



Projektskizze

Leitprojekt „Wohnen in der Metropolregion Hamburg - bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im Text die männliche Form gewählt, nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.

Inhalt

| | | |
|------|--------------------------------------|----|
| 1. | Projektanlass / Problemaufriss | 1 |
| 2. | Zielsetzung des Leitprojektes | 2 |
| 3. | Projektstruktur | 2 |
| 4. | Projekthinhalte | 2 |
| 4.1. | Dachprojekt..... | 2 |
| 4.2. | Teilprojekte | 3 |
| 5. | Kosten des Leitprojekts | 12 |
| 6. | Zeitplan Leitprojekt..... | 12 |
| 7. | Ansprechpartner/innen | 12 |

1. Projektanlass / Problemaufriss

Die Metropolregion Hamburg (MRH) ist von einer sehr heterogenen Raumstruktur geprägt, welche sich in teilträumlich unterschiedlichen Problemlagen und vielfältigen Wohnungsteilmärkten widerspiegelt. Unabhängig davon besteht seit Jahrzehnten Handlungsdruck in allen Bereichen der Siedlungsentwicklung und nimmt weiter zu. Im engeren Verflechtungsraum Hamburg und verschiedenen zentralen Orten wird dies sichtbar beispielsweise an steigenden Kauf- und Mietpreisen und zunehmenden Pendlerverkehren. Im ländlichen Raum sind die Anpassung an den demographischen Wandel und der Umgang mit steigenden Infrastrukturkosten zu bewältigen. In der Öffentlichkeit verkürzt sich die Diskussion der letzten Jahrzehnte häufig auf „mehr“ Wohnraum bei gleichzeitig immer knapper werdenden Flächenressourcen. Mit der zunehmenden Forderung nach mehr bezahlbarem Wohnraum und der Entwicklung neuer Wohnformen wechselt der Diskussionsschwerpunkt allmählich von Quantitäten zu Qualitäten in der Wohnraumversorgung.

Allen Akteuren sowohl in dynamischen als auch in stagnierenden oder schrumpfenden Wohnungsmärkten stellt sich die Frage, welcher Wohnraum ist bedarfsgerecht, wird zukünftig nachgefragt und wie kann dessen Entwicklung befördert werden. Die Facharbeitsgruppe Siedlungsentwicklung der Metropolregion Hamburg will hier mit einem neuen Leitprojekt unterstützen und zur Transparenz, Grenzen überschreitenden Abstimmung sowie zum Erfahrungsaustausch zu übertragbaren Handlungsansätzen beitragen.

Neben der Frage nach Qualität gilt es vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Handlungsdrucks im Bereich Wohnraumentwicklung auch die Hindernisse und Begrenzungen des bedarfsgerechten Wohnungsbaus zu beleuchten. Häufig ist die Erkenntnis, dass dringend gehandelt werden muss, vorhanden, mündet aber nicht in konkrete Maßnahmen und Aktivitäten der politischen Entscheidungsträger.

2. Zielsetzung des Leitprojektes

Ziel des Leitprojektes ist die Initiierung und Förderung der Schaffung von mehr bedarfsgerechtem Wohnraum in der Metropolregion Hamburg, durch die Entwicklung und Erprobung von interkommunalen bzw. kooperativen Strategien zur Wohnraumentwicklung im Rahmen von Teilprojekten.

Folgende räumliche Handlungsschwerpunkte, für die Lösungsansätze erarbeitet werden sollen, stehen im Mittelpunkt des Interesses:

- Stadt-Umland-Räume
(Kooperative Wohnraumentwicklung sowohl im Verflechtungsraum Hamburg als auch in anderen Stadt-Umland-Räumen in der Metropolregion Hamburg)
- Ländlich strukturierte Räume
(interkommunale Handlungsansätze, z.B. Grundzentren in ihrer funktionalen Verflechtung)
- (Teil-)regionale kommunale Kooperationen
(z.B. Strategien auf Kreisebene oder entlang von Siedlungs-/ Entwicklungachsen)

Aus den genannten Raumbezügen wird deutlich, dass das Leitprojekt auf Kooperationen zwischen Kommunen und / oder Akteuren der Wohnungswirtschaft abzielt. Neben etablierten Kooperationen sollen im Rahmen des Leitprojektes auch neue Kooperationen initiiert werden. Denn die Leitprojekte der Metropolregion Hamburg verstehen sich und bieten sich an als Experimentierfeld für neue Kooperationsformen und neue Konstellationen der Zusammenarbeit.

3. Projektstruktur

Die bewährte Struktur von Teilprojekten unter einem Dachprojekt wird auch für dieses Leitprojekt gewählt. Die Teilprojekte übernehmen dabei die modellhafte Entwicklung und Erprobung von Lösungsansätzen. Das Dachprojekt stellt die verbindende Klammer dar u.a. über den Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer zwischen den Teilprojekten und weiteren Akteuren in der Metropolregion Hamburg.

Die Samtgemeinde Elbtalau übernimmt die Trägerschaft für das Dachprojekt.

