

Dokumentation

Dialogforum Wohnen 2023
Kreis Rendsburg-Eckernförde



Kreis
Rendsburg-Eckernförde

GOS.
Projektsteuerung auf den Punkt

Seite 1	—	Einführung
Seite 2	—	Teilraum 3 Südliches Kreisgebiet am 23 Mai 2023
Seite 7	—	Teilraum 2 Fördekooperation Kieler Umland am 30 Mai 2023
Seite 14	—	Teilraum 1 Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg sowie nördliches Kreisgebiet am 14. Juni 2023
Seite 23	—	Auswertung und Ausblick

Einführung

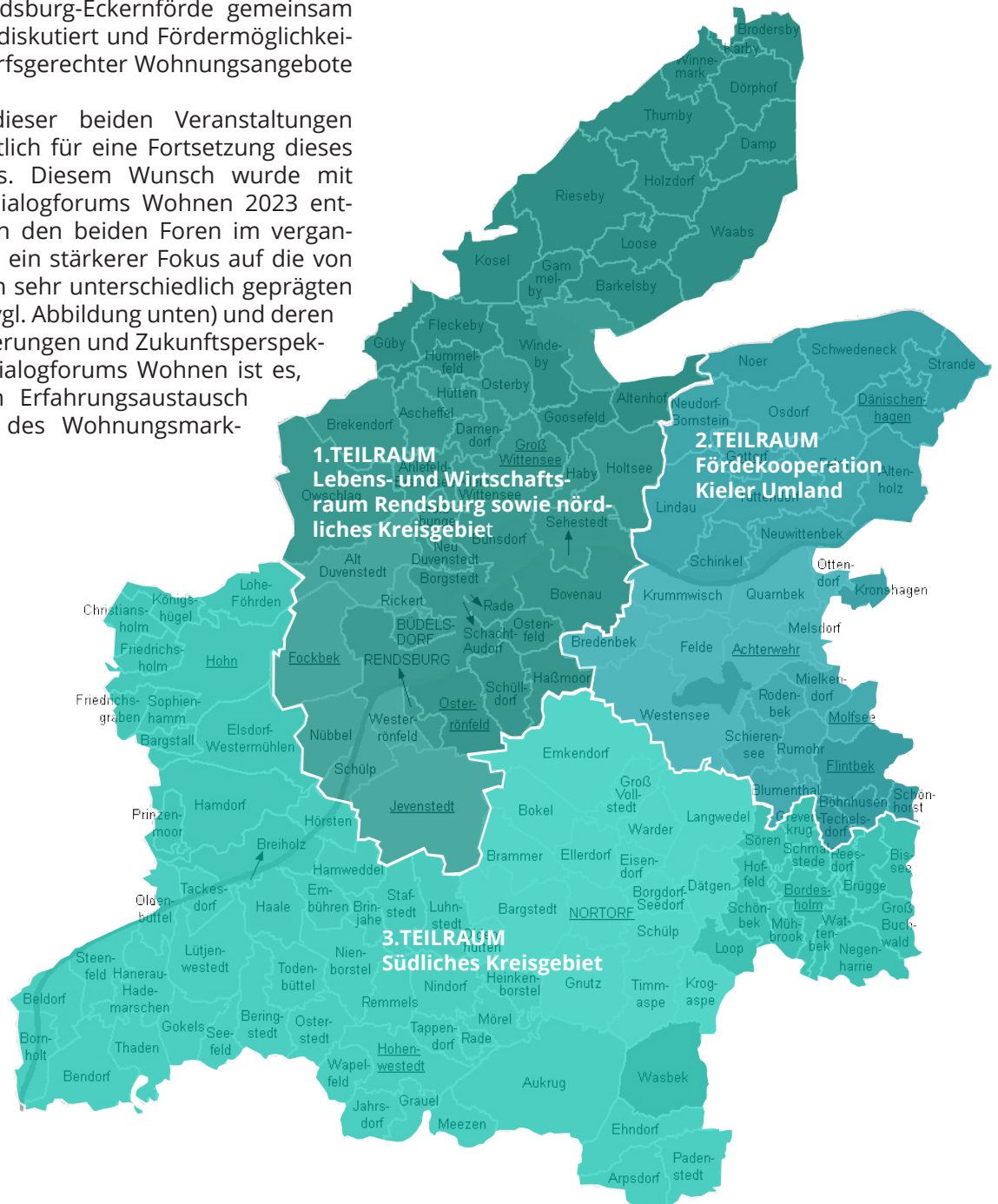
Dialogforum Wohnen 2023

Der Kreis Rendsburg-Eckernförde hat mit gutachterlicher Unterstützung des Instituts Raum & Energie und Gertz Gutsche Rümenapp von Februar 2020 bis August 2021 ein Wohnraumentwicklungskonzept für den Kreis erarbeitet. Durch die Schwerpunktsetzung auf die Akteursvernetzung und den interkommunalen Wissenstransfer konnten Wege aufgezeigt werden, wie die kommunalen, gemeinnützigen und privaten Wohnungsmarkt-Akteure im Kreis Rendsburg-Eckernförde zusammenwirken können, um den Wohnungsbestand an die örtlichen Bedürfnisse anzupassen und diesen bedarfsgerecht zu ergänzen. Dem Wunsch vieler kommunaler Akteure nach einer Fortsetzung des Austauschs folgend, wurde im Jahr 2022 das Veranstaltungsformat „Dialogforum Wohnen des Kreises Rendsburg-Eckernförde“ initiiert. In zwei Veranstaltungen im Jahr 2022 wurden die zentralen, heutigen und zukünftigen Herausforderungen der Wohnraumentwicklung im Kreis Rendsburg-Eckernförde gemeinsam mit externen Experten diskutiert und Fördermöglichkeiten zur Schaffung bedarfsgerechter Wohnungsangebote erörtert.

Die Teilnehmenden dieser beiden Veranstaltungen sprachen sich mehrheitlich für eine Fortsetzung dieses Austauschformates aus. Diesem Wunsch wurde mit der Fortführung des Dialogforums Wohnen 2023 entsprochen. Anders als in den beiden Foren im vergangenen Jahr wurde 2023 ein stärkerer Fokus auf die von den Herausforderungen sehr unterschiedlich geprägten Teilräume des Kreises (vgl. Abbildung unten) und deren spezifische Herausforderungen und Zukunftsperspektiven gelegt. Ziel des Dialogforums Wohnen ist es, einen breit angelegten Erfahrungsaustausch über die Entwicklung des Wohnungsmark-

tes, innovative und erfolgreiche Projekte und Initiativen sowie Handlungsansätze zu fördern.

