

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

Bau- und Planungsausschuss

7. Oktober 2015



Wachstumsregionen in Deutschland (BBSR): Bevölkerung 2008 – 2013

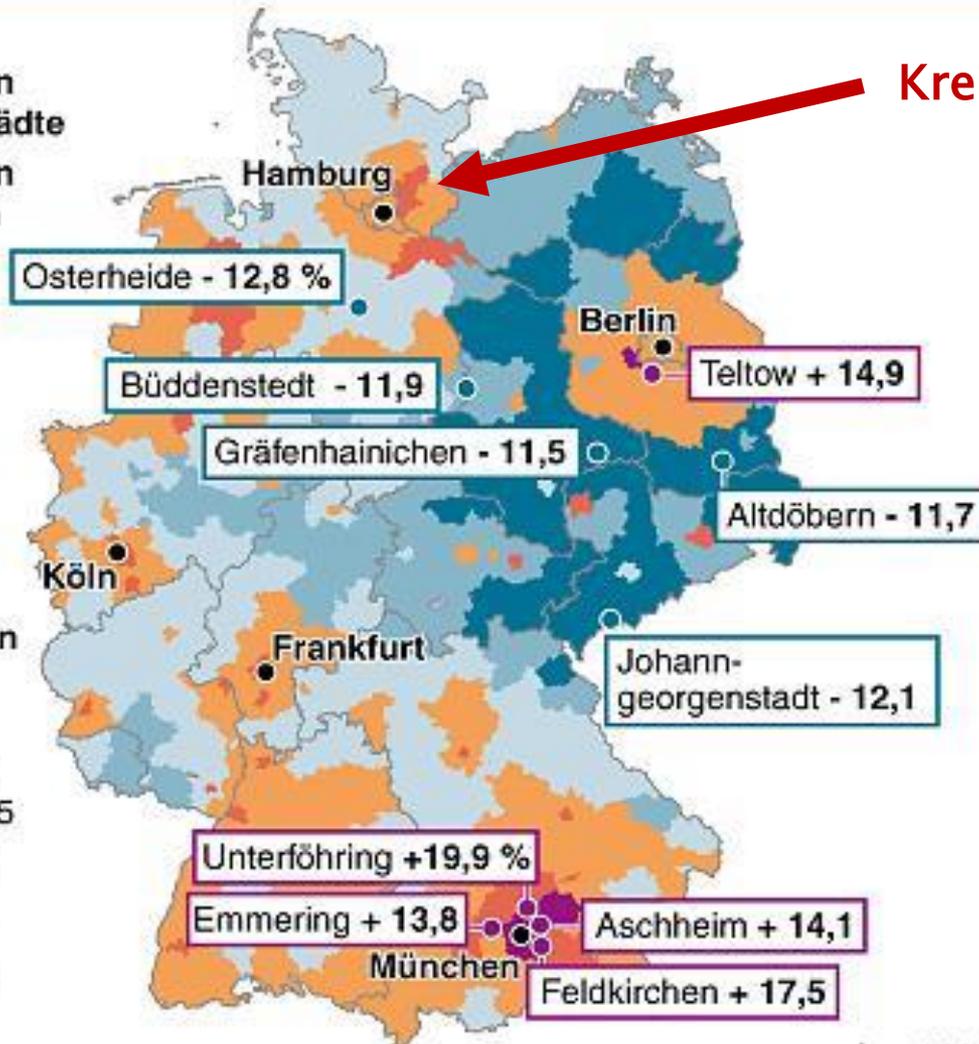
Schrumpfende und wachsende Städte

2008 bis 2013:

- die am stärksten wachsenden Städte
- die am stärksten schrumpfenden Städte

Jährliche Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen 2000 bis 2013 in Prozent

- bis unter - 1,0 %
- - 1,0 bis unter 0,5
- - 0,5 bis unter 0
- 0 bis unter 0,5
- 0,5 bis unter 1,0
- 1,0 bis unter 3,0

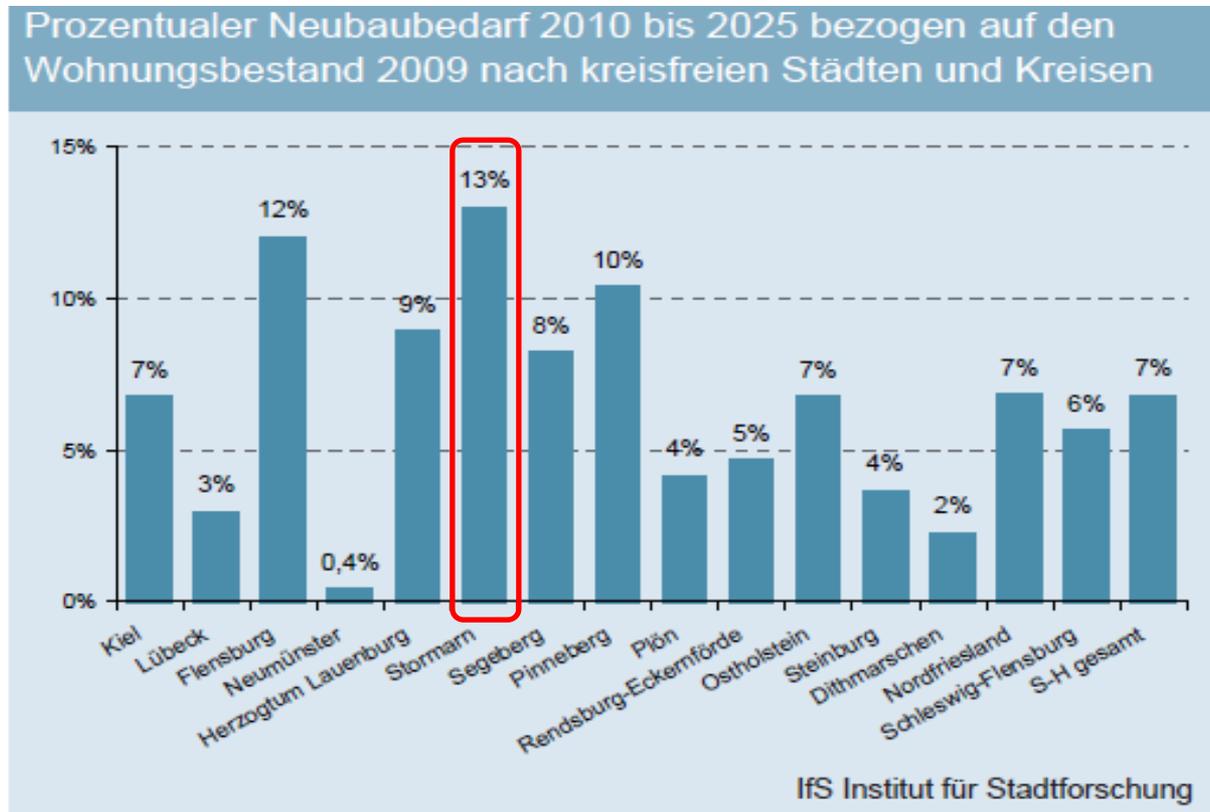


Kreis Stormarn

Hintergrund

Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein, Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Stormarn

- Prognostiziertes Bevölkerungswachstum (2030): + 12.000 Einwohner(+ 5,2 %) Schon am 30.09.2014 wurden die für 2018 prognostizierten Werte erreicht!
- Prognostiziertes Haushaltswachstum (2030): + 11.100 Haushalte (+10%)
- Neubaubedarf bis 2030:rund 15.700 Wohneinheiten

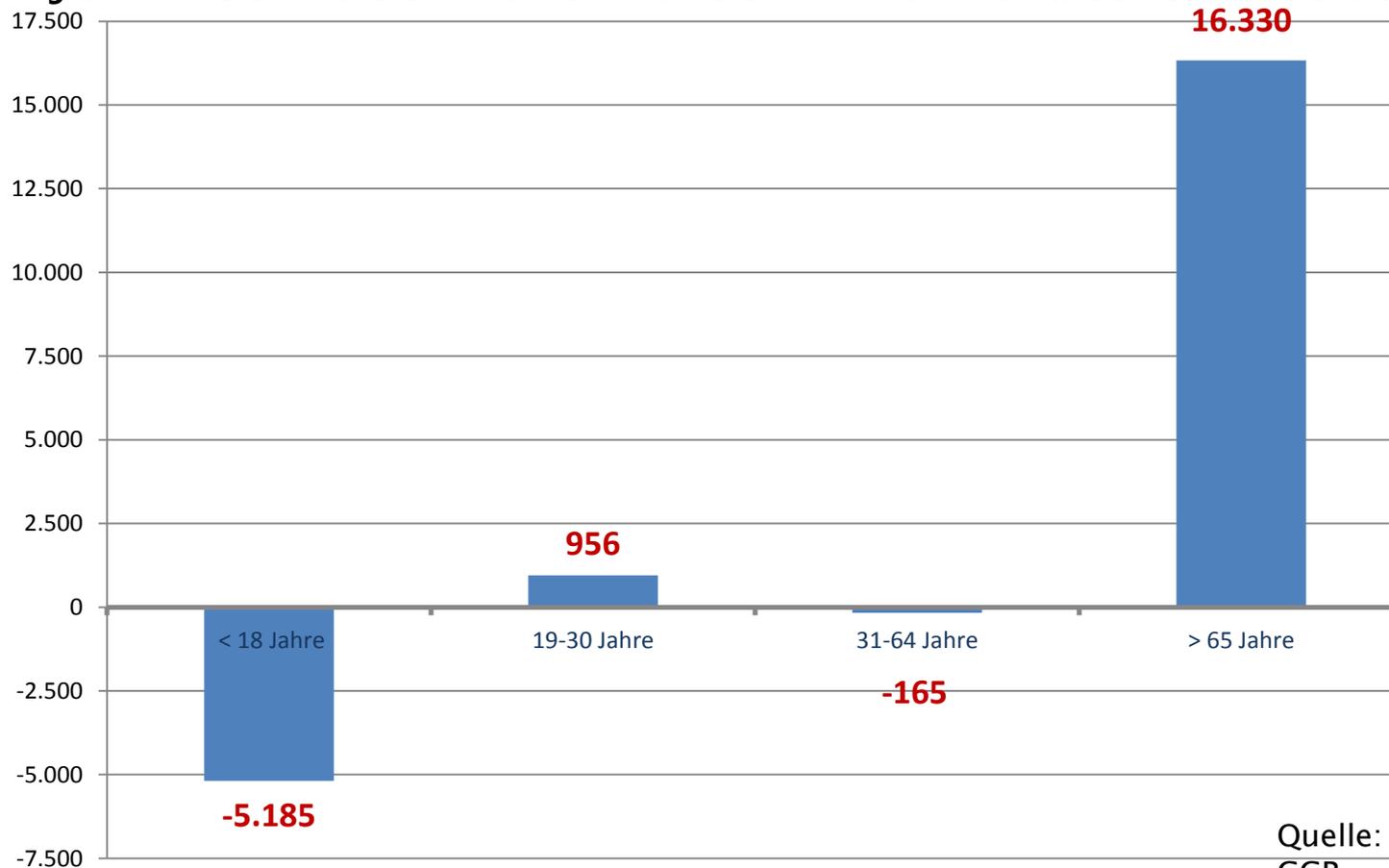


**Strategische
Weichen-
stellungen
rechtzeitig
erforderlich!**

Entwicklung der Altersstruktur

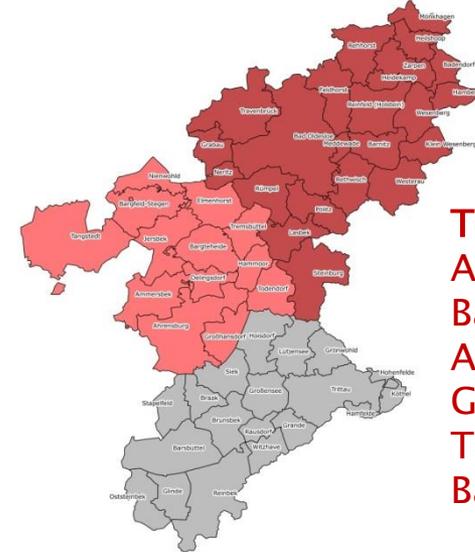
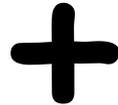
Veränderung der Anzahl der Bewohner bis 2030

- Zwischen 2011 und 2030 wird die Anzahl der Einwohner, die älter sind als 65 Jahre, um 16.330 zunehmen, die der unter 18jährigen um 5.185 abnehmen
- Im Jahr 2030 werden rund 27% der Einwohner älter sein als 65 Jahre



Herangehensweise

Wechselspiel zwischen gutachterlicher (Analyse-)Arbeit und Beteiligung



**Teilraum Mitte
Ahrensburg,
Bargteheide,
Ammersbek,
Großhansdorf,
Tangstedt + Amt
Bargteheide Land**

Gespräche/Workshops mit Vertretern der Städte, Ämter und Gemeinden

- Auftaktveranstaltung (Präsentation der Ziele, Erhebung der Flächenreserven)
- Werkstattgespräch (Diskussion der Analyseergebnisse, Ziele)
- Teilräumliche Workshops (Weiterentwicklung von Zielen und Maßnahmen)
- Abschlussveranstaltung (Präsentation der Handlungsempfehlungen, Diskussion)

Entwicklung der Nachfrage



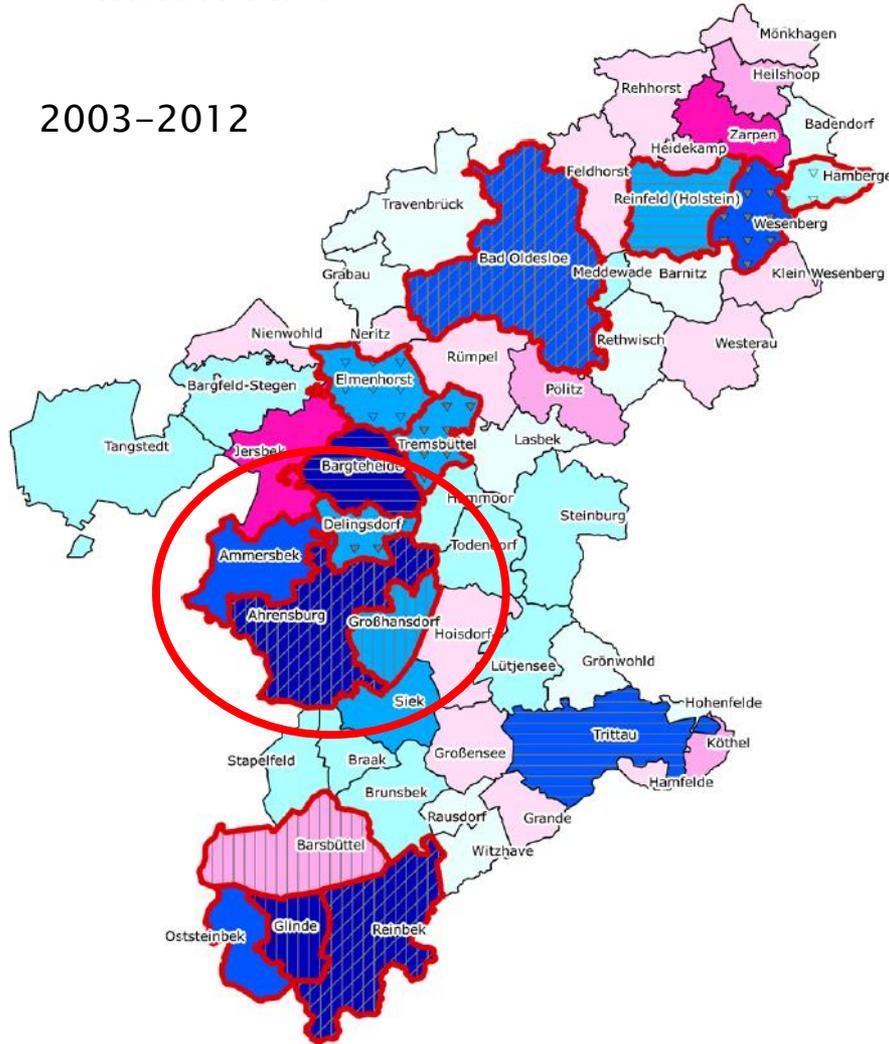
- Bevölkerungsentwicklung
- Entwicklung der Altersstruktur
- Entwicklung der Haushalte

Bevölkerungsentwicklung

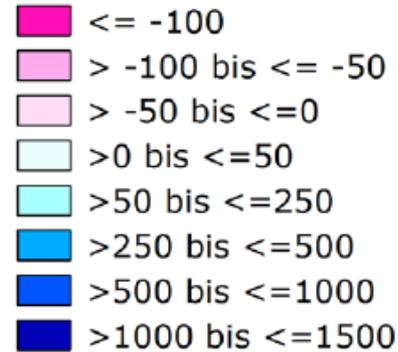
Bevölkerungsgewinne / -verluste 2003–2012 | absolut

- In der Vergangenheit besonders hohe Bevölkerungsgewinne in den Zentren und innerhalb der Achse sowie in vielen Gemeinden des Südkreises