Die Prozesssteuerung wird durch eine prozessbegleitende Steuerungsgruppe getragen.

Zur fachlichen Begleitung wird ein Projektbeirat eingesetzt, dem regionale Schlüsselakteure aus den kommunalen und Landesverwaltungen, der Wohnungswirtschaft und der Wissenschaft angehören sollen.

Weiterhin wird die FAG Siedlungsentwicklung als Initiatorin des Projektes das Leitprojekt beratend begleiten.

4. Projektinhalte

4.1. Dachprojekt

Das Dachprojekt soll ähnlich wie bei den Leitprojekten „Demographie und Daseinsvorsorge“ sowie „Innenentwicklung“ als kommunikative Klammer dienen.

Aufgaben des Dachprojektes:

- Koordination des Leitprojektes (Projektmanagement)
- Erfahrungsaustausch in die Region und zwischen den Teilprojekten unter Einbindung eines festen nationalen Austauschpartners
Als Austauschformate sind vorgesehen:

- 7 Fachveranstaltungen (1 Auftaktveranstaltung, 5 Fachwerkstätten und 1 Abschlussveranstaltung)
 - Einrichtung eines Beirates mit externen Fachleuten aus der Planungspraxis, Wohnungswirtschaft, Architektenkammern und Hochschulen (3 Sitzungen)
 - 1 Exkursion
- Austausch zum Instrument Monitoring
Im Verlauf der Projektentwicklung zeigten verschiedene Akteure insbesondere in Schleswig-Holstein und im engeren Hamburger Verflechtungsraum großes Interesse am Thema Monitoring / Raumb Beobachtungsinstrumente. Daher wird dieses Thema im Leitprojekt weiter vertieft. Es ist ein Informationsworkshop sowie die Einrichtung einer projektbegleitenden Arbeitsgruppe angedacht.
 - Erarbeitung von (strategischen) Handlungsempfehlungen für die Metropolregion Hamburg zur bedarfsgerechten wohnbaulichen Entwicklung
Grundlage strategischer Handlungsempfehlungen sind einerseits die konkreten Ergebnisse und Erfahrungen der Teilprojekte und der weiteren diskutierten Projekte aus der Metropolregion Hamburg. Andererseits sollen insbesondere die sieben Fachveranstaltungen, die Beiratssitzungen und die Exkursion im Rahmen des Projektes genutzt werden, um Handlungsmöglichkeiten auf regionaler Ebene zu diskutieren und zu beleuchten. Hierfür wird auch weitere Fachexpertise aus der Region (begleitender Beirat) und aus anderen Metropolregionen in Deutschland (feste nationale Austauschpartner) eingebunden. Auch sind Mittel für eine gutachterliche Unterstützung eingeplant.
Strategische Handlungsempfehlungen können dabei Ansätze sein, die die Metropolregion Hamburg als Ganzes betreffen oder aber auf verschiedene Teilräume der Metropolregion zielen. Sie können instrumentelle oder auch konzeptionelle Elemente umfassen. Es gilt herauszuarbeiten, wie das Themenfeld bedarfsgerechtes Wohnen in der Metropolregion Hamburg insgesamt stärker befördert werden kann, welche teilräumlichen oder regionalen Strategien künftig verfolgt werden sollten und welche Instrumente für welche Rahmenbedingungen besonders geeignet sind und ggf. weiterentwickelt werden sollten.
Ein räumliches Gesamtkonzept soll allerdings nicht erarbeitet werden.
 - Ergebnisdokumentation
Die Aufbereitung der Ergebnisse und Erfahrungen aus den Teilprojekten sowie der Erkenntnisse aus den Analysen und dem Fachdiskurs im Dachprojekt soll in Form einer Online-Materialsammlung (pdf-Format, ausdrückbar auf DIN A4) erfolgen.
Weiterhin soll das Format eines Films mit Interviewbeiträgen aus den Teilprojekten als neues innovatives Format des Ergebnistransfers entwickelt werden (komplexes Thema simpel kommunizieren, Appetizer für die Online-Informationen).

4.2. Teilprojekte

Zur Ausrichtung des neuen Leitprojektes auf die kommunalen Interessenslagen in der Region wurde in die Projektentwicklung ein zweistufiges Auswahlverfahren für Teilprojekte integriert. Im Ergebnis erarbeiten im Leitprojekt 9 Teilprojekte Lösungsansätze für die Initiierung und Förderung der Schaffung von mehr bedarfsgerechtem Wohnraum in der Metropolregion Hamburg.

Die Kooperationen / Teilprojekte bilden das Spektrum der unterschiedlichen Herausforderungen sowie siedlungsstrukturellen und wohnbaulichen Rahmenbedingungen in der Metropolregion Hamburg ab.

Im Folgenden werden sie kurz mit ihren wesentlichen Zielen und Inhalten skizziert.



| Projektträger und Projekttitle | Zentrale Kooperationspartner (Kommunen und <i>andere</i>) |
|--|---|
| Teilprojekt 1 | |
| <u>Stadt Cuxhaven</u> Steuerung der Ferienwohnnutzung in der Stadt Cuxhaven | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Cuxhaven ▪ weitere Kommunen mit gleicher Problemlage in der MRH (geplant) ▪ <i>Tourismuskwirtschaft: Nordseeheilbad GmbH</i> ▪ <i>Wohnungswirtschaft</i> |

Die Stadt Cuxhaven wird sich mit dem Thema Ferienwohnen im Nutzungskonflikt mit Dauerwohnen befassen. Das Ferienwohnen ist sehr wichtig für den Tourismussektor. Gleichzeitig entfaltet es negative Auswirkungen auf die betroffenen Stadteile und die Wohnbevölkerung sowie auf den Immobilienmarkt und damit auf die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung der ansässigen Bevölkerung.

Projektziel ist es, bauordnungs- und planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten von Ferienwohnen im Bestand zu entwickeln und anzuwenden sowie Lösungsansätze im Umgang mit Nutzungskonflikten zwischen Ferienwohnungen und Dauerwohnen zu erarbeiten. Die Steuerungsmöglichkeiten des Planungsrechts in Neubauquartieren sind hinlänglich vorhanden. In Bestandsquartieren bestehen Anwendungsprobleme, so dass insbesondere juristische Betrachtungen im Teilprojekt eine große Rolle spielen.

Konkret soll eine Handreichung / ein Planungstool für die Verwaltung zur Bewertung und Steuerung von Ferienwohnungen in Bestandsquartieren entwickelt werden, welche/s übertragbar ist auf andere Kommunen in Küstenlage mit ähnlichen Herausforderungen. Insbesondere zum Thema Übertragbarkeit ist der Dialog mit anderen betroffenen Kommunen in der Metropolregion Hamburg geplant. Das Planungstool dient der Verfahrens-Transparenz für Politik und Eigentümer und soll belastbare Abwägungsentscheidungen befördern, die wiederum zu mehr Akzeptanz und Rechtssicherheit führen sollen.

Die Stadt Cuxhaven wird das Planungstool selbst anwenden und ein Konzept für Cuxhaven ggf. inkl. Untersagung oder Legalisierung der Ferienwohnnutzung erstellen sowie beispielhaft Lösungen für den Umgang mit den Betroffenen erarbeiten. Neben Betroffenen sol-

len auch Wohnungsgenossenschaften, Vermietungsagenturen für Ferienwohnungen und Immobilienmakler beteiligt werden.

Ein weiteres Projektziel ist die interkommunale Zusammenarbeit und Vernetzung von Kommunen, die ebenfalls Probleme bei der Steuerung von Ferienwohnungen haben. Es sollen gemeinsame Standpunkte gefunden werden, um daraus eine gemeinsame Strategie für den Umgang mit Ferienwohnungen herauszuarbeiten.

| <u>Projektträger</u> und Projekttitel | Zentrale Kooperationspartner (Kommunen und <i>andere</i>) |
|---|--|
| Teilprojekt 2 | |
| <u>Samtgemeinde Elbtalau</u> Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Dannenberg (Elbe) und der Stadt Hitzacker (Elbe); Gewinnung von Fachkräften; Kooperation der beiden Städte unter Einbeziehung des Bezirkes Hamburg / Altona | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Dannenberg (Elbe) ▪ Stadt Hitzacker (Elbe) ▪ Bezirksamt Altona ▪ Landkreis Lüchow-Dannenberg ▪ <i>Marketingverein ALMA Elbtalau – Alle machen Marketing e.V.</i> ▪ <i>Sparkasse Uelzen Lüchow-Dannenberg</i> ▪ <i>VR Plus Altmark-Wendland eG (Volks- und Raiffeisenbank)</i> ▪ <i>Carmincke Immobilien</i> ▪ <i>Dennstedt Immobilien</i> ▪ <i>Hoppe & Stolt, Bauunternehmen, Baufachhandel</i> ▪ <i>Tiede Holzhandels- und Bau GmbH</i> ▪ <i>SPS Grunzke Haustechnik GmbH</i> ▪ <i>Bleck GmbH Straßen- und Tiefbau</i> ▪ <i>Elektro Stoedter</i> ▪ <i>Morgenstern/Struck Planungsbüro</i> |

Zielsetzung dieses Teilprojektes ist es, die interkommunale Zusammenarbeit zwischen Dannenberg und Hitzacker auszubauen und gemeinsam Lösungsansätze zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum zu entwickeln sowie gemeinsame Leitlinien für die Region zu formulieren. Zur Stärkung einer nachhaltigen Stadtentwicklung der Städte Dannenberg und Hitzacker setzen die Kooperationspartner auf die Verknüpfung der Themen Wohnen und Fachkräftesicherung. Insbesondere steht die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Fokus (Dannenberg: bezahlbarer Wohnraum für junge Familien; Hitzacker: neue Wohnformen für ältere, gut situierte Ehepaare in der Nähe zu Versorgungs-Infrastruktur („Qualitätswohnraum“).

Für die Entwicklung neuer, kreativer Handlungsoptionen wollen die Mitglieder der Samtgemeinde Elbtalau von einem dauerhaften, gegenseitigen Erfahrungsaustausch mit dem Bezirk Altona profitieren.

Projektbausteine:

- Analyse der Innenentwicklungspotentiale in Dannenberg und Hitzacker inkl. Steckbriefe zu identifizierten Grundstücken
- Masterplan zur Aktivierung der identifizierten Potentiale
- neue Standortprofile für Dannenberg und Hitzacker (SPNV-Achse Lüneburg – Dannenberg mit 3 Haltepunkten in der SG Elbtalau – Leitstade (Teil der Stadt Hitzacker), Hitzacker und Dannenberg Ost – seit Dez. 2014 im HVV-Tarif)
- Gegenseitige Hospitation der Verwaltungsmitarbeiter zum Erfahrungsaustausch zwischen Samtgemeinde Elbtalau und Bezirk Altona
- Vernetzung und Dialog

| Projektträger und Projekttitle | Zentrale Kooperationspartner (Kommunen und <i>andere</i>) |
|--|---|
| Teilprojekt 3 | |
| <u>Stadt Grabow</u> DIALOGPROZESS zur interkommunalen Wohnraumentwicklung - Ansätze für Neubauplanung und Bestandsentwicklung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Ludwigslust ▪ Stadt Grabow ▪ Stadt Neustadt-Glewe |

Ziel ist es, eine verbindliche interkommunale Wohnraumentwicklung und -planung zwischen den drei Städten des Städteverbundes inkl. eines interkommunalen Interessensausgleiches zu etablieren.

Die drei Städte Grabow, Ludwigslust und Neustadt-Glewe bringen unterschiedliche Aspekte in die Kooperation ein, z. B. was die Verfügbarkeit von Entwicklungsflächen (Innenentwicklung, Bestandsentwicklung und Neubaupläne am Stadtrand) angeht, die Finanzkraft und Handlungsfähigkeit ihrer kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sowie die personelle Ausstattung der Fachplanungen in den Verwaltungen.

Das Herzstück des Projektes ist ein moderierter Dialogprozess auf verschiedenen Ebenen und unter Einbeziehung verschiedener Akteursgruppen, der die Grundlage für die angestrebte verbindliche interkommunale Planung und Zusammenarbeit sein wird. Vorgesehen sind Planungsdialoqe mit Fachleuten aus der Verwaltung und der Wohnungswirtschaft im Städteverbund ebenso wie partizipative Prozesse und Öffentlichkeitsarbeit, um die Unternehmen, Anwohner in den relevanten Quartieren, die Bürger und Umlandbewohner sowie die Kommunalpolitik einzubinden und für das Thema zu aktivieren.

Projektbausteine:

- fundierte und partizipative Wohnraum-Bedarfsermittlung im Städteverbund unter besonderer Berücksichtigung der qualitativen Teilmärkte, insbesondere Wohnen für Fachkräfte sowie zur Bewältigung demographischer Herausforderungen im ländlichen Raum
- interkommunale Abstimmung und kooperative Umsetzung zur gemeinsamen Überwindung lokaler und regionaler Hemmnisse und Restriktionen der Wohnraumentwicklung
- bedarfsorientierte, zukunftsgerechte Planung und Bereitstellung von Wohnraum im Städteverbund unter Berücksichtigung vorhandener Bestände, Planungen und (Innenentwicklung-)Potenziale
- Vereinbarung eines verbindlichen Modells zur interkommunal abgestimmten Wohnraumentwicklung

| Projektträger und Projekttitle | Zentrale Kooperationspartner (Kommunen und <i>andere</i>) |
|---|---|
| Teilprojekt 4 | |
| <u>Freie und Hansestadt Hamburg</u> Regionale Wohnungsmarktkonferenzen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Freie und Hansestadt Hamburg, BSW ▪ Kreis Pinneberg ▪ Kreis Stormarn ▪ Kreis Herzogtum Lauenburg ▪ Landkreis Harburg ▪ Landkreis Stade |

Ziel des Projektes ist es, im Stadt-Umland-Bereich Hamburgs erstmalig „Regionale Wohnungsmarktkonferenzen“ als grenzübergreifende thematische Dialogplattformen zu etablieren, sich wandelnden Bedarfen sowie Quantitäten im Wohnungsbau zwischen den Hamburger Bezirken und Nachbargemeinden zu arrangieren, in der Projektlaufzeit durchzuführen und dann dauerhaft zu etablieren. Dazu werden in der Projektlaufzeit mindestens sechs der-

artige Konferenzen in verschiedenen Teilräumen des Kerns der Metropolregion Hamburg (Hamburger Wohnungsmarkt) durchgeführt.

Eine Rückkoppelung bzw. Verbindung mit bestehenden Netzwerken der innerregionalen Kooperation (z.B. Nachbarschaftsforen, Stadt-Umland-Kooperationen, Bündnisse usw.) ist dabei vorgesehen, um Doppelstrukturen zu vermeiden. Bestehende Ansätze in den Hamburger Bezirken, aber auch den (Land-) Kreisen und Ländern Schleswig-Holstein und Niedersachsen werden einbezogen und genutzt.

Der regionale Mehrwert und die Innovationskraft von „Regionalen Wohnungsmarktkonferenzen“ bestehen in ihrer Wirkung für die Transparenz und die wohnungspolitische Handlungsfähigkeit von Akteuren in einem stark fragmentierten dynamischen Siedlungsraum. Die „Regionalen Wohnungsmarktkonferenzen“ sollen dazu beitragen, im Bereich des Wohnungsbaus Denkbarrieren, Vorbehalte und administrative Grenzen zu überwinden, das Bewusstsein für gemeinsame Interessen zu fördern sowie gemeinsame Handlungsoptionen zu identifizieren und konkrete Kooperationsprojekte vorzubereiten.

| Projektträger und Projekttitle | Zentrale Kooperationspartner (Kommunen und <i>andere</i>) |
|---|---|
| Teilprojekt 5 | |
| <u>Gemeinde Hemmingstedt</u> Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Region Heide: Stadt Heide und 11 Gemeinden: Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Neuenkirchen, Nordhastedt, Norderwörhden, Ostrohe, Stelle-Wittenwuth, Weddingstedt, Wesseln, Wörhden inkl. Entwicklungsagentur Region Heide (EARH) ▪ Fachhochschule Westküste (FHW) ▪ Sparkasse Mittelholstein AG ▪ Kreis Dithmarschen |

Die Region Heide ist eine etablierte Stadt-Umland-Kooperation im ländlichen Raum. Das Thema Wohnen wird bereits vielfältig angegangen. Es gibt beispielsweise einen Immobilienwirtschaftlicher Dialog („Heider Immobiliengespräche“) der Fachhochschule Westküste sowie ein Flächenmanagement für die Region Heide inklusive Pflege eines Baulandkatasters. Eine besondere Herausforderung stellt die teilweise Nachfrage-Konkurrenz von Senioren- und Studierendenhaushalten dar. Als weitere Kooperationspartner für das Teilprojekt konnten die Fachhochschule Westküste und die Sparkasse Mittelholstein gewonnen werden

Mit Blick auf die vielfältigen Aktivitäten und die bestehende erfolgreiche Kooperation lautet das Motto des Teilprojekts „von der Theorie in die Praxis kommen“. Instrumente sind im Grunde ausreichend vorhanden, vielfach aber nicht oder nur teilweise bekannt. Die Sensibilisierung und Qualifizierung der maßgeblichen Akteure sowie die Entwicklung von geeigneten Umsetzungsmodellen durch die kreative und innovative Kombination der unterschiedlichen Instrumente und Stellschrauben stehen somit im Mittelpunkt des Projektes.

Den Kern des Projekts bildet ein interkommunaler und Akteurs übergreifender Dialogprozess zur Schärfung des Problembewusstseins und zur Erarbeitung eines möglichst breiten Konsenses über Handlungsbedarfe und Lösungsansätze in der Region Heide. Ziel ist es, die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Herstellung bedarfsgerechter Wohnangebote – d.h. barrierearmer oder -freier, bezahlbarer, überwiegend nicht selbstgenutzter Wohnungen insbesondere auch in den ländlichen Gemeinden in der Region Heide zu schaffen bzw. zu verbessern.

Projektbausteine u.a.:

- Dialog- und Beteiligungsprozess zur Qualifizierung der Akteure
- Umsetzungsmanagement
 - o Prüfauftrag zur Bildung eines Bündnisses für Wohnen oder einer vergleichbaren Kommunikationsplattform

- auf Gemeindeebene begleitenden Moderation und Betreuung und juristische oder bautechnisch-architektonische Beratung durch externe Dienstleister
- Machbarkeitsprüfungen zu geplanten Wohnprojekten oder von Modulbauten
- strukturelle Wohnberatung zum altersgerechten Umbau von Wohnhäusern und Wohnungen inkl. Information über Fördermöglichkeiten

| Projektträger und Projekttitle | Zentrale Kooperationspartner (Kommunen und <i>andere</i>) |
|---|--|
| Teilprojekt 6 | |
| <u>Stadt Itzehoe</u> Nachhaltige, interkommunale Wohnflächenentwicklung in der Region Itzehoe bis 2030 | Region Itzehoe: Stadt Itzehoe und 17 Gemeinden: Be- kmünde, Breitenburg, Dägeling, Heiligenstedten, Heili- genstedtenerkamp, Hohenaspe, Hohenlockstedt, Kremperheide, Krempermoor, Lägerdorf, Münsterdorf, Neuenbrook, Oelixdorf, Oldendorf, Ottenbüttel, Rethwisch, Schlotfeld |

Die Region Itzehoe ist eine seit 2002 etablierte Stadt-Umland-Kooperation um das Mittelzentrum Itzehoe. Der Kooperationsraum befindet sich im ländlichen Raum im Kreis Steinburg. Im Stadt-Umland-Raum leben knapp 60.000 Einwohner.

Im Rahmen des Leitprojektes möchte die Region Itzehoe die bisher quantitativ-ausgerichtete Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung um Qualitätsaspekte erweitern und vertiefen.

Im Projekt soll ein räumliches Wohnentwicklungskonzept für die gesamte Region erarbeitet werden, welches insbesondere qualitative Aspekte beinhaltet und ein Schwerpunkt auf Innenentwicklung legt. Das Konzept wird mit der Entwicklung einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung inkl. GIS-basierter Wohnentwicklungskarte verknüpft. Zur Umsetzung des regionalen Konzeptes wird ein regionales Flächenmanagement eingerichtet. Das Teilprojekt zeigt somit, wie man vom analytischen Instrument eines Monitorings zu konzeptionellen Ansätzen und in die Potentialmobilisierung kommt.

Eine wichtige Grundlage wird weiterhin ein Fachgutachten zu Sonderwohnformen sein, welches Wege aufzeigen soll, wo und unter welchen Bedingungen auch Sonderwohnformen in kleinere Gemeinden umgesetzt werden können. Neben Sonderwohnformen für die klassische Zielgruppe der Senioren im ländlichen Raum werden auch junge Menschen (Auszubildende, Praktikanten) und Hochqualifizierte (Fachkräfte im Technologiezentrum IZET) und Geringverdienende in den Blick genommen.

| Projektträger und Projekttitle | Zentrale Kooperationspartner (Kommunen und <i>andere</i>) |
|---|---|
| Teilprojekt 7 | |
| <u>Gemeinde Malente</u> Bedarfsgerechte Wohnquali- täten in der Holsteinischen Schweiz – für ländliche und metropolitane Nachfragen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Malente ▪ <i>AktivRegion Schwentine-Holsteinische Schweiz e. V.</i> ▪ Kreis Ostholstein ▪ <i>Sparkasse Holstein / SIG-Holstein Immobilien mbH</i> ▪ <i>Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH</i> |

Ziel dieses Teilprojektes ist es, durch eine interkommunal abgestimmte Wohnraumentwicklung die Region Holsteinische Schweiz als Wohn- und Lebensstandort zu profilieren und zu positionieren. Damit gehen die beteiligten Kommunen im ländlich strukturierten Raum die Themen Daseinsvorsorge, Wohnraumversorgung und örtliche Fachkräfte-Sicherung interkommunal an und wollen die Entwicklung von sozial verträglichem Wohnen, nachfragegerechtem Wohnungsbau und stabilen Versorgungsstrukturen auf regionaler Ebene steuern. Es soll beispielhaft erprobt werden, wie gerade kleine Kommunen regional abgestimmte Wohnan-

gebote entwickeln und sich zu einer regionalen Marke zusammenschließen können, um sich auch überregional als Wohnstandort zu präsentieren.

Im Fokus stehen dabei sowohl die innerregionale, ländliche (endogene) Nachfrage (z.B. alternative altengerechte Wohnangebote für kleine, überalterte Haushalte mit Eigentum, niedrigpreisige Wohnangebote für Fachkräfte aus Gesundheitswirtschaft und Tourismus oder Azubis und Haushaltgründer), als auch die Nachfrage aus den Oberzentren Hamburg, Lübeck und Kiel. Ein weiterer Schwerpunkt soll auf "neuen" Wohnformen liegen - von Kleinstwohnsiedlungen (tiny-Houses etc.) bis zu hin vielfältigen generationsverbindenden Wohnangeboten.

Projektbausteine und Instrumente:

- Erstellung einer regionalen Wohnungsmarktanalyse zu Angeboten, Nachfragen und Potenzialbeständen und -standorten inkl. beispielhafter Entwicklung eines kleinräumigen, tragfähigen Wohnraum-Monitoring mit quantitativer und qualitativer wohnbaulicher Bedarfsermittlung
- Dialogorientierte Entwicklung einer regionalen Wohnungsmarktstrategie (Einrichtung eines „Regionalforums Wohnqualitäten in der Holsteinischen Schweiz“ als dauerhaftes Beratungsgremium)
- Umsetzung der Wohnungsmarktstrategie:
 - o Initiierung von Pilotprojekten zur Schaffung von nachgefragtem, bezahlbaren Wohnraum
 - o Aufbau eines (inter-)kommunalen Flächenmanagements
 - o Erhöhung der Wohnungsmarktdurchlässigkeit und –transparenz (Initiierung von Umzugsketten)
 - o Entwicklung eines Standort- und Wohnmarketing - Profilierung als „Wohnstandort mit Qualität in Metropolnähe“
 - o Entwicklung gemeinsamer Träger- und Finanzierungsansätze für eine langfristig sichere Wohnfolgeinfrastruktur im Sinne kooperativer Wohnbaulandentwicklung

| Projektträger und Projekttitle | Zentrale Kooperationspartner (Kommunen und <i>andere</i>) |
|---|--|
| Teilprojekt 8 | |
| <u>Samtgemeinde Nordkehdingen</u> Nachhaltige Wohnraumentwicklung im peripheren ländlichen Raum und Missstandsmanagement aufgrund von Wohnungsleerstand und Gebäudeverfall | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Samtgemeinde Nordkehdingen mit ihren 5 Mitgliedsgemeinden: Balje, Flecken Freiburg/Elbe, Kruppen-deich, Oederquart und Wischhafen ▪ Landkreis Stade |

Die Samtgemeinde Nordkehdingen liegt im peripheren ländlichen Raum. In fünf Mitgliedsgemeinden leben ca. 7.300 Einwohner (Stand 2016). Leichte Bevölkerungsrückgänge (aktuelle Entwicklung und Prognose), Überalterung und eine geringe Bevölkerungsdichte (38 Einwohnern / km²) prägen die Samtgemeinde.

Im Rahmen des Leitprojektes will die Samtgemeinde auf den Ergebnissen der Wohnungsmarktbeobachtung der NBank und dem Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Stade aufbauen und diese regionalen Instrumente der bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung auf die Belange der kommunalen Ebene herunterbrechen und mit konkreten Strategien und Maßnahmen untersetzen.

Ein Entwicklungskonzept soll den Erhalt intakter Siedlungsstrukturen und die Entwicklung bedarfsgerechter Wohnraumangebote in den Blick nehmen und gewährleisten. Dabei sollen die bestehenden (Rechts-)Instrumente in den Kontext des peripheren ländlichen Raumes übertragen und hinsichtlich ihrer Praxistauglichkeit geprüft werden.

Dies umfasst insbesondere Instrumente

- zur Angebotsanpassung und Entwicklung neuer Wohnformen für junge Haushalte und Senioren bei gleichzeitigem Umgang mit Wohnungsüberhängen und begrenzter Investitionsbereitschaft,
- zum Umgang mit verwaorsten Immobilien („Schrottimmobilien“) und Leerstand,
- zum Umgang mit Entwicklungswünschen im Außenbereich (Splittersiedlungen) aufgrund des landwirtschaftlichen Strukturwandels und
- zur Anrechnung / Verknüpfung des Rückbaus auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 BNatG bei Neuentwicklungen.

| Projektträger und Projekttitle | Zentrale Kooperationspartner (Kommunen und <i>andere</i>) |
|--|---|
| Teilprojekt 9 | |
| <u>Stadt Reinbek</u> Wohnungsmarkt-Monitoring für eine zukunftsfähige Entwicklung des Wohnraumangebotes im Mittelzentrum Reinbek/ Glinde/ Wentorf bei Hamburg | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Reinbek ▪ Stadt Glinde ▪ Gemeinde Wentorf bei Hamburg ▪ Bezirk Hamburg-Bergedorf ▪ <i>Baugenossenschaft Sachsenwald</i> ▪ <i>Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen</i> |

Das Mittelzentrum, bestehend aus drei Kommunen im engeren Verflechtungsraum von Hamburg will auf die Herausforderungen des angespannten Wohnungsmarktes reagieren und einen bedarfsgerechten, bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnungsbau fördern. Weitere Partner sind der Hamburger Bezirk Bergedorf, die Baugenossenschaft Sachsenwald und das Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen.

Einen thematischen Schwerpunkt in diesem Teilprojekt bilden die sozialen Folgen der Stadt- und Siedlungsentwicklung bzw. die Segregationsprozesse. Ziel ist es, einer sozialen Segregation der Stadtgesellschaft entgegenzuwirken und klein- bis mittelstädtische Strukturen und Identitäten im suburbanen Raum über das Grundbedürfnis Wohnen (Wohnen als Standortfaktor) zu bewahren und zu fördern.

Das Teilprojekt will ein inter-kommunales, fortschreibungsfähiges Wohnungsmarkt-Monitoring entwickeln, welches insbesondere sozio-räumliche Parameter enthalten soll. Neben Indikatoren für Flächenpotentiale, Wohnungsbaudaten und Indikatoren zur Angebotssituation des Wohnungsmarktes werden auch Struktur- und Sozialdaten sowie Indikatoren der Mietspiegelerhebung in die Analyse einbezogen.

Das Wohnungsmarkt-Monitoring soll in einem jährlichen Bericht und einem regelmäßigen Wohnungsmarkt-Dialog mit den lokalen Wohnungsmarktakteure münden und damit eine abgestimmte Wohnbauentwicklung und den Austausch über bedarfsgerechten, zukunftsfähigen Wohnungsbau im östlichen Ballungsraum der Metropolregion befördern.

In inter-kommunalen Arbeitsgruppen werden die erhobenen Daten bewertet, die Zieldiskussion für den Kooperationsraum geführt sowie Empfehlungen und Maßnahmen zum Wohnungsbau erarbeitet. Auch sollen der länderübergreifende Dialog, insbesondere mit dem angrenzenden Hamburger Bezirk Bergedorf bzw. dem Nachbarschaftsforum, zur Abstimmung auf Planungsebene vertieft sowie Verstetigungsmöglichkeiten und Organisationsformen dieses Dialoges ausgelotet werden.

Ergebnisse & Projektbausteine:

Wohnungsmarkt-Monitoring als objektive, konsistente Datengrundlage inkl.

- Wohnungsbaubedarfsprognose
- Ermittlung von Anforderungen

Wohnungsmarkt-Monitoring (Bericht + Wohnungsmarkt-Dialog)

- als Entscheidungsgrundlage für die strategische Ausrichtung der Wohnungsbau- und Siedlungsentwicklung im Mittelzentrum

- an Wohnformen und –typen
- Definition von Zielgruppen des Wohnungsmarktes (Nachfrage-typen)
- mit Empfehlungen für konkrete Maßnahmen und Projektideen zum Wohnungsbau (Wohnungstypen) und neuen Impulsen und Ansätzen zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes (Innenentwicklung und Quartiersentwicklung mit sozialer Ausrichtung)

Erprobung und Anwendung verschiedener Instrumente in den Teilprojekten und Herausarbeitung der Übertragbarkeit in der Metropolregion Hamburg:

Vielfach wird auf bestehende Instrumente zurückgegriffen, die hier aber in einen interkommunalen Kontext gesetzt und angewendet werden, was bisher kaum gängige Praxis und innovativ für Kommunen in der Metropolregion Hamburg ist.

Folgende Instrumente und Handlungsansätze werden genutzt, (weiter-)entwickelt sowie erprobt und mit Blick auf ihre Übertragbarkeit in die Region kommuniziert:

- „Regionalen Wohnungsmarktkonferenzen“ als Dialoginstrument der innerregionalen Vernetzung zum Thema Wohnen
- Instrumentenmix: Monitoring – Regionales Entwicklungskonzept mit quantitativen und qualitativen Aussagen - Regionales Flächenmanagement
- Sonderwohnformen im ländlichen Raum (Zielgruppen: Zielgruppe der Senioren, junge Menschen und Hochqualifizierte)
- Rückbau als Denkmodell und Handlungsoption im peripheren ländlichen Raum
- Planungstool für die Verwaltung zur bauordnungs- und planungsrechtlichen Bewertung und Steuerung von Ferienwohnungen in Bestandquartieren
- Monitoring von Wohnungsmärkten als Steuerungsinstrument für die kommunale Stadtentwicklung und Wohnungswirtschaft
- Regionale Wohnungsmarktstrategie für kleinere Kommunen in ländlich strukturierten Räumen
- Wohnraumangebote für ländliche (endogene) Nachfrage zur Fachkräftesicherung und Daseinsvorsorge
- kooperative / interkommunale Wohnbaulandentwicklung und langfristige Sicherung der Wohnfolgeinfrastruktur durch kooperative / interkommunale Träger- und Finanzierungsansätze
- verbindliche interkommunale Wohnraumentwicklung und -planung inkl. eines interkommunalen Interessenausgleiches
- interkommunaler Dialog zu lokalen und regionalen Hemmnissen und Restriktionen der Wohnraumentwicklung
- Sensibilisierung und Qualifizierung von Kommunen (Politik und Verwaltung), um die verfügbaren Instrumente und Entwicklungsmöglichkeiten zielgerichtet auszuschöpfen
- Bildung von Lernallianzen zwischen kleineren Kommunen im ländlich strukturierten Raum und der Kernstadt Hamburg (Förderung der Übertragbarkeit von Handlungsansätzen in der MRH)
- Verknüpfung der Themen Wohnen und Fachkräfte: Beschreibung neuer Wohnraumbedarfe und Anpassung der Wohnraumangebote an diese neuen Bedarfe (temporäres Wohnen für Hochqualifizierte, Versorgung von Fachkräften mit bezahlbarem Wohnraum, Verbindung von Arbeiten und Wohnen etc.)
- Diskussion und Entwicklung von Abstimmungsmodi für grenzübergreifende Abstimmung der Siedlungsentwicklung

5. Kosten des Leitprojekts

Die Gesamtkosten des Leitprojektes belaufen sich auf rund 1,5 Mio. Euro, welche zu 80 % durch die Metropolregion Hamburg gefördert werden. Die beteiligten Projektpartner tragen 20 % der Kosten.

6. Zeitplan Leitprojekt

Der Lenkungsausschuss der Metropolregion Hamburg hat im Juni 2019 den Leitprojektstatus des Projekts beschlossen und die Förderung aus den Förderfonds der MRH bewilligt.

Die Laufzeit des Leitprojektes beträgt 2,5 Jahre (2019 – 2021).

7. Ansprechpartner/innen

Projektträger:

- Ursula Fallapp, Samtgemeinde Elbtalaue
Tel. 05861/808-540, u.fallapp@elbtalaue.de

Mitglieder der prozessbegleitenden UAG „Leitprojekt Wohnen in der MRH“

- Dagmar Kilian, ARGE Hamburg-Randkreise (UAG-Leitung)
Tel. 04551/951-253, Dagmar.Kilian@segeberg.de
- Andreas Thaler, Kreis Pinneberg (Geschäftsstelle der FAG Siedlungsentwicklung)
Tel. 04121/ 45 02-44 18, a.thaler@kreis-pinneberg.de
- Swen Wacker, Geschäftsstelle der MRH (Referent für Siedlungsentwicklung u. Kultur)
Tel. 040/ 428 41 2602, swen.wacker@metropolregion.hamburg.de