Der Kreis Rendsburg-Eckernförde beauftragte die GOS mbH mit der Konzeption, Durchführung und der Auswertung der beiden Dialogforen im Jahr 2022 sowie mit der Fortführung im Jahr 2023. In der vorliegenden Broschüre wird das Dialogforum Wohnen 2023 des Kreises Rendsburg-Eckernförde, das an drei Terminen in den jeweiligen Teilräumen stattgefunden hat, dokumentiert. An den Veranstaltungen nahmen insgesamt ca. 60 Teilnehmende aus Politik und Verwaltung sowie Vertreter:innen der Wohnungswirtschaft und von Interessensverbänden teil.

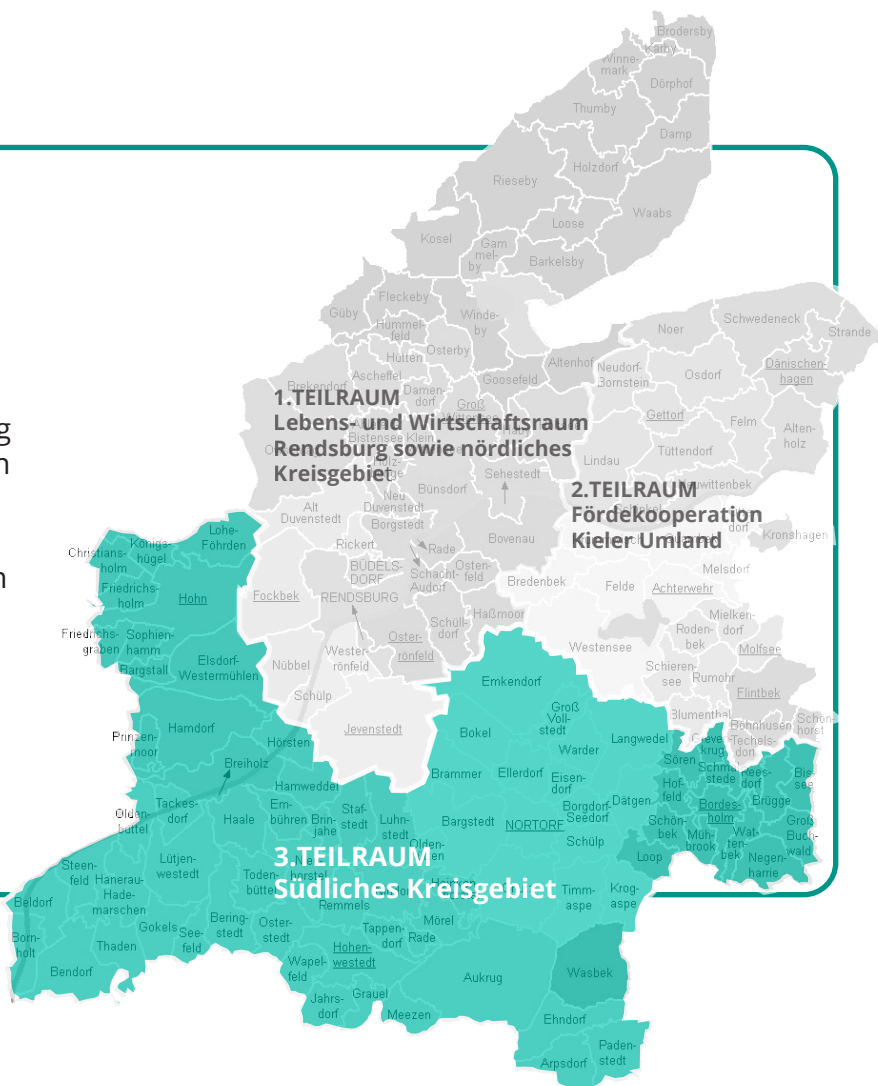


Teilraum 3

Dialogforum Wohnen 2023

Ablauf

- Begrüßung und Vorstellung des Programms
- Kurzeinführung im Plenum
- Inputvortrag „Herausforderungen der nachfragegerechten Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes im ländlichen Raum“
- Inputvortrag „Generationenübergreifendes Wohnen am Beispiel des Wohnprojektes Kiel-Pries“
- Diskussion
- Evaluation des Dialogforums Wohnen



Das Dialogforum Wohnen 2023 startete am 23. Mai 2023 mit dem dritten Teilraum südliches Kreisgebiet in Hohenwestedt. Nach einer Begrüßung der Teilnehmenden und einer Einführung in das Programm durch Marvin Böttger (Kreis Rendsburg-Eckernförde) und Alexandra Dahmen (GOS) wurde durch Carolin Wandzik (GOS) eine kurze Einführung im Plenum in die derzeitigen Herausforderungen des Teilraumes gegeben. Hierbei wurden Themenfelder wie die Modernisierung und altersgerechte Anpassung vorhandener Wohnungsbestände, die Schaffung fehlender Wohnungsangebote für verschiedene Zielgruppen sowie generationsübergreifende Wohnungsangebote angesprochen.

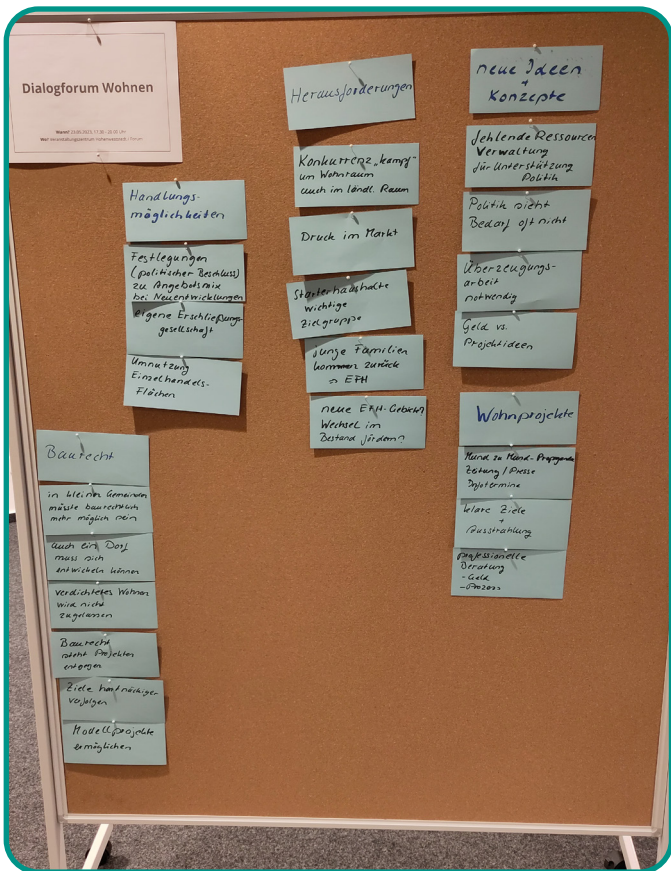
Darauf aufbauend erläuterte Carolin Wandzik im Rahmen eines Inputvortrags Ansätze zur nachfragegerechten Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes im ländlichen Raum. Dieser beschrieb zunächst die Auswirkungen des Demografischen Wandels auf den Kreis Rendsburg-Eckernförde und leitete auf die dadurch resultierenden Zielgruppen über. Im Weiteren wurden verschiedene Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und von Wohnungsneubauten aufgezeigt. Der

Vortrag endete mit der Vorstellung von Fallbeispielen aus den Gemeinden Mönkeberg, Fockbek und der Gemeinde Hohn.

In einem weiteren Inputvortrag zeigten Thomas Jung und Jutta Isermeyer Einblicke in das generationsübergreifende Wohnprojekt Kiel-Pries. Dabei gingen sie auf mögliche Vor- und Nachteile dieser Wohnungsform ein. Ebenso verdeutlichten sie einen möglichen Projektablauf bei der Entstehung eines Generationsübergreifenden Wohnprojektes und welche Hürden bei der Umsetzung auftreten können. Dabei konnten die Vortragenden auf ihre Praxiserfahrung zurückgreifen und Erfahrungswerte austauschen.

Im Anschluss an die Vorträge wurden die vermittelten Inhalte im Plenum diskutiert.

Nachfolgend werden die Resultate und Ideen aufgezeigt, die während der gemeinsamen Diskussion entstanden sind. Dabei wurden verschiedene Handlungsfelder thematisiert und die Anmerkungen zu den jeweiligen Schwerpunkten zugeordnet.



GENERATIONSÜBERGREIFENDES WOHNEN

Sechs Wohngebäude, ca. 30 Wohnungen,
das Gemeinschaftshaus mit Grasdach



Blick von oben über das Wohnprojekt Pries Richtung Norden im Januar 2022
Die vier Gebäude im Hintergrund gehören nicht zum Wohnprojekt

HERAUSFORDERUNGEN

„Konkurrenzkampf“ um Wohnraum auch im ländlichen Raum

Druck im Markt

Starterhaushalte wichtige Zielgruppe

junge Familien kommen zurück - EFH

neue EFH-Gebiete? Wechsel im Bestand fördern?

HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN

Festlegungen (politischer Beschluss) zu
Angebotsmix bei Neuentwicklungen

Umnutzung Einzelhandelsflächen

eigene Erschließungsgesellschaft

NEUE IDEEN & KONZEPTE

fehlende Ressourcen in der Verwaltung zur Unterstützung der Politik

Geld vs. Projektideen

Überzeugungsarbeit notwendig

Politik sieht Bedarf oft nicht

WOHNPROJEKTE

Mund zu Mund-Propaganda
Zeitung/Presse
Infotermine

Professionelle Beratung - Geld - Prozess

klare Ziele + Ausstrahlung

BAURECHT

in kleinen Gemeinden müsste baurechtlich mehr möglich sein

Baurecht steht Projekten entgegen

auch ein Dorf muss sich entwickeln können

Modellprojekte ermöglichen

verdichtetes Wohnen wird nicht zugelassen

Ziele hartnäckiger verfolgen

Teilraum 3

Dialogforum Wohnen 2023

EVALUATION

Ihr Feedback zur Veranstaltung

Klein, fein und sehr Informativ

Viele interessante Anregungen erhalten

Zu welchen Themen haben Sie weiteren Informationsbedarf?

Kleinteiligen, barrierefreien und sozialen Wohnungsbau

Welche Veranstaltungsformate würden Sie bevorzugen?

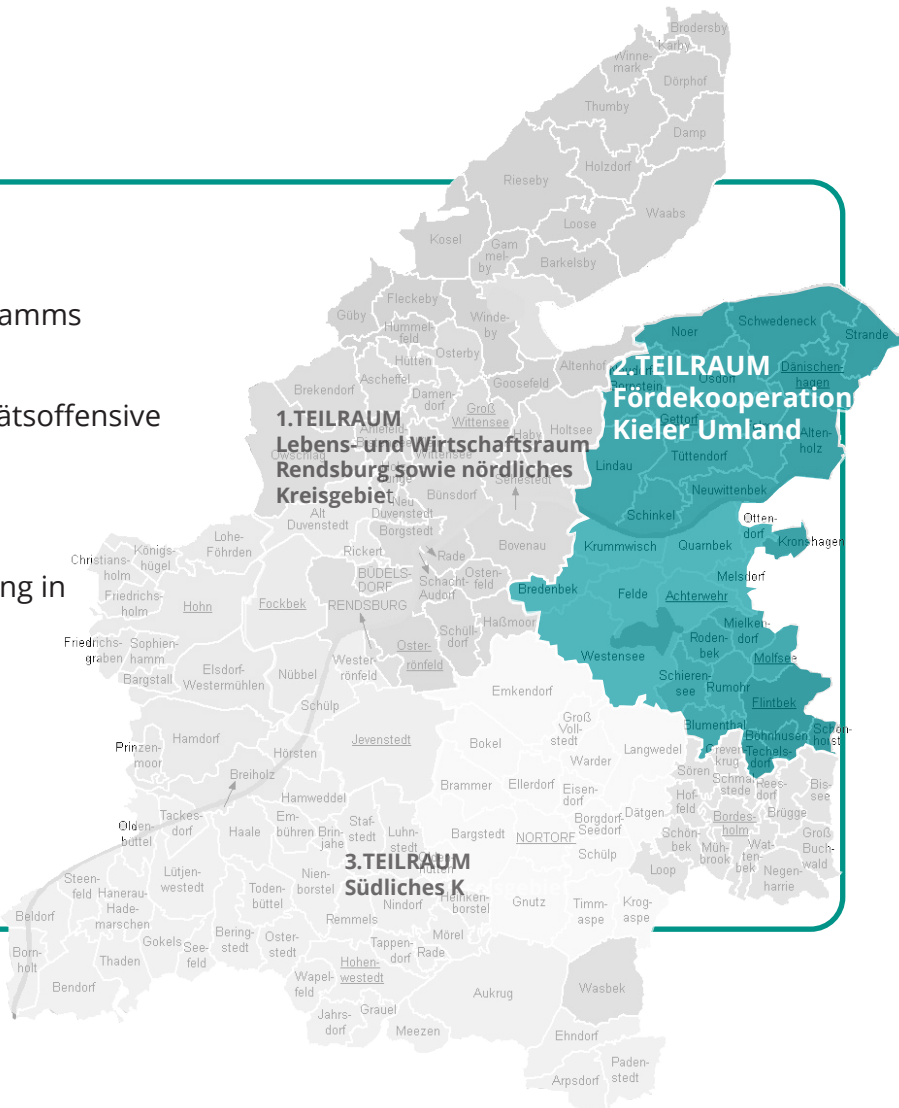
Digitale Veranstaltung		1
Analoge Veranstaltung für den gesamten Kreis		1
Regionale Veranstaltungen		7
Beratungsangebote in den Kommunen		6
Exkursionen zu guten Projektbeispielen		5
Sonstiges und zwar...		

Teilraum 2

Dialogforum Wohnen 2023

Ablauf

- Begrüßung und Vorstellung des Programms
- Kurzeinführung im Plenum
- Arbeitsgruppe 1: Inputvortrag - Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide
- Diskussion
- Arbeitsgruppe 2: Interkommunal abgestimmte wohnbauliche Entwicklung in der Region Itzehoe
- Diskussion
- Auswertung im Plenum
- Evaluation des Dialogforums Wohnen



Der Teilraum 2 (Fördekooperation Kieler Umland) des Kreises Rendsburg-Eckernförde wurde im Rahmen des Dialogforums Wohnen am 30. Mai 2023 im Gemeindezentrum Altenholz behandelt. Die insgesamt ca. 20 Teilnehmenden wurden nach der Begrüßung von Marvin Böttger (Kreis Rendsburg-Eckernförde) und der Vorstellung des Programms durch Simon Kropshofer (GOS) von Carolin Wandzik (GOS) in die spezifischen Herausforderungen des Teilraums eingeführt. Hierbei standen die Themenschwerpunkte Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote auf begrenzten Flächenpotenzialen, qualitativvoller Wohnungsneubau für verschiedene Zielgruppen und interkommunal abgestimmte Wohnungsmarktstrategien im Fokus.

Im Anschluss startete die Arbeitsphase in zwei Arbeitsgruppen. Um den Arbeitsgruppen einen thematischen Einstieg in die Themen zu ermöglichen und eine Grundlage für die Diskussionsrunden zu ermöglichen, wurde jeweils ein Inputvortrag in den Gruppen gehalten.

In der ersten Arbeitsgruppe wurde von Jannick Schwender (Entwicklungsagentur Heide) ein Vortrag zur Qualitäts-offensive Wohnen in der Region Heide gehalten. Der Vortrag von Herrn Schwender wurde mit einem Überblick über die wohnräumliche Entwicklung der Region Heide eingeläutet und ging anschließend auf das Stadt-Umland-Konzept (SUK) der Region Heide über. Hierbei wurden die Herleitung, der Aufbau und die Nutzung der Wohnraumkontingentierung in der Region erläutert und anhand verschiedener Beispiele die Anwendung

verdeutlicht. Weitere Themen des Vortrages waren das in der Region etablierte Wohnungsbau-Monitoring so wie die SUK-Aktualisierung. Die Aktualisierung, die auf Grund sich wandelnder Rahmenbedingungen notwendig wurde und die damit verbundenen Erläuterungen bilden zusammen mit einem kurzem Ausblick den Abschluss des Vortrages.

Die zweite Arbeitsgruppe wurden von Greta Jöhnk (Geschäftsstelle Region Itzehoe) und ihren Ausführungen zu den interkommunal abgestimmten wohnbaulichen Entwicklungen in der Region Itzehoe begleitet. Hierbei gab Frau Jöhnk zunächst eine Übersicht zu der Struktur der Stadt-Umland-Kooperation der Region Itzehoe. Der Wohnentwicklungsrahmen mit seinen Schwerpunkten wurde von ihr ebenso erläutert wie die Eckdaten der in der Region geschlossenen Wohnvereinbarung, bevor sie die aktuellen Wohnbauvorhaben in der Region erläuterte. Ihr Vortrag endete mit der Beschreibung bedarfsgerechter Wohnraumentwicklung am Beispiel der Seniorenwohnanlage Dägeling. Hierbei wurde der Planungsprozess der Wohnanlage beschrieben und verschiedene Eckdaten und Herausforderungen thematisiert. Final wurde das Wohnprojekt im Kontext der interkommunalen Kooperation beschrieben.

Nachfolgend werden die in den Diskussionsrunden erzielten Ergebnisse der beiden Arbeitsgruppen aufgezeigt.

Teilraum 2

Dialogforum Wohnen 2023



Diskussion - Arbeitsgruppe 1

Dialogforum Wohnen 2023

ENTWICKLUNGSAGENTUR HEIDE

Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide



INPUTVORTRAG im Rahmen des Dialogforums Wohnen 2023 des Kreises Rendsburg-Eckernförde Teilraum 2 – Förderkooperation Kieler Umland am 30.05.2023

Rolle der Entwicklungsagentur:

- Analyse / Monitoring
- Zentrale Steuerung
- Beratung zur Flächenaktivierung
- Flächensicherung

SUK - Definition der Funktionen der einzelnen Gemeinden

Monitoring (alle 2 Jahre)

Neubau + Innenentwicklung (digitales Potenzialflächenkataster)

Verhandlung der Wohnungsbaukontingente - Instrument des SUK-Aktiv-Kontingentes

Umsetzung von „Nischen“-Angeboten z.B. Mehrgenerationenwohnen, Starterwohnungen

Northvolt-Ansiedlung:

- Bevölkerungswachstum
- Neue Zielgruppen
- Andere Wohnformen
- Urbane Quartiere

Erfolgsfaktor - engagierte Akteure, die miteinander können

- Konzeptvergaben
- Studien zur Infrastrukturplanung
- Dienstleister für Kommunen
- Schnittstelle zwischen Stadt und Umland

Qualitätskriterien:

- Altersgerechter Wohnraum
- Bezahlbarer Wohnraum
- Baukultur

Anreize des Landes für interkommunale Kooperationen

- Nachweis in Projektskizze
- Entscheidung über Lenkungsgruppe

Diskussion - Arbeitsgruppe 2

Dialogforum Wohnen 2023

GESCHÄFTSSTELLE REGION ITZEHOE



AUSGANGSLAGE

Fehlende Bautätigkeit in den Städten führt zu Druck auf die Nachbargemeinden

Im Kieler Umland kann dem Bedarf nicht mehr entsprochen werden! - andere Voraussetzung als in Itzehoe

Bestandsentwicklung:

- Bestand entspricht nicht mehr den Ansprüchen
- Bestandsentwicklung / Sanierung ist teuer

HERAUSFORDERUNGEN

Gigantische Herausforderungen für das Umland:

- Kieler „Druck“
- Stark begrenzte Flächenressourcen
- überregionaler Wohnungsmarkt (Zweitwohnsitze etc.)
- Infrastruktur / bzw. Platz dafür steht nicht zur Verfügung

Kieler Umlandverbund:

- Ist an Konflikten mit der LH Kiel und den Gemeinden gescheitert
- Ist auch an der Einschränkung der kommunalen Planungshoheit gescheitert

Kieler Umlandgemeinden sollten sich zuerst auf ihre Bevölkerung konzentrieren - „Kieler Probleme können hier nicht gelöst werden“

Entwicklung neuer Wohneinheiten: prozentuelle Regelung führt zu Beibehaltung des Status Quo, zum Nachteil der kleineren Kommunen

Fördekooperation:

- Rahmenbedingungen und Herausforderungen wurden in den Gemeinden u. Städten auch gesehen
- Verbindliche Vereinbarung wurde nicht erreicht (Eingriff in Planungshoheit)

Diskussion - Arbeitsgruppe 2

Dialogforum Wohnen 2023

GESCHÄFTSSTELLE REGION ITZEHOE

HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN

Itzehoe: Mehrfamilienhausbau über „Neue Perspektive Wohnen“

Wohnraumbedarf:

- Gibt es regelm. Evaluierung?
- 2025 wird es Auswertung geben

Attraktive, kleine Wohnungen für Senioren:

- Bsp. Dägeling (1.000 Einwohner)
- Gemeinde hat selbst gebaut
- Vermietung durch Gemeinde

PRAXISERFAHRUNG: REGION ITZEHOE

- Positive Erfahrung mit der Zusammenarbeit
- Gemeinden könnten jederzeit aussteigen, um mehr Wohnungen zu bauen - Oder es werden Kompromisse gefunden

Wie ging es los? Wie hat man alle ins Boot geholt?
8 Jahre nach Start durch Geschäftsstelle „professionalisiert“ - laufender Prozess, der immernoch läuft

Flächenmanagement:
Basiert auf (freiwilligem) Interesse der Eigentümer:innen und nicht auf der Auswertung von Potenzialen seitens der Kommune (z.B. B-Pläne)

Wohneinheiten in der Innenentwicklung fließen nicht in die 1.500 WE der Regionen ein

Versiegelung:
nicht ausgeschöpfte Neubaukapazitäten kommen in den Pool - Das trägt nicht zur Flächenschonung bei

Teilraum 2

Dialogforum Wohnen 2023

EVALUATION

Ihr Feedback zur Veranstaltung

Supi!

Steuerung der Wohnraumentwicklung eminent wichtig!
Das zeigen auch die vorgestellten Beispiele

Ertragreich, vielen Dank

Gute Vorträge - in unserem Kreis als Inspiration

Interessant, danke!

Fördekooperation (Kiel + 74 Gemeinden) ist viel
zu groß bzw. nicht hinreichend arbeitsfähig

Sehr informativ

Welche Folgerungen sollen aus den Impulsvorträgen
Heide+Itzehoe für unsere Region gezogen werden?

Teilraum 2

Dialogforum Wohnen 2023

EVALUATION

Zu welchen Themen haben Sie weiteren Informationsbedarf ?

Weißflächenkataster

Innenraumentwicklung stärken

Wärmeplanung

Bestandssanierung

Welche Veranstaltungsformate würden Sie bevorzugen ?

