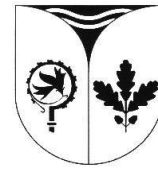


Stadt Schwentinental Der Bürgermeister



Beratung erfolgt voraussichtlich:

Beratungsart:	X	öffentlich	nicht öffentlich
---------------	---	------------	------------------

Beschlussvorlage	Nr.:	155/2021	Datum:	02.09.2021
------------------	------	----------	--------	------------

Beratungsfolge:			
Nr.	-	Stadtvertretung/ Fachausschuss	Sitzungstag
1		Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
2		Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
3		Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen	
4		Ausschuss für Bauwesen	
5	X	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	30.09.2021
6	X	Hauptausschuss	19.10.2021
7	X	Stadtvertretung	28.10.2021

Schluss- und Mitzeichnungen:			
gez. Th. Haß	gez. Hansen		
Bürgermeister	Büroleiterin	Amtsleitung	Sachbearbeitung

1. TOP: Fortschreibung der Kooperationsvereinbarung für die Fördekooperation Kiel und Nachbargemeinden

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

Bereits seit vielen Jahren wurde und wird eine Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Kiel und den weiteren Nachbargemeinden in verschiedenen Formen gepflegt. In der Historie der Zusammenarbeit gab es verschiedene mehr oder weniger erfolgreiche Formen der Zusammenarbeit. Zuletzt wurde beginnend mit dem Jahr 2018 für eine Zeitdauer von drei Jahren eine neue Kooperationsvereinbarung von allen 74 Gemeinden in den Räumen der Ämter Probstei, Schrevenborn, Preetz-Land, Achterwehr, Dänischenhagen, Gettorf sowie aller amtsfreien Städte und Gemeinden in der Region beschlossen. Eine Unterzeichnung der Vereinbarung fand im Rahmen einer Fördekonferenz Anfang 2018 in Molfsee statt. Das Besondere an dieser neuen Vereinbarung war insbesondere der Umstand, dass in einem Steuerungskreis fortan auch das Ehrenamt durch Amtsvorsteher*innen und Bürgervorsteher*innen vertreten ist. Der Steuerungskreis hat insbesondere die Funktion, die Themen der Zusammenarbeit zu bearbeiten und für die Fördekonferenzen vorzubereiten. Fördekonferenzen finden alljährlich statt. Eine Ausnahme gab es lediglich wegen der Pandemie im Jahr 2020.

Die letzte Förderkonferenz fand am 07.08.2021 in digitaler Form statt. Die bisherige Kooperationsvereinbarung sah keine automatische Verlängerung vor. Es war daher zu beraten und entscheiden, ob unabhängig von allen anderen eher informell ausgestalteten Formen der interkommunalen Zusammenarbeit eine formelle Fortsetzung erfolgen sollte. Sowohl im Steuerungskreis als auch in der letzten Förderkonferenz fand daher ein rückblickender Austausch über die geleistete Arbeit und die Ergebnisse statt. Dabei bestand Einigkeit, dass eine Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Kiel als Oberzentrum, aber auch als unmittelbarer Nachbar unabdingbar ist. Die letzten drei Jahre waren von den Themen „Wohnen und Schule“ geprägt. Hierzu wurden Fachbeiträge entwickelt. Bei dem Fachbeitrag „Wohnen“ handelt es sich um eine kreisübergreifende Betrachtung, insbesondere im Hinblick auf den Bedarf an neuen Wohneinheiten. In der Vergangenheit gab es diese Betrachtung nicht. Im Bereich „Schule“ wurde im Wege der Erstellung eines Strukturdatenatlasses erstmals eine strukturierte Betrachtung in diesem Bereich vorgenommen. Alle Unterlagen stehen den Kooperationspartnern auf der Homepage www.foerdekooperation.de zur Verfügung und bilden eine wichtige Planungsrundlage für die Kooperationsgemeinden. Mit dieser Homepage soll unabhängig von der Kommunikation zwischen den einzelnen Kommunen ein lückenloser Zugang auf alle Informationen, Protokolle und Themen des Steuerungskreises und somit auch ein guter Informationsfluss gewährleistet werden. Durch die institutionalisierte Zusammenarbeit im Rahmen der Förderkooperation konnte eine 60%ige Förderung der entstehenden Kosten durch das Land Schleswig-Holstein generiert werden. Unstreitig gelungen ist dabei auch eine deutliche verbesserte Wahrnehmung der Förderkooperation beim Land Schleswig-Holstein. Die Kooperation hat sich insbesondere im Kontext der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans mit diversen Gesprächen und Stellungnahmen engagiert. Aus Sicht des Steuerungskreises hat nicht zuletzt dieses Engagement dazu geführt, dass im Bereich des Geschosswohnungsbaus nur noch eine Zwei-Drittel-Anrechnung der erstellten Wohneinheiten stattfindet. Außerdem wurde in Teilen der sog. Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel erweitert. Diese Erweiterung führte dazu, dass kleineren Gemeinden nicht nur ein 10%iger, sondern ein 15%iger Zuwachs an Wohneinheiten zugestanden wird. Daneben konnten einzelne Gemeinden, z. B. in der Probstei, Planungen auf den Weg bringen, die eine leichte „Abweichung“ von den reinen Regeln des Landesentwicklungsplans zur Konsequenz haben und hatten. Es dürfte unstreitig sein, dass dieser Erfolg nur gemeinsam im Rahmen der Kooperation erreicht werden konnte. Unter dem Strich erscheint eine Fortsetzung der Kooperation daher nicht nur notwendig, sondern sie zeigt sich auch als überaus erfolgreich. Hierüber bestand in der Förderkonferenz am 04.08.2021 uneingeschränkte Einigkeit. Lediglich kleinere Änderungen wurden in den Entwurf der Fortschreibung der Kooperationsvereinbarung aufgenommen. Diese sind in der Anlage zur Vorlagekurz erläutert. Daneben wurden im Vorwege im Wesentlichen redaktionelle Änderungen der Ursprungsvereinbarung vorgenommen. Am sehr geringen Kostenbeitrag von 10 Cent pro Einwohner soll festgehalten werden. Grundsätzlich wird versucht, alle entstehenden und unvermeidbaren Kosten, z. B. für die Durchführung der Förderkonferenzen, sehr gering zu halten. Auf zwei Änderungen ist jedoch hinzuweisen. So wurde die Fortschreibung der Kooperationsvereinbarung mit einer automatischen Verlängerung der Laufzeit um jeweils ein Jahr versehen. Im Gegenzug ist dafür ein Kündigungsrecht vorgesehen. Es besteht Einvernehmen darüber, dass eine weitere Befristung nicht mehr erforderlich ist. Beabsichtigt ist aber eine regelmäßige Evaluation der Arbeitsergebnisse bzw. der Schwerpunktthemen. Die zweite wesentliche Änderung umfasst die Namensgebung.

Der ursprünglich genutzte Name „Förderegion“ wurde in „Fördekooperation“ geändert, um Verwechslungen mit der KielRegion zu vermeiden. Es findet ein regelmäßiger Austausch mit der KielRegion statt. Bei der KielRegion handelt es sich um eine eigenständige Organisation, die sich mit kreis- und stadtübergreifenden Themen beschäftigt. Bei der Fördekooperation handelt es sich hingegen um eine nachbarschaftliche Zusammenarbeit von Gemeinden und Städten. Der Austausch mit der KielRegion, aber auch anderen Organisationen, wie z. B. NASH, ist aber insoweit von Bedeutung, als dass eine vertiefende Vernetzung verschiedener Akteure in der Region erreicht wird und ein Informationsaustausch stattfinden kann, den es vorher in dieser Form nicht gegeben hat. Schlussendlich ist noch darauf hinzuweisen, dass weiterhin keine kostenverursachende Geschäftsstelle eingerichtet werden soll. Personelle Kapazitäten werden von der Landeshauptstadt Kiel bereitgestellt. Planungs- und Finanzhoheit der beteiligten Städte und Gemeinden bleiben natürlich weiterhin unangetastet. Der finanzielle Beitrag der Kommunen beschränkt sich auf den o. a. geringen Kostenbeitrag. Im Gegensatz dazu entsteht ein hoher Mehrwert in der Region für die Region und damit am Ende auch für jede einzelne Kommune. Die Zustimmung zur anliegenden Fortschreibung der Kooperationsvereinbarung wird seitens der Verwaltung, aber auch seitens der Fördekonferenz vom 07.08.2021 empfohlen. Eine gemeinsame Unterzeichnung der Fortschreibung soll Anfang nächsten Jahres im Rahmen einer Fördekonferenz erfolgen.