2003–2012



Neue Einwohner 2003 - 2012



Zugehörigkeit zur Achse

□ in der Achse

LEP und Regionalplankategorien

▨ MZ

▬ UZ

▨ ST 2

▼▼ WO

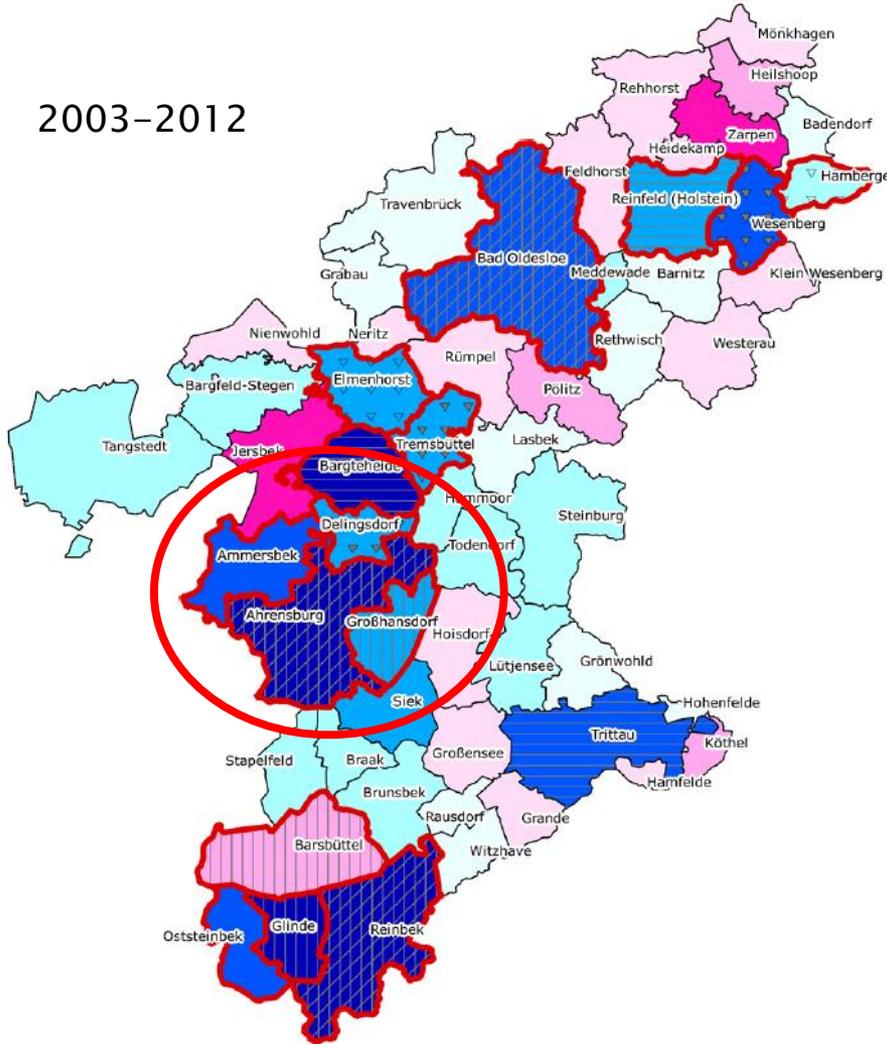
▼ WO G

Bevölkerungsentwicklung

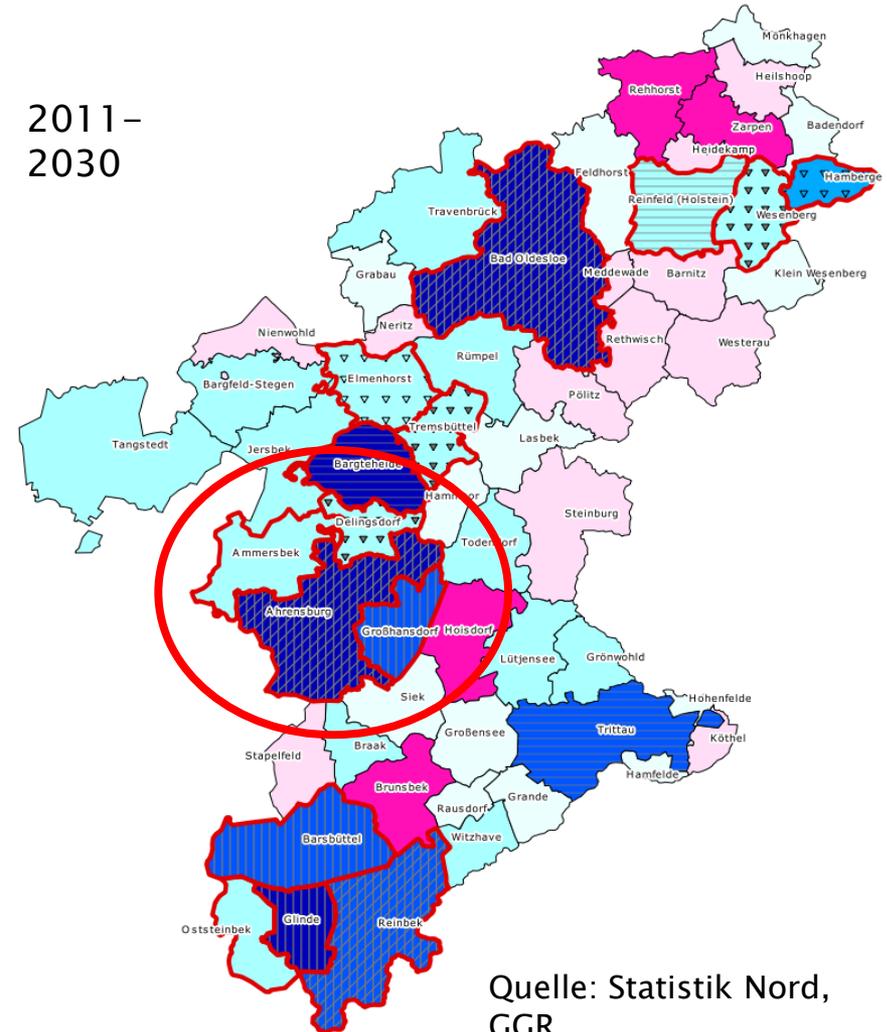
Bevölkerungsgewinne / -verluste 2003–2012 und 2011–2030 | absolut

- Künftig konzentriert sich die Entwicklung voraussichtlich noch stärker auf die Zentren

2003–2012



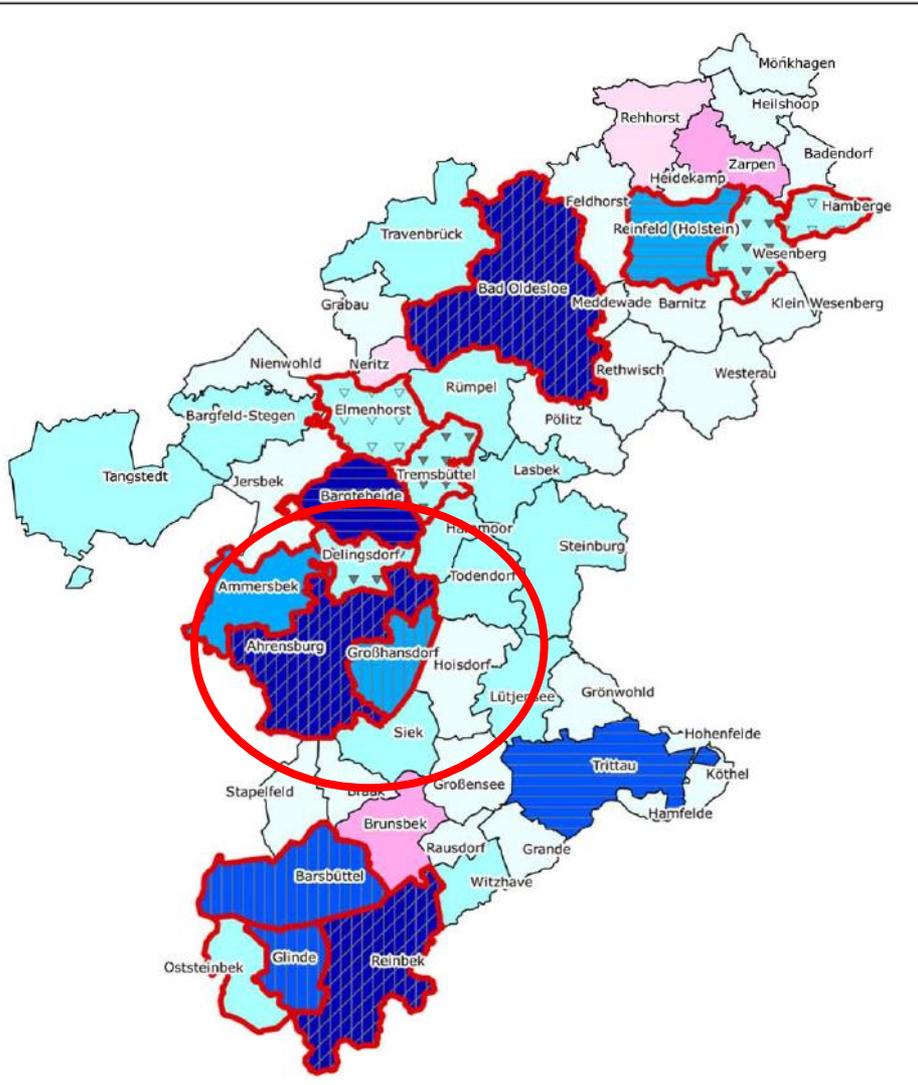
2011–2030



Entwicklung der Haushaltszahlen

absolut

- Die Zahl der Haushalte wird insbesondere in den Zentren zunehmen



Siedlungs- und Wohnungsbaustrategie Kreis Stormarn

absolute Entw. der Anzahl der Haushalte 2011 bis 2030 (Prognose 2030)

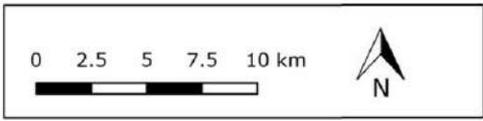
- <= -50
- > -50 bis <=0
- >0 bis <=50
- >50 bis <=250
- >250 bis <=500
- >500 bis <=1000
- >1000 bis <=1500

Zugehörigkeit zur Achse

in der Achse

LEP und Regionalplankategorien

- MZ
- UZ
- ST 2
- WO
- WO G

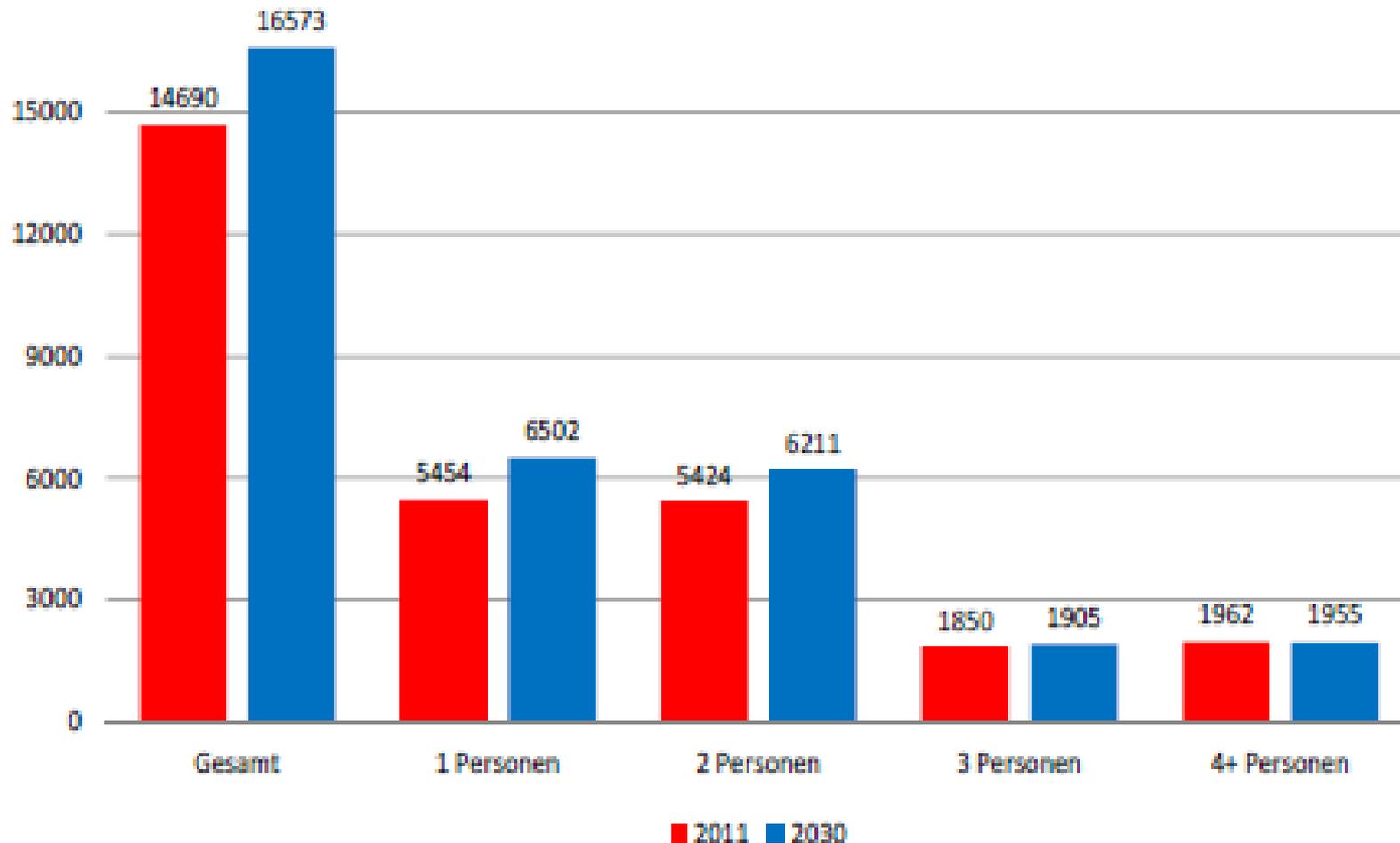


Bearbeitung:
BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung
Kartengrundlage: Kreis Stormarn
Datengrundlage: Kleinräumige Bevölkerung und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn 2013, Gertz Gutsche Rümenapp GbR

Entwicklung der Haushaltsgrößen

Absolut 2011 – 2030

- Die Zahl der 3- bis 4-Personenhaushalte wird relativ konstant bleiben, die der kleineren Haushalte auch in Ahrensburg deutlich ansteigen

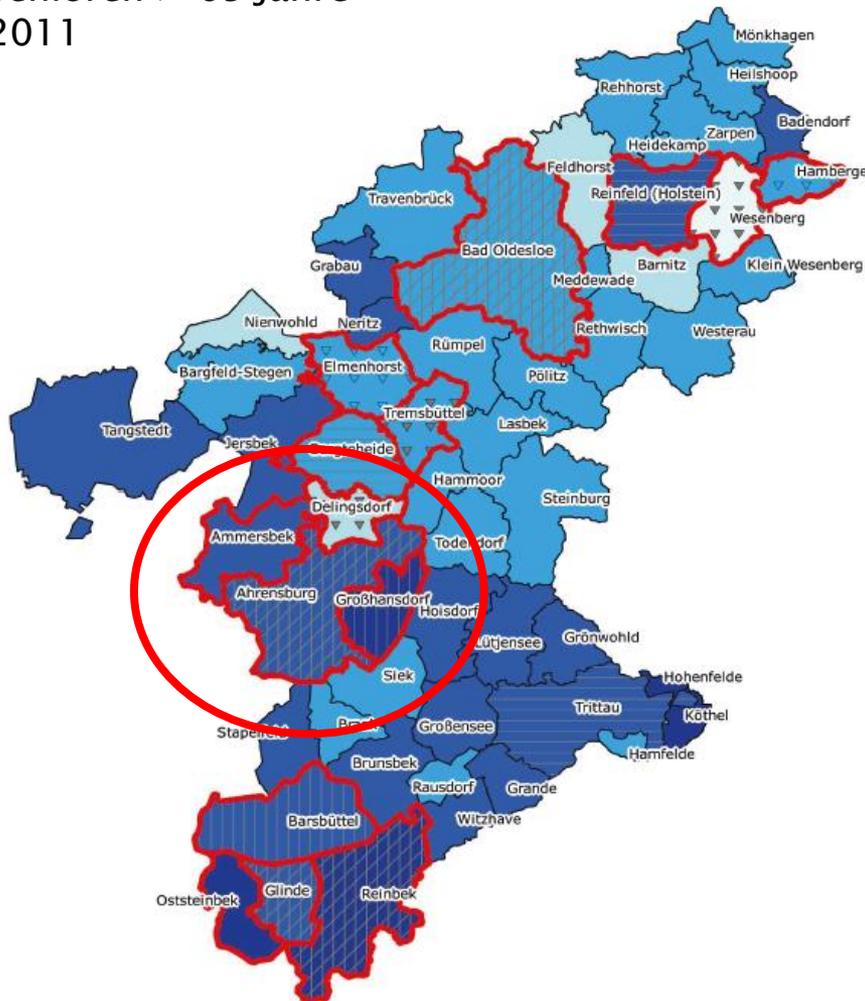


Altersstruktur 2011 – 2030

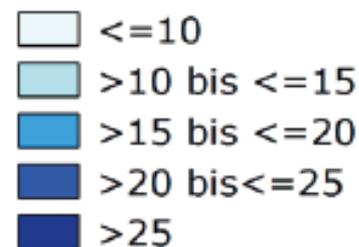
Anteile der Senioren älter als 65 Jahre

- Im Südkreis ist gegenwärtig in den meisten Städten und Gemeinden rund 1/5 der Bevölkerung älter als 65 Jahre

Senioren > 65 Jahre
2011



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

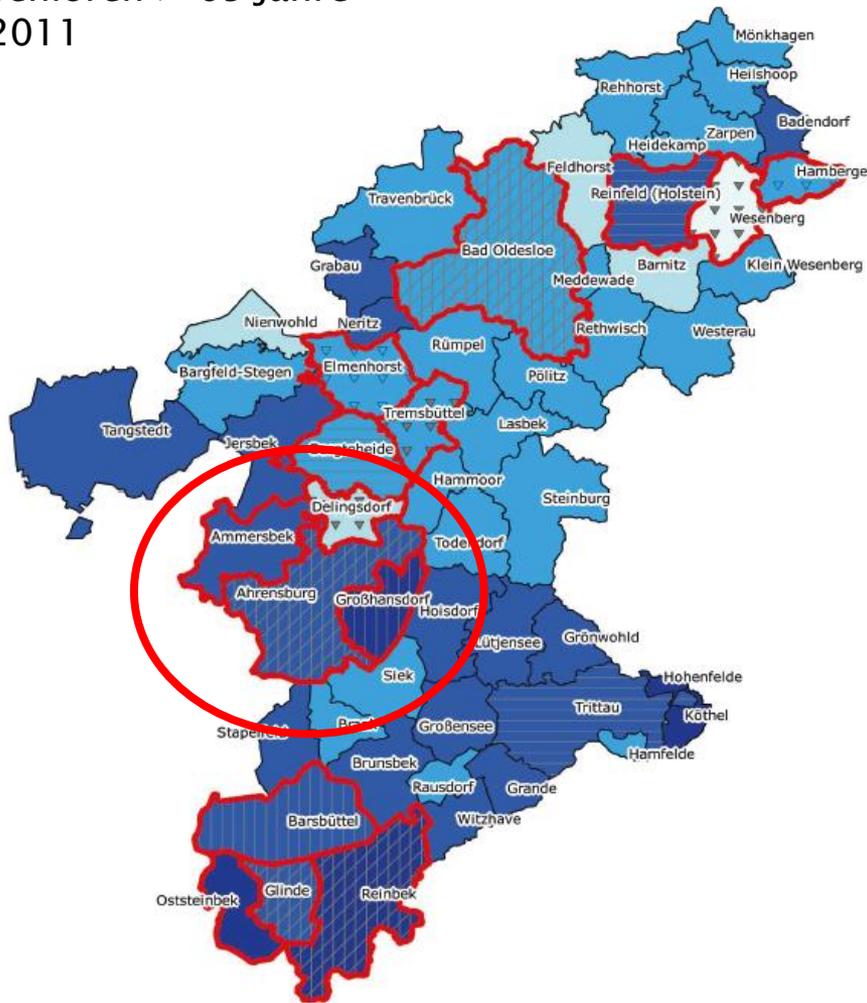


Altersstruktur 2011 – 2030

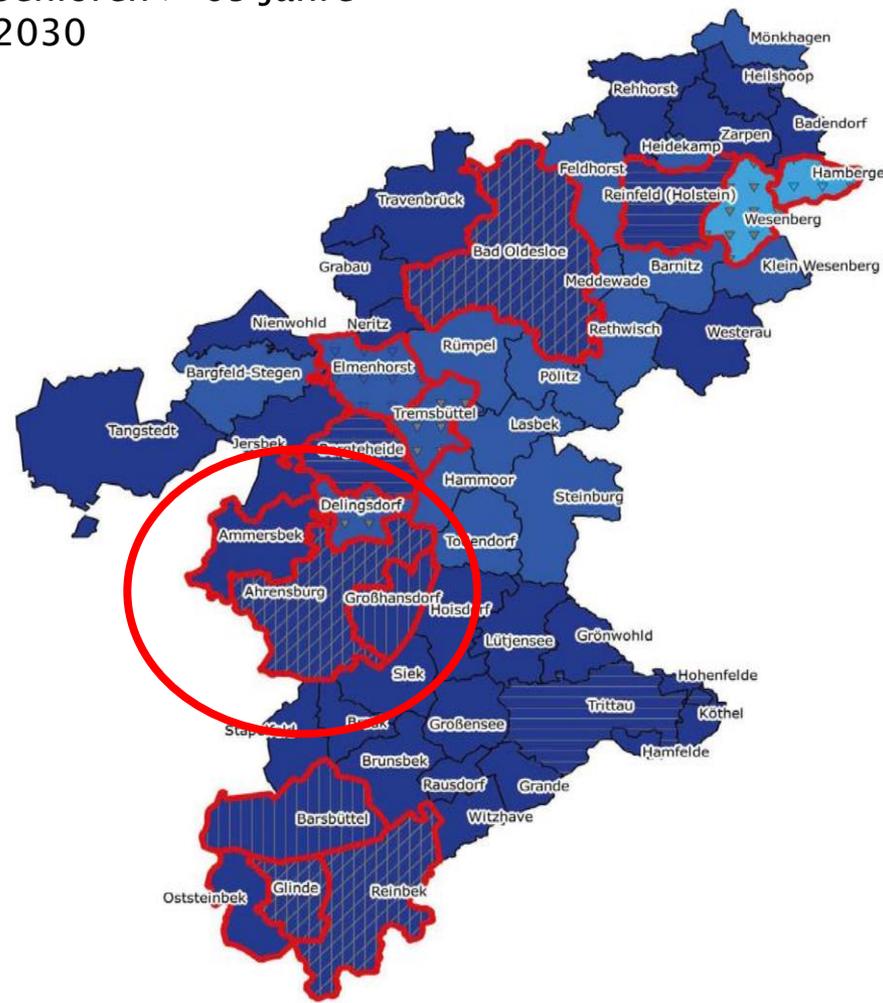
Anteile der Senioren älter als 65 Jahre

- 2030 wird in den meisten Gemeinden mehr als $\frac{1}{4}$ der Einwohner älter sein als 65

Senioren > 65 Jahre
2011



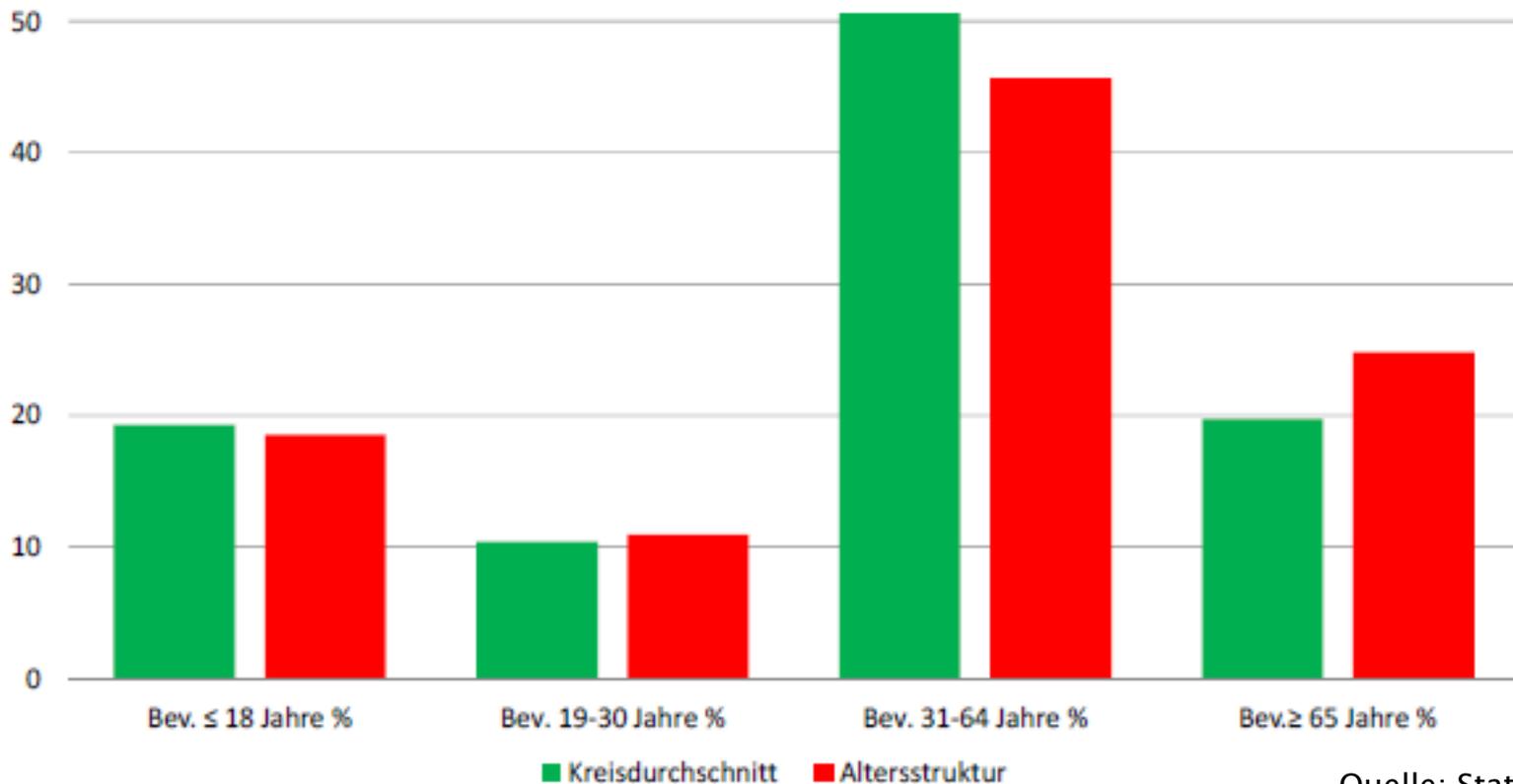
Senioren > 65 Jahre
2030



Altersstruktur 2011

Im Vergleich zum Kreisdurchschnitt

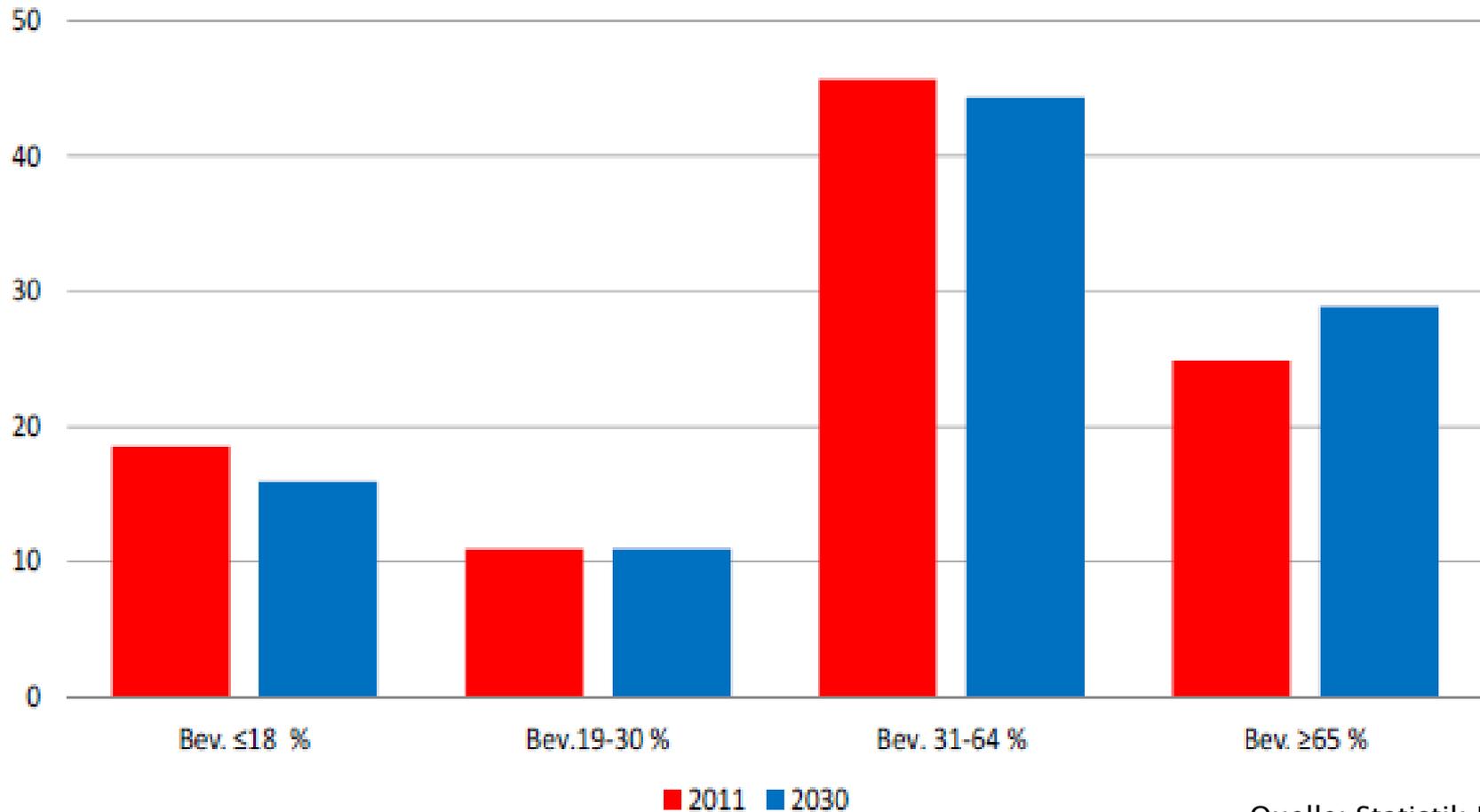
- Im Jahr 2011 sind die Bewohnerinnen und Bewohner von Ahrensburg im Vergleich zum Kreis überdurchschnittlich alt (ähnlich wie in Großhansdorf, Oststeinbek und Glinde)



Altersstruktur 2011 – 2030

Entwicklung

- 2030 wird der Anteil der über 65 Jährigen fast 30% erreichen



- Größtes Bevölkerungs- und Haushaltswachstum in den Zentralen Orten
 - ⇒ **Südkreis: anhaltende Wanderungsüberschüsse + weitere Alterung**
stärkere Nachfrage nach neuen EFH (Familienwohnen) sowie nach kleineren, barrierefreien/-armen Wohnungen (Seniorenwohnen), besonders in den Zentralen Orten
 - ⇒ **Nordkreis: geringere Zuwanderung + stärkere Alterung**
Konzentration der Nachfrage auf die Zentrale Orte, steigende Nachfrage nach Seniorenwohnen

Entwicklung des Angebotes



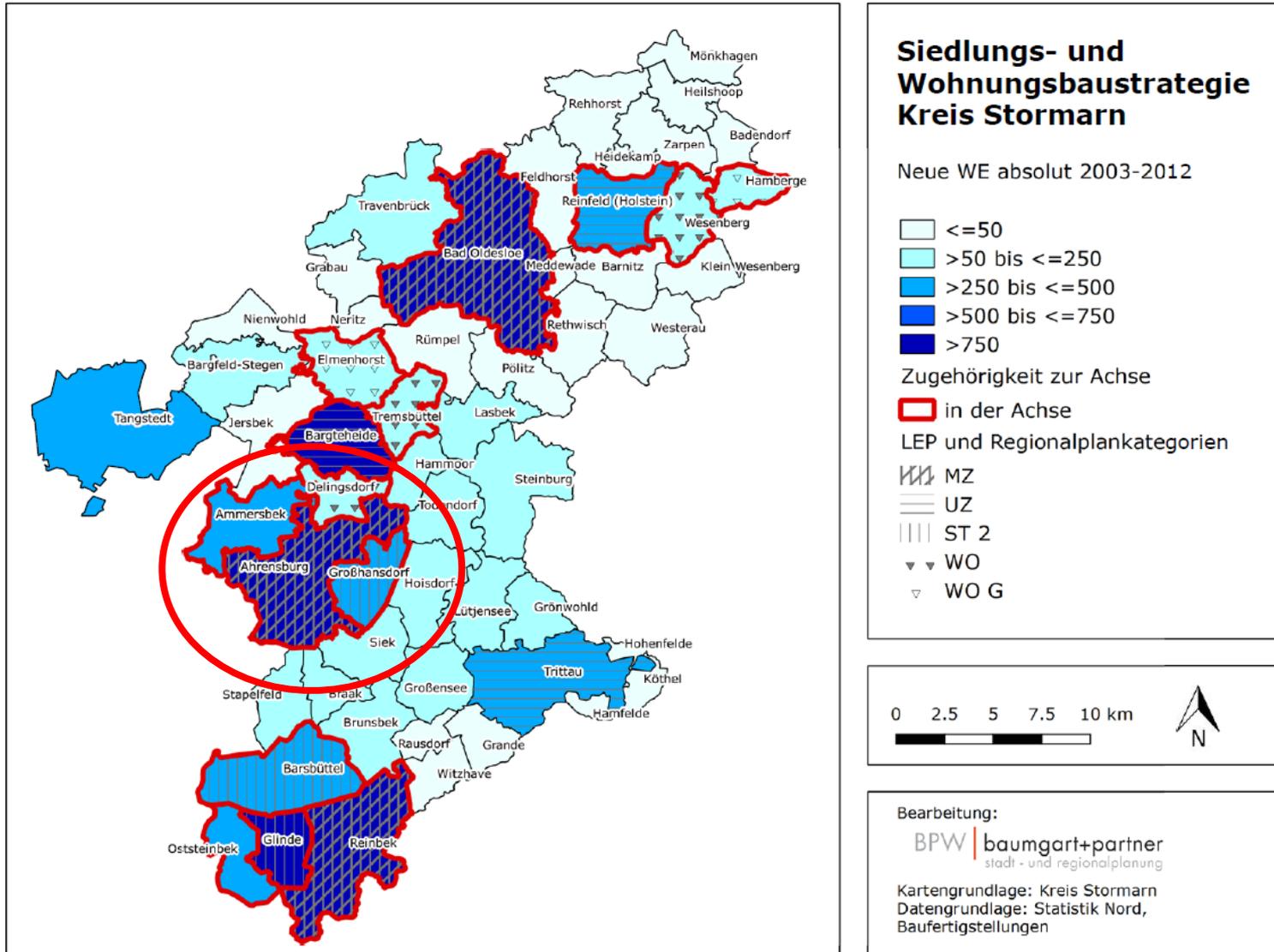
- Baufertigstellungen
- Alter der Wohnungen
- Kaufpreise
- Mietpreise und geförderter Wohnungsbau
- Strategien der Städte und Gemeinden



Entwicklung des Wohnungsbestands

Baufertigstellungen absolut 2003 – 2012

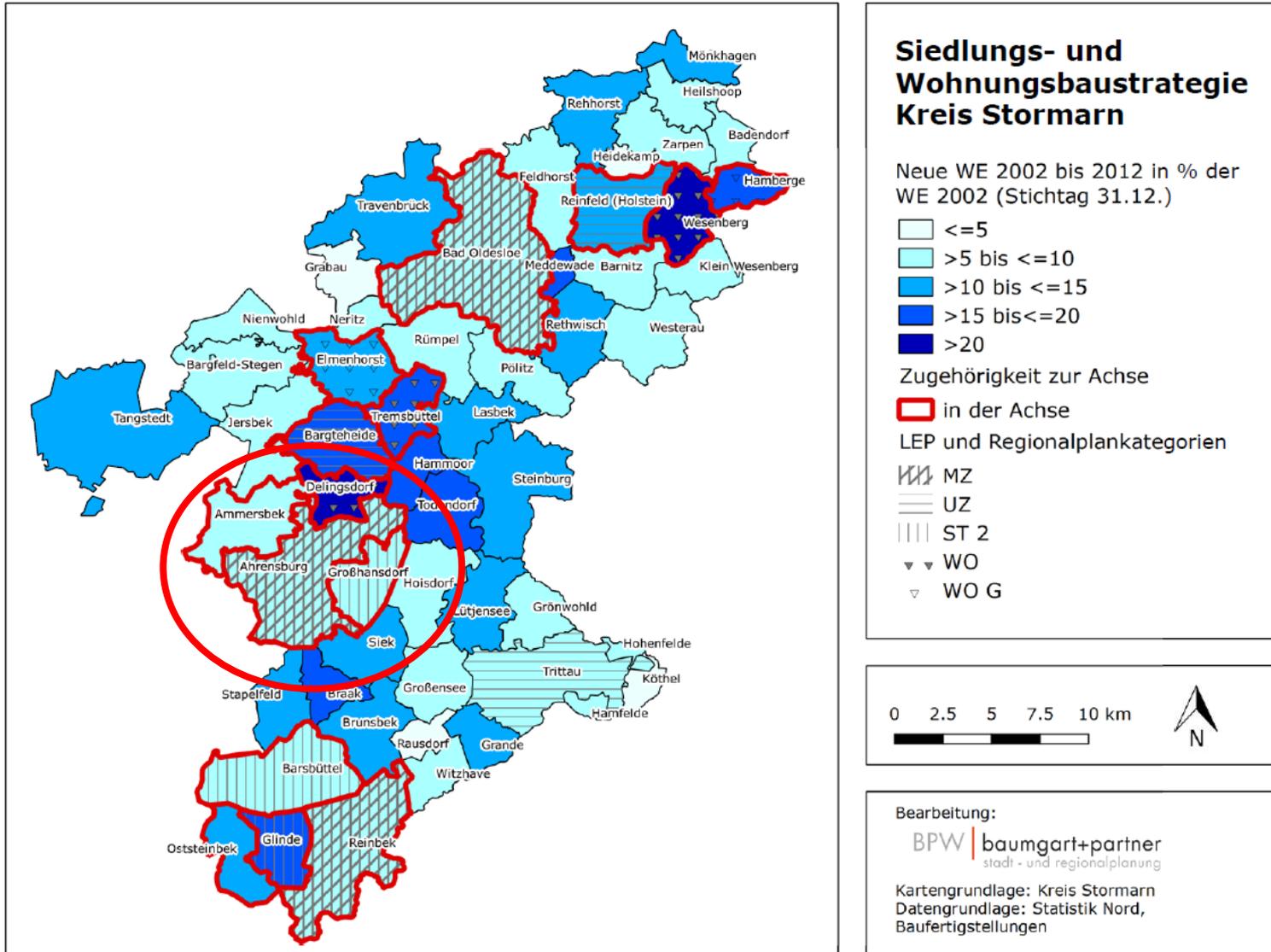
- Die meisten WE sind in den Zentralen Orten entstanden



Entwicklung des Wohnungsbestands

Baufertigstellungen relativ (in % der WE 2002) 2003 – 2012

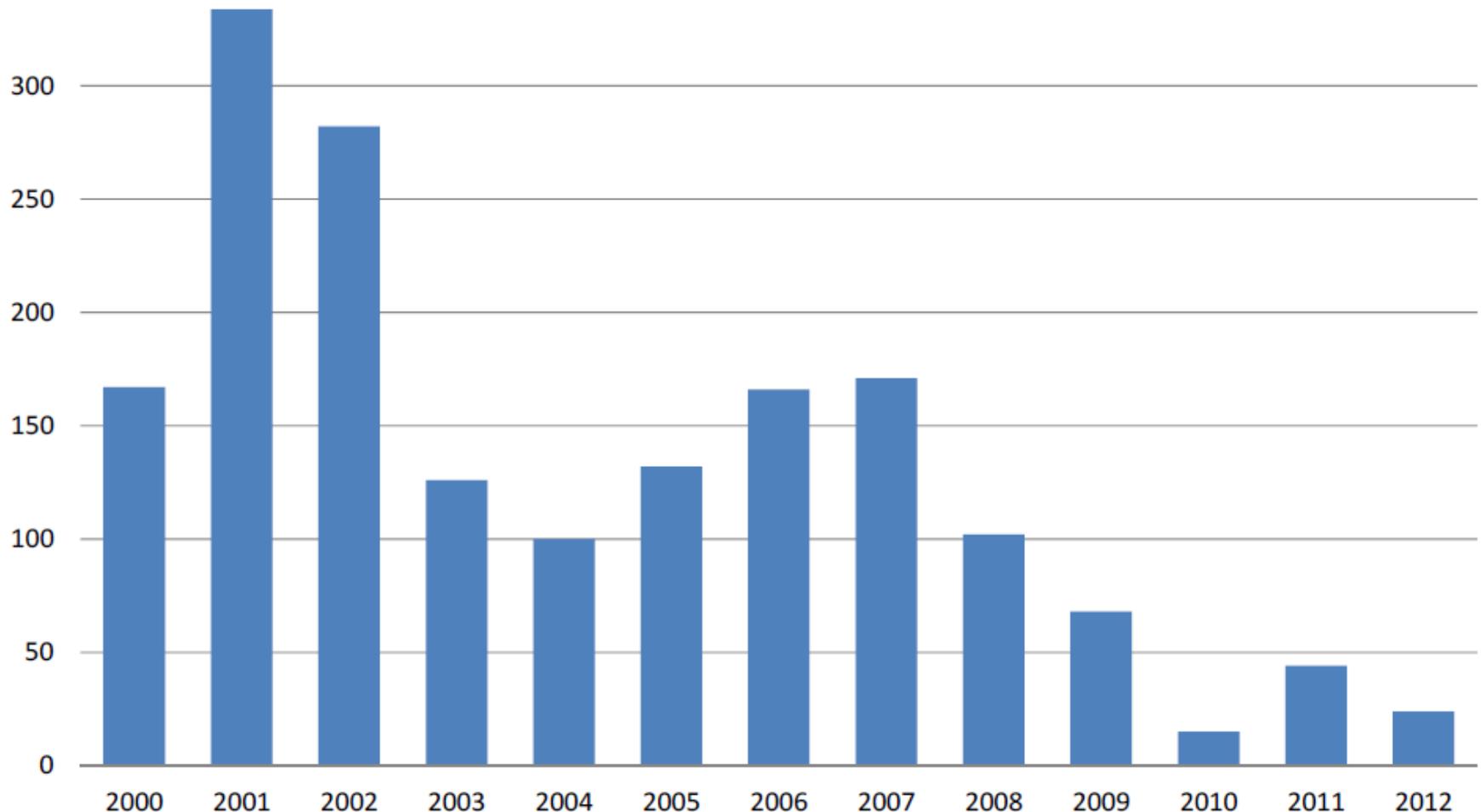
- Relativ sind viele Wohneinheiten in den kleinen Gemeinden



Entwicklung des Wohnungsbestands

Baufertigstellungen absolut 2000 – 2012

- In den letzten Jahren ist die Zahl der Baufertigstellungen in Ahrensburg deutlich zurück gegangen



Kaufpreise – Eigenheime/ Wohnungen

Anstieg der Kaufpreise Neubau und Bestand

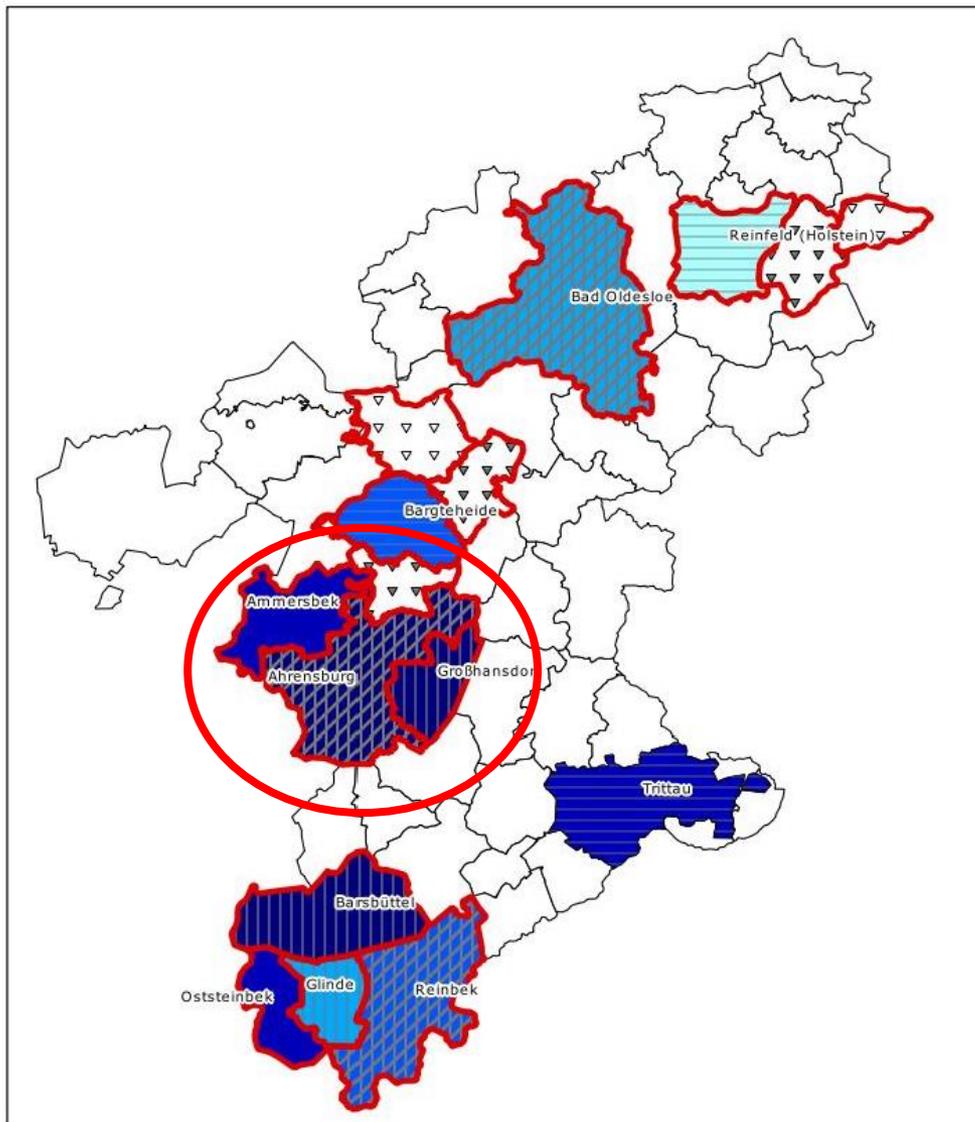
Der Kreis Stormarn ist Spitzenreiter der Umlandkreise

- Ø Kaufpreise für Eigenheime/Eigentumswohnungen, Neubau und Bestand
- Anstieg der Kaufpreise für Eigenheime Bestand (2009–2013): **+17%**
- Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswhg. Neubau (2009–2013): **+36%**
(gemeinsam mit Segeberg und Herz. Lauenburg)
- Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswhg. Bestand (2009–2013): **+26%**

Kaufpreise Eigentumswohnungen

Bestand – in den größeren Städten

- Die Ø Preise sind in den Städten des Südkreises höher als im Nordkreis



Siedlungs- und Wohnungsbaustrategie Kreis Stormarn

durchschnittlicher Kaufpreis von WE
(2012) in €/m²

- >1000 bis <=1200
- >1200 bis <=1400
- >1400 bis <=1600
- >1600 bis <=1800
- >1800

Zugehörigkeit zur Achse

in der Achse

LEP und Regionalplankategorien

MZ

UZ

ST 2

WO

WO G

0 2.5 5 7.5 10 km



Bearbeitung:

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

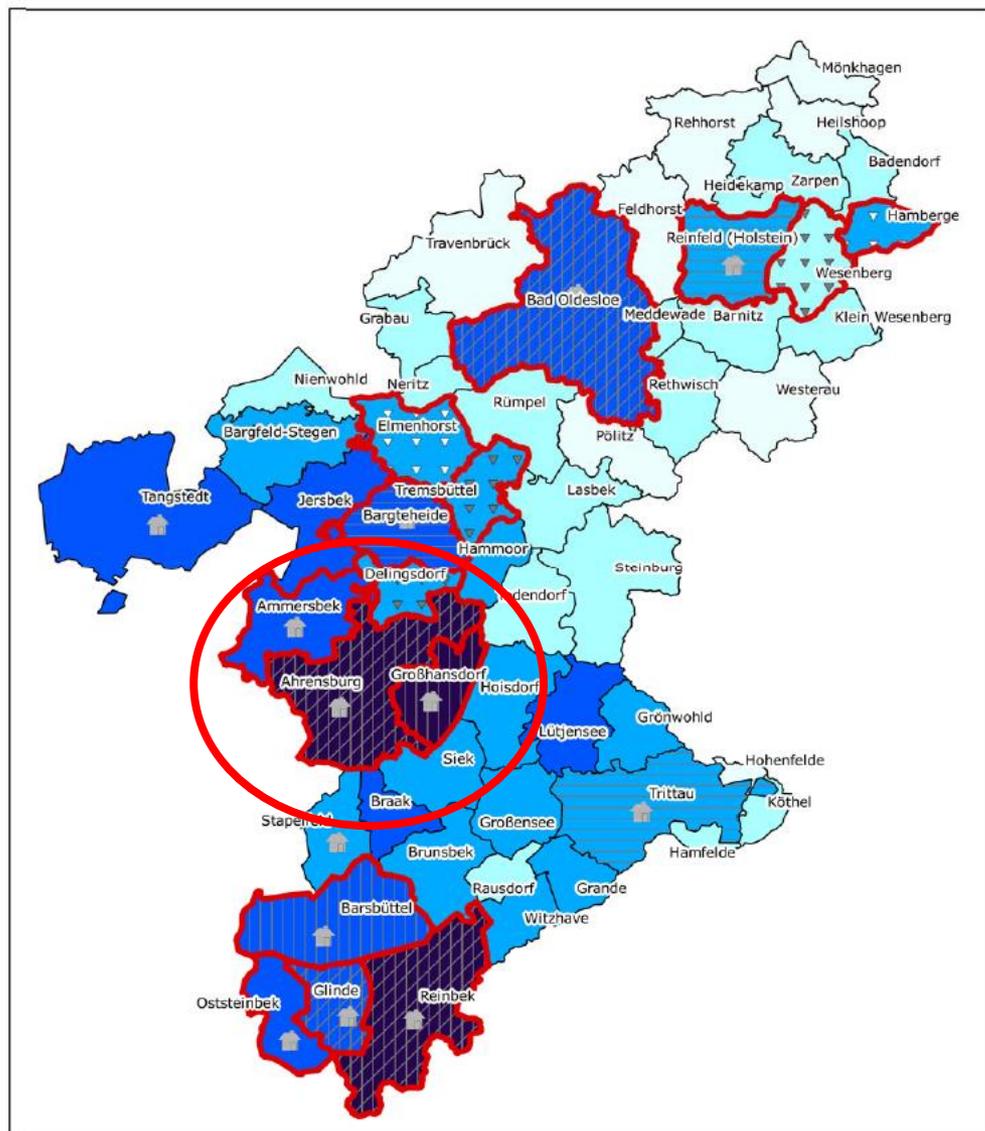
Kartengrundlage: Kreis Stormarn
Datengrundlage: Gutachterausschuss für
Grundstückswerte, Grundstücksmarktbericht
2012

Quelle:
Grundstücksmark
t-bericht 2014

Kaufpreise Wohnbauland – EFH/ZFH

Durchschnittliche Baulandpreise am Hauptort 2014

- Höchste Baulandpreise: südliche Mittelzentren und Großhansdorf



Siedlungs- und Wohnungsbaustrategie Kreis Stormarn

Baulandpreise am Hauptort 2014
für EFH in €

- < 100
- > 100 bis < 150
- > 150 bis < 200
- > 200 bis < 250
- > 250 bis < 300
- > 300 bis 350

🏠 Bodenpreise für MFH vorhanden

Zugehörigkeit zur Achse

🔴 in der Achse

LEP und Regionalplankategorien

- MZ
- UZ
- ST 2
- WO
- WO G

0 2.5 5 7.5 10 km



Bearbeitung:

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

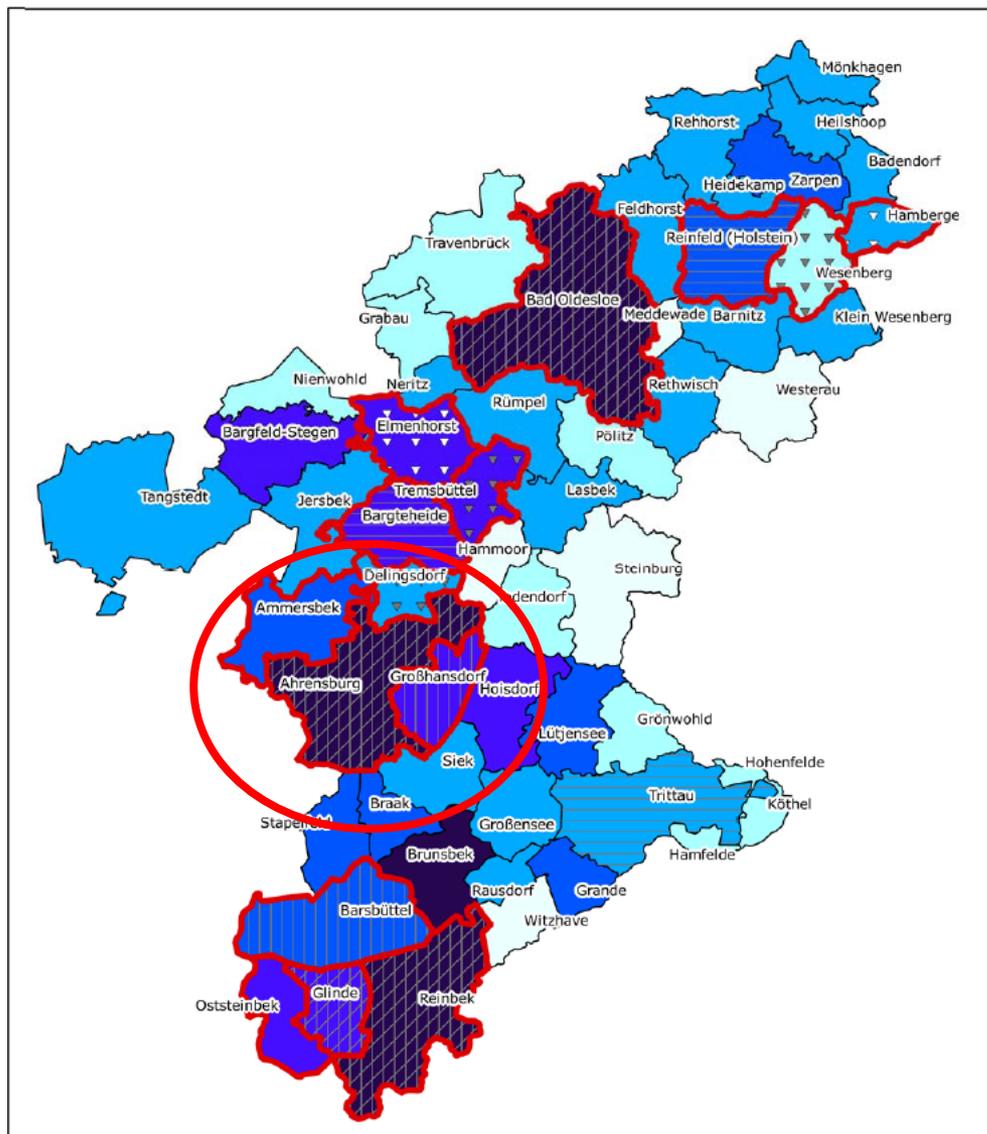
Kartengrundlage: Kreis Stormarn
Datengrundlage: Gutachterausschuss für
Grundstückswerte, Grundstücksmarktbericht
2014

Quelle:
Grundstücksmark
t-bericht 2012

Kaufpreise Wohnbauland – EFH/ZFH

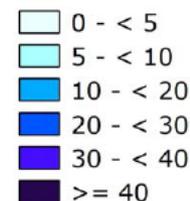
Anstieg der Baulandpreise am Hauptort 2012 – 2014

- Höchster Anstieg der Baulandpreise: südl. Mittelzentren, Bad Oldesloe, Bruns



Siedlungs- und Wohnungsbaustrategie Kreis Stormarn

Anstieg der Baulandpreise 2012-2014
für EFH in €



Zugehörigkeit zur Achse

in der Achse

LEP und Regionalplankategorien



0 2.5 5 7.5 10 km



Bearbeitung:

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

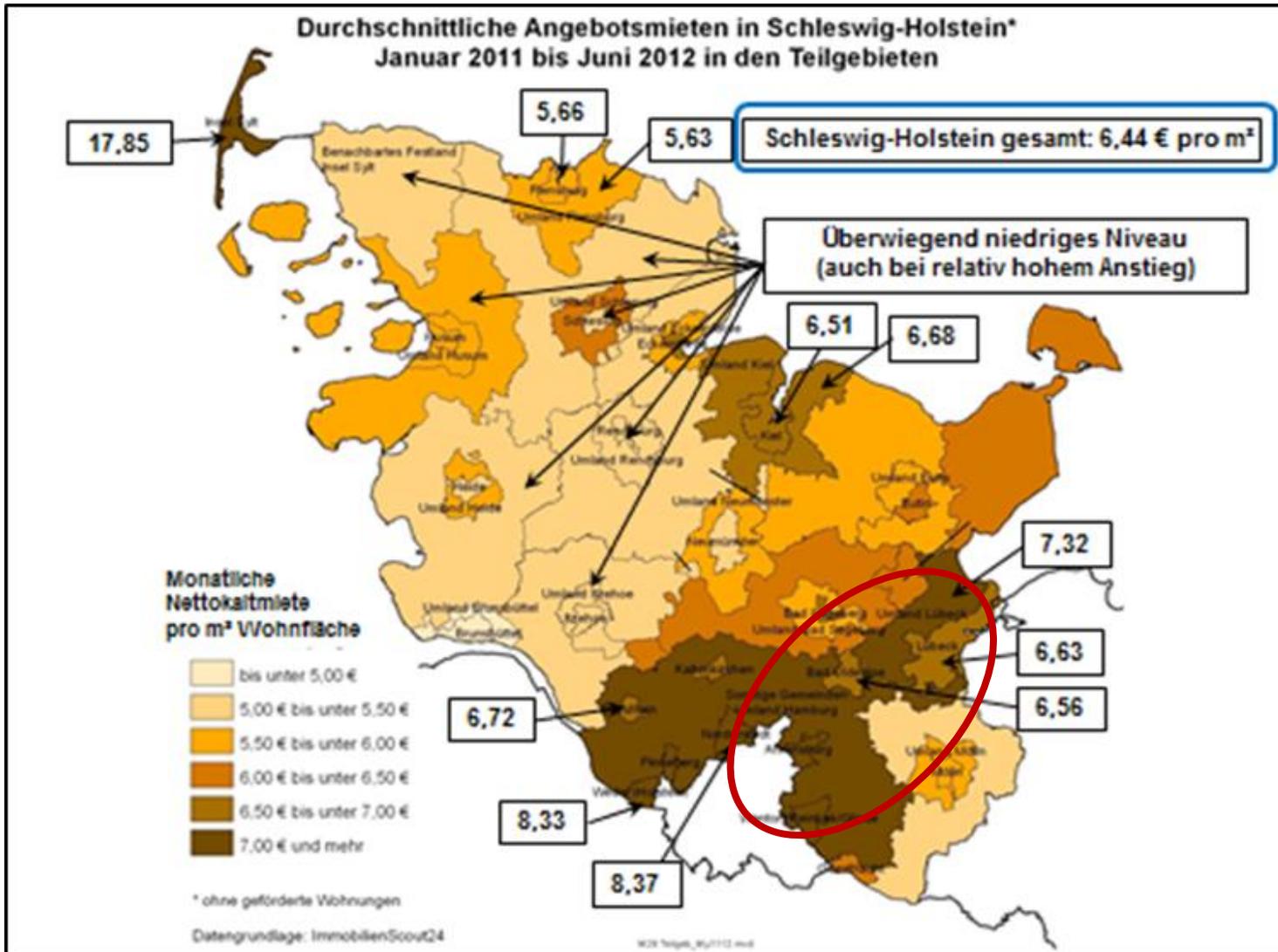
Kartengrundlage: Kreis Stormarn
Datengrundlage: Gutachterausschuss für
Grundstückswerte, Grundstücksmarktbericht
2012 und 2014

Quelle:
Grundstücksmark
t-bericht
2012/2014

- Die Entwicklung neuer Wohneinheiten konzentriert sich auf die **Zentralen Orte** (hohe Zahl an Baufertigstellungen)
Aber: relativ sind auch kleinere Gemeinden stärker gewachsen
- Im **Südkreis**: anhaltender Druck auf Immobilien (hohe Immobilienpreise – Wohnungen teilweise bis zu 4.000 €/qm) und steigende Preise
- Im **Nordkreis**: weniger angespannter Immobilienmarkt (geringere Bodenpreise sowie geringere Bestandsimmobilienpreise)
- **Geringes Flächenangebot (vor allem für Geschosswohnungen)**
 - Planerische Restriktionen in vorhandenen und neuen B-Plänen (BauNVO, benachbarte Gewerbegebiete, langsame Planungsprozesse)
 - stellenweise geringes Verkaufsinteresse der Eigentümer
 - befürchtete Folgekosten durch die Politik
 - hohe Rohbaulandpreise

Mietpreise Wohnungen

- Im Vergleich zum übrigen Land sind die Ø Mieten im Kreis Stormarn und im übrigen Hamburger Umland stark überdurchschnittlich



Mieten | Angebotspreise

Eigentumswohnungen und Eigenheime

Der Kreis Stormarn ist Spitzenreiter der Umlandkreise bei...

- Ø Mieten Bestandsobjekte (2013): 7,81 €/m² (vgl. Hamburg: 10,29 €)
- Ø Mieten Neubauobjekte (2013): 9,76 €/m² (vgl. Hamburg: 12,86 €)
- Anstieg der Bestandsmieten (2009–2013): + 15 %
- Anstieg der Neubaumieten (2009–2013): + 23 %

- In den **Mittelzentren** des Südkreises übersteigen die Mieten in fast 2/3 der Bestände 8,- €/m²

Mietpreise

Eigentumswohnungen und Eigenheime

- In einigen Mittelzentren übersteigen in einem Großteil der Bestände die Mieten 8,- €/m²

Mieten Bestand/Neubau	< 8,- €	< 6,- €	> 8,- €
Ahrensburg	41 %	3 %	59 %
Bad Oldesloe	88 %	16 %	12 %
Wentorf, Reinbek, Glinde	40 %	3 %	60 %

Geförderter Wohnungsbau

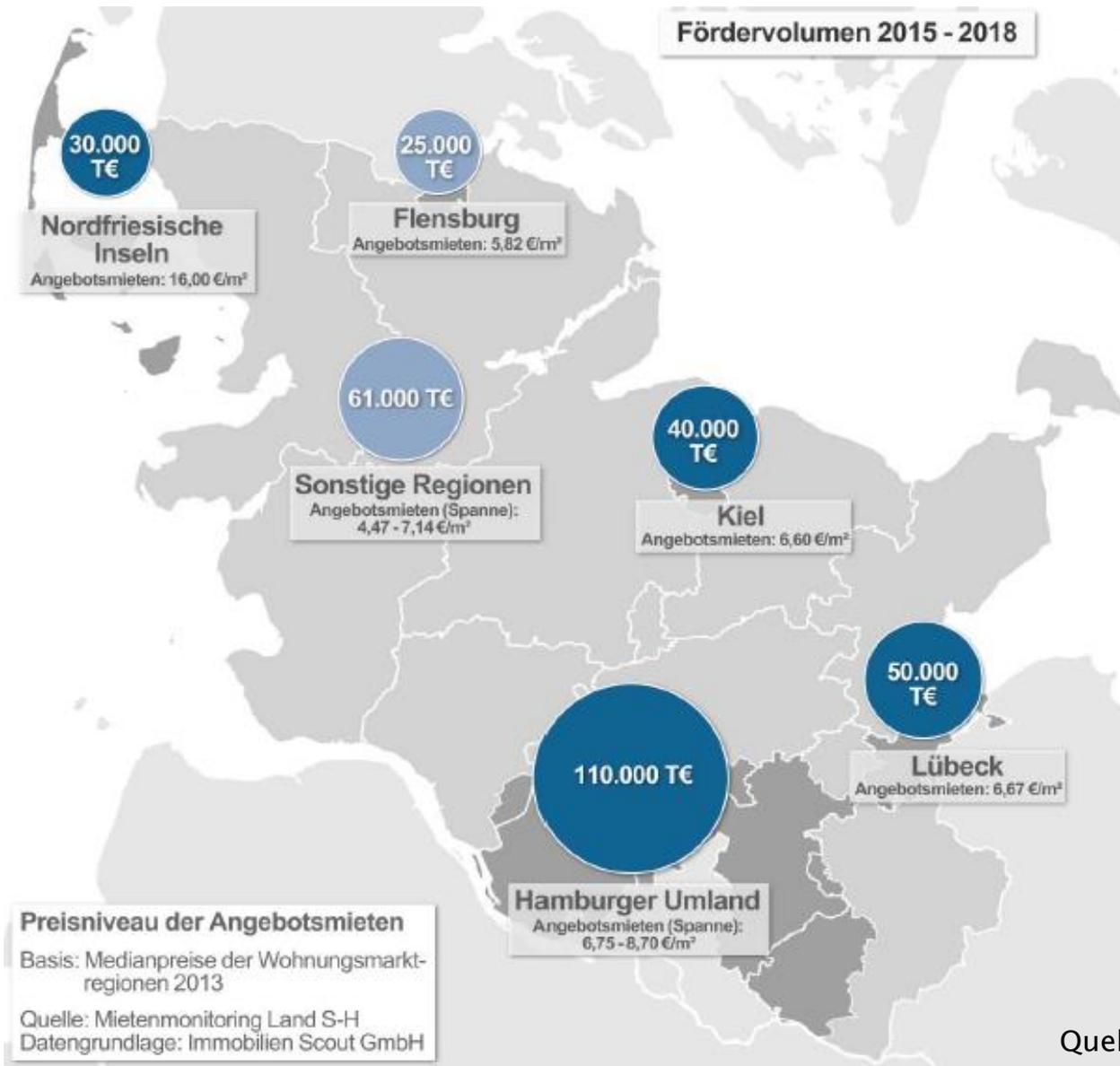
Bestand geförderter Wohnungen

- Die Zahl der geförderten Wohnungen wird im Kreis Stormarn bis zum Jahr 2025 um die Hälfte zurück gehen.

	2013	2025
Kreis Stormarn	3.011	1.525
Ahrensburg	545	359
Bargteheide	236	122
Bad Oldesloe	740	242
Glinde/Reinbek	776	181
übrige Gemeinden	714	621

Geförderter Wohnungsbau

Programmvolumen bis 2018

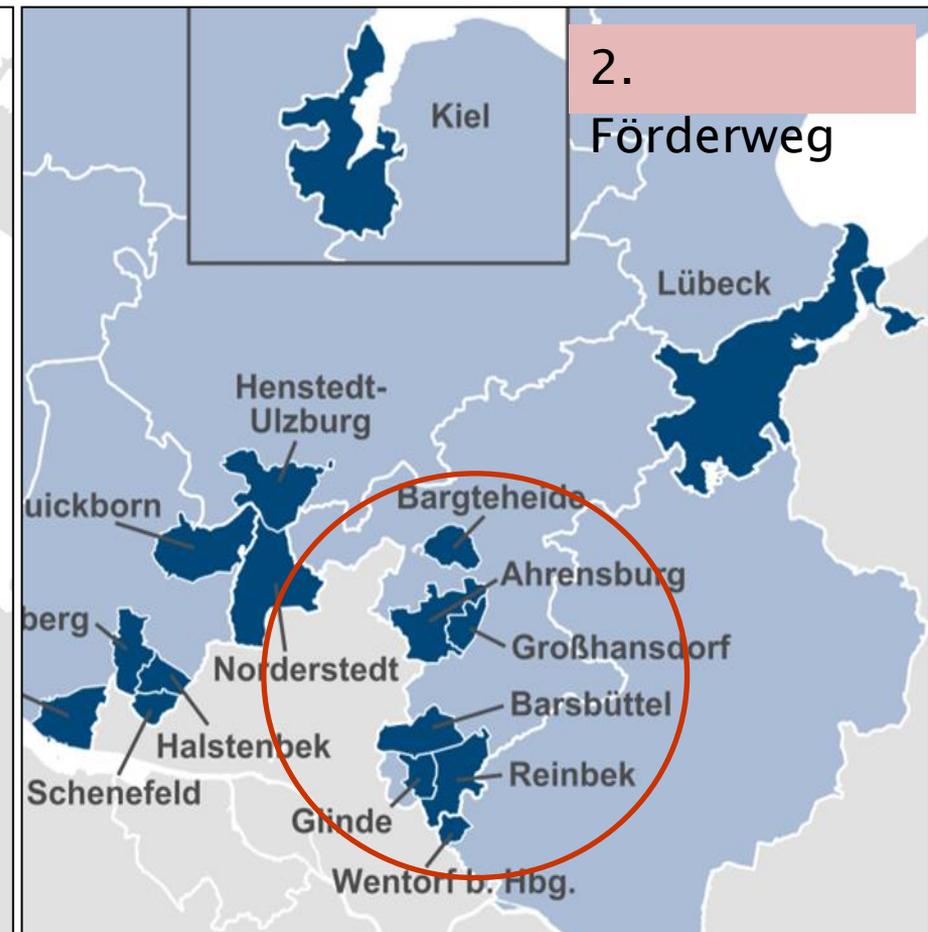
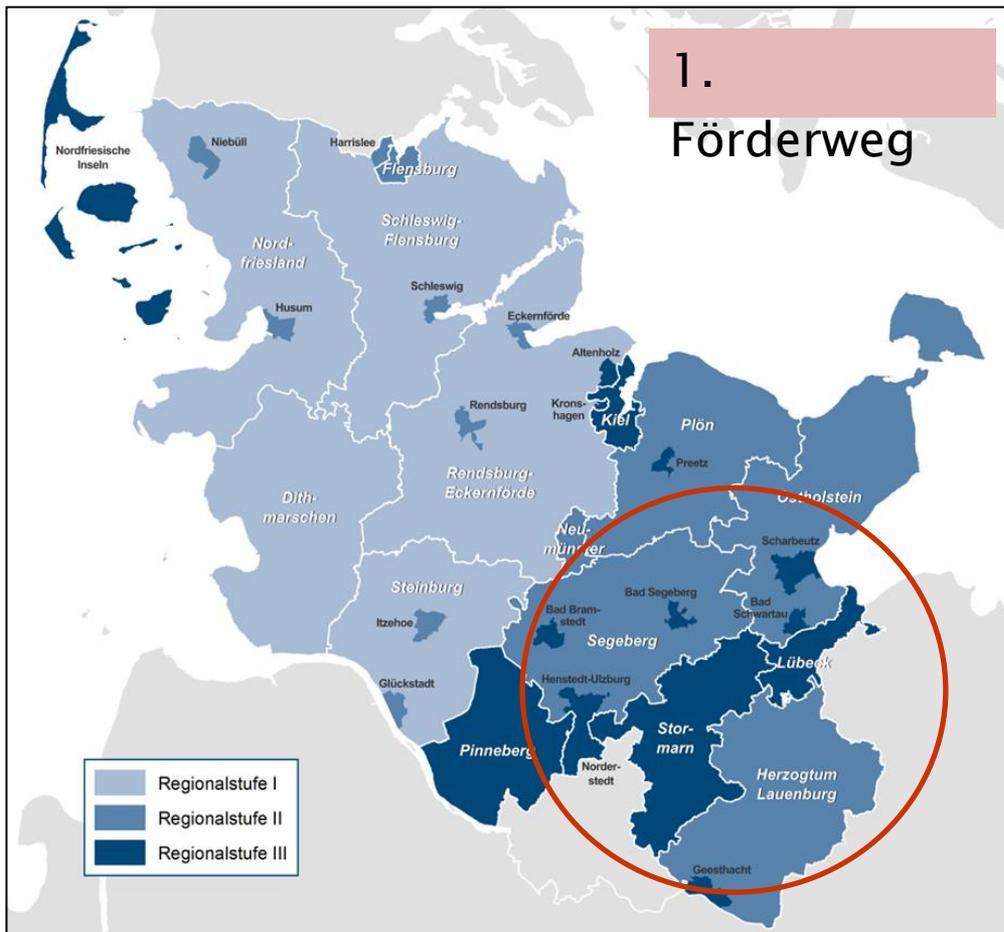


Zwischen 2015 - 2018 stehen für das Hamburger Umland **110 Mio EURO** an Fördermitteln für den Wohnungsbau zur Verfügung

Geförderter Wohnungsbau

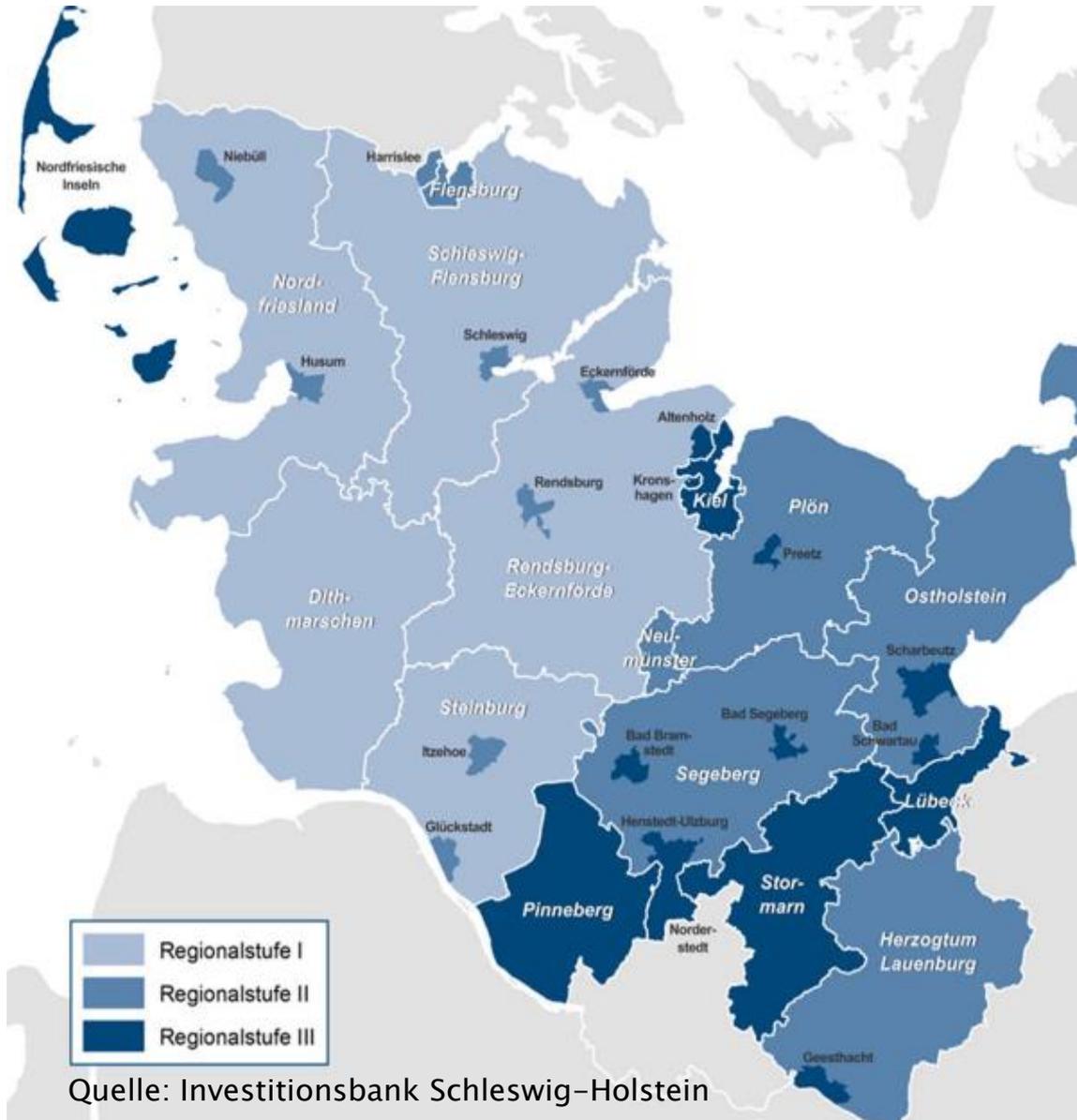
Förderwege

- Die Zentralen Orte im Kreis Stormarn gehören zu den Kommunen mit der höchsten Mietwohnungsbauförderung.



Geförderter Wohnungsbau

1. Förderweg | Regionalstufen I–III



Förderfähige Gesamtkosten

I–II: bis 75%,

III: bis 85%

Miethöhe

bis 5,50 m²/mtl.,

für 6 Jahre ab Bezugsfertigkeit

geplant: 5,65 €/m²

geplant: Regionalstufe IV

(Fördermiete von 5,80 €/m²

Hamburger Umlandkommunen
und Insel Sylt)

Zweckbindung

20 bzw. 35 Jahre

geplant: Anpassung der

Konditionen für Tilgung, Zins-
progression und Mietenentw.

Geförderter Wohnungsbau

1. Förderweg I Einkommensgrenzen (ab 1.1.2015)

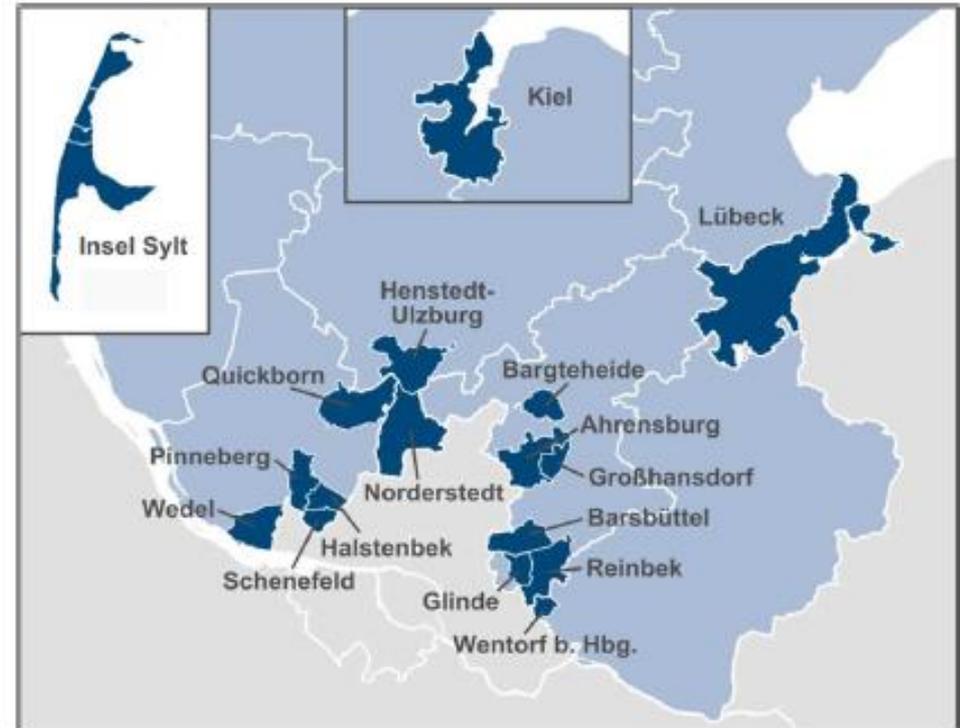
Anzahl Haushaltsmitglieder	Einkommensgrenze mtl. *	Berufsgruppen des öffentl. Dienstes	Nettoeinkommen in €
1-Person	1.617 €	bis einschl. Entgeltgruppe 3 z.B. Justizhelfer, Pförtner, Tierwärter	1.432 €
2-Personen	2.217 €	bis einschl. Entgeltgruppe 8 z.B. Erzieherin, Ergotherapeuten, Arzthelferin, Rettungssanitäter	1.761 €
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 €

*: Nettoeinkommen = Bruttoeinkommen, der Entgeltgruppe, die die EkG maximal einhält minus 30% Abzüge (pauschal gem. § 16 WoGG) und entsprechender Berücksichtigung des Kinderfreibetrages

Geförderter Wohnungsbau

2. Förderweg I Bedarfsregionen

- Zulässige Überschreitung der Einkommensgrenzen + 20%
- Förderung von bis zu 50% der Gesamtkosten
- ≈ 7,00 Fördermiete
- 20 Jahre Zweckbindung
- Kombination mit 1. Förderweg



Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein

Weitere Informationen

www.ib-sh.de/soziale-wohnraumfoerderung-mietwohnungsmassnahmen-neubau

Geförderter Wohnungsbau

Nachfrage nach Fördermitteln 2014

- Die Förderzahlen waren im letzten Jahr im Kreis Stormarn sehr gering.



- Zu geringes Angebot an Mietwohnungen im **gesamten Kreis**, besonders jedoch in den **Mittelzentren des Südkreises**
- Inanspruchnahme der Fördermittel auf der Grundlage der neuen Förderkonditionen des Landes kommt erst langsam in Gang

Hemmnis: Akzeptanzprobleme von verdichtetem, gefördertem Wohnungsbau

Ziele

- Abschätzung der Siedlungsentwicklungspotenziale $> 2.000 \text{ qm}$ (Innenentwicklungspotenziale und Außenreserven) sowie Umstrukturierungspotenziale (ältere Siedlungen mit Entwicklungsbedarf)

Methodik

- Abfrage der Flächenpotenziale und Umstrukturierungspotenziale bei allen kreisangehörigen Städten und Gemeinden (über die Ämter)

⇒ Tabelle mit Merkmalen

⇒ Karte zur Prüfung (wird nicht veröffentlicht)

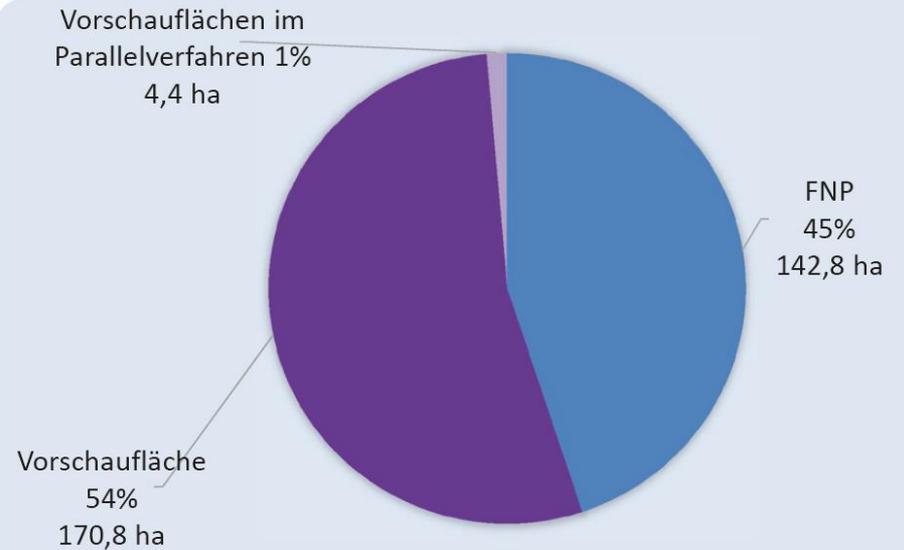
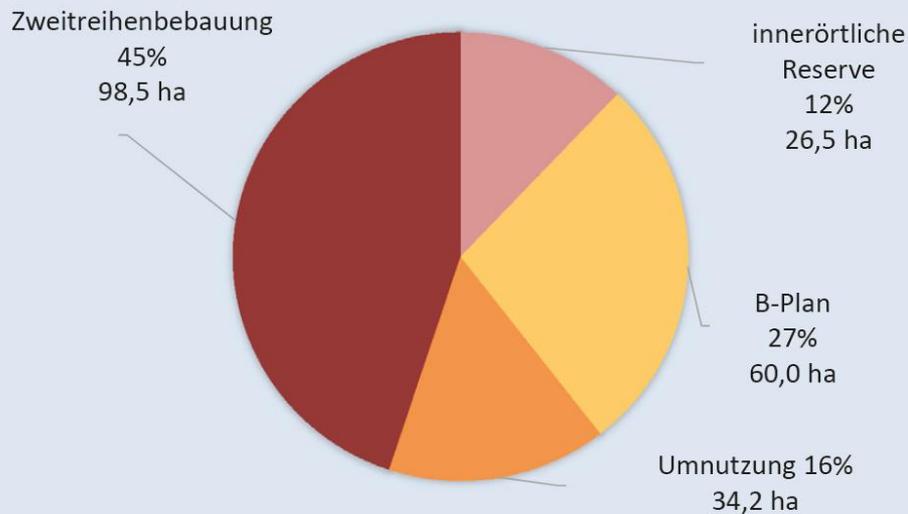
Rückläufe

- Rückläufe von allen Gemeinden erhalten, teilweise Rücksprache notwendig

Flächenpotenzialerhebung

Ergebnisse

- unterschiedlich tiefer Umgang mit Flächenpotenzialen (teilweise sehr differenzierte Innenentwicklungspotenziale (Bad Oldesloe, Ahrensburg), teilweise keine Innenentwicklungspotenziale (Reinbek), stellenweise umfangreiche Vorschauflächen)
- 20 von 44 kleinen Gemeinden ohne Flächenpotenziale
- 5 Städte/Gemeinden haben Umstrukturierungspotenziale angegeben (Ahrensburg, Bad Oldesloe, Barsbüttel, Glinde, Großhansdorf)



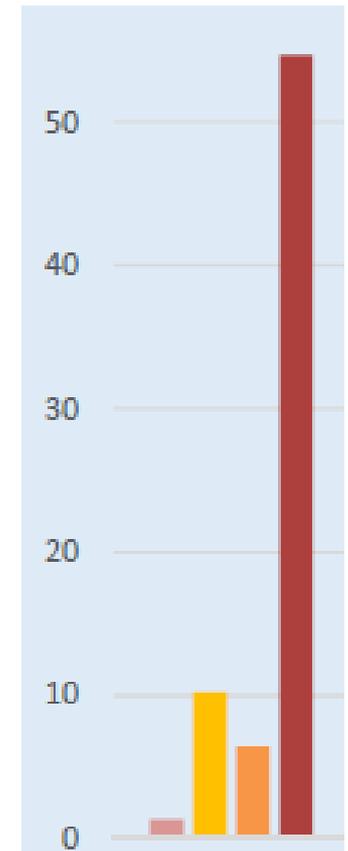
Flächenpotenzialerhebung

Ergebnisse | Stand August 2014

Innenentwicklungspotenziale

- Ahrensburg verfügt vor allem über Flächenpotenziale in zweiter Reihe

- Innerörtliche Reserve: 1,3 ha
- Flächen im Bebauungsplan: 10,2 ha
- Umnutzungspotenziale: 6,4 ha
- Zweitreihenbebauung: 54,7 ha



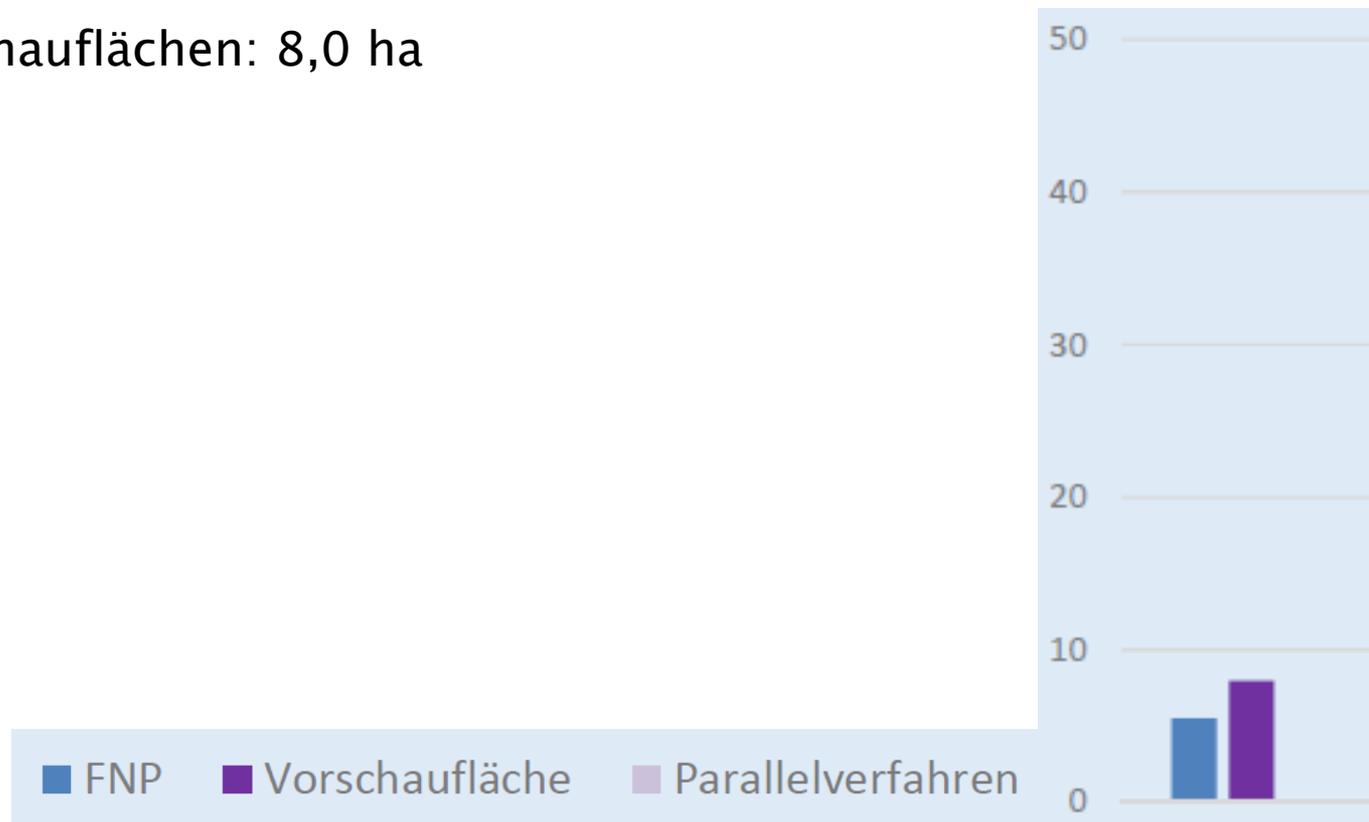
■ innerörtliche Reserve ■ B-Plan ■ Umnutzung ■ Zweitreihenbebauung

Flächenpotenzialerhebung

Ergebnisse | Stand August 2014

Außenreserven

- Ahrensburg verfügt nur über geringe Außenreserven
 - FNP-Reserve 5,5 ha
 - Vorschauflächen: 8,0 ha



Flächenpotenzialerhebung

Gegenüberstellung Flächenpotenziale – mögliche neue Wohnungen (WE)

Annahmen unterschiedlicher Siedlungsdichten je Fläche

=> **Zwei Varianten**

Variante 1	Variante 2
Annahme <u>mittlerer</u> Dichten in allen Städten und Gemeinden auf Grundlage der erhobenen Flächenpotenziale (ohne Vorschauflächen)	Annahme <u>hoher</u> Dichten in allen Städten und Gemeinden auf Grundlage der erhobenen Flächenpotenziale (ohne Vorschauflächen)
<u>Städte und größeren Gemeinden</u> 20 - 30 WE/ha + 1 % / Jahr Bebauung rückwärtiger Grundstücke	<u>Städte und größeren Gemeinden</u> 25 - 45 WE/ha + 2 % / Jahr Bebauung rückwärtiger Grundstücke
<u>Kleine Gemeinden</u> 12 - 15 WE/ha + 0,5 % / Jahr Bebauung rückwärtiger Grundstücke	<u>Kleine Gemeinden</u> 16 - 20 WE/ha + 1 % / Jahr Bebauung rückwärtiger Grundstücke

Beispiele für Siedlungsdichten (Bruttowerte)



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

Ahrensburg „Erlenhof Süd“:

19 WE/ha (360 WE; 19,5 ha)

bezogen auf
Wohnbauflächen/Verkehrsflächen
(ohne öffentl./private Grünflächen,
Gemeinbedarf, Wasser- und Waldflächen,



Quelle: Sprick Vermessung, Stand August 2013

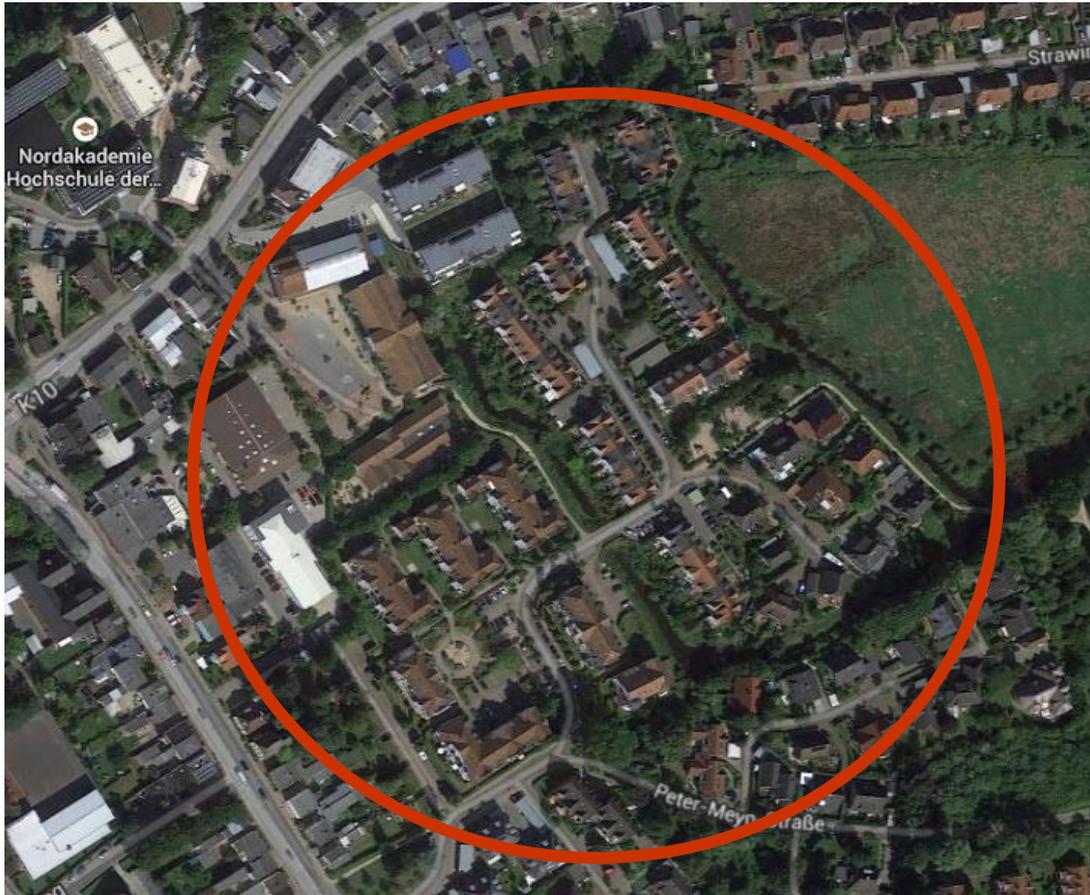
Bad Oldesloe „Steinfelder Redder“:

19 – 22 WE/ha (300 – 350 WE; 15,9 ha)

bezogen auf Wohnbauflächen/Verkehrsflächen (ohne B75, öffentl./private Grünflächen, Gemeinbedarf, Wasser- und Waldflächen, Versorgung)

Annahmen zu Siedlungsdichten

Beispiele für Siedlungsdichten (Bruttowerte)



Quelle: google.maps; kartendaten ©2015 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google

Elmshorn „Am Fischteich“: 40 WE/ha



Quelle: Metropolregion Hamburg (2007): ALLES VERBAUT - UND WAS DANN? Flächensparendes Bauen als Zukunftsaufgabe, Hamburg

Beispiele für Siedlungsdichten (Bruttowerte)



Quelle: google.maps; kartendaten
©2015 GeoBasis-DE/BKG (©
2009), Google

Quelle: Gemeinde Wentorf : Verfahren der
Grundstücksvergabe „Achtern Höben“
Auslobungsunterlagen, ohne Datum

Wentorf „Achtern Höben“ (in Planung)

64 WE/ha

Bargteheide „Seniorenendorf“: 64 WE/ha

119 WE (44 qm – 97qm auf rund 1,85 ha)

102 WE (in Stadtvillen,
Geschosswoh-nungsbau, Reihenhäusern) a

Beispiele für Siedlungsdichten (Bruttowerte)



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

Glinde „Altes Gleisdreieck“: **73 WE/ha**

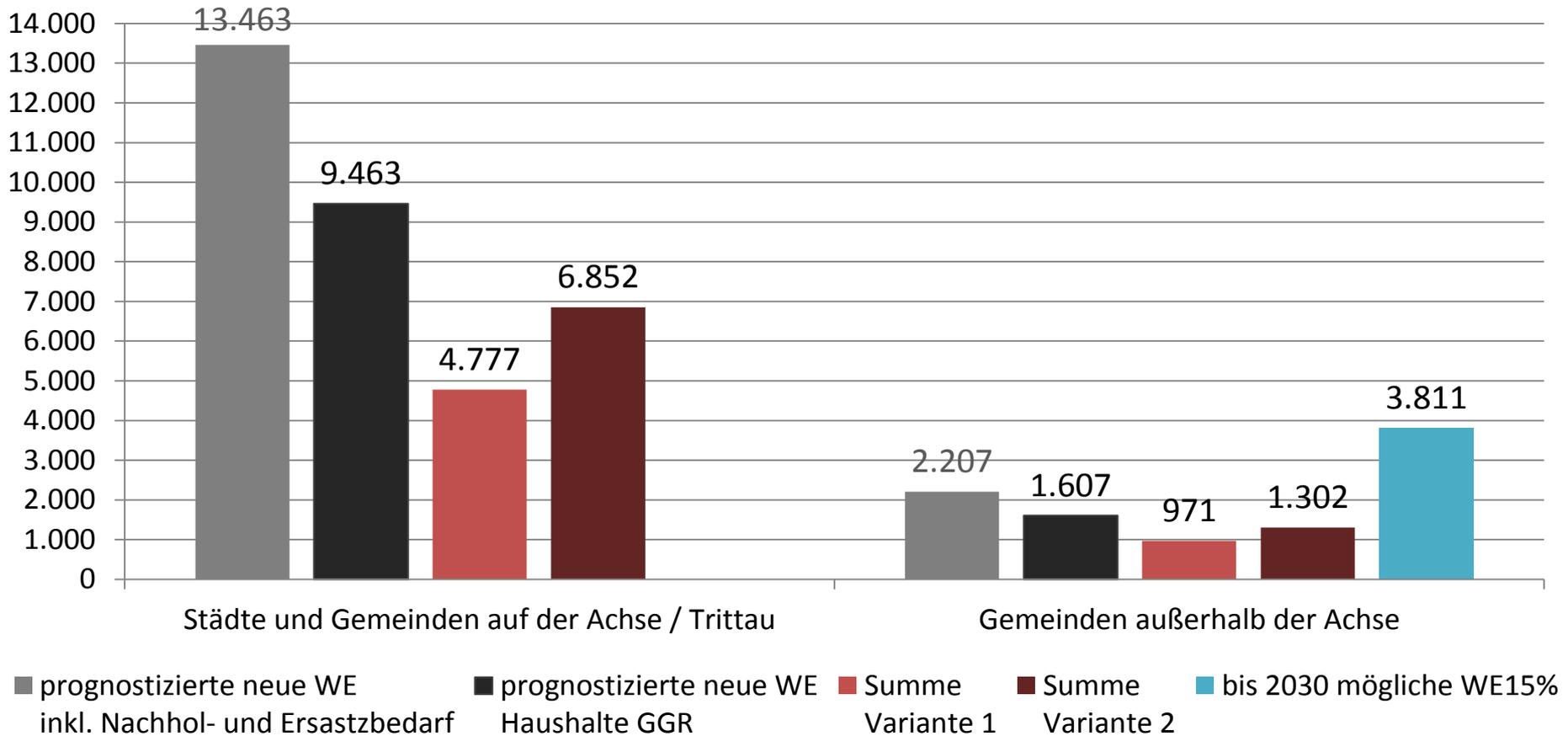
153 WE (50–75 qm, ca. 50% öffentlich gefördert) auf rund 2,1 ha



Wentorf „Südring“: **75 WE/ha**

78 WE (1,5 – 2,5 Zimmer, ca. 40% öffentlich gefördert) auf rund 1,02 ha

Prognostizierte Haushalte und mögliche neue WE

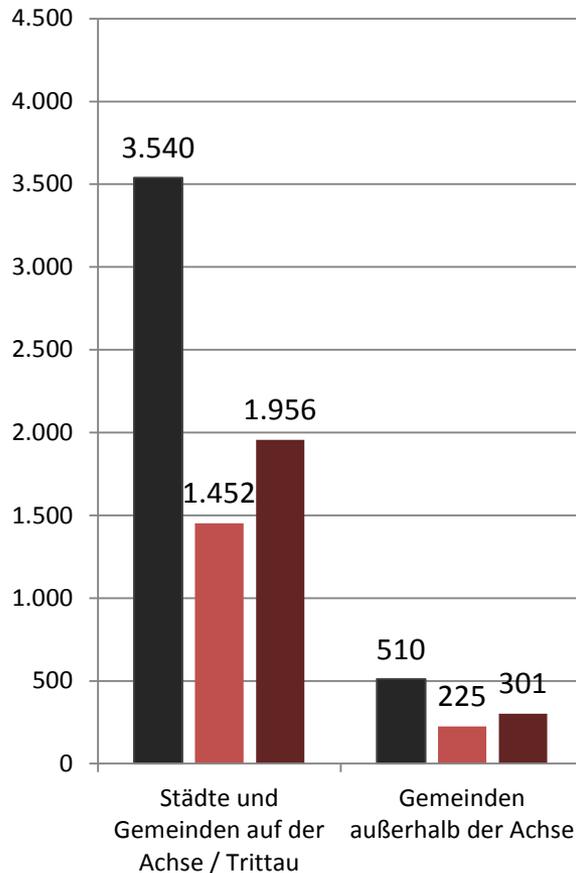


⇒ Gegenüber einem **Bedarf von 11.070 WE** (neue Haushalte bis 2030, GGR) fehlen Potenziale für 2.900 – 5.300 WE (ohne Nachhol- und Ersatzbedarf)

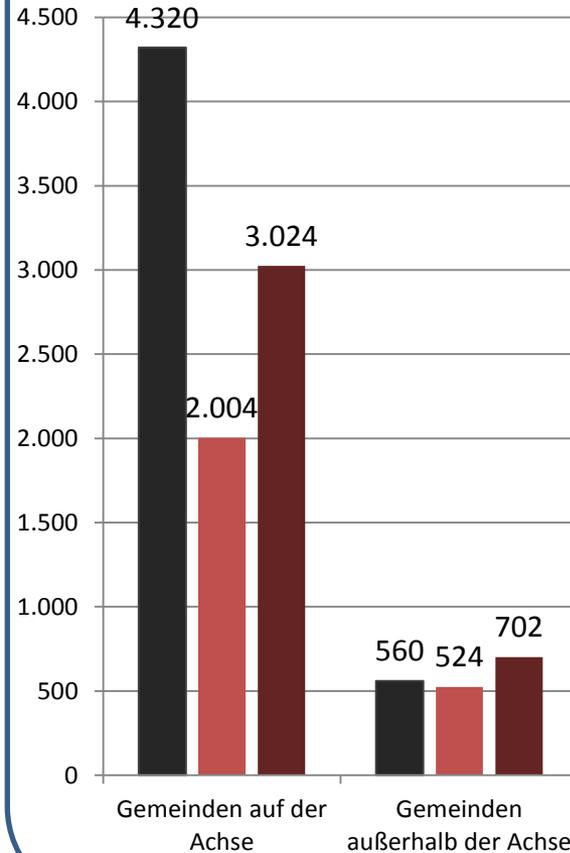
⇒ Bei Berücksichtigung des Nachhol- und Ersatzbedarfs fehlen weitere Flächen

Auswertung nach Teilräumen

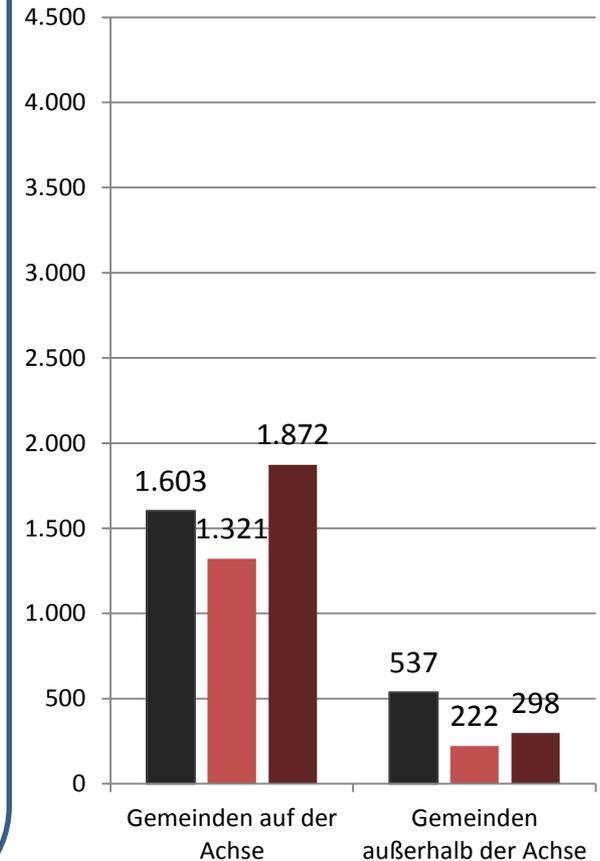
Prognostizierte Haushalte und mögliche WE Teilraum 1 (Süd)



Prognostizierte Haushalte und mögliche WE Teilraum 2 (Mitte)



Prognostizierte Haushalte und mögliche WE Teilraum 3 (Nord)



⇒ Im Süd- und Mittelkreis sind die Defizite an Flächenpotenzialen besonders hoch! Davon ist insbesondere Ahrensburg betroffen.

- Unterschiedliche Flächenpotenziale gemäß vorliegender fachlicher Gutachten und Entwicklungsstrategien
- Bandbreite verschiedener Strategien:
Innenentwicklung <-> Außenentwicklung
In Ahrensburg aufgrund des Wohnungsmarktkonzeptes / ISEK gute Grundlagen für beide Strategien
- Flächenpotenziale genügen jedoch nicht, um prognostizierte neue Wohneinheiten zu realisieren

⇒ **Weitere Neuausweisungen erforderlich**

Chancen

für den Kreis Stormarn

- Investitionen in den Wohnungsmarkt sind vielerorts attraktiv
- Hohe Anteile an Altbeständen, häufig in guten Lagen, treffen auf anhaltende Nachfrage
- Vorhandene SPNV-Anbindung und vorgesehener Bau der S-Bahn 4 bieten gute Grundlage für die Siedlungsentwicklung
- Neue Förderbedingungen bieten Chancen für Neubau und Bestandssanierung
- Stellenweise gute Übersicht über Flächenpotenziale und strategische Auseinandersetzung mit der Siedlungsentwicklung
- Aktive Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften

- Verdrängung der einkommensschwächeren Bevölkerung, insbesondere in den Städten und größeren Gemeinden
- Steigender Fachkräftemangel bei fehlendem Wohnraum
- Ausbremsen der wirtschaftlichen Entwicklung
- Geringere Auslastung des ÖPNV und der Infrastruktur durch Zersiedelung
- Zunahme der Verkehrsbelastung in den Zentren durch Zersiedelung
- kurzfristige Fehlinvestitionen in kleinen peripheren Gemeinden oder Lagen möglich

Ziele und ihre Bewertung

**Bestehende Wohnquartiere
werden bedarfsgerecht
entwickelt und ergänzt!**

- Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungskörpers werden aktiviert!
- Bestandsimmobilien werden als Alternative zum Neubau weiter entwickelt!



76



7



Ziele und ihre Bewertung

Bestehende Wohnquartiere werden bedarfsgerecht entwickelt und ergänzt!

- Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungskörpers werden aktiviert!
- Bestandsimmobilien werden als Alternative zum Neubau weiter entwickelt!



76



7



- Neue Finanzierungskonzepte werden aufgestellt!
- Der öffentlich geförderte Wohnungsbau wird unterstützt!

In Städten und Gemeinden wird mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen!



54



20



davon 13 in Nord

Ziele und ihre Bewertung

Bestehende Wohnquartiere werden bedarfsgerecht entwickelt und ergänzt!

- Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungskörpers werden aktiviert!
- Bestandsimmobilien werden als Alternative zum Neubau weiter entwickelt!



76



7



- Neue Finanzierungs-konzepte werden aufgestellt!
- Der öffentlich geförder-te Wohnungsbau wird unterstützt!

In Städten und Gemeinden wird mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen!

54



20



davon 13 in Nord

Der Dialog mit Bürgern und anderen Akteuren zum Thema Siedlungsentwicklung und demographischer Wandel wird intensiviert!

- Es erfolgt ein regelmäßiger Austausch mit lokalen Akteuren des Wohnungsmarktes!
- Bürger erhalten regelmäßige Informationen und werden frühzeitig in Planungen einbezogen!



51



25



davon 19 in Süd

Ziele und ihre Bewertung

Bestehende Wohnquartiere werden bedarfsgerecht entwickelt und ergänzt!

- Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungskörpers werden aktiviert!
- Bestandsimmobilien werden als Alternative zum Neubau weiter entwickelt!



76



7



- Neue Finanzierungskonzepte werden aufgestellt!
- Der öffentlich geförderte Wohnungsbau wird unterstützt!

In Städten und Gemeinden wird mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen!



54



20



davon 13 in Nord

Der Dialog mit Bürgern und anderen Akteuren zum Thema Siedlungsentwicklung und demographischer Wandel wird intensiviert!

- Es erfolgt ein regelmäßiger Austausch mit lokalen Akteuren des Wohnungsmarktes!
- Bürger erhalten regelmäßige Informationen und werden frühzeitig in Planungen einbezogen!



51



25



davon 19 in Süd

- Durch höhere Siedlungsdichten und eine Mischung von Gebäudetypologien wird einem sparsamen Flächenverbrauch Rechnung getragen!
- Neue Siedlungsflächen werden vorrangig in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen entwickelt!

Neue Siedlungsflächen im Kreis Stormarn werden nachhaltig entwickelt!



58



14



Handlungsempfehlungen für Städte, Gemeinden und Ämter

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

In Städten und Gemeinden wird mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen

Bestehende Wohnquartiere werden bedarfsgerecht entwickelt und ergänzt

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

kleinräumige
Quartiersbeobachtung

Kommunales
Baulandmanagement

Baulückenkataster und -aktivierung von Eigentümern

VU Städtebauliche
Entwicklungs-
maßnahme

Anpassung Bauleitplanung

Quote öffentlich
geförderter Wohnungsbau

Interkommunale
Konzepte

Städtebauliche Wettbewerbe / Gutachterverfahren

Neue (Bau-) Partnerschaften

Integrierte Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzepte

Neue Beteiligungsverfahren

Handlungsempfehlungen

BAULÜCKENKATASTER + EIGENTÜMERAKTIVIERUNG

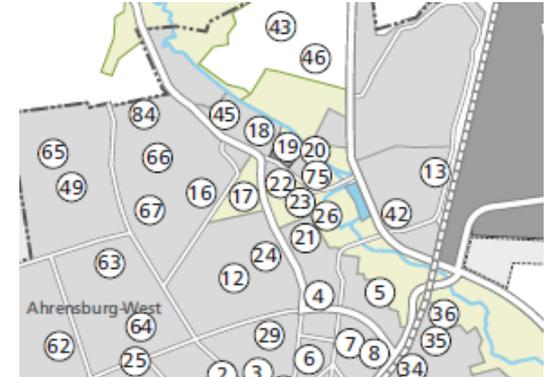
- Erhebung und Fortschreibung der Baulücken
- **Aktivierung durch Eigentümerbefragung und direkte Ansprache**

ANPASSUNG DER BAULEITPLANUNG

- Prüfung vorhandener Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Nachverdichtungsmöglichkeiten

INTEGRIERTE STADT- GEMEINDE- ENTWICKLUNGSKONZEPTE

- Strategische Entwicklungskonzepte und ganzheitliche Betrachtung aller Handlungsfelder



Handlungsempfehlungen NEUE (Bau-) PARTNERSCHAFTEN

- Unterstützung lokaler Initiativen z.B. durch Grundstücksvergabe oder Vermittlung an Berater
- Abschluss von Kooperationsverträgen zur Belegungsbindung



FÖRDERQUOTE

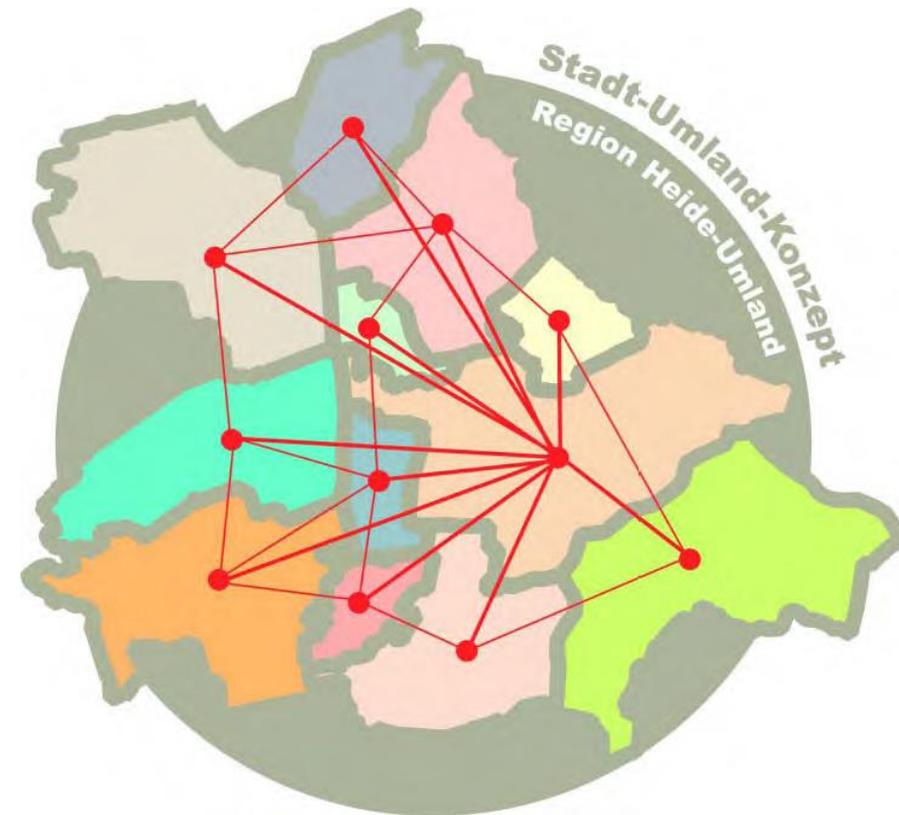
- Gemeindebeschluss zu einer Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau möglicherweise differenziert nach Förderwegen
- Einbettung in integrierte Handlungskonzepte



Handlungsempfehlungen INTERKOMMUNALE KOOPERATION

Anwendung der Instrumente der Landes- und Regionalplanung

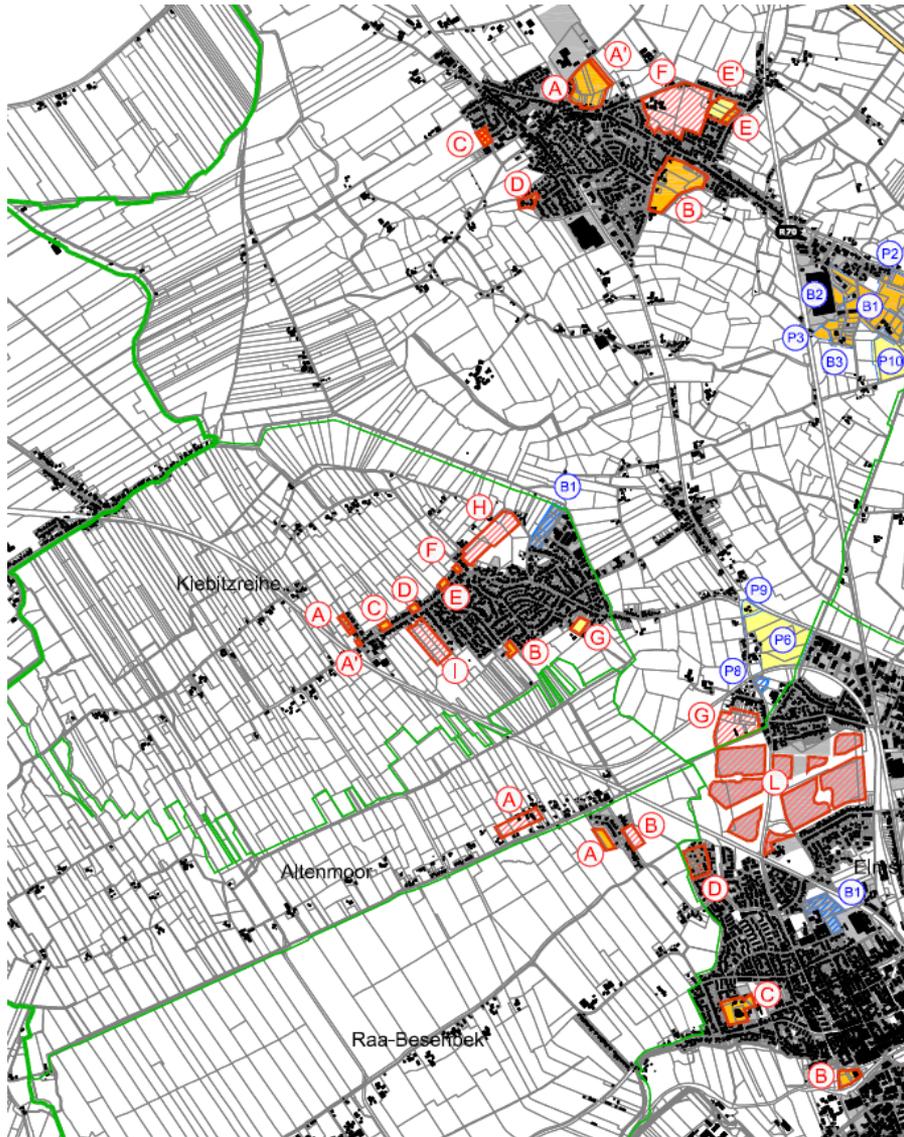
- Erarbeitung eines verbindlichen Flächenentwicklungskonzeptes, das u.a. Eingang in die Regionalplanung findet
- Grundlagen
 - Bedarfe
 - Gesamträumliches Konzept
 - Verbindliche Vereinbarung
 - Abstimmung mit der Regionalplanung



Handlungsempfehlungen

INTERKOMMUNALE KOOPERATION

SUK Elmshorn I Ergebnisse



Entwicklungspotenziale Gewerbliche Bauflächen

-  Flächen mit regionaler bzw. überregionaler Bedeutung, Kategorie A
-  Flächen mit regionaler bzw. überregionaler Bedeutung, Kategorie B
-  Flächen mit örtlicher Bedeutung
-  schon umgesetzt
-  Flächen mit Klärungsbedarf

Entwicklungspotenziale Wohn- und Mischbauflächen

-  I. Prioritätsstufe
-  II. Prioritätsstufe
-  III. Prioritätsstufe
-  schon umgesetzt

Handlungsempfehlungen

KOMMUNALES BAULANDMANAGEMENT

- Baulandbeschlüsse zur Anwendung des planungsrechtlichen oder finanziellen Instrumentariums (kommunaler Zwischenerwerb, Städtebauliche Verträge, Umlegung nach BauGB)
 - Kommunaler Zwischenerwerb (aktuell Hilfe durch das Land erforderlich!)
 - Umlegungsverfahren nach BauGB
 - Städtebauliche Verträge

- Anwendung von Folgekostenrechnern



Werkzeuge

Wollen Sie mal losrechnen?
Wir helfen Ihnen mit einem ganzen Werkzeugkasten.

[Werkzeuge](#) >>



Infothek

Wollen Sie einen Überblick gewinnen?
Wichtige Ergebnisse aus Studien und Gutachten finden Sie hier.

[Infothek](#) >>



Aktuell

Der FolgekostenSchätzer liegt ab sofort in der aktualisierten Fassung 4.0 vor.

[Mehr dazu](#) >>

Handlungsempfehlungen

PRÜFUNG STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMAßNAHME

§ 165 BauGB (VU)

- Vorbereitende Untersuchung zur Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Abstimmung mit dem Innenministerium
(Bedarfsanalyse, Rahmenkonzept und Machbarkeitsanalyse, Voruntersuchungen des Standortes, TÖB, Prüfung von Alternativen der Entwicklung)
- Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme



Handlungsempfehlungen

STÄDTEBAULICHE WETTBEWERBE I GUTACHTERVERFAHREN

- Formulierung von Vorgaben für die Bebauung gemeinsam mit Bürgern
- Konkurrierende Beauftragung mehrerer Büros

NEUE BETEILIGUNGS- VERFAHREN

- Wahl der Beteiligungsformate je nach Problemstellung und Ziel der Beteiligung
- Mögliche Ziele können sein:
 - Probleme definieren
 - Vorgaben / Kriterien entwickeln
 - Ideen für Maßnahmen entwickeln
 - (Maßnahmen beschließen und umsetzen)



Handlungsempfehlungen für Kreis, Land oder Metropolregion

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

In Städten und Gemeinden wird mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen

Bestehende Wohnquartiere werden bedarfsgerecht entwickelt und ergänzt

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

Wettbewerb / Förderung Neues Wohnen

Regionalplanerische Instrumente

Kommunikation Leitfäden

Wohnlotse

Koordinierungsstelle Baugemeinschaften

regionale und lokale Wohnbündnisse

Wohnungsmarktbörsen

Handlungsempfehlungen WOHNLOTSE

Kreis in Kooperation mit kommunalen Akteuren

- Unterstützung der Bestandsentwicklung sowie Entwicklung neuer Projekte
- Steuerung und Begleitung einer demographiegerechten Siedlungsentwicklung durch
 - Vernetzung und Anstoß von Projekten
 - Beobachtung der Wohnungsbedarfe und Vermittlung der Erkenntnisse zum Wohnungsmarkt
 - Kooperation mit lokalen Akteuren (zur Beratung und Koordinierung)
- Hohe Qualifikation erforderlich



Handlungsempfehlungen

PROJEKTE IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEM WOHNLOTSEN

Kreis, zusammen mit Städten und Gemeinden und dem Land

- **Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften:** Vernetzung und Zusammenführung von Akteuren (Baugruppen, Bauberater, Architekten, Vertreter der Gemeinden, bestehende Genossenschaften)
- **Regionale und lokale Wohnbündnisse:** Austausch von Städten/Gemeinden/Kreis, Wohnungswirtschaft und anderen Akteuren mit dem Ziel konkreter Vereinbarungen zum Wohnungsbau
- **Regionale und lokale Wohnungsmarktbörsen:** regelmäßige Zusammenkunft von Akteuren des Wohnungsmarktes zur Vernetzung der Akteure und Förderung neuer Entwicklungen
- **Kommunikation von Leitfäden:** zielgerichtete Verbreitung von Leitfäden, auch im Zusammenhang mit den oben genannten Aktivitäten
- **Prüfung der Unterstützung beim Erwerb von Bestandsimmobilien:** Befragung von neuen Eigentümern hinsichtlich des Erwerbs von Bestandsimmobilien

Szenarien

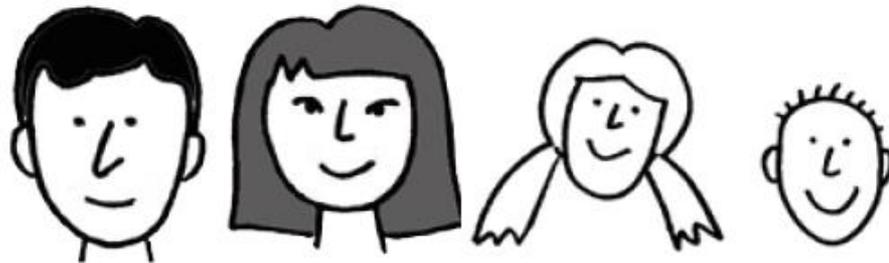
Haushalte im Kreis Stormarn



Ursula S. (72) aus „Mittelstadt“



Malte D. (20) aus „Umlanddorf“
Neele F. (19) aus „Nachbardorf“



Familie Groß (39, 36, 5, 3)
aus Hamburg

Weitere Informationen

<http://www.kreis-stormarn.de/lw/forms/5/52/EndberichtDaseinsvorsorge201>

Herzlichen Dank Für Ihre Aufmerksamkeit!

