

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

Teilprojekt der Metropolregion Hamburg im Leitprojekt "Demografie und Daseinsvorsorge"

Dokumentation des teilträumlichen Workshops Mitte

Donnerstag, 22. Januar 2015, 18.00 – 20.30 Uhr im GTZ Bargteheide

Ablauf

- (1) Begrüßung und Einführung
Dr. Henning Görtz, Bürgermeister der Stadt Bargteheide
Günter Fischer, Kreis Stormarn
- (2) Ablauf und Ziele der Veranstaltung
Frank Schlegelmilch, BPW baumgart + partner
- (3) Ergebnisse der Analyse (Wohnungsmarkt, Flächenpotenziale), Erläuterung der Ziele
Claudia Dappen, BPW baumgart + partner
- (4) Arbeitsgruppen:
 - Handlungsansätze zur Siedlungsentwicklung in Demographischen Wandel
Frank Schlegelmilch
 - Konzeptionelle Überlegungen zur Flächenausweisung
Claudia Dappen
- (5) Zusammenfassung der Arbeitsgruppenergebnisse und Verabschiedung

(1) Begrüßung und Einführung

Bürgermeister Dr. Henning Görtz, Bargteheide; Günter Fischer, Kreis Stormarn

Herr Dr. Görtz begrüßt als Bürgermeister der Stadt Bargteheide und Gastgeber dieses Workshops die Teilnehmer. Er zeigt sich erfreut über das große Interesse und bedankt sich beim Kreis Stormarn, dass dieser das wichtige Thema aufgenommen hat. Der demographische Wandel beschäftigt die Menschen in der Region bereits seit einigen Jahren und bedeutet insbesondere bezogen auf den Siedlungs- und Wohnungsbau eine große Herausforderung.

Er begrüßt besonders, dass mit diesem Workshop auch eine teilträumliche Betrachtung vorgenommen wird, da die Rahmenbedingungen innerhalb des Kreisgebietes durchaus unterschiedlich sind.

Herr Fischer begrüßt als Projektleiter vom Kreis Stormarn ebenfalls die Anwesenden und zeigt sich erfreut über die große Teilnehmerzahl. Er erläutert die besonderen Herausforderungen im Kreis Stormarn: Während bundesweit in vielen Regionen die Bevölkerungszahl schrumpfte, wachse der Kreis entgegen dem Trend. Dabei sei das Bevölkerungswachstum stärker als prognostiziert. Am 31. März 2014 lebten 235.103 Menschen im Kreis. Damit wurde die erst für das Jahr 2016 prognostizierte Einwohnerzahl bereits erreicht.

Mit diesem Zuwachs müssen der Kreis und seine Städte und Gemeinden umgehen. Dabei könne es nicht mehr allein um die Ausweisung von zusätzlichen Baugebieten für Einfamilienhäuser (EFH) gehen, denn die Nachfrage nach EFH sei zwar derzeit noch gegeben, langfristig aber aufgrund des demographischen Wandels rückläufig. Daher solle im Rahmen des Projektes eine gemeinsame Strategie entwickelt werden, bei der sowohl das prognostizierte Wachstum als auch die sich künftig verändernde Nachfrage berücksichtigt werden. Dazu bedarf der Kreis der Unterstützung der Verantwortlichen aus den Städten und Gemeinden, bei denen die Planungshoheit und die Entscheidung liegt.

Im Rahmen des Projektes sind die Vertreter von Städten und Gemeinden bislang im Rahmen einer Auftaktveranstaltung sowie eines Werkstattgesprächs zusammen gekommen. Darüber hinaus fanden Gespräche mit der Wohnungswirtschaft statt und es wurde eine projektbezogene Lenkungsgruppe mit Vertretern aus den Städten, Gemeinden, Ämtern sowie der Landesplanung eingerichtet, die das Projekt stetig begleitet.

(2) Ablauf und Ziele der Veranstaltung

Frank Schlegelmilch, BPW baumgart+partner

Frank Schlegelmilch stellt als Inhaber des beauftragten Bremer Planungsbüros den Projekt-aufbau vor: Im Dialog mit den Vertretern der Städte und Gemeinden des Kreises sollen auf der Grundlage einer vertieften Analyse (auch teilträumlich differenzierte) Strategien erarbeitet werden. Von entscheidender Bedeutung für den Erfolg des Projekts ist dabei eine gute Zusammenarbeit mit den Städten und Gemeinden.

Der teilträumliche Workshop dient insbesondere der Einigung auf gemeinsame Ziele zur Siedlungsentwicklung im demographischen Wandel sowie zur Vertiefung der Diskussion und Bewertung möglicher Handlungsansätze. Bis zum Jahr 2030 werden für die Städte und Gemeinden des Kreises rund 11.100 neue Haushalte und rund 15.700 neue Wohneinheiten prognostiziert (inkl. Nachhol- und Ersatzbedarf).

(3) Ergebnisse der Analyse und Erläuterung der Ziele

Claudia Dappen, BPW baumgart+partner

Frau Dappen stellt die Ergebnisse der Analyse vor, die im Zwischenbericht veröffentlicht wurden. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt kurz zusammenfassen:

Das Bevölkerungs- und Haushaltswachstum der Vergangenheit wird sich im Kreis Stormarn auch in Zukunft fortsetzen. Dabei wird sich die positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung überwiegend auf die Zentren (d.h. auf die größeren Städte und Gemeinden) konzentrieren. Bei diesen kleinräumlichen Prognose ist allerdings zu berücksichtigen, dass sie für die kleinen Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern aufgrund der geringen Einwohnerzahlen fehlerbehaftet sein können.

Gleichzeitig wird sich die Altersstruktur verändern: Während die Anzahl der über 65-jährigen bis zum Jahr 2030 laut vorliegender Prognose um mehr als 16.000 Personen steigen wird, wird die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren um mehr als 5.000 abnehmen. Dies führt dazu, dass im Jahr 2030 in den meisten Städten und Gemeinden des Kreises mehr als ¼ der Einwohner älter sein wird als 65 Jahre.

Insgesamt sind der Süd- und der Mittelkreis stärker von anhaltenden Wanderungsüberschüssen und weiterer Alterung der bereits jetzt tendenziell älteren Bevölkerung betroffen. Die Nachfrage nach neuen Wohnungen wird sich voraussichtlich noch stärker als in der Vergangenheit auf die Zentralen Orte konzentrieren, da zum einen ein Trend in die Städte zu verzeichnen ist und zum anderen die Haushaltszahlen dort deutlich zunehmen werden. Dies ist insbesondere dem Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte geschuldet.

Gleichzeitig verfügen die Kommunen im Kreis über ein hohes Potenzial an Bestandsimmobilien: In vielen Städten und Gemeinden liegen die Anteile an Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren (so genannte "Goldene Hochzeit-Siedlungen"), die gegenwärtig besonders vom Generationswechsel betroffen sind, bei über 40%.

Der bestehende Druck auf dem Immobilienmarkt zeigt sich insbesondere in den im Vergleich zu den übrigen Hamburger Umlandkreisen überdurchschnittlich hohen Preisen für Bestands- und Neubauimmobilien (Erwerb oder Miete) im mittleren und südlichen Kreisgebiet. Besonders Preissteigerungen haben Eigentumswohnungen zu verzeichnen gehabt, was auf einen besonderen Druck in diesem Marktsegment hinweist.

Auch die Preise für Wohnbauland sind in den Städten des südlichen und mittleren Kreisgebietes höher als im übrigen Kreis und liegen im Jahr 2012 bei über 250 €/qm, mittlerweile laut Aussagen einiger Kommunalvertreter auch darüber.

Besonders problematisch erscheint außerdem, dass in den Mittelzentren des südlichen und mittleren Kreises (Ahrensburg, Reinbek, Glinde) die Mieten von fast 2/3 der Wohnungsbestände den Preis von 8 €/m² übersteigen und gleichzeitig die Zahl der geförderten Wohnungen bis zum Jahr 2025 in Ahrensburg und Bargteheide jeweils um die Hälfte zurück gehen wird.

Hierauf hat das Land Schleswig-Holstein bereits reagiert und neue Förderrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung beschlossen, die seit dem 1. Juli 2013 in Kraft sind. Der Kreis Stormarn mit den Zentralen Orten im Hamburger Umland sowie den Gemeinden Barsbüttel und Großhansdorf gehört darin zu den Kommunen mit der höchsten Mietwohnungsbauförderung (Zuordnung zum zweiten Förderweg).

Die Erhebung der Flächenpotenziale (= politisch abgestimmte Flächenpotenziale größer als 2.000 qm im Innenbereich und am Siedlungsrand) zeigt, dass die Städte und Gemeinden in Abhängigkeit von ihren Entwicklungsstrategien und den vorliegenden fachlichen Grundlagen über sehr unterschiedliche Flächenpotenziale verfügen. Während einige Kommunen vor allem auf die Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungsbestand setzen und ihre Innenentwicklungspotenziale vorliegenden ISEK, Wohnungsmarkt- oder Siedlungsentwicklungskonzepten entnehmen, beabsichtigen andere sich stärker in die Fläche auszudehnen und benennen in Siedlungsentwicklungskonzepten umfangreiche Vorschauflächen, die nicht immer landesplanerisch abgestimmt sind. Wieder andere Städte und Gemeinden setzen auf eine Mischung aus Innenentwicklung und moderater Außenentwicklung, so dass die Flächenpotenziale sehr unterschiedlich verteilt sind.

Insgesamt verfügen die Städte und Gemeinden im Kreis Stormarn über fast 150 ha Außenreserven (ohne Vorschauflächen), von denen etwa $\frac{1}{4}$ erst langfristig (d.h. frühestens in 10 Jahren) verfügbar sind. Außerdem verfügen sie noch über rund 120 ha Innenentwicklungspotenziale in Form von Brach- oder Umnutzungsflächen (ohne Flächen auf rückwärtigen Grundstücksbereichen). Davon lässt sich rund $\frac{1}{5}$ erst langfristig entwickeln.

Zur überschlägigen Ermittlung der auf den Flächenpotenzialen möglichen Wohneinheiten werden je Flächentyp zwei verschiedene Siedlungsdichten angenommen (mittlere und höhere Dichte, vgl. Präsentation). Diese sind mit der Lenkungsgruppe abgestimmt.

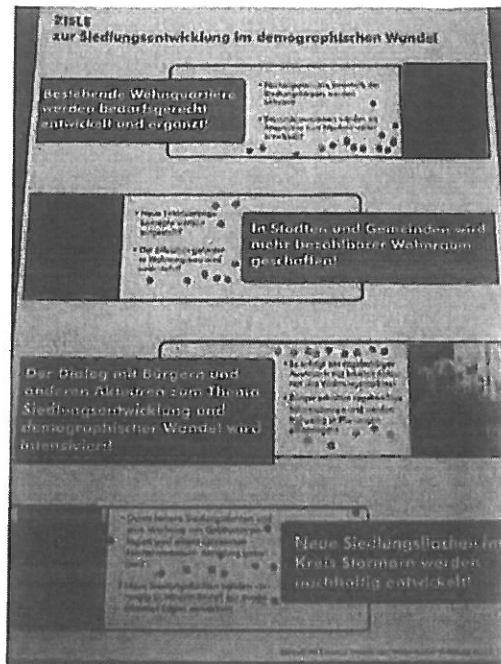
Im Ergebnis zeigt sich, dass je nach angenommener Dichte im gesamten Kreis derzeit Flächen für 2.900 - 5.300 Wohneinheiten fehlen. Während in den Gemeinden außerhalb der Achse die prognostizierten neuen Wohneinheiten auf den vorhandenen Flächenreserven fast vollständig realisiert werden können, sind insbesondere die zentralen Orte auf der Achse im südlichen und mittleren Teilraum von fehlenden Flächenpotenzialen betroffen. Der nördliche Teilraum weist eine geringere Betroffenheit auf, weil die Prognosen neuer Wohneinheiten dort deutlich geringer ausfallen, als in den übrigen Bereichen des Kreises.

Diese Situation führt dazu, dass die Städte und Gemeinden des südlichen und mittleren Kreises bei weiterhin nicht angemessener Wohnbautätigkeit riskieren, nicht mehr ausreichend Wohnraum für geringe und mittlere Einkommensgruppen zur Verfügung zu haben. Betroffen sind davon insbesondere Seniorenhaushalte mit niedriger Rente aber auch junge Haushalte am Anfang des Berufslebens sowie Familien mit geringen bis mittleren Einkommen.

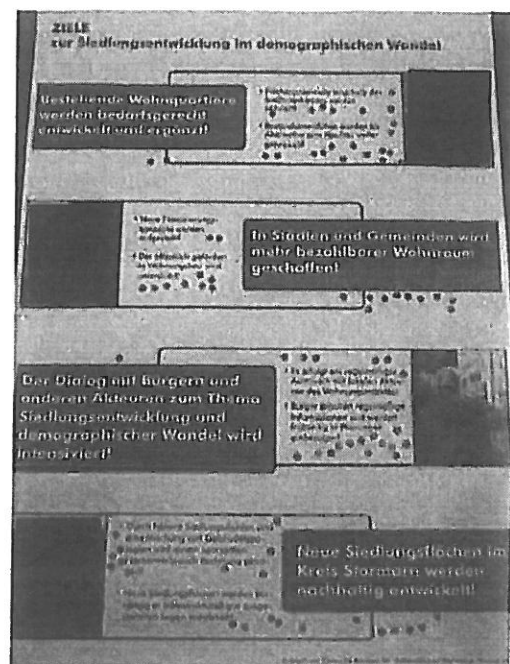
Aufgrund dieser Situation sind Weichenstellungen der handelnden Akteure jetzt unter einer gemeinsamen Zielsetzung notwendig.

Frau Dappen erläutert die möglichen Ziele, die durch die Teilnehmer des Workshops bewertet werden (grün: "kann ich teilen"; rot: "kann ich nicht teilen") (vgl. Präsentation).

Bei der Bewertung der Ziele sind sich die Teilnehmer überwiegend einig. Die meisten der vorgeschlagenen Zielformulierungen werden von einer großen Mehrheit mitgetragen (vgl. Abb.). Allein das Ziel der Intensivierung des Dialogs mit Bürgern und anderen Akteuren zum Thema Siedlungsentwicklung im demographischen Wandel wird von rund der Hälfte der Teilnehmer nicht geteilt, da ein frühzeitiger Dialog mit Bürgern zum einen nur schwer umzusetzen, zum anderen auch wenig erfolgversprechend erscheint.



Bewertung durch die AG 1



Bewertung durch die AG 2

(4) Arbeitsgruppe 1: Handlungsansätze zur Siedlungsentwicklung Moderation Frank Schlegelmilch

Vor dem Hintergrund der Frage "Was können die Städte und Gemeinden tun, um die innerörtlichen Flächenpotenziale angemessen zu nutzen, und mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?" stellt Herr Schlegelmilch verschiedene Handlungsansätze vor, mit denen Kommunen die Siedlungsentwicklung für die sich ändernden Anforderungen im demografischen Wandel beeinflussen können (vgl. Plakate im Anhang). Im Folgenden sind die unterschiedlichen Positionen aus der Diskussion der beiden Arbeitsgruppenrunden zusammengefasst:

- Gemeindeentwicklungskonzepte bilden eine wichtige Grundlage für die Abstimmung einer zukünftigen kommunalen Siedlungsentwicklung.
- Den Städten fehlen die personellen Kapazitäten, um die geforderten Projekte umsetzen zu können. Schon heute können Anfragen von Investoren teilweise nicht bedient werden, weil die Ressourcen für die erforderliche planungsrechtliche Umsetzung fehlen.
- In kleineren Gemeinden bestehen hingegen häufig keine Kenntnisse über vorhandene Wohnungsgesellschaften sowie zum geförderten Wohnungsbau.
- Die Erfahrung zeigt, dass dichtere und mehrgeschossige Projekte vor allem dann realisiert werden können, wenn eine Genehmigung nach §34 BauGB möglich ist. Wenn Bebauungspläne erforderlich werden, setzt sich Politik häufig kaum gegenüber Bedenken aus der Nachbarschaft durch.
- Durch eine anschauliche Visualisierung (3D-Modell) könnte bei dichteren und mehrgeschossigen Projekten die "Angst" der Bürger sowie die Skepsis von Kommunalpolitikern verringert wenn nicht sogar genommen werden.

- Um Baulücken zu entwickeln, reicht eine Erfassung in einem Kataster nicht aus. Zur Mobilisierung ist eine intensive Kommunikation mit den Eigentümern erforderlich. Aus einer Gemeinde wird berichtet, dass der erste Bürgermeister persönlich die Ansprache übernommen hat, was zu Erfolgen geführt hat.
- Eine wertvolle Ressource gerade in den kleineren Städten und Gemeinden kann die Umnutzung von Resthöfen zu Mietwohnungen bilden. Es wird von Beispielen aus der Region berichtet, bei denen die sechs und mehr neu geschaffenen Mietwohnungen auf sehr große Nachfrage gestoßen sind.
- Es wird gefordert, dass im Rahmen der Anpassungsstrategie das Thema der Außenentwicklung nicht nur hinsichtlich der Quantität diskutiert werden sollte, sondern auch hinsichtlich der baulichen Qualität. Städtebauliche Wettbewerbe oder Rahmenpläne können die geforderte bauliche Verdichtung oder andere Wohnformen mit höherer baukultureller Qualität und damit höherer Akzeptanz unterstützen.

(5) Arbeitsgruppe 2: Konzeptionelle Überlegungen zur Flächenausweisung *Moderation Claudia Dappen*

Unter der Frage "Wie können neue Siedlungsflächen im mittleren Kreis Stormarn nachhaltig entwickelt werden?" stellt Frau Dappen die Auswirkungen verschiedener Flächenausweisungsstrategien unter der Annahme verschiedener Siedlungsdichten und kommunalen Strategien vor (vgl. Plakate im Anhang). Diese Strategien werden wie folgt diskutiert:

- Wenn der Wohnungsbau stärker auf Randlagen des Kreises verlagert werde, führe dies zu weiterer Zersiedelung sowie zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens. Hier seien vertiefte Verkehrsuntersuchungen notwendig, die diese Auswirkungen verdeutlichen.
- Insgesamt sei die Möglichkeit stärker in die Randgemeinden auszuweichen gering, da die 15%-Regelung des Landes sowie die Achsenregelung eine intensivere Wohnungsbautätigkeit verhindere. Es könne daher sinnvoll sein, die 15%-Regelung für bestimmte Gemeinden zu verändern oder die Achsenräume zu vergrößern und stärker auch an der Autobahn (A1) zu orientieren, da ohnehin viele Menschen nicht mit der Bahn, sondern mit dem Auto fahren würden.
- Aus Delingsdorf (auf der Achse) erfolgt der Hinweis, dass einige Akteure in der Gemeinde durchaus an einer verstärkten Siedlungstätigkeit interessiert seien, wenn sichergestellt sei, dass die Gemeinde einen Bahnanschluss erhält. Hier seien weitere Gespräche mit der Bahn notwendig.
- Eine intensivere Entwicklung kleiner Gemeinden außerhalb der Achsen könne dazu führen, dass neue Infrastruktur gebaut werden müsse, während die vorhandene Infrastruktur in den Städten rückgebaut werden muss. Es sei daher sinnvoll, bei der Siedlungsentwicklung die vorhandene soziale Infrastruktur zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang erfolgt der Hinweis, dass die Schulentwicklungsplanung des Kreises möglicherweise nicht immer korrekte Annahmen trifft. So mussten in Bargteheide entgegen den Aussagen der Schulentwicklungsplanung in den letzten Jahren die Schulen erweitert werden. Die Schulplanung müsse daher besser mit den Gemeinden abgestimmt werden.
- Aus Sicht der Gemeinden sei es wichtig, dass die durch Planung entstehenden Wertsteigerungen nicht nur bei den Eigentümern und Investoren verbleiben, sondern dass damit auch ergänzende Infrastruktureinrichtungen finanziert werden. Die Stadt Norderstedt verfare beispielsweise so mit ihren Investoren.

- Angesichts der Folgekosten der Siedlungsentwicklung wird der Nutzen einer verstärkten Siedlungsentwicklung von einzelnen Teilnehmern sowohl für Städte als auch für kleinere Gemeinden angezweifelt. Insbesondere in Gemeinden, in denen der Immobilienmarkt insbesondere durch Eigenheime geprägt ist, scheine eine weitere Siedlungsentwicklung keine Vorteile zu bringen, da durch die Begrenzung der Siedlungstätigkeit die vorhandenen Eigenheime an Wert gewinnen.
- Das Thema Bürgerbeteiligung bei neuen Wohngebieten sei zwar wichtig, jedoch habe selbst die frühzeitige Einbeziehung von Bewohnern im Rahmen von integrierten Entwicklungskonzepten bislang kaum die Akzeptanz für verdichtetes Bauen in der Nachbarschaft fördern können.

Insgesamt werden die verschiedenen konzeptionellen Ansätze der Siedlungsentwicklung kontrovers bewertet: Mit jeweils etwa gleich vielen Punkte werden die Varianten

- etwas höhere Verdichtung in allen Städten Gemeinden (7 Punkte),
- stärkere Verdichtung der Zentren (6 Punkte),
- Dezentrale Konzentration durch Entlastungsorte außerhalb der Achsen sowie (6 Punkte)
- Interkommunale Kooperation (5 Punkte)

bewertet. Einige Teilnehmer haben sich der Stimme enthalten und keine Beurteilung abgegeben.

(6) Zusammenfassung und Ausblick

Claudia Dappen

Herr Schlegelmilch und Frau Dappen fassen die Ergebnisse der Arbeitsgruppen zusammen und verweisen auf die künftigen Veranstaltungen.

Als nächstes folgt ein Strategieworkshop und anschließend eine Abschlussveranstaltung, zu der alle bislang beteiligten Akteure gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft eingeladen werden. Diese wird voraussichtlich im Mai oder Juni stattfinden.

gez. *Claudia Dappen, Frank Schlegelmilch*

Bremen, 20. Februar 2015

Anlagen

- Teilnehmerliste
- Plakate der AGs
- Präsentation

Teilnehmerliste

Name, Vorname	Stadt / Gemeinde / Institution
Ahrens, Reinhard	Gemeinde Tangstedt
Barkmann, Waldemar	Büro ML-Planung
Bärwald, Ulrich	Amt Bargteheide-Land
Beck, Martin	Kreis Stormarn
Borchert, Andrea	Gemeinde Delingsdorf
Bröcker, Bernd	Gemeinde Elmenhorst
Dappen, Claudia	BPW baumgart + partner
Dierking, Heinrich	Kreis Stormarn
Domin, Beate	Staatskanzlei Schleswig-Holstein
Drenkhahn, Helmut	Gemeinde Hammoor
Dwenger, Hans-Joachim	Gemeinde Todendorf
Engfer, Jürgen	Stadt Bargteheide
Fischer, Günter	Kreis Stormarn
Fork, Immo	Gemeinde Tangstedt
Fritz, Bernd	Gemeinde Elmenhorst
Görtz, Dr. Henning	Stadt Bargteheide
Greiner, Peter	Gemeinde Ammersbek
Gruß, Christin	Gemeinde Ammersbek
Gundlach, Bernd	Amt Bargteheide-Land
Harmuth, Hans-Werner	Kreis Stormarn
Hochsprung, Meike	Amt Iizstedt
Jandt-Wahls, Susann	Gemeinde Ammersbek
Knudsen, Randolf	Gemeinde Delingsdorf
Kroll, Stefan	Gemeinde Großhansdorf
Lorenz, Jörg-Hendrik	Gemeinde Tangstedt
Lövenforst, Oliver	Kreis Stormarn
Marx, Andreas	WAS Stormarn
Mellinger, Stefanie	Stadt Ahrensburg
Müller, Jörg	Gemeinde Tremsbüttel
Neck, Torsten	Kreis Stormarn
Schickel, Juliette	Stadt Ahrensburg
Schlegelmilch, Frank	BPW baumgart + partner
Schwormstede, Karsten	Architektur + Stadtplanung, Hamburg
Spanehl, Holger	Gemeinde Ammersbek

Name, Vorname	Stadt / Gemeinde / Institution
Staack, Wolf	Gemeinde Tangstedt
Taube, Dr. Hans-Detlef	Gemeinde Tangstedt
Tim, Klaus	Gemeinde Ammersbek
Timmermann-Ann, Jens	Gemeinde Ammersbek
Unger, Carsten	Gemeinde Bargfeld-Stegen
Unger, Sylvia	Gemeinde Todendorf
Wagner, Jan	Stadt Bargteheide
Wulff, Hannes	Gemeinde Tangstedt