperation Elmshorn (2009): Kooperationsvereinbarung des Stadt-Umland-Konzeptes (SUK) für die „Stadtregion Elmshorn“ vom 18. September 2009, Pinneberg.

Umweltministerium Baden-Württemberg ; Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (StMUG) (Hg.) (2008): Kleine Lücken – Große Wirkung, Baulücken, das unterschätzte Potenzial der Innenentwicklung, Darmstadt

Verband Metropolregion Rhein-Neckar (2012): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf zur Anhörung gemäß §10 (1) Landesplanungsgesetz (LPIG) Rheinland-Pfalz, Stand: März 2012, Mannheim

Waltersbacher, Matthias (2012): Wohnungsmarkt und Wohnstandorte – Auswirkungen des demographischen Wandels, in: PlanerIn 6_12, Dezember 2012, Berlin

Wendel, Kay (2014): Unterbringung von Flüchtlingen in Deutschland. Regelungen und Praxis der Bundesländer im Vergleich, Hg. Förderverein PRO ASYL e. V., Frankfurt am Main

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH; EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH (2014): Wohnungsbau am Bredenbekkamp: Städtebaulich-landschaftsplanerisches Gutachten mit verkehrlichem Beitrag, Hamburg

Wüstenrot Stiftung (Hg.)(2012): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren – Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung, Ludwigsburg

<http://metropolregion.hamburg.de/demographie-und-daseinsvorsorge/>, letzter Zugriff 08.05.2015

<http://www.reutlinger-wochenblatt.de/inhalt.sorglos-wohnen-in-dettingen-das-mega-objekt-ist-fertig.0191a11b-38b0-486a-be0c-1a0e7378aaba.html>, letzter Zugriff am 1. Juni 2015

Wohnungsmarkt-, Stadtentwicklungs- und Siedlungsentwicklungskonzepte oder (Vor-)entwürfe zum Flächennutzungsplan folgender Städte und Gemeinden: Ahrensburg (2010/2014), Ammersbek (2010), Bad Oldesloe (2009), Barsbüttel (2014), Tangstedt (2013), Bargfeld-Stegen (8/2014), Heidekamp (1/2011), Mönkhagen (2007), Hoiendorf (2009), Grönwohld (2014)

Daten

Statistik Nord: Baufertigstellungen (2000- 2012)

Zensus Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011: Altersstruktur, Gebäudealter, Ergebnisse zum Stand Mai 2013

Gibbesch Immobilien (2014): Aufstellung der aktuellen Vertrags-Wohnungsmieten für die Jahre 2012, 2013 und 2014 (bis 28.05.2014)

Gutachterausschuss des Kreises Stormarn: Grundstücksmarktbericht 2012, Bodenrichtwertübersicht 2012

Gutachterausschuss des Kreises Stormarn: Grundstücksmarktbericht 2014, Bodenrichtwertübersicht 2014

Gutachterausschuss / Gibbesch Immobilien: Vertragsmieten im Kreis Stormarn 2012 – 2014

Investitionsbank Schleswig-Holstein: Daten zum Wohneinheitenbestand im geförderten Wohnungsbau bzw. zum Mittelabruf in den Jahren 2013/2014, Kiel

Angaben der Ämter und Städte des Kreises Stormarn zu den Flächenpotenzialen (September 2014)

Abbildungen

Fotos Titelseite: BPW baumgart+partner 2012/2014, T. Neck 2015

Seite 17 links unten: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2011): Kommunales Flächenmanagement in Schleswig-Holstein, Erhebung von Potenzialflächen, Arbeitshilfe, S. 6, Kiel

Seite 17 rechts oben: GOOGLE (Hg.): <http://maps.google.com/maps> (Zugriff: 2014-05-05)

Seite 17 rechts mitte: GOOGLE (Hg.): <http://maps.google.com/maps> (Zugriff: 2014-05-05)

Seite 17 rechts unten: Fachdienst Stadtplanung/Ibbenbüren (2012): Karte Wohnbauflächenentwicklung in Ibbenbüren, Juni 2012

Seite 18 links oben: ProRaum Consult- Raumplanung und Flächenmanagement (2013): Raum+ Region Hannover- Erhebung und Bewertung des Wohnbauflächenpotenzials, S.5, Karlsruhe

Seite 18 links unten: Jacob, Patricia; Knieling, Jörg (2008): Kleinräumiges Monitoring als Instrument einer bestandsorientierten Stadtentwicklung, in: HafenCity University Hamburg (Department Stadtplanung): urban and regional studies, S.9, Hamburg

Weitere Informationen

www.kreis-stormarn.de

www.metropolregion.hamburg.de