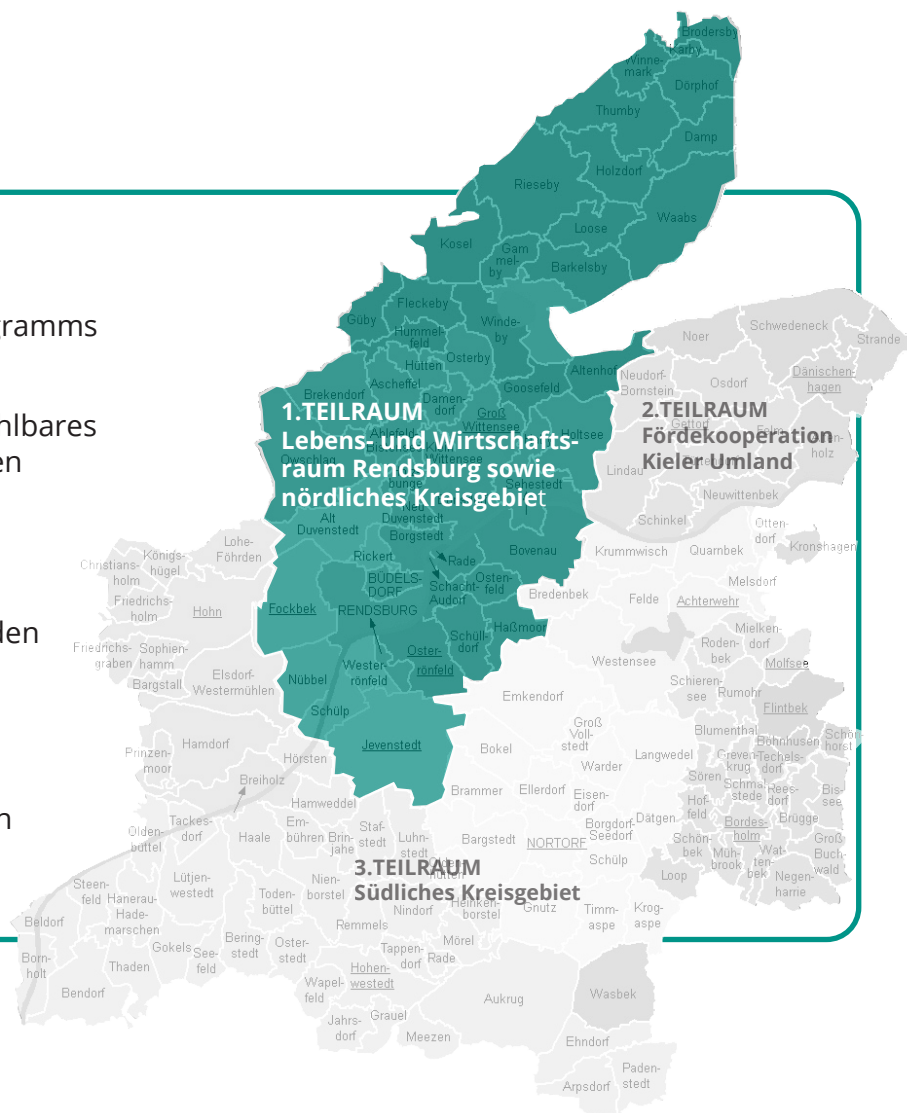
Digitale Veranstaltung	1
Analoge Veranstaltung für den gesamten Kreis	
Regionale Veranstaltungen IIII IIII	11
Beratungsangebote in den Kommunen IIII	7
Exkursionen zu guten Projektbeispielen IIII	7
Sonstiges und zwar...	

Teilraum 1

Dialogforum Wohnen 2023

Ablauf

- Begrüßung und Vorstellung des Programms
- Kurzeinführung im Plenum
- Arbeitsgruppe 1: Inputvortrag - Bezahlbares Wohnen für verschiedene Zielgruppen ermöglichen
- Diskussion
- Arbeitsgruppe 2: Inputvortrag - Tourismus als Herausforderung für den Wohnungsmarkt
- Diskussion
- Auswertung im Plenum
- Evaluation des Dialogforums Wohnen



Mit dem Teilraum 1 „Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg sowie nördliches Kreisgebiet“ fand die letzte der drei Veranstaltungen des Dialogforums Wohnen 2023 am 14. Juni im Kreistagssitzungssaal in Rendsburg statt. Wie bereits in den zuvor stattgefundenen Veranstaltungen des Dialogforums Wohnen 2023 wurden die rund 30 anwesenden Personen nach der Begrüßung von Marvin Böttger (Kreis Rendsburg-Eckernförde) in das Programm und die inhaltlichen Schwerpunkte eingeführt. Der Schwerpunkt der Veranstaltung lag auf den Themenfeldern bezahlbares Wohnen und den Auswirkungen des Tourismus auf den Wohnungsmarkt. Hierzu gab es in der Arbeitsphase jeweils einen Inputvortrag, der in die anschließende Diskussionsrunde überführte, in denen Fragen der Teilnehmenden beantwortet und ein inhaltlicher Erfahrungsaustausch erfolgte. In der Arbeitsgruppe 1 hielt Hartmut Thede vom Wohnungsunternehmen Semmelhaack den Input mit dem Titel „bezahlbares Wohnen für verschiedene Zielgruppen ermöglichen“. Hierbei erläuterte er nach einer kurzen Unternehmensvorstellung verschiedene Wohnprojekte des Unternehmens Semmelhaack. Insbesondere ging er hierbei auf Wohnprojekte ein, die Inklusion und generationsübergreifendes Wohnen sowie Wohnen im Alter in

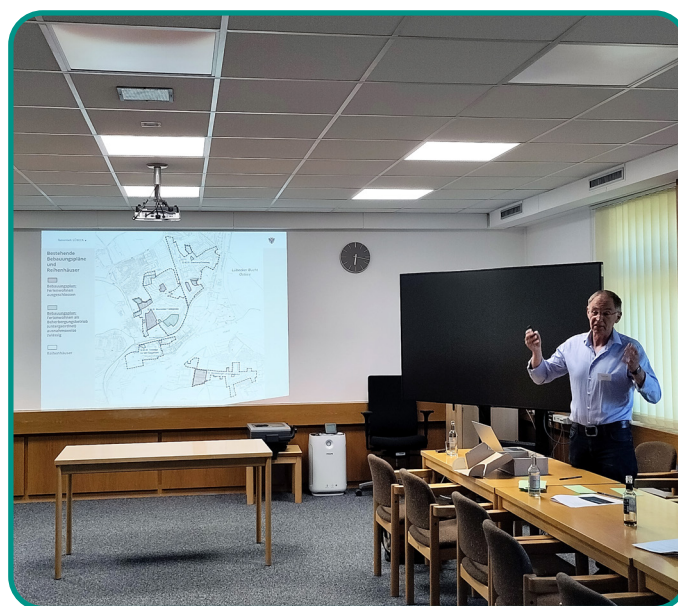
den Vordergrund stellen. Neben dem Aufbau und der unterschiedlichen Größe der Projekte wurde in dem Vortrag auch die Umsetzung der einzelnen Projekte und die damit verbundene Nutzung von Fördermitteln thematisiert.

Parallel hierzu, befasste sich die 2. Arbeitsgruppe mit dem Thema „Tourismus als Herausforderung für den Wohnungsmarkt“. Karl-Heinz Bresch, stellte in einem Inputvortrag die Vorgehensweise der Hansestadt Lübeck zur Begrenzung der Ferienwohnungen, mit dem Ziel den Dauerwohnraum zu erhalten, vor. Hierbei ging Herr Bresch insbesondere auf die rechtlichen Steuerungspotenziale des Bebauungsplans am Beispiel Lübeck-Travemünde ein. Im Detail ging er hierbei auf die Möglichkeiten ein, durch textliche Festsetzungen Ferienwohnungen und Nebenwohnungen auszuschließen oder damit den Bestand zu schützen.

Die Ergebnisse der Diskussionsrunden der einzelnen Arbeitsgruppen finden sie auf den nachstehenden Seiten.

Teilraum 1

Dialogforum Wohnen 2023



Diskussion - Arbeitsgruppe 1

Dialogforum Wohnen 2023

BEZAHLBARES WOHNEN



AUSGANGSLAGE

Wohnraum für Familien (6+) gibt es nicht!
- Würde Semmelhaack auch bauen

Starker Zulauf von Senior:innen, die ihre EFH verlassen wollen / müssen

HERAUSFORDERUNGEN

Seniorenrechtliche Wohnanlagen:

- Investor u. Kommune müssen sich einig sein
- Kommunale Analyse der vorhandenen Grundstücke (Wille in Kommunen muss da sein)
- Muss qualitativ hochwertig sein
- Konzept des gemischten Wohnens

- Für kleinere Kommunen sind die WE-Beispiele zu groß
- Wohnungsneubauvorkommenskapazitäten sind zu gering!
- Zusammenschlüsse verschiedener Gemeinden (Clustern ein Standort)

Bestandsentwicklung:

- Derzeit würde Semmelhaack neubauen
- Jedes Sanierungsobjekt ist eine Wundertüte

Förderquote:

- 40%-Quote ist wirtschaftlich
- Höhere Quote als 50/60 % kritisch
- Durchmischung hausweise erforderlich

Diskussion - Arbeitsgruppe 1

Dialogforum Wohnen 2023

BEZAHLBARES WOHNEN

- Genossenschaften gehen nicht in die kleinen Orte
- kommunale Wohnungsunternehmen müssen anders bauen (Vergaberecht)
- Regularien deutlich teurer

nicht wirtschaftlich (techn. Zwänge)

Zusammenschluss von Gemeinden im Amt Hüttener Berge zur gemeinsam ausgerichteten Wohnraumentwicklung

Semmelhaack würde auch über städtebaulichen Vertrag hinaus Infrastruktur mit planen und bauen

PV-Anlage - sind Einkünfte aus Gewerbe daher werden sie nicht installiert (Problem für Stiftungen)

HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN

- Alle Zielgruppen (Fam., junge Menschen)
- Kernhaus mit intensiver ambulanter Versorgung (alle Leistungen)
- ausschließlich Mieteinheiten

- Quartiersbüro
- Nachbarschaftstreff
- „kleiner Wochenmarkt“
- Gemeinschaftsfläche
- Kita in der unmittelbaren Umgebung

Cluster: Einzelne Projekte in versch. Gemeinden eines Amtes denkbar (zus. über 50 WE)

Kümmerer im Quartier (QM) „Bielefelder Modell“

Standorte in kleineren Kreisen (Ämtern) werden mit Kommunen vorher abgestimmt - Kreismittelpunkt

Diskussion - Arbeitsgruppe 1

Dialogforum Wohnen 2023

BEZAHLBARES WOHNEN

VORGEHEN UND INSTRUMENTE

Kommunale Flächen werden durch den vom Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswert verkauft

Mietpreisbindung öff.-gefö. Wohnungen 35 Jahre Mietpreisbindung

Quartiersmanagement (ab 80 WE):

- Gemeinschaftsflächen durch Träger und Förderung
- Kümmerer kommen von einer Pflegeeinrichtung! (die hat den Stützpunkt im Quartier)

PROJEKTE

- Grundstücke kommen zu 90% aus kommunalen Beständen
- Enge Zusammenarbeit mit IB.SH und Kommunen

9 Quartiere in den letzten 10 Jahren realisiert
(in der Größenordnung von Schwarzenbek, Bargteheide etc.)

Moderne, barrierefreie Quartiere „Wohn-, Lebenskonzepte zu bezahlbaren Mietpreisen“
- Baukosten können durch Mieten nicht refinanziert werden

Tangstedt: Seniorenpark

Projekt „aus 1 mach 2“ - Baden-Württemberg 1EFH - 2 DH (2WE)

TOURISMUS ALS HERAUSFORDERUNG

Hansestadt LÜBECK 



Tourismus als Herausforderungen für den Wohnungsmarkt am Beispiel Lübeck-Travemünde

Steuerung von Ferienwohnungen durch Bebauungsplanung

AUSGANGSLAGE

Wachstum der Bevölkerung

Attraktivität als Wohnort und Tourismusdestination

Vermehrte Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen

Verlust von Wohnraum für Ortsansässige

Beschränkung von Ferienwohnungen und Nebenwohnsitzen („Leerstand“)

Diskussion - Arbeitsgruppe 2

Dialogforum Wohnen 2023

ZIELSTELLUNG

Erhalt des Gebietscharakters

Schutz vor Verdrängung der Einheimischen

Nur für Neuanträge. Bestehende FeWo haben Bestandsschutz

keine Umwandlung + kein Neubau von Ferienwohnungen

VORGEHEN UND INSTRUMENTE (am Beispiel Lübeck Travemünde)

Wohneinheiten+Ferienwohnungen = 2 unterschiedliche Nutzungskategorien (genehmigungspflichtig)

SH keine gesetzl. Grundlagen für Zweckentfremdungsverbot

Instrumentarien nach BauGB

- Bebauungspläne
- Erhaltungssatzungen (sozial)

Vorranggebiete für touristische Nutzung

Vorranggebiete für Wohnen

B-Pläne: Wenn FeWo ausgeschlossen, Ablehnung neuer Anträge

Ausnahmen: Einzelhäuser mit mehr als 2 Wohneinheiten als untergeordnete Teilnutzung

Reihenhäuser - Nutzungsuntersagung

Nebenwohnungen nur zulässig wenn mind. die Hälfte bewohnt

TOURISMUS ALS HERAUSFORDERUNG

PRAXISERFAHRUNG AUS ANDEREN KOMMUNEN

Herausforderung: begrenzte Ressourcen in den Bauämtern zur Überprüfung zur Einhaltung der Nutzungsuntersagung

Ferienwohnung / Wochenendhäuser als Altersruhesitz

Ziel: Schaffung von Mitarbeiterwohnungen für Gastronomie / Hotelgewerbe

Ferienwohnung ohne Genehmigungen im Bestand

Definition Personalwohnung:

- Sondergebiet nicht ausreichend
- besser vorhabenbezogene B-Pläne
- mit Durchführungsvertrag

Ausweisung von Sondergebieten Wohnen + Tourismus

Beherbergungskonzept Eckernförde liegt vor, aber mangelnde Ressourcen für B-Plan-Erstellung

Projektbeispiel: CREW-Haus

Akzeptanz:

- Kritik der Investoren
- Unterstützung durch Ortsräte
- Positives Feedback durch Wohnbevölkerung

Neubau von bezahlbarem Wohnraum 25% Sozialquote

Teilraum 1

Dialogforum Wohnen 2023

EVALUATION

Ihr Feedback zur Veranstaltung

Mir hat es gut gefallen bitte mehr davon!

