



metropolregion hamburg

Wohnen in der Metropolregion Hamburg

Leitprojekt



© Gemeinde Malente, Malenter
Perspektiven, Fotowettbewerb 2016

**bedarfsgerecht,
zukunftsfähig,
gemeinsam gestalten**



© Entwicklungsagentur Heide AG

LEITPROJEKT

Welche Strategien gibt es, um Leerstand und Verfall entgegenzuwirken?

Wie stimmen wir uns ab, um Konkurrenzen zu vermeiden?

Wie kann ein zielgruppengerechter Wohnungsbau unterstützt werden?

Was heißt bedarfsgerecht?

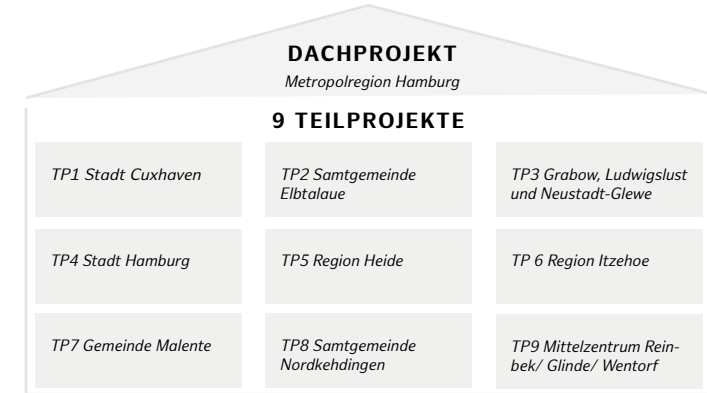
Wie lassen sich Bedarf und Nachfrage ermitteln?

Welchen Aufwand und Nutzen haben Monitoring-Instrumente?

Wie ist mit Nutzungskonflikten in der Wohnbauentwicklung umzugehen?

Wie kann eine interkommunal abgestimmte Flächenentwicklung erfolgen?

Wie und mit wem lassen sich innovative Wohnkonzepte umsetzen?



HINTERGRUND

Der Wohnungsmarkt in der Metropolregion Hamburg unterliegt einer hohen Dynamik, die mit einem erheblichen Handlungsdruck auf die Siedlungsentwicklung einhergeht. Trotz regionaler Unterschiede trifft das zumeist geforderte „Mehr“ an Wohnraum auf immer knapper werdende Flächenressourcen. Auch differenzieren sich die Bedürfnisse an das Wohnen im Zuge des demografischen Wandels und neuer Lebensmodelle zunehmend aus.

Vor diesem Hintergrund wirft das Leitprojekt Fragen der Bedarfsgerechtigkeit und Zukunftsfähigkeit der Versorgung mit Wohnraum in der Metropolregion Hamburg auf.

ZIELSETZUNG

Das Leitprojekt „Wohnen in der Metropolregion Hamburg - bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“ verfolgt das Ziel, die Schaffung von mehr bedarfsgerechtem Wohnraum in der Metropolregion Hamburg zu initiieren und zu fördern. Dabei steht die Entwicklung und Erprobung von interkommunalen bzw. kooperativen Strategien zur Wohnraumentwicklung im Rahmen von Teilprojekten im Vordergrund.

Das Projekt widmet sich folgenden Fragen:

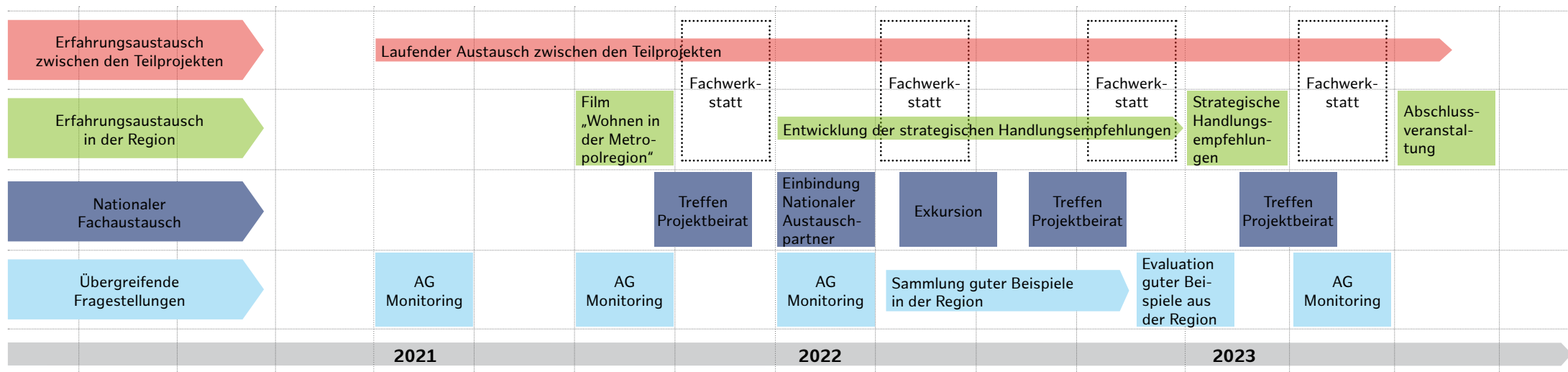
- Welcher Wohnraum ist bedarfsgerecht und wird zukünftig nachgefragt?
- Wie kann eine solche Wohnraumentwicklung befördert werden?
- Was sind Qualitäten und Potenziale, was sind Hindernisse und Begrenzungen?
- Wie lassen sich lokal angepasste Lösungen entwickeln?

PROJEKTSTRUKTUR

Den strategischen und organisatorischen Rahmen bildet das **Dachprojekt**. Hier stehen Vernetzung, Erfahrungsaustausch und fachliche Begleitung im Fokus. Über verschiedene Veranstaltungsformate werden Wissensträger aus der Region mit den Projektbeteiligten aus den **neun Teilprojekten** auf kommunaler Ebene zusammengebracht. Gemeinsam werden Erkenntnisse aus der konkreten Arbeit vor Ort herausgearbeitet und zur Übertragung in die Region aufbereitet. Das Leitprojekt lernt somit laufend aus den Erfahrungen der neun parallel laufenden Teilprojekte.

Die einzelnen Teilprojekte haben unter diesem thematischen Dach eigene inhaltliche Ansätze zum Gegenstand. Diese knüpfen an die spezifischen Problemstellungen und konkreten Herausforderungen vor Ort an. Die Teilprojekte liegen sowohl in wachsenden als auch in stagnierenden oder schrumpfenden Wohnungsteilmärkten der Metropolregion. Unter Einsatz verschiedener Methoden werden lokale Strategien und Handlungsansätze einer bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung erprobt.

AUSTAUSCHFORMATE UND WISSENSTRANSFER



9 TEILPROJEKTE

STEUERUNG DER FERIENWOHNUNGSNUTZUNG (TP1)

STADT CUXHAVEN

Das Ferienwohnen hat eine hohe wirtschaftliche Bedeutung für den Tourismussektor der Stadt Cuxhaven. Gleichwohl kommt es zu Nutzungskonflikten zwischen temporärem Ferienwohnen und dem Dauerwohnen der ortsansässigen Bevölkerung. Insbesondere die illegale und ungesteuerte Vermietung von Ferienwohnungen hat negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, die Infrastruktur und damit die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung.



Als Lösungsansatz werden bauordnungs- und planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten von Ferienwohnen im Bestand betrachtet, weiterentwickelt und angewandt. Die thematische Auseinandersetzung erfolgt gemeinsam mit Wohnungsgenossenschaften, der Tourismusbranche und weiteren Beteiligten. Die Ergebnisse sollen mit anderen betroffenen Kommunen der Metropolregion Hamburg diskutiert werden.

Die Ergebnisse sollen in ein Konzept münden, das Handlungsempfehlungen und Steuerungsmöglichkeiten aufzeigt und Prüfmechanismen entwickelt. Zugleich dient es der Verfahrenstransparenz für Politik und Eigentümer*Innen und soll belastbare Abwägungsentscheidungen befördern.

Kontakt:

Stadt Cuxhaven, Bauleitplanung und Stadtentwicklung
Ronny Budach
Telefon: 04721/700-417
E-Mail: ronny.budach@cuxhaven.de
Web: www.t1p.de/cuxhaven

WOHNUNGSMARKT-MONITORING FÜR EINE ZUKUNFTSFÄHIGE ENTWICKLUNG DES WOHNRAUM-ANGEBOTES (TP9)

MITTELZENTRUM REINBEK/ GLINDE/ WENTORF

Das Mittelzentrum, bestehend aus drei Kommunen im engeren Verflechtungsraum von Hamburg, will auf die Herausforderungen des angespannten Wohnungsmarktes reagieren und mit weiteren lokalen Partnern einen bedarfsgerechten, bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnungsbau fördern.



Im Projekt wird ein interkommunales Wohnungsmarkt-Monitoring entwickelt, das insbesondere auch sozio-räumliche Parameter enthält. Das Monitoring baut auf den Daten zur sozioökonomischen Situation, der demographischen Entwicklung und der aktuellen Wohnungsmarktsituation auf und bezieht die Beteiligten der lokalen Wohnungswirtschaft ein.

SCHAFFUNG VON BEZAHLBAREM WOHNRAUM (TP2)

SAMTGEMEINDE ELBTALAE (DANNENBERG UND HITZACKER)

In den Städten Dannenberg (Elbe) und Hitzacker (Elbe) steht ein Mangel an bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum einer häufig mindergenutzten Bausubstanz in den Ortskernen gegenüber. Mittels kooperativer Strategien soll die Innenentwicklung vorangetrieben und durch Neubau- und Sanierungsvorhaben Wohnraum geschaffen werden. Ziel ist es, die Ortskerne als gemischt genutzte und lebendige Zentren zu stärken.



Neue Wohnangebote sollen so einerseits verschiedene Wohnbedarfe (Familien, Ältere, Fachkräfte) adressieren und andererseits - im Sinne einer nachhaltigen Flächenpolitik - dem Leerstand und der Mindernutzung innerstädtischer Immobilien entgegenwirken.

Um einem weitergehenden Fachkräftemangel zu begegnen, werden neben innovativen Wohn- und Arbeitskonzepten auch Maßnahmen zur Schaffung zeitgemäßer Arbeitsplatz- und Ausbildungs- bzw. Weiterbildungskluster etwa im Bereich der Gesundheitsförderung und Pflege unterstützt.

Kontakt:

Samtgemeinde Elbtalae, Marketing
Ursula Fallapp
Telefon: 05861/808-540
E-Mail: u.fallapp@elbtalae.de
Web: www.t1p.de/Dannenberg-Hitzacker

Das Monitoring wird fortschreibungsfähig entwickelt.

Projektpartner sind der Bezirk Hamburg-Bergedorf, die Baugenossenschaft Sachsenwald und das Bündnis für bezahlbares Wohnen des Kreises Stormarn. Mit den Partnern und weiteren Wohnungsmarktakteuren kann sich über das Projekt hinaus ein interkommunaler, länderübergreifender Wohnungsmarkt-Dialog über Ziele und Maßnahmen des Wohnungsbaus vor Ort verstetigen.

Kontakt:

Stadt Reinbek, Amt für Stadtentwicklung
Sabine Voß
Telefon: 040/72750-332
E-Mail: stadtentwicklung@reinbek.de
Web: www.mittelzentrum-sachsenwald.de/wohnungsmarkt-monitoring.html



Workshops
Veranstaltungen
Dialogprozesse



Steuerungsinstrumente



Monitoringansätze



Zielgruppen-/
Bedarfsermittlung



Modellplanungen
Konzeptentwicklung



Bau- und
Planungsrechtliche
Instrumente



Umgang mit Leerstand
und Bestandsentwicklung

DIALOGPROZESS INTERKOMMUNALE WOHNRAUMENTWICKLUNG (TP3)

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



Die drei Städte im Städteverbund A14 Grabow, Ludwigslust und Neustadt-Glewe wollen künftig enger in der Wohnraumentwicklung zusammenarbeiten, um gemeinsam lokale und regionale Hemmnisse und Restriktionen der Wohnraumentwicklung überwinden.

Das Herzstück des Projektes bildet ein moderierter Dialogprozess auf unterschiedlichen Ebenen im Städteverbund und unter Einbeziehung verschiedener Akteursgruppen (Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Unternehmen, Bewohnerschaft). Dieser bildet die Basis für eine bedarfsorientierte und zukunftsgerechte Planung und Bereitstellung von Wohnraum.

Zur Bewältigung demographischer Herausforderungen im ländlichen Raum erfolgt eine fundierte und partizipative Wohnraum-Bedarfsermittlung unter besonderer Berücksichtigung der qualitativen Teilmärkte, insbesondere das Wohnen für Fachkräfte. Darin finden auch die vorhandenen Wohnungsbestände, Planungen, Ressourcen und (Innenentwicklungs-)Potenziale Berücksichtigung.

Im Ergebnis des Projektes steht eine verbindliche interkommunale Wohnraumentwicklung und -planung inkl. eines interkommunalen Interessensausgleiches.

Kontakt:

Stadt Grabow
Herr Marc Brendemühl
Telefon: 038756/503-43
E-Mail: m.brendemuehl@grabow.de
Web: www.t1p.de/Grabow-Ludwigslust-Neustadt-Glewe

9 TEILPROJEKTE

REGIONALE WOHNUNGSMARKTKONFERENZEN (TP4)

STADT HAMBURG (UND NACHBARKREISE)



Hamburg und seine benachbarten Kommunen in Schleswig-Holstein und Niedersachsen bilden einen gemeinsamen Wohnungsmarkt mit hoher Dynamik. Viele der damit verbundenen Herausforderungen machen eine grenzübergreifende Zusammenarbeit sinnvoll und notwendig.

Im Rahmen „Regionaler Wohnungsmarktkonferenzen“ wird das Bewusstsein für gemeinsame Interessen sowie ein informeller Austausch gefördert. Die Teilnehmenden können sich in der Konferenz beispielsweise mit Qualitäten und sich wandelnden Bedarfen auseinandersetzen. Auf dieser Grundlage können kooperative Handlungsoptionen, grenzübergreifende Strategien und konkrete Kooperationsprojekte vorbereitet werden.

Ziel ist es, ein solches Austauschformat im Stadtumland von Hamburg als grenzübergreifende thematische Dialogplattform dauerhaft zu etablieren.

Kontakt:

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Guido Sempell

Telefon: 040/42840-8094

E-Mail: guido.sempell@bsw.hamburg.de

Web: www.hamburg.de/regionale-wohnungsmarktkonferenzen/

QUALITÄTSOFFENSIVE WOHNEN IN DER REGION HEIDE (TP5)

REGION HEIDE

(STADT HEIDE UND 11 UMLANDGEMEINDEN)



Als Stadt-Umland-Kooperation im ländlichen Raum widmet sich die Region Heide bereits heute mit vielfältigen Instrumenten wie einem aktiven Flächenmanagement inklusive Baulandkataster sowie verschiedenen Veranstaltungsformaten dem Thema Wohnen.

Das Projekt zielt darauf ab, von der Theorie in die praktische Umsetzung zu kommen. Dabei werden neue und bereits vorhandene Ideen und Projektansätze aufgegriffen und mit Hilfe eines interkommunalen und akteursübergreifenden Dialogprozesses Handlungsbedarfe und Lösungsansätze mit den Beteiligten erarbeitet. So sollen die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Herstellung bedarfsgerechter Wohnangebote wie bspw. barrierearmer/-freier, bezahlbarer Wohnraum, insbesondere auch in den ländlichen Gemeinden der Region Heide, geschaffen bzw. verbessert werden.

Kontakt:

Entwicklungsagentur Region Heide, Regional- & Flächenmanagement
Franziska Okunneck

Telefon: 0481/123703-15

E-Mail: franziska.okunneck@region-heide.de

Web: www.t1p.de/RegionHeide

BEDARFSGERECHTE WOHNQUALITÄTEN IN DER HOLSTEINISCHEN SCHWEIZ (TP7)

GEMEINDE MALENTE (UND REGION HOLSTEINISCHE SCHWEIZ)

Mit dem Ziel, die Nachfrage nach Wohnraum im ländlichen Raum zu ermitteln und auf sich ändernde Zuzugsmuster zu reagieren, bettet die Gemeinde Malente mit der Region Holsteinische Schweiz das Teilprojekt in ihren Zukunftsprozess „Unser Malente 2030“ ein.



Basis des Projekts bildet eine umfassende Wohnungsmarktanalyse samt Entwicklung eines entsprechenden Monitorings. Dies dient dazu, den Wohnungsmarkt in der Holsteinischen Schweiz genauer kennen zu lernen und nachfragegerecht zu gestalten. Daneben werden zur Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen beispielhafte Pilotprojekte unterstützt, die aufzeigen, wo und wie attraktive und zielgruppengerechte Wohnformen entstehen können.

NACHHALTIGE, INTERKOMMUNALE WOHNFLÄCHENENTWICKLUNG IN DER REGION ITZEHOE BIS 2030 (TP6)

REGION ITZEHOE

(STADT ITZEHOE UND 17 UMLANDGEMEINDEN)

Die Region Itzehoe ist als Stadt-Umland-Kooperation um das Mittelzentrum Itzehoe mit einem steigenden Nachfragegedruck auf kommunale und private Flächen und vorhandenen Wohnraum konfrontiert.

Im Projekt erweitert die Region die bisher vornehmlich quantitativ ausgerichtete interkommunale Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung um Qualitätsaspekte. So soll eine nachhaltige, ressourcenschonende und barrierearme Entwicklung von Wohnangeboten bis 2030 im Kreis Steinburg gefördert werden, die sich an der Nachfrage und den ermittelten Bedürfnissen ausrichtet. Ein Wohnentwicklungskonzept dient der Vermeidung von Angebotskonkurrenzen zwischen den Gemeinden und legt einen Schwerpunkt auf die Innen- und Baulandentwicklung. Ergänzend wurde ein Fachgutachten erstellt, das Wege zur Schaffung von bedarfsgerechten Sonderwohnformen (wie z.B. barrierearm, ältere/jüngere Menschen, Auszubildende, Fachkräfte) aufzeigt.

Mit einem Flächenmanagement widmet sich die Region Itzehoe der Aktivierung von Potenzialflächen. Begleitet wird das Vorhaben von einem Dialogprozess, der einen kontinuierlichen Austausch zum Thema Wohnen etablieren soll.



Kontakt:

Geschäftsstelle Region Itzehoe, c/o RegionNord

Greta Jöhnk

Telefon: 04821/9496 3230

E-Mail: joehnk@regionnord.com

Web: www.region-itzehoe.de

Zur besseren Wahrnehmbarkeit als attraktiver Wohnstandort wird zudem in Kooperation mit der AktivRegion Schwentine-Holsteinische Schweiz ein aktives Zuzugsmarketing aufgesetzt. Dieses schafft die Verbindung zwischen den abgeleiteten Nachfragegruppen und der ermittelten Angebotsstruktur der Region.

Kontakt:

Gemeinde Malente, Birgit Boller

04523/9920-22 / birgit.boller@gemeinde-malente.landsh.de

EBP Deutschland

Corinna Berger, Annika Flintrop, Dr. Uwe Hölling

030/12086 8249 / WohnenHolsteinischeSchweiz@ebp.de

AktivRegion Schwentine-Holsteinische Schweiz

Günter Möller 04523/8837267 / moeller@aktivregion-shs.de

Web: www.t1p.de/Malente

NACHHALTIGE WOHNRAUMENTWICKLUNG IM PERIPHEREN LÄNDLICHEN RAUM UND MISSTANDSMANAGEMENT (TP8)

SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN

Die Samtgemeinde Nordkehdingen im ländlich geprägten Kehdinger Land stellt sich den Herausforderungen eines Bevölkerungsrückgangs, Überalterungstendenzen und einer geringen Bevölkerungsdichte.



Im Rahmen des Projekts nimmt ein Entwicklungskonzept den Erhalt intakter Siedlungsstrukturen und die Entwicklung bedarfsgerechter Wohnraumangebote in den Blick. Um dem Wohnungsleerstand und -verfall entgegenzuwirken, werden bestehende (Rechts-)Instrumente (u.a. das Instrumentarium der Anrechnung des Rückbaus auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 BNatG) im Kontext des peripheren ländlichen Raumes angewendet und hinsichtlich ihrer Praxistauglichkeit geprüft.



Im Ergebnis soll eine Angebotsanpassung und die Entwicklung neuer Wohnformen für junge Haushalte und ältere Menschen bei gleichzeitigem Umgang mit Wohnungsüberhängen und begrenzter Investitionsbereitschaft gelingen.

Kontakt:

Samtgemeinde Nordkehdingen

Edgar Goedecke

Telefon: 04779/9231-0 oder 0171/5472 232

E-Mail: edgar.goedecke@nordkehdingen.de

Web: www.nordkehdingen.de/index.php/leitprojekt-wohnen-mrh.html

Neun Projekte in der Metropolregion Hamburg widmen sich den Fragen einer bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung. Unter Einsatz verschiedener Methoden und vor dem Hintergrund diverser Entwicklungsvoraussetzungen werden Lösungen vor Ort entwickelt.

Durch vielfältige Austauschformate und strategische Handlungsempfehlungen des Leitprojektes nähert sich die Region einer gemeinsam gestalteten und bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung.



(TP1) Steuerung der Ferienwohnnutzung
Stadt Cuxhaven

(TP2) Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
Samtgemeinde Elbtalau (Städte Dannenberg und Hitzacker)

(TP3) Dialogprozess interkommunale Wohnraumentwicklung
Städte Grabow, Ludwigslust und Neustadt-Glewe (Städteverbund A14)

(TP4) Regionale Wohnungsmarktkonferenzen
Stadt Hamburg (und Nachbarkreise)

(TP5) Qualitätsoffensive Wohnen
Region Heide (Stadt Heide und 11 Umlandgemeinden)

(TP6) Nachhaltige, interkommunale Wohnflächenentwicklung bis 2030
Region Itzehoe (Stadt Itzehoe und 17 Umlandgemeinden)

(TP7) Bedarfsgerechte Wohnqualitäten in der Holsteinischen Schweiz
Gemeinde Malente (und Region Holsteinische Schweiz)

(TP8) Nachhaltige Wohnraumentwicklung im peripheren ländlichen Raum und Missstandsmanagement
Samtgemeinde Nordkehdingen

(TP9) Wohnungsmarkt-Monitoring für eine zukunftsfähige Entwicklung des Wohnraumangebotes
Mittelzentrum Reinbek/ Glinde/ Wentorf

Webseite:

www.metropolregion.hamburg.de/wohnen/

Herausgeber:

Geschäftsstelle der
Metropolregion Hamburg
040 / 42841-2602
swen.wacker@metropolregion.hamburg.de

Kontakt:

Samtgemeinde Elbtalau
Ursula Fallapp
05861 / 808-540
u.fallapp@elbtalau.de

Redaktion:

Büro c/o Zukunft
www.co-zukunft.de