3. Lösungsvorschlag

Siehe Beschlussempfehlung

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Im Haushalt eines jeden Jahres sind Kosten von 0,10 € je Einwohner*in vorzusehen, somit ca. 1400 €.

5. Beschlussempfehlung:

Die Stadtvertretung stimmt der anliegenden Fortschreibung der Kooperationsvereinbarung der Fördekooperation zu.

Anlagen

Anlage 1: Kooperationsvereinbarung

Anlage 2: Fachbeitrag „Schule“

Anlage 3: Fachbeitrag „Wohnen“

Abstimmung:					
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:	Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung:

Synopse

Erste Fortschreibung der Vereinbarung für die Fördekooperation Kiel und Umland

**Die Landeshauptstadt Kiel
sowie die Städte und Gemeinden**

...

jeweils vertreten durch die Bürgermeister*innen

schreiben die

Kooperationsvereinbarung

vom 10. Februar 2018 mit Wirkung zum 01.01.2021 wie folgt fort:

Kommentiert [SK1]: Klarstellung auf Wunsch der Förderkonferenz vom 07.08.2021

Präambel

Am 10. Februar 2018 haben die Landeshauptstadt Kiel sowie 73 sie umliegende Gemeinden die „Kooperationsvereinbarung für die Förderregion Kiel und Umland“ unterzeichnet. Die Geltungsdauer der Kooperationsvereinbarung endet mit dem Ablauf des 9. Februar 2021. In den vergangenen drei Jahren wurden zahlreiche Arbeitstreffen der Steuerungsgruppe sowie insgesamt drei Vollversammlungen (sogenannte Förderkonferenzen) abgehalten. Hinzu kamen zahlreiche Treffen der Arbeitsgruppen „Wohnen“ einerseits und „Schule“ andererseits. Für die Begleitung der Prozesse wurde externer Sachverstand durch die Bietergemeinschaft Raum & Energie, Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH (für das Fachgebiet Wohnen) und Gert Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR (für das Fachgebiet Schule) eingeworben. Während der vergangenen drei Jahre wurden Gemeinsamkeiten aber auch Unterschiede sowie zum Teil erhebliche und weitreichende Wechselbeziehungen zwischen den beteiligten Gebietskörperschaften herausgearbeitet. In der Arbeitsgruppe Wohnen wurde herausgearbeitet, dass neben der bedarfsgerechten und qualifizierten Entwicklung von Wohnraum einer überproportionalen Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren begegnet werden muss. Hierzu wurde Facharbeitsgruppe Wohnen ein wohnbaulicher Fachbeitrag entwickelt. Die Facharbeitsgruppe Schule hat einen regionalen „Strukturatlas Schule“ ebenso im Rahmen eines eigenen Fachbeitrags entworfen, der als Grundlage für Schulentwicklungs- und -bauplanung im Kooperationsraum dienen kann.

Die o.g. Kommunen sind sich auch nach den ersten drei Jahren der Kooperation weiterhin einig, dass die gegenseitige Ausrichtung mit dem Oberzentrum Kiel ein verbindendes Element darstellt und für die künftige Entwicklung der Region besonders positive Entwicklungen nur generiert werden können, wenn diese Erkenntnis die weitere Zusammenarbeit bestimmt und die Beteiligten den Willen aufbringen, für gemeinsame Ziele konstruktiv auf Augenhöhe und ohne Konkurrenzbefürchtungen zusammenzuarbeiten.

Die ersten drei Jahre der Kooperation haben ebenso verdeutlicht, dass eine regionale Abstimmung in den unterschiedlichen Themenbereichen viel Mehrwert für jede einzelne Mitgliedskommune mit sich bringt. Dabei gilt es im immer globaleren Wettbewerb als Teil der Region

Kommentiert [SK2]: Vorher: Ausrichtung zum Oberzentrum; Änderung auf Wunsch der Förderkonferenz am 07.08.2021

attraktiv zu bleiben. Eine gute Kooperation bietet Möglichkeiten, die ohnehin schon starken Verflechtungsbeziehungen zu optimieren und zum beiderseitigen Vorteil zu entwickeln.

Diese Kooperationsvereinbarung wird mit dem Ziel fortgeschrieben, die beschriebenen Themen weiter zu vertiefen und weitere Synergieeffekte zu ermitteln. Die Fortschreibung der Kooperationsvereinbarung gibt die Möglichkeit, das aufgebaute Vertrauen als Grundlage zu verstehen, um Kooperationen anzuschließen.

Alle Kooperationspartner*innen verpflichten sich auch weiterhin, den Umsetzungsprozess durch ihre aktive Teilnahme im Rahmen der Besprechungen und in einer vertrauensvollen offenen Diskussionsatmosphäre konstruktiv zu unterstützen. Die Akteurinnen und Akteure haben die Bereitschaft, neben den von ihnen vertretenen gemeindlichen Interessen das gemeinsame Ziel der Umsetzung dieser Kooperationsvereinbarung zu verfolgen. Es besteht außerdem die Bereitschaft, mit im Arbeitsprozess auftretenden, nicht vorhersehbaren Entwicklungen offen und flexibel umzugehen.

Mit der Fortschreibung der Vereinbarung wird der eingeschlagene Weg, bestehende Strukturen der Zusammenarbeit in verschiedensten Aufgabenstellungen der interkommunalen Zusammenarbeit verschlankt und effizienter zu gestalten, weiter betrieben.

§ 1 Grundsätze und Ziele der Zusammenarbeit

Die Landeshauptstadt Kiel und die Umlandgemeinden setzen den bestehenden Interessenverbund fort, für dessen Zusammenarbeit die folgenden Grundsätze und Ziele gelten:

Denken ohne Grenzen

Die Kooperationspartner/innen betrachten die Region als einen funktional zusammenhängenden und gemeinsam zu entwickelnden Raum. Entscheidungsprozesse auf kommunaler Ebene sollen daher die entsprechenden Wirkungszusammenhänge und die Folgewirkungen auf den Gesamtraum berücksichtigen.

Regionale Identität fördern

Die künftige Entwicklung der Region wird maßgeblich vom Bewusstsein der Zugehörigkeit ihrer Bewohner/innen zu dem Raum und der gemeinsam getragenen Verantwortung für dessen Gestaltung beeinflusst. Die Arbeit der Kooperationspartner/innen soll dazu beitragen, dieses Bewusstsein zu stärken und zu fördern.

Den Raum attraktiv gestalten

Der Lebens- und Wirtschaftsraum um die Landeshauptstadt Kiel ist als Region ein bedeutender Wirtschaftsstandort in Schleswig-Holstein. Dazu trägt die Qualität des Lebensraums ebenso bei, wie die besondere Lage an der Kieler Förde. Qualitäten und Angebote gilt es, weiter und nachhaltig zu entwickeln.

Qualitäten sichern und ausbauen

Die Kommunen in diesem Lebens- und Wirtschaftsraum bieten attraktive Möglichkeiten zum Wohnen, zum Arbeiten, zur Naherholung und für Urlauber/innen. Diese Möglichkeiten in ihrer Qualität zu erhalten und den Bedarfen entsprechend auszubauen, erfordert vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Situation der Kommunen eine intensive Abstimmung und Zusammenarbeit. Für den Bereich Tourismus wird vereinbart, dass die AktivRegionen sowie die lokalen Tourismusorganisationen (LTO's) in der Region eingebunden werden.

Kommentiert [SK3]: Im Entwurf ursprünglich gestrichen; Wiederaufnahme auf Wunsch der Förderkonferenz am 07.08.2021

Gemeinsame Ziele verfolgen

Die Kooperationspartner*innen werden sich auch weiterhin über die relevanten Themen und Entwicklungen gegenseitig stets aktuell und umfassend informieren und Interessentransparenz herzustellen. Jede Gemeinde ist, unabhängig von ihrer Größe/Einwohner*innenzahl, unterschiedslos mit einer Stimme am Prozess beteiligt. Der Gesamtablauf soll im Konsens entwickelt und das Gesamtergebnis des Arbeitsprozesses im Konsens entschieden werden. Die kommunale Planungshoheit und die Zustimmungsvorbehalte der kommunalen Gremien bleiben unberührt.

§ 2 Arbeitsschwerpunkte

Arbeits- und inhaltliche Schwerpunkte werden neben anderen, tagesaktuellen Themen auch weiterhin insbesondere in den Bereichen gemeinsam abgestimmte Wohnbauentwicklung, Wirtschaftsentwicklung, regionale Verkehrs- bzw. Mobilitätsprojekte sowie Kooperationen bei Kinderbetreuungs- und Schulangeboten ergebnisoffen weiterentwickelt. Wegen ihrer weiter zunehmenden Bedeutung bilden die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung weitere Arbeitsschwerpunkte. Auch die fortschreitende Digitalisierung und damit eng in Verbindung stehend, der Breitbandausbau, sollen im Rahmen des Arbeitsprozesses mit behandelt werden.

Diese genannten Schwerpunkte sollen die Vertragspartner*innen bei ihrer Entwicklung fördern, unterstützen und ein Beitrag zur qualitätsverbessernden gemeindlichen Entwicklung sein. Dadurch wird erreicht, dass sich die gesamte Region des Schwerpunktraumes Kiel und Umland im globalen Wettbewerb der Regionen untereinander wirtschaftlich, kulturell und sozial sowie ökologisch besser positionieren kann.

Die Förderkooperation strebt an, mit der KielRegion GmbH, den Wirtschaftsförderungsgesellschaften sowie den ggfs. zuständigen Aufgabenträgern*innen der Gebietskörperschaften und der Landesplanung eng und projektorientiert zusammenzuarbeiten.

§ 3 Organisation des Arbeitsprozesses und Verantwortliche

1. Der Arbeitsprozess soll wie folgt organisiert werden:

Vollversammlung

Alle Bürgermeister*innen und Bürgervorsteher*innen aller Gemeinden, sowie Amtsvorsteher*innen, Amtdirektoren*innen bzw. Leitende Verwaltungsbeamte*innen sowie die/der Oberbürgermeister*in der Landeshauptstadt Kiel nehmen mit Stimmrecht an der Vollversammlung teil.

Die Vollversammlung gibt Beschlussempfehlungen an die Gremien der Vertragspartner als Angebot an die Gemeinden ab. Berichte und Vorlagen erfolgen durch die Steuerungsgruppe.

Steuerungsgruppe

Die Steuerungsgruppe nimmt Kontrollaufgaben wahr und trifft strategische Entscheidungen zu

den gemeinsam festgelegten Prozess-Meilensteinen. Sie bringt den Arbeitsprozess gemeinsam voran. Sie stellt darüber hinaus die Verbindung zu den Selbstverwaltungsgremien der beteiligten Kommunen sicher. Die Steuerungsgruppe wird durch die hauptamtlichen Bürgermeister*innen, Amtsvorsteher*innen, Leitenden Verwaltungsbeamten*innen, Amtsdirektoren*innen sowie den/die Oberbürgermeister*in gebildet. Vertreter*innen der Landesplanung, der Kreise sowie weiterer Institutionen können beratend an den Sitzungen teilnehmen.

Der Vorsitz der Steuerungsgruppe wird für einen Zeitraum von drei Jahren durch die Steuerungsgruppe gewählt. Eine Wiederwahl ist möglich. Zur Vertretung der/des Vorsitzenden werden für die gleiche Amtszeit bis zu zwei Stellvertreter*innen gewählt.

Projektorganisation

Eine eigene Geschäftsstelle wird auch weiterhin nicht eingerichtet. Das Projekt organisiert, koordiniert und steuert sich durch themenbezogene Arbeitsgruppen. Themenbezogen übernimmt nach Abstimmung in der Steuerungsgruppe jeweils eine Verwaltung die Leitung einer Arbeitsgruppe. Die Arbeitsgruppen bestehen aus den fachbezogenen Vertretern*innen der für die Kommunen jeweils zuständigen Verwaltungen. Die Arbeitsgruppe sorgt für die rechtzeitige Zusammenstellung aller Informationen und Daten, deren Auswertung und Verarbeitung. Sie ist für den Informationsfluss, den Projektfortschritt sowie die Einbindung und Koordination aller Akteure*innen und der Entscheidungsträger*innen verantwortlich.

Kommentiert [SK4]: Vorher war jährlicher Wechsel vorgesehen; Änderung auf Wunsch der Förderkonferenz vom 07.08.2021

§ 4 Einbindung der Selbstverwaltung

Die Umsetzung und Fortentwicklung der Kooperation erfolgen in einem möglichst umfassenden Dialog mit den Gremien der Vertragspartner*innen. Dazu werden auch weiterhin Veranstaltungen durchgeführt werden, in denen alle Mitglieder der Selbstverwaltungen sich über den aktuellen Stand des Kooperationsprojektes unmittelbar informieren können.

§ 5 Planungs- und Finanzhoheit der Gemeinden

Die Planungs-, Projekt- und damit die Finanzhoheit der Gemeinden bleiben von dieser Vereinbarung unberührt. Etwaige zur Durchführung dieser Vereinbarung notwendige Ressourcen werden aus den vorhandenen Mitteln der Verwaltungen bereitgestellt.

Zur Deckung von zur Durchführung dieses Projektes entstehende Sachkosten zahlen die Gemeinden einen Beitrag in Höhe von 0,10 €/Jahr je Einwohner/in für die Projektdauer von drei Jahren. Es soll zudem erreicht werden, dass durch die Akquise von Fördermitteln dieses Budget für Sachkosten erhöht wird.

§ 6 Laufzeit, Durchführung des Berichtswesens

Die Fortschreibung dieser Kooperation läuft auf unbestimmte Dauer. Die Inhalte ergeben sich aus dem Prozess und sind laufend zu evaluieren. Nach jeweils drei Jahren soll eine Gesamtevaluation der grundsätzlichen Zusammenarbeit erfolgen.

Kommentiert [SK5]: Neuaufnahme im Rahmen der Förderkonferenz vom 07.08.2021

Berichtswesen

In Jahresabständen soll jeweils ein Zwischenbericht mit Darstellung der erreichten Ziele und der Fortschritte vorgelegt werden. Nach Abstimmung in der Steuerungsgruppe wird der Bericht der Vollversammlung vorgestellt.

§ 7 Anpassung/Kündigung des Vertrages und Gremienvorbehalt

Dieser Vertrag stellt auch weiterhin die Grundlage für den Ausbau und die Vertiefung der Kooperation in der Region dar. Die Fortschreibung läuft auf unbestimmte Zeit, kann jedoch mit einer Frist von sechs Monaten jährlich zum 31.12. gekündigt werden.

Es besteht kein Anspruch auf Erstattung eingebrachter Finanzmittel und Leistungen.

Die Fortschreibung des Vertrages bedarf für seine Wirksamkeit der Zustimmung der Gemeinden.

Schulentwicklung in der Förderregion Kiel & Umland

Fachbeitrag der Facharbeitsgruppe „Schule“ der Förderregion Kiel & Umland

- Entwurf -

16. Dezember 2020

Gertz Gutsche Rümenapp
Stadtentwicklung und Mobilität GbR
Dr.-Ing. Jens-Martin Gutsche
Ruhrstraße 11
22761 Hamburg

Tel: (040) 85 37 37 – 48
Fax: (040) 85 37 37 – 42

gutsche@ggr-planung.de
www.ggr-planung.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Anlass und Zielrichtung der Facharbeitsgruppe	3
1.1 Kooperationsvereinbarung zur Förderegion	3
1.2 Begleitung der Kooperation 2019/2020 durch zwei Fachbüros	3
1.3 Facharbeitsgruppe „Schulentwicklung“	3
2 Arbeitsprogramm 2019/2020	4
3 Strukturdatenatlas	5
3.1 Aufgabenstellung	5
3.2 Inhalte	5
3.3 Erarbeitungsprozess	6
3.4 Datengrundlagen	6
3.5 Zentrale Aussagen	7
3.6 Fortschreibung	13
4 Raumbedarfe	14
4.1 Wachsende Bedarfe – wenige Ankerpunkte	14
4.2 Raum- und Flächenstandards	15
4.3 Erfahrungsberichte der Schulträger im Rahmen der Facharbeitsgruppe	17
4.4 Regionaler Flächenstandard?	18
4.5 Berücksichtigung im Strukturdatenatlas	18
4.6 Investitionsbedarfe	18
5 Ergebnisse der Facharbeitsgruppe	20
5.1 Zwischenfazit aus Sicht der Mitglieder der Facharbeitsgruppe	20
5.2 Zwischenfazit aus Sicht des begleitenden Gutachters	20
6 Verstetigung der regionalen Zusammenarbeit im Themenfeld „Schule“	22
6.1 Vom Pilotprojekt zur Verstetigung	22
6.2 Strukturkonzept	22

1 Anlass und Zielrichtung der Facharbeitsgruppe

1.1 Kooperationsvereinbarung zur Förderegion

Im Februar 2018 haben die Landeshauptstadt Kiel sowie 74 Umlandkommunen in den Kreisen Plön und Rendsburg-Eckernförde eine Kooperationsvereinbarung mit dem Bekenntnis zu einer verstärkten Zusammenarbeit als „Förderegion“ bei gebietsübergreifenden Fragestellungen unterzeichnet.

§2 der Vereinbarung definierte fünf Arbeitsschwerpunkte¹. Eine davon ist die regionale Kooperation bei Schulangeboten.

Grundsätzlich soll die Zusammenarbeit der Kommunen in der Förderegion „ergebnisoffen“ erfolgen und zu einer „qualitätsverbessernden gemeindlichen Entwicklung“ beitragen. Darüber hinaus soll sie helfen, die Förderegion „im globalen Wettbewerb der Regionen [...] wirtschaftlich, kulturell und sozial besser [zu] positionieren.“

1.2 Begleitung der Kooperation 2019/2020 durch zwei Fachbüros

Für die Auftaktphase der Kooperation wurden mit dem Institut Raum & Energie, Wedel, und dem Büro Gertz Gutsche Rümenapp (GGR), Hamburg zwei Fachbüros durch die Förderegion ausgewählt, um den Prozess zu begleiten, eine fundierte Datengrundlage für ausgewählte Themenfelder zu schaffen und darauf aufbauend einen Einstieg in die regionale Diskussion und Kooperation zu finden.

1.3 Facharbeitsgruppe „Schulentwicklung“

Das Thema „Schulentwicklung“ wurde einer gleichnamigen Facharbeitsgruppe der Förderegion zugeordnet. Die Leitung der Facharbeitsgruppe lag beim Amt Schrevenborn und der Gemeinde Kronshagen. Die Facharbeitsgruppe hat sich seit dem Abschluss der Kooperationsvereinbarung insgesamt fünf Mal² getroffen. Ab Mitte 2019 wurde sie durch das Büro Gertz Gutsche Rümenapp begleitet.

Die Facharbeitsgruppe setzt sich aus den kommunalen Schulträger in der Förderegion zusammen. Schulträger im amtsangehörigen Raum werden durch die Ämter vertreten. Mitglieder sind somit:

- die Ämter in der Förderegion (Amt Achterwehr, Amt Dänischenhagen, Amt Dänischer Wohld, Amt Molfsee, Amt Preetz-Land und Amt Prostei)
- die amtsfreien Gemeinden in der Förderegion (Altenholz, Flintbek, Heikendorf, Kronshagen, Mönkeberg, Schönkirchen und Schwentinental)
- die Landeshauptstadt Kiel
- die Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde

¹ Formulierung in §2 der Vereinbarung: „Arbeits- und inhaltliche Schwerpunkte sollen neben anderen Themen insbesondere in den Bereichen gemeinsam abgestimmter Wohnbauentwicklung, gemeinsames Flächenmarketing, optimierter ÖPNV sowie Kooperationen bei Kinderbetreuungs- und Schulangeboten ergebnisoffen entwickelt werden.“

² Termine waren: 23.8.2018, 2.12.2019, 4.2.2020, 15.6.2020, 22.9.2020.

2 Arbeitsprogramm 2019/2020

Für den Zeitraum 2019/2020 hatte sich die Facharbeitsgruppe „Schulentwicklung“ das folgende Arbeitsprogramm gegeben.

- Strukturdatenatlas (Transparenz zum Status Quo)
- Raumbedarfe und Raumstandards („Regionaler Standard“)
- Abstimmungsverfahren zwischen den Schulträgern der Förderegion insgesamt sowie zwischen Kiel und seinen unmittelbaren Nachbarn
- Etablierung einer Arbeitsebene zur strategischen Zusammenarbeit und zum regelmäßigen Informationsaustausch

Das Arbeitsprogramm wurde am 25.9.2019 vom Steuerkreis der Förderegion sowie am 2.12.2019 von der Facharbeitsgruppe bestätigt.

Auf die Punkte des Arbeitsprogramms gehen die nachstehenden Abschnitte jeweils genauer ein.

3 Strukturdatenatlas

3.1 Aufgabenstellung

Zentrales Ziel der Facharbeitsgruppe und ihres Arbeitsprogramms war die Schaffung von Transparenz über die aktuelle Situation der Schulstruktur in der Förderegion sowie deren absehbare Entwicklung.



Abbildung 1 Im Rahmen der Facharbeitsgruppe erarbeiteter Strukturdatenatlas (Titelseite)

Transparenz soll dabei helfen, Handlungsbedarfe zu identifizieren und darauf aufbauend Ansatzpunkte zu eruieren. Insgesamt soll so eine fundierte, sachorientierte Diskussion über die zukünftige Schulstruktur in der Region geführt werden. Dabei trägt die Transparenz wesentlich zu der in der Kooperationsvereinbarung mehrfach betonten „Zusammenarbeit auf Augenhöhe“ zwischen den Kommunen in der Förderegion bei.

Wichtigstes Instrument zur Schaffung dieser Transparenz im Rahmen des Arbeitsprogramms 2019/2020 war die Erarbeitung eines „Strukturdatenatlas“ (Abbildung 1) durch das Büro Gertz Gutsche Rümenapp mit Unterstützung durch die Schulträger der Förderegion. Dieser Strukturdatenatlas wurde am 24.6.2020 im Steuerkreis vorgestellt.

3.2 Inhalte

Die Inhalte des Strukturdatenatlas wurden durch eine mehrstufige Abfrage der Interessen bei den Kommunen und Schulträgern der Förderegion im Rahmen des Steuerkreises sowie der Facharbeitsgruppe hergeleitet.

Im Ergebnis umfasst der Strukturdatenatlas die folgenden Abschnitte.

1	Standorte und ihre Bildungsangebote (Schuljahr 2018/2019)
2	Entwicklung der Zahl der Schüler/innen in der Vergangenheit (bis Schuljahr 2018/2019)
3	Ströme von Schüler/innen in der Region (Schuljahr 2018/2019)
4	Prognose der Zahl der Einwohner/innen in den relevanten Altersgruppen (2019-2029)
5	Vergleich der Schulkostenbeiträge (Schuljahr 2018/2019)

Tabelle 1 Inhalt des Strukturdatenatlas

3.3 Erarbeitungsprozess

Die Erarbeitung lag im Wesentlichen in den Händen des Büros Gertz Gutsche Rümenapp, Hamburg.

Zwischenstände des Strukturdatenatlas wurden mehrfach sowohl in Steuerkreis wie auch in der Facharbeitsgruppe vorgestellt und diskutiert. Dadurch wurden in mehreren Fällen die Art der Darstellung und deren Detailliertheit an die Bedürfnisse der späteren Nutzer/innen in den Verwaltungen bzw. Selbstverwaltungen der Kommunen und Schulträgern angepasst.

3.4 Datengrundlagen

In den Strukturdatenatlas eingeflossen sind insbesondere Daten aus den folgenden Quellen:

- Statistikamt Nord
 - Schulstandorte (inkl. Nebenstandorte) und Bildungsangebote an den Schulen
 - Anzahl der Schüler/innen und Klassen in den Schulen
 - Umfang der Ströme von Schüler/innen zwischen den Wohnortgemeinden und den Schulen
- Schulträger in der Fördereion
 - Anzahl der Schüler/innen und Klassen an den Nebenstandorten
 - Bauliche Kapazitäten der Schulstandorte
 - Höhe der Schulkostenbeiträge
- Büro Gertz Gutsche Rümenapp
 - Bevölkerungsprognosen (relevante Altersgruppen für den Schulbereich)

Die Datenzulieferung der Schulträger erfolgte über eine Datenabfrage. Diese wurde durch die Geschäftsstelle der Fördereion bei der Stadt Kiel koordiniert.

Datenstand des Strukturdatenatlas ist das Schuljahr 2018/2019. Zur geplanten Fortschreibung finden sich Ausführungen in Abschnitt 3.6 dieses Papiers.

3.5 Zentrale Aussagen

Abschnitt 1: Standorte und ihre Bildungsangebote

Anhand von Karten und Tabellen gibt Abschnitt 1 einen Überblick, welche Bildungsangebote wo in der Förderegion angeboten werden und welche Standortkooperationen es dabei gibt. Abbildung 2 zeigt beispielhaft zwei Darstellungen aus diesem Abschnitt 1.



Abbildung 2 Beispielhafte Auszüge aus Abschnitt 1 („Standorte und ihre Bildungsangebote“) des Strukturdatenatlas

Die Aufstellungen machen deutlich, dass sich in der Förderegion ein relativ flächendeckendes Angebot an Grundschulen findet. Weiterführende Schulen sind hingegen nur in Kiel sowie einigen größeren Umlandgemeinden zu finden. Von letzteren liegen die meisten (Altenholz, Kronshagen, Flintbek, Schönkirchen, Schwentinental, Heikendorf) eher Kiel-nah. Weiterführende Schulen in etwas größerer Entfernung zu Kiel finden sich innerhalb der Förderegion nur in Gettorf, Preetz und Schönberg (Holstein).

Abschnitt 2: Entwicklung der Zahl der Schüler/innen in der Vergangenheit

Abschnitt 2 des Strukturdatenatlas beschäftigt sich mit der Schülerzahlentwicklung in den zehn zurückliegenden Schuljahren.

Wie die in Abbildung 3 zusammengestellten Abbildungen aus diesem Abschnitt zeigen, war die Zahl der Grundschüler/innen bis zum Schuljahr 2013/2014 in der Förderegion insgesamt rückläufig. Insbesondere durch die internationale Zuwanderung verzeichneten die Grundschulen in den beiden darauffolgenden Schuljahren einen spürbaren Anstieg der Zahl der Schüler/innen. In den Schuljahren 2016/2017 bis 2018/2019 war die Zahl der Schüler/innen hingegen weitgehend konstant.

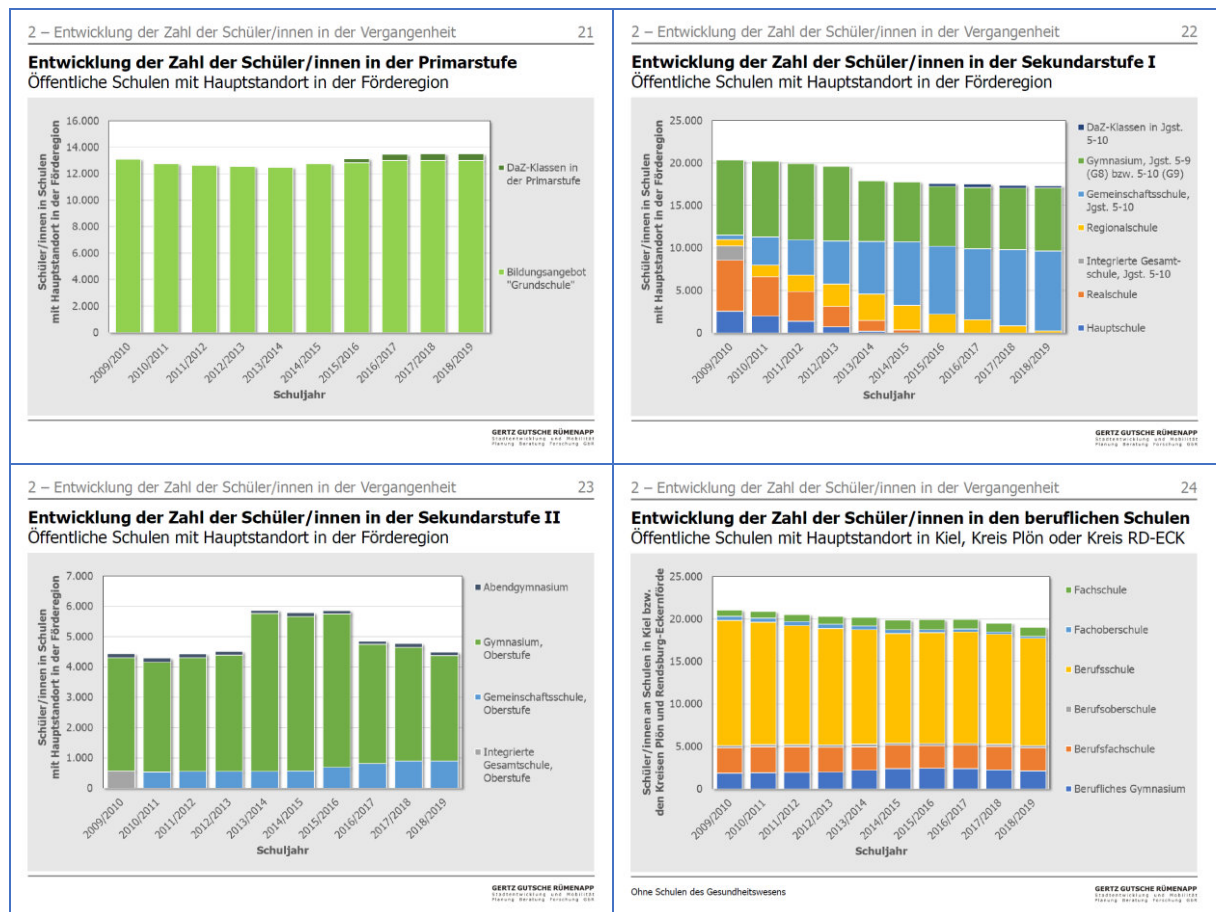


Abbildung 3 Auszüge aus Abschnitt 2 („Entwicklung der Zahl der Schüler/innen in der Vergangenheit“) des Strukturdatenatlas

Bei den Schülerzahlen der Sekundarstufe I ist deren Umstrukturierung durch die schrittweise Umstellung auf Gemeinschaftsschulen in den letzten zehn Jahren deutlich erkennbar (Abbildung 3, oben rechts). Zu erkennen ist zudem ein leichter demografischer Schülerrückgang sowie die Zurechnung der Klasse 10 der Gymnasien zur Sekundarstufe II ab dem Schuljahr 2013/2014 aufgrund der Einführung der G8-Abiturs.

Die zurückliegende Einführung von G8 führt auch bei den Schülerzahlen der Sekundarstufe II (Abbildung 3, unten links) zu Sprüngen. So gab es in den Schuljahren 2013/2014 bis 2015/2016 an den Gymnasien der Förderegion vielfach Doppeljahrgänge. Die Wiedereinführung von G9 in den kommenden Jahren lässt zusätzliche Sprünge für die kommenden Jahre erwarten.

Bei den öffentlichen beruflichen Schulen (Abbildung 3, unten links) ist seit Jahren ein vor allem demografisch bedingter Rückgang der Zahl der Schüler/innen zu verzeichnen.

Abschnitt 3: Ströme von Schüler/innen in der Region

Der dritte – und hinsichtlich des Seitenvolumens größte – Abschnitt des Strukturdatenatlas beschäftigt sich mit den Verflechtungen zwischen den Schulträgern durch die Ströme von Schüler/innen über die Grenzen der Schulträgerschaften hinweg.

Für jedes Bildungsangebot der allgemeinbildenden öffentlichen Schulen (Grundschule, Gemeinschaftsschule, Gymnasium, DaZ, Förderzentren mit jeweiligen Schwerpunkten, Abendgymnasium) stellt der Strukturdatenatlas zunächst eine Übersichtskarte der Schulträgerschaft dar. Wie die beiden beispielhaft ausgewählten Darstellungen in Abbildung 4 zeigen, unterscheidet sich die Schulträgerschaft für die einzelnen Bildungsangebote der allgemeinbildenden öffentlichen Schulen deutlich. Vielfach sind auch nicht alle Gemeinden der Förderegion selbst Schulträger oder direktes Mitglied eines solchen. Gemeinden ohne eigene Trägerschaft für eine Schulform sind in den Karten der Abbildung 4 schraffiert dargestellt.

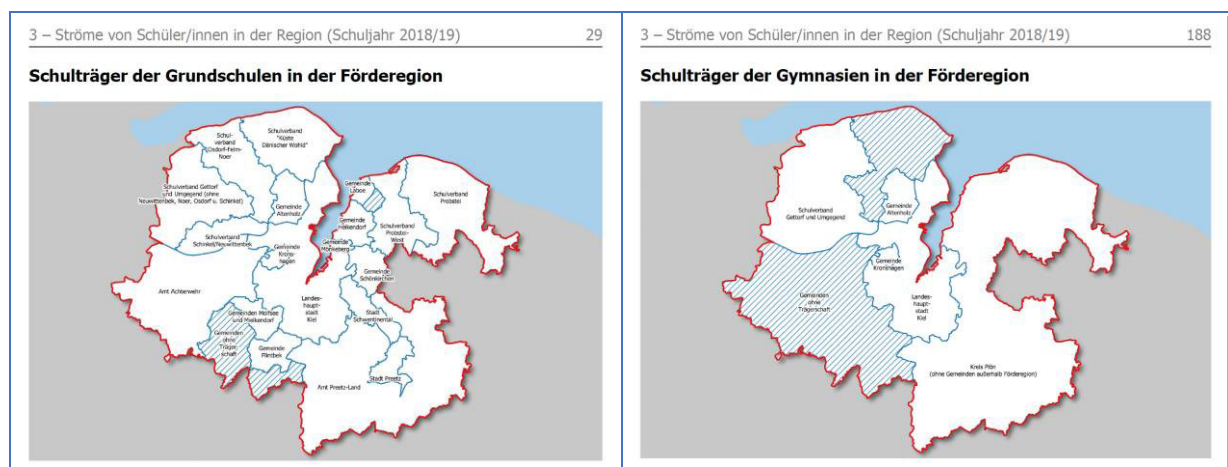


Abbildung 4 Auszüge aus Abschnitt 3 („Ströme von Schüler/innen in der Region“) des Strukturdatenatlas, hier: Schulträgerschaft für die Grundschulen (links) und die Gymnasien (rechts)

Differenziert nach Bildungsangebot stellt der Strukturdatenatlas anschließend in Form von standardisierten Karten, Flussdiagrammen und Listen dar, wie viele der im Gebiet eines Schulträgers wohnenden Schüler/innen auch dort beschult werden und wie viele eine Schule bei einem anderen Schulträger in der Förderegion (oder außerhalb) besuchen. Umgekehrt wird auch dargestellt, welcher Anteil der Schüler/innen in den Schulen eines Schulträgers aus den eigenen Mitgliedsgemeinden kommen und wie viele täglich von außerhalb für eine Beschulung in das Trägersgebiet einpendeln (Abbildung 5).

Zur leichteren Interpretation der Daten werden zudem alle Schulen angegeben, bei denen drei oder mehr Schüler/innen über die Grenzen der Schulträgerschaften hinweg beschult werden.

Insgesamt zeigen die Daten, in welchem hohem Maße die Gemeinden der Förderegion ihrer Funktion als Schulträger miteinander verflochten sind. Die nachfolgenden – rein exemplarisch ausgewählten – Befunde mögen dies veranschaulichen:

- Über 2.000 Schüler/innen aus dem Umland der Förderegion werden in Kieler Gymnasien beschult. Dies ist mehr als jede/r vierte Schüler/in an Kieler Gymnasien. Bei den Gemeinschaftsschulen kommen etwa 870 Schüler/innen aus dem Umland täglich nach Kiel zum Unterricht.

- Umgekehrt werden aber auch über 660 Schüler/innen aus Kiel an Gemeinschaftsschulen im Umland beschult. Bei den Gymnasien sind es mit knapp 520 Schüler/innen noch einmal fast genauso viele.
- In der Gemeinschaftsschule Heikendorf kommt weniger als ein Drittel der Schüler/innen aus der Gemeinde Heikendorf, dem Schulträger der Gemeinschaftsschule. Über zwei Drittel kommt aus der restlichen Förderegion, davon etwa die Hälfte aus Kiel und die andere Hälfte aus den umliegenden Gemeinden des Kreises Plön.
- Auch in der Gemeinschaftsschule Kronshagen wohnt mehr als die Hälfte aller Schüler/innen im Bereich anderer Schulträger bzw. in Gemeinden ohne Schulträgerschaft für Gemeinschaftsschulen. Zugleich besuchen aber auch über 20% aller Gemeinschaftsschüler/innen aus Kronshagen eine Gemeinschaftsschule eines anderen Schulträgers. Ähnliche Werte gelten auch für das Gymnasium Kronshagen.
- Mehr als die Hälfte der Schüler/innen der Gemeinschaftsschule Probstei in Schönberg (Holstein) kommt nicht aus dem Schulverband Probstei. Ein Drittel kommt aus anderen Gemeinden der Förderegion. Der Rest aus anderen Gemeinden des Kreises Plön.

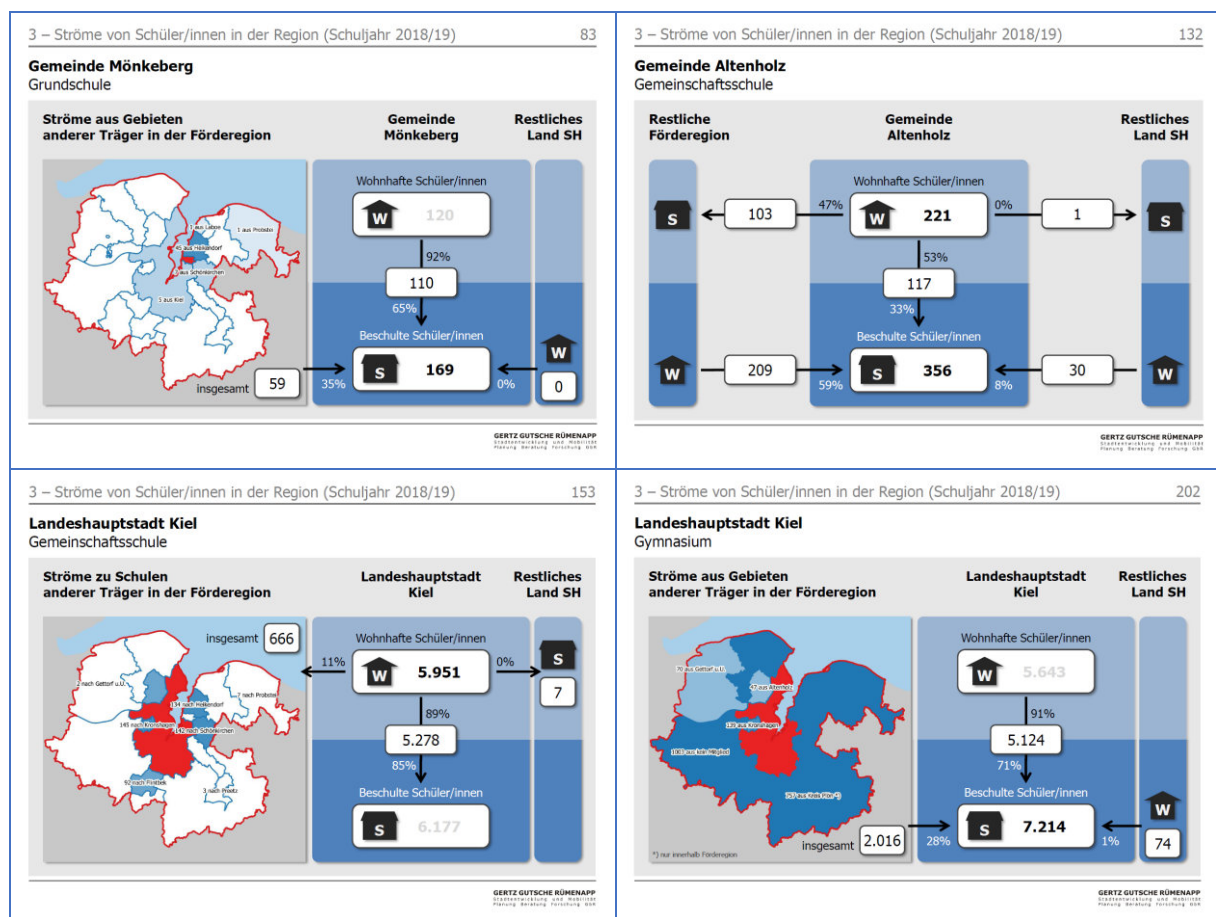


Abbildung 5 Beispielhafte Auszüge aus Abschnitt 3 („Ströme von Schüler/innen in der Region“) des Strukturdatenatlas

Von besonderem Interesse im Rahmen der Diskussion der Facharbeitsgruppe war u.a. die Bedeutung der Oberstufen an Gemeinschaftsschulen. Deren besondere Attraktivität zeigt sich in den Auswertungen sehr deutlich. Von den 871 Gemeinschaftsschüler/innen aus dem Umland, die im Schuljahr 2018/2019 eine Gemeinschaftsschule in Kiel besuchten, wählten 744, also über 85%, eine Gemeinschaftsschule mit Oberstufe. Entsprechend konzentrieren sich

diese Ströme von Gemeinschaftsschüler/innen aus dem Umland in Kiel vor allem auf drei Schulen: die Gemeinschaftsschule Friedrichsort, die Toni-Jensen-Gemeinschaftsschule sowie die Gemeinschaftsschule Hassee (Abbildung 6), alle drei mit Oberstufe.

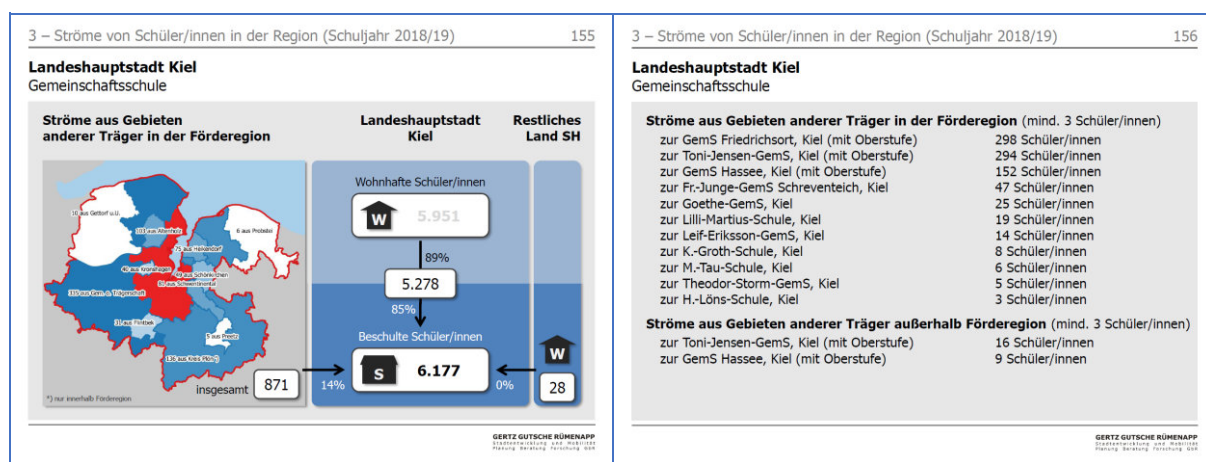


Abbildung 6 Auszug aus Abschnitt 3 („Ströme von Schüler/innen in der Region“) des Strukturdatenatlas, hier: Ströme von Schüler/innen aus dem Umland an die Gemeinschaftsschulen in Kiel

Abschnitt 4: Prognose der Zahl der Einwohner/innen in den relevanten Altersgruppen

Abschnitt 4 des Strukturdatenatlas nutzt die im Rahmen der fachlichen Begleitung der Förderkooperation zusammengetragenen und harmonisierten Prognosedaten zur Bevölkerungsentwicklung für einen Ausblick auf die zukünftige Entwicklung der Zahl der Schüler/innen in den einzelnen Schulstufen. Grundlage bildet das insbesondere für die Facharbeitsgruppe „Wohnen“ der Förderegion erarbeitete Szenario „Stärkere Wanderung in die Umlandkommunen“.³

Für die Förderegion insgesamt lassen die Prognosezahlen für die kommenden Jahre kaum Veränderungen der Zahl der Schüler/innen erwarten (Abbildung 7, oben rechts).

Allerdings kann es innerhalb der Region zu räumlichen Verschiebungen kommen. So zeigen die Prognoseergebnisse in allen Altersgruppen einen überdurchschnittlichen Anstieg der Zahl der Einwohner/innen in den relevanten Altersgruppen in Kiel, dem ein leichter Rückgang im Umland gegenübersteht. Am stärksten ausgeprägt ist diese Entwicklung im Grundschulalter (Abbildung 7, oben links).

Aber auch innerhalb des Umlandes verläuft die demografische Entwicklung nicht einheitlich. Während sich im Prognosezeitraum „Amt Probstei und Amt Schrevenborn“ Rückgänge zeigen, ist die Entwicklung in den anderen drei, für die Prognose gebildeten Teilräumen des Umlandes uneinheitlich und umfasst – je nach betrachteter Altersgruppe – leichte Zuwächse oder Rückgänge (Abbildung 7, oben rechts sowie unten).

Angesichts des im vorigen Abschnitts diskutierten hohen Verflechtungsgrads der Schulträger haben die demografischen Entwicklungen in den Gemeinden des einen Schulträgers immer auch Auswirkungen auf die Schulnachfrage bei den anderen Schulträgern in der Förderegion.

³ Vgl. hier u.a. den Fachbeitrag „Wohnen“ der Förderkooperation.



Abbildung 7 Auszüge aus Abschnitt 4 („Prognose der Zahl der Einwohner/innen in den relevanten Altersgruppen“) des Strukturdatenatlas

Abschnitt 5: Vergleich der Schulkostenbeiträge

Für die hohe Zahl an Schüler/innen, die nicht in den Schulen der eigenen Schulträgerschaft beschult werden, zahlen sich die Gemeinden der Förderegion (und darüber hinaus) untereinander Schulkostenbeiträge auf Basis der entsprechenden landesweiten Regelungen.

Abschnitt 5 des Strukturdatenatlas vergleicht daher die Schulkostenbeiträge für das Haushaltsjahr 2019. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Schulträgern (Abbildung 8). Zwischen den niedrigsten und den höchsten Schulkostenbeiträgen liegt für einige Schulformen fast ein „Faktor 2“.

Tendenziell liegen die Schulkostenbeiträge der Landeshauptstadt Kiel höher als im Umland. Allerdings finden sich bei den Grund- und Gemeinschaftsschulen auch Schulträger im Umland mit vergleichbar hohen oder sogar höheren Schulkostenbeiträgen.

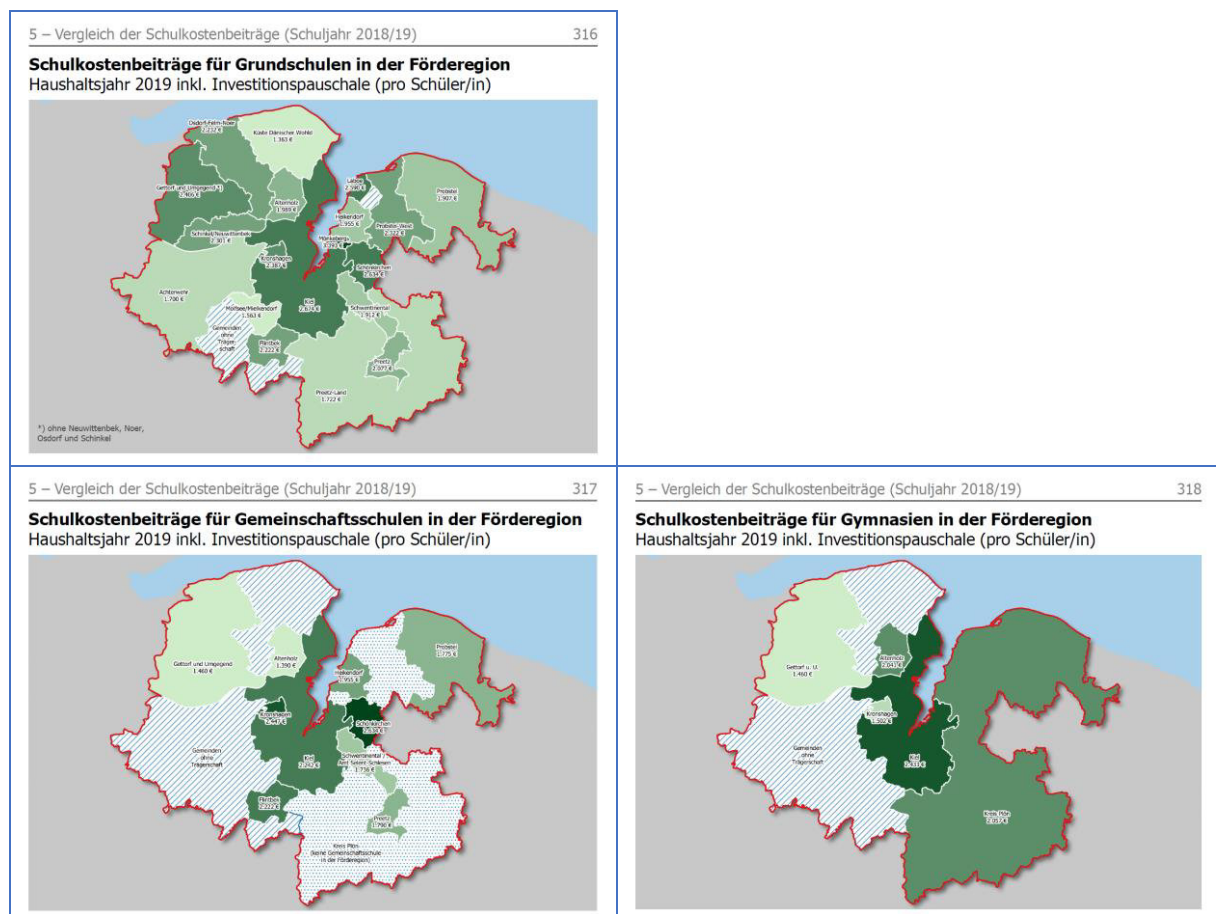


Abbildung 8 Auszüge aus Abschnitt 5 („Vergleich der Schulkostenbeiträge“) des Strukturdatenatlas

3.6 Fortschreibung

Datenstand des Strukturdatenatlas ist das Schuljahr 2018/2019.

Im Rahmen der Facharbeitsgruppe wurde mehrfach der Wunsch nach einer regelmäßigen Fortschreibung des Strukturdatenatlas formuliert.

Seine Fortschreibung findet sich daher im Strukturkonzept zur Verstetigung der regionalen Zusammenarbeit im Themenfeld „Schulentwicklung“ (Abschnitt 6.2).

4 Raumbedarfe

4.1 Wachsende Bedarfe – wenige Ankerpunkte

Vor einigen Jahren ging man bundesweit davon aus, dass der erwartete, demografisch bedingte Rückgang der Zahl der Schüler/innen – neben der Gefahr von Schulschließungen vor allem im ländlichen Bereich – in den Stadt-Umland-Räumen vor allem zu einer räumlichen und organisatorischen Entspannung an den Schulen führen würde. In der Fachdiskussion hatte sich hierfür schon der Begriff der „demografischen Rendite“ eingebürgert.

Die Entwicklung der letzten Jahre haben gezeigt, dass diese Entspannung – vor allem auch hinsichtlich der Raumsituation – an den meisten Schulen (auch) in der Förderegion nicht eingetreten ist.

Dies hat mehrere Gründe:

- Durch die internationale Zuwanderung nach Deutschland und in die Förderegion sowie durch die leicht gestiegene Geburtenrate in Folge der günstigen wirtschaftlichen Gesamtlage in Deutschland sind die Schülerzahlen seit einigen Jahren nicht mehr rückläufig, sondern teilweise wieder leicht angestiegen.⁴ Zudem kommt es zu einer zunehmenden räumlichen Ballung der Einwohner/innen. Im Bereich der Wohnungswirtschaft wird dabei u.a. von „Schwarmstädten“ gesprochen, zu denen auch Kiel gehört.
- Der Platzbedarf pro Schüler/in ist in den letzten Jahren erheblich angestiegen. Dieser ergibt sich zum einen aus differenzierteren pädagogischen Lehrkonzepten mit phasenweisen Klassenteilungen, z.B. für Gruppenarbeit. Zum anderen nimmt ein immer größerer Teil der Schüler/innen an der schulischen Ganztagsbetreuung teil, mit der ganz neue (Raum-)Aufgaben auf die Schulen zugekommen sind. Dazu zählt auch die Mittagsverpflegung in – vielfach neu zu schaffenden – Mensen.
- Die erheblichen Investitionsbemühungen der kommunalen Schulträger in den letzten Jahren haben den über Jahrzehnte entstandenen Sanierungsstau bei den Schulgebäuden nur teilweise abtragen können.

Viele Schulträger in der Förderegion sehen sich daher mit erheblichen Um-, Aus- und Neubauplanungen im Schulbereich konfrontiert. Einzelne davon stehen auch im Zusammenhang mit größeren städtebaulichen Wohnbauvorhaben, z.B. im Kieler Süden, deren Effekte auch in die Schullandschaft des Umlandes ausstrahlen (im Falle des Kieler Südens z.B. nach Flintbek).

Zusätzlich herausfordernd für die kommunalen Schulträger ist der Umstand, dass es seitens des Landes – anders als in früheren Jahrzehnten – kein aktuelles Musterraumprogramm mehr gibt. Jeder Schulträger ist daher bei der Setzung seiner Raum- und Flächenstandards auf sich gestellt.

Durch das im Zuge der zurückliegenden Schulreformen in Schleswig-Holstein gestärkte Elternwahlrecht stehen die Schulen darüber hinaus in einer verstärkten Konkurrenz zueinander. Der bauliche Zustand der Schulgebäude sowie deren Platzangebot sind somit zugleich auch ein Werkzeug der Schulträger zur Positionierung der eigenen Schulen innerhalb des regionalen Wettbewerbs geworden. Auch dies beeinflusst die bauliche Ausgestaltung der Schulen.

Die Aufnahme des Themas „Raumbedarfe und Raumstandards“ in das Arbeitsprogramm der Facharbeitsgruppe „Schulentwicklung“ der Förderegion (Abschnitt 2) ist vor dem Hintergrund

⁴ Vgl. für die Förderegion auch die Ausführungen in Abschnitt 3.5, dort Unterabschnitt 2.

dieser Ausgangslage zu sehen. Gewünscht war eine Diskussion darüber, wie die einzelnen Schulträger mit der beschriebenen Situation im Rahmen ihrer Gebäude- und Standortplanungen umgehen, welche Flächenbedarfe sie konkret daraus ableiten und ob es ggf. sinnvoll sein kann, einen „regionalen Flächenstandard“ für Schulgebäude in der Förderegion zu definieren. Mit letzterem verband sich u.a. die Hoffnung, die Flächenausstattung der Schulgebäude ein Stück weniger zum Instrument des Wettbewerbs unter den Schulen und Schulträgern zu machen.

4.2 Raum- und Flächenstandards

Die Diskussion in der Facharbeitsgruppe sowie die begleitende Recherche des Fachbüros GGR ergab, dass für die Situation in der Förderegion sowohl eigene kommunale Raumstandards als auch projektbezogene Einzelplanungen eine Rolle spielen. Auf letztere wird im nachfolgenden Abschnitt 4.3 eingegangen.

Raumstandard der Landeshauptstadt Kiel

Bezüglich der eigenen kommunalen Raum- und Flächenstandards nimmt die Landeshauptstadt Kiel als Schulträger eine landesweite Vorreiterrolle ein. So hat sie angesichts des fehlenden Musterraumprogramms auf Landesebene bereits 2009 einen eigenen Raum- und Flächenstandard definiert und diesen seit seines Beschlusses im Stadtrat mehrfach fortgeschrieben (Abbildung 9).

Der Raum- und Flächenstandard der Stadt Kiel wurde inzwischen auch von einer Reihe weiterer Kommunen übernommen oder dort z.T. individuell angepasst. Er fand auch im Rahmen der Facharbeitsgruppe reges Interesse und wurde allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt.

Vergleicht man die reale Raumsituation an der Kieler Schulen mit dem – im Vergleich zu anderen Standards eher sparsamen – Raumstandard, so wird dieser nach Darstellung des Amtes für Schulen der Landeshauptstadt im Rahmen der Facharbeitsgruppe von gerade einmal 21 allgemeinbildenden Schulen erfüllt. Dies sind deutