

PROTOKOLL

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Wahlstedt

Runder Tisch „Wohnungsmarkt“

30. Juni 2021

Begegnungsstätte
Waldstraße 1



Quelle: <https://danord.gdi-sh.de> ETRS89 / UTM zone 32N

Beginn der Sitzung - 14.00 Uhr

Herr Maaß begrüßt die Anwesenden. Er erläutert den Hintergrund des Prozesses des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und erklärt, dass die Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) Wahlstedt / Bad Segeberg im Jahr 2022 bevorsteht. Die Aussagen zur räumlichen Entwicklung im ISEK sollen auch Grundlage für die FNP-Erarbeitung werden.

Im Anschluss erfolgt eine Vorstellungsrunde der Teilnehmerinnen und Teilnehmer.

Teilnehmer

- Jan Marin, Wankendorfer Baugenossenschaft f. Schleswig-Holstein eG, Prokurist und Vorstandsreferent
- Lars Gienow, Wankendorfer Baugenossenschaft f. Schleswig-Holstein eG, Leiter Vermietung Bad Segeberg
- Marco Thiede, Immobilien Agentur Sarau, Inhaber
- Björn Rahlf, Inhaber Björn Rahlf Immobilien-Agentur
- Karl-Heinz Schulz, Haus und Grund Schleswig-Holstein
- Konrad Butschek, Geschäftsführer Gut Gayen / Sönderbyhof Grundstücksgesellschaft
- Stefan Güttler, Landesverein für Innere Mission in Schleswig-Holstein, Leiter der Abteilung Bau und Liegenschaften
- Björn Gotthardt, Segeberger Wohn- und Werkstätten, Leiter Wohnstätten

Die Sitzung wird planerisch begleitet und moderiert durch das beauftragte Büro **Architektur + Stadtplanung**

- Karsten Schwormstede
- Christiane Mahnke

Input „Wohnungsmarkt“

- Carolin Wandzik, GEWOS

Die **Stadt Wahlstedt** ist vertreten durch

- Torsten Maaß, Amtsleiter Amt 3, Bauamt
- Matthias Reuter, Klimaschutzmanager

1 Einführung

Herr Schwormstede gibt einen Überblick über das ISEK und führt dazu aus, dass es ein gesamtgesellschaftliches Konzept mit vielen Querschnittsthemen und ohne eine große Tiefe darstellt (vgl. Präsentation in der Anlage). Das ISEK ist eine Art strategisches Konzept für die Verwaltung und die Politik, in der konkrete Handlungsaufgaben mit Prioritäten entwickelt werden. Gleichzeitig dient es als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln. Im Laufe der Erarbeitung ist es sehr wichtig, alle Beteiligten, wie Politik, Verwaltung, externe Akteure und Bürger*innen mitzunehmen und sich mit dem Leitbild breit aufzustellen.

Da sich in der Diskussion mit der Politik das Thema „Wohnungsmarkt“ als wichtig herauskristallisiert hat, wird das Wohnungsmarktkonzept von 2010 für den Standort Wahlstedt aktualisiert

und fortgeschrieben. Der heutige Runde Tisch dient auch dazu, Anregungen zur Bearbeitung von den Akteuren vor Ort aufzunehmen. Aus diesem Grund wird der Runde Tisch „Wohnungsmarkt“ relativ früh im ISEK-Prozess durchgeführt.

Im Anschluss informiert **Frau Wandzik** im Rahmen eines kurzen Vortrags (vgl. Präsentation in der Anlage) über die Ergebnisse und Prognosen des Wohnungsmarktkonzeptes von 2010 und gibt einen allgemeinen Überblick über aktuelle Entwicklungstrends auf den Wohnungsmärkten insgesamt. Während die Bautätigkeit auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt bis 2010 zurückgegangen ist, steigt sie seitdem wieder an. Seit 2015 geht die Nachfrage nach Einfamilienhäusern leicht zurück, während eine erhöhte Bautätigkeit im Segment Mehrfamilienhäuser zu verzeichnen ist.

Es wird deutlich, dass sich der Druck auf den Wohnungsmarkt in den A-Städten (die sieben größten Städte Deutschlands) immer weiter ins Umland verlagert. Die Auswirkungen der Corona-Krise lassen sich derzeit noch nicht absehen, es ist aber zu erwarten, dass die damit einhergehende Flexibilisierung der Arbeitswelt auch zu einem Wandel in den Ansprüchen an Wohnlage und -qualitäten führen wird. Daraus folgt, dass die Nachfrage nach Wohnraum in den gut angebenen Klein- und Mittelstädten steigen wird bzw. schon steigt.

Für die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes sollen diese Entwicklungen für Wahlstedt auf der Grundlage einer aktuellen Bevölkerungsprognose und der Analyse der Entwicklungstrends auf der Nachfrageseite eingehender untersucht werden.

Im Anschluss geben **Herr Schwormstedt** und **Frau Mahnke** einen kurzen Überblick über die bisher gewonnenen Erkenntnisse über das Themenfeld Wohnen in Wahlstedt (vgl. Präsentation in der Anlage, S. 27ff).

Architektur + Stadtplanung hat einen Vorabzug eines sogenannten Stadtparzellenplans erarbeitet, der zusammen mit den Teilnehmenden weiter entwickelt und diskutiert werden soll.



Abbildung 1 – Vorabzug Stadtparzellenplan: Architektur + Stadtplanung, 30. Juni 2021

2 Diskussion

Die Teilnehmenden bestätigen die Einschätzungen zum Wohnungsmarkt. Der Ansatz, die Immobilien-Akteure und die Politik im Rahmen des ISEK-Prozesses frühzeitig in die Diskussion zu bringen, wird begrüßt. Das Wohnungsmarktkonzept fortzuschreiben sei der richtige Schritt.

2.1 Nachfrage nach Wohnraum

- Herr Maaß führt aus, dass sich das Image der Stadt aufgrund der Infrastruktur und des Angebotes an Arbeitsplätzen positiv gewandelt hat und Wohnraum in Wahlstedt mittlerweile auch von Personen nachgefragt wird, die in Hamburg arbeiten. Er rechnet mit einer Fortsetzung dieses Trends, auch durch die angestrebte verbesserte ÖPNV-Anbindung nach Hamburg.
- Die Teilnehmenden bekräftigen, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Wahlstedt sehr groß ist (mit wachsender Tendenz). Hierbei lassen sich insbesondere zwei Zielgruppen ausmachen:
 - Neubürger*innen, die in räumlicher Nähe zu ihren Arbeitsplätzen in den umliegenden Städten nach bezahlbarem Wohnraum im ländlichen Raum suchen.
 - Ältere Wahlstedter Bürger*innen, die aus dem Einfamilienhaus ausziehen wollen, ihr gewohntes Umfeld aber nicht verlassen möchten.
- Frau Mahnke fragt nach, wie der Altbestand im Bereich der Siedlungshäuser aus den 60er Jahren aus Sicht des Immobilienmarktes zu bewerten ist. In anderen Kommunen kommt es in entsprechenden Siedlungen häufig zu Leerständen, da Kaufinteressenten die möglichen Sanierungen scheuen, die eine ältere Immobilie mit sich bringt. Für Wahlstedt kann dies nicht bestätigt werden. Die Nachfrage auch nach Einfamilienhäusern aus den 60er Jahren ist hoch. Aufgrund der derzeit günstigen Zinslage werden auch Immobilien mit Sanierungsbedarf gesucht. Ein Problem liegt darin, dass die entsprechenden Immobilien nicht frei werden. Zwar gibt es gerade ältere Eigentümer, die an einem Verkauf interessiert wären. Diese finden jedoch keine angemessene und bezahlbare Wohnung in räumlicher Nähe zu ihrem gewohnten Quartier, so dass sie letztendlich doch in ihrem Haus wohnen bleiben.
- Insofern besteht eine erhöhte Nachfrage sowohl nach Baugrundstücken als auch nach Mietwohnungen, die jedoch nicht befriedigt werden kann. Hier fehlt es insbesondere an seniorengerechten Wohnungen. Im Mehrfamiliensektor liegt die Nachfrage bei ca. 75% für Mietwohnungen und bei ca. 25% für Eigentumswohnungen.

2.2 Konkrete Flächen mit Entwicklungsoptionen

- Herr Marin erläutert für die Wankendorfer, dass sich im Bereich **Kronsheider Straße / Waldstraße** mehrere Gebäude befinden, die in der Nachkriegszeit im Rahmen des ERP-Sonderprogramms (ERP = European Recovery Program) entstanden sind. Die Gebäude sind stark sanierungsbedürftig, die Grundrisse nicht mehr zeitgemäß. Perspektivisch ist hier ein Abriss und eine neue Planung für das Quartier angestrebt.
- Herr Maaß informiert über den Stand der Planung für die größte Siedlungsentwicklung der Stadt im **Bereich westlich Glödeköppel / südlich Streemweg**. Es liegt ein städtebauliches Konzept vor, das eine Entwicklung von 50 – 60 Einfamilienhäusern und 6 – 7 Mehrfamili-

enhäusern (zu je 6 – 8 Wohneinheiten) vorschlägt (100 – 120 Wohneinheiten). Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 8. Änderung des B-Plans Nr. 11 wird im Herbst 2021 erwartet. Es gibt einen Interessenten, der mit seinem Konzept „Wohndorf 21“ Interesse signalisiert hat, auf der Fläche gemeinschaftliches Wohnen mit Service-Leistungen zu entwickeln.

- Weiterhin befindet sich an der **Dorfstraße** gerade ein Bebauungsplan vor dem Satzungsbeschluss, der Baurecht für 12 Wohneinheiten ermöglichen wird.



Abbildung 2 – Ergänzungen im Stadtparzellenplan: Architektur + Stadtplanung, 30. Juni 2021

2.3 Geförderter Wohnungsbau / betreutes Wohnen

- Herr Maaß führt aus, dass auch das Thema **Wohnen für Menschen in prekären Lagen** untersucht werden muss. Es gibt Menschen, die sozial aufgefangen werden müssen und denen ein Wohnangebot inkl. Begleitung angeboten werden sollte. Hier sollte gemeinsam mit dem Kreis Segeberg nach Lösungen gesucht werden, insbesondere vor dem Hintergrund der weiter steigenden Miet- und Grundstückspreise.
- Herr Gotthardt und Herr Güttler berichten von ihrer Einrichtung, in der **Menschen mit Behinderung** wohnen und betreut werden. Ein Leben in eigener Wohnung wird grundsätzlich gefördert, vorbereitet und unterstützt. Jedoch ist es für diese Gruppe schwer, Wohnungen auf dem freien Markt zu finden.

2.4 Hemmnisse bei der Wohnraumentwicklung

- Es wird bemängelt, dass die Planungsprozesse und die Bauzeit häufig zu lange dauern. Dies führt zu schwer kalkulierbaren Kostensteigerungen.
- Für viele Bereiche gibt es kein Planrecht; Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt. Dies führt dazu, dass eine nachträgliche Innenverdichtung, auch durch die dringend benötigten Mehrfamilienhäuser, hier nicht möglich ist.
- Herr Güttler führt aus, dass zwar **grundsätzlich bezahlbarer Wohnraum** gefragt ist, die hohen Anforderungen an Ausstattung und Standard dies aber erschweren. So sollte aus seiner Sicht ein barrierefreies Gebäude mit Fahrstuhl mindestens 18 Wohneinheiten umfassen, um die hohen Betriebskosten zu rechtfertigen.

- Ein weiteres Problem stellt der **Stellplatzschlüssel** dar. Derzeit werden für Wahlstedt zwei Stellplätze je Wohneinheit gefordert. Dies ist insbesondere im Bereich betreutes Wohnen / Seniorenwohnen nicht erforderlich und widerspricht gleichzeitig den Zielen des Klimaschutzes und den Anforderungen an den Wandel in der Mobilität. Herr Güttler führt als Beispiel das Projekt einer Seniorenwohnanlage an, für die 24 Stellplätze hergestellt werden mussten, wovon aber nur vier vermietet werden konnten.

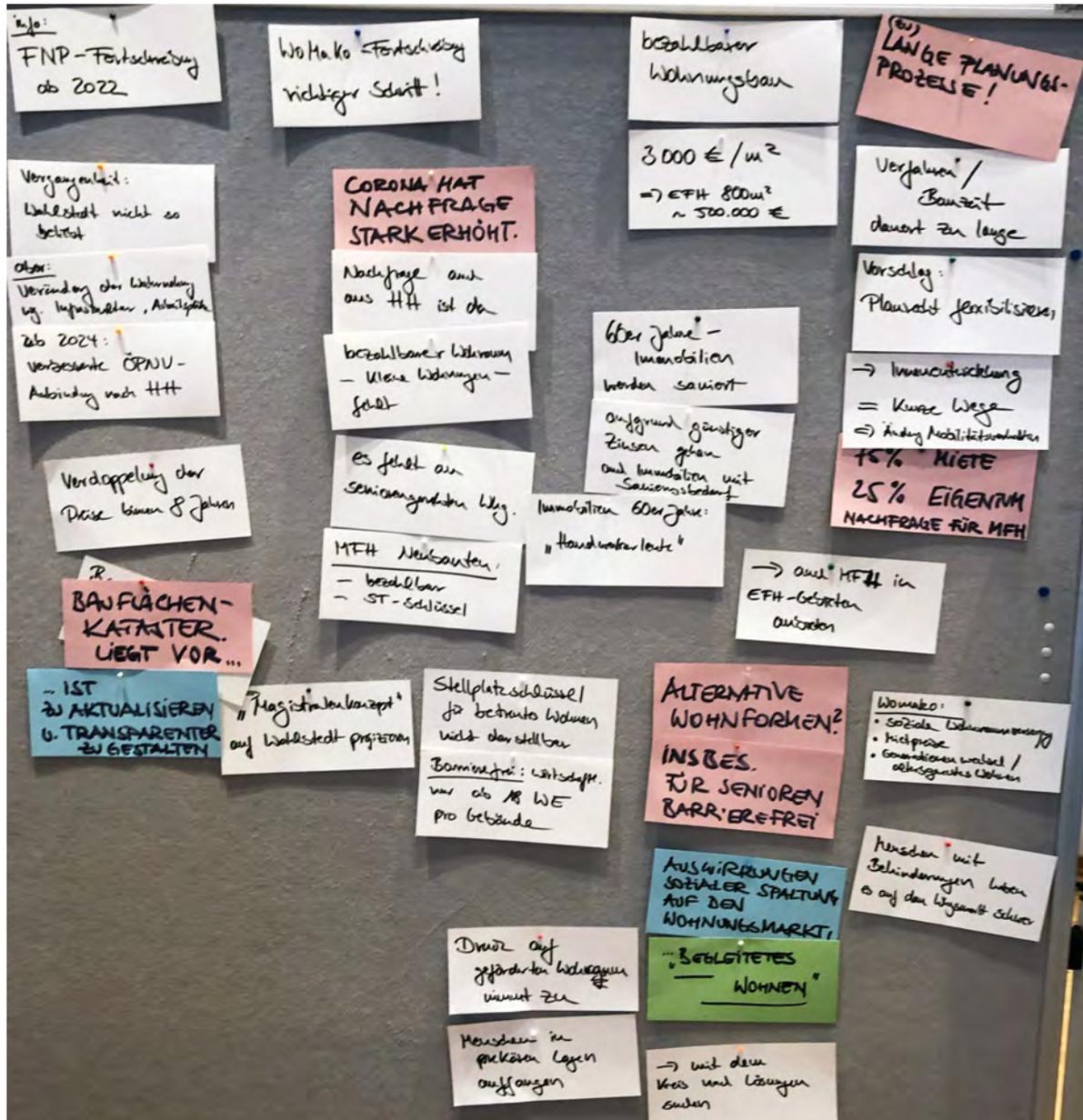


Abbildung 3 – Zusammenfassung der Diskussion

3 Weiteres Vorgehen

Aus der Diskussion werden verschiedene Aufgaben- und Fragestellungen abgeleitet und zu untersuchende Themenfelder vorgeschlagen:

3.1 Geltendes Planrecht prüfen und flexibilisieren

Bestehendes Baurecht soll dahingehend geprüft werden, ob und wie eine Innenentwicklung in bestehenden Quartieren, auch durch Mehrfamilienhäuser, möglich ist. Ziel kann es z.B. sein,

auch sanierungsbedürftige Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser zu ersetzen, so dass Wohnungen „im eigenen Quartier“ entstehen können, wenn die Einfamilienhäuser veräußert werden. Darüber hinaus ist eine Innenentwicklung vor dem Hintergrund der kurzen Wege in die Innenstadt und einem veränderten Mobilitätsverhalten einer Außenentwicklung vorzuziehen.

3.2 Untersuchung der Hauptverkehrsstraßen Wahlstedts als Wohnungspotential

Herr Schwormstede entwickelt in Anlehnung an das Hamburger Magistralenkonzept folgende Idee: Vor dem Hintergrund einer flächensparsamen Stadtentwicklung kann entlang von Hauptverkehrsstraßen eine Urbanisierung / Innenverdichtung bei gleichzeitiger Erhöhung der Aufenthaltsqualität erfolgen. Als Visitenkarte der Stadt sollen sie als Mischung aus Wohnen und Arbeiten mit kurzen Wegen, beispielsweise zu Nahversorgern, Dienstleistern und Ärzten gestärkt, vorhandenes Gewerbe erhalten und neuer Wohnraum geschaffen werden.

Herr Schwormstede schlägt vor, das Hamburger Magistralenkonzept auf Wahlstedt zu übertragen und die Einfallstraßen, insbesondere die Neumünsterstraße, entsprechend zu untersuchen. Durch ein Planrecht im Sinne eines Angebots-Bebauungsplan könnten durch Erhöhung der städtebaulichen Dichte auch für Eigentümer attraktive Angebote geschaffen werden. Gleichzeitig sollte die freiraumplanerische und verkehrliche Qualität insbesondere der Straßen im innerstädtischen Bereich untersucht werden.

3.3 Soziale Wohnraumversorgung

Die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes sollte auch die Themen soziale Wohnraumversorgung, Mietpreisentwicklung und Generationenwechsel / altersgerechtes Wohnen mit beleuchten.

4 Abschluss und Ausblick

Abschluss der Veranstaltung – ca. 16.20 Uhr

Frau Mahnke bedankt sich für die rege Diskussion und die vielen Hinweise. Sie weist darauf hin, dass weitere Anregungen per E-Mail gesendet werden können:

- an Architektur + Stadtplanung unter hamburg@archi-stadt.de
- oder an das Bauamt der Stadt Wahlstedt unter Bauamt@wahlstedt.de

Des Weiteren weist sie auf die Öffentlichkeitsbeteiligung hin, die nach der Sommerpause geplant ist.

Auch Herr Maaß und Herr Reuter bedanken sich im Namen der Stadt für die Teilnahme und schließen die Veranstaltung.

Anlagen zum Protokoll:

- Präsentation Runder Tisch „Wohnungsmarkt“

Für das Protokoll: Karsten Schwormstede, Christiane Mahnke (Architektur + Stadtplanung)

Hamburg, den 02.07.2021