Klasse Veranstaltung!

Sehr informativ!

Zu welchen Themen haben Sie weiteren Informationsbedarf ?

- Bestandsentwicklung / Nachverdichtung
- Kreis- (Land / Kommunal) Baugenossenschaft
- Zukunftsweisende Wohnformen
- Wie wirkt sich ein neues Baugebiet auf die Klimabilanz einer Gemeinde aus?
- Neubau und starke Nachhaltigkeit (inkl. Klimaschutz) wie geht das?
- Wie schaffen wir die Ziele des Klimaschutzgesetz mit weiterer Flächenversiegelung?
- Analyse auf Basis eines Ortsentwicklungskonzeptes
- Beratung der Kommunen - fachliche Unterstützung
- Gesundheit & Alter in Verbindung mit Wohnen (auf dem Land)

Welche Veranstaltungsformate würden Sie bevorzugen ?

Digitale Veranstaltung		1
Analoge Veranstaltung für den gesamten Kreis		1
Regionale Veranstaltungen		12
Beratungsangebote in den Kommunen		6
Exkursionen zu guten Projektbeispielen		7
Sonstiges und zwar...		
HYBRIDE VERANSTALTUNG		2

Literaturempfehlung aus dem Plenum: Daniel Fuhrhop: Einfach anders wohnen

Welche Veranstaltungsformate würden Sie bevorzugen ?

30

Regionale Veranstaltungen

19

Beratungsangebote in den Kommunen

19

Exkursionen zu guten Projektbeispielen

2

Analoge Veranstaltung für den gesamten Kreis

2

Digitale Veranstaltung

2

Hybride Veranstaltung

AUSBLICK

Der Blick auf die drei 2023 durchgeführten Wohndialoge im Kreis-Rendsburg-Eckernförde zeigt, dass die regionalen, auf die unterschiedlichen Teilräume ausgerichteten Foren ein geeignetes Format darstellen, um tiefer auf die Aufgabenstellungen, Herausforderungen und regionalen Besonderheiten in den unterschiedlichen Teilräumen einzugehen.

Durch die überwiegend externen Inputgeber:innen wurden Impulse gesetzt, die zu anregenden Diskussionen und einem intensiven interkommunalen Austausch geführt haben. Die Veranstaltungen haben gezeigt, dass sich die im Rahmen der bisherigen Wohndialoge behandelten Themen zu großen Teilen mit den aktuellen Handlungsfeldern in den Städten und Gemeinden decken. Im Hinblick auf einen interkommunalen Dialog- und Kommunikationsprozess zu den Herausforderungen im Handlungsfeld Wohnen ist eine vermehrte Kooperation und Abstimmung der einzelnen Gemeinden und Ämter im Kreis Rendsburg-Eckernförde zur zukünftigen Wohnraumentwicklung gewollt und erforderlich.

Die Themen der Schaffung von Wohnraum für verschiedene Zielgruppen sind nun auch in den ländlichen Gebieten angekommen. Unter den Teilnehmenden herrscht weitestgehend Einvernehmen, dass diverse Wohnformen und kleinere Wohneinheiten für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen, jenseits des Eigenheims benötigt werden. Ein übergreifendes Thema in den Teilräumen stellt der Umgang mit dem demografischen Wandel dar. Die Kommunen sind auf der Suche nach geeigneten Herangehensweisen, um insbesondere Senior:innen Alternativen zu ihrem Eigenheim aufzuzeigen und das Interesse an innovativen, altersgerechten Wohnformen in gemischten Quartieren zu befördern.

Ein weiteres Thema, das in Zukunft noch mehr Beachtung finden sollte, ist die Bestandsentwicklung. Der Umgang mit älteren, nicht mehr zeitgemäßen Wohnformen – im privaten oder kommunalen Besitz – stellt eine weitere zentrale Herausforderung in der aktuellen Wohnraumentwicklung im Kreis dar.

Die Gespräche in den Wohndialogen haben ebenfalls gezeigt, dass die oft ehrenamtlich aktiven Politiker:innen und die personell begrenzten Verwaltungen fachliche Unterstützung und Beratung benötigen. Dazu kann zum einen das Dialogforum Wohnen beitragen, aber auch Beratungen zur Erörterung der konkreten Anforderungen und Lösungsansätze vor Ort durch Externe oder Vertreter:innen der Förderbank und des Landes wären hilfreich.

Von Seiten der Teilnehmenden besteht neben der Fortführung des interkommunalen Kommunikationsprozesses ein großes Interesse an Best-Practice Beispielen. Zu diesem Zweck können Exkursionen zur Veranschaulichung dieser Praxisbeispiele ein geeignetes Format sein.

Aus Sicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde und der GOS wäre es wünschenswert, bei einer Fortführung des Dialogforums Wohnen noch mehr Akteure aus Politik und Verwaltung zu erreichen. Hier müssten Wege für eine noch intensivere Öffentlichkeitsarbeit im Vorfeld der Veranstaltungsreihe gefunden werden und eine breite Streuung der positiven Erfahrungen mit dem Format in den vergangenen zwei Jahren erfolgen.

Grußwort & Kontaktdaten

Dialogforum Wohnen 2023

Vielen Dank für Ihre Teilnahme und Bereitschaft zur Mitwirkung am Dialogforum Wohnen 2023 des Kreises Rendsburg Eckernförde. In allen drei Foren hat sich ein interessanter interkommunaler Austausch ergeben.

Carolin Wandzik
Wandzik@gos-mbh.de
040 593 636 230

Simon Kropshofer
Kropshofer@gos-mbh.de
040 59 36 36 210

Marvin Böttger
marvin.boettger@kreis-rd.de
04331 202-1293



Kreis
Rendsburg-Eckernförde

GOS.

Projektsteuerung auf den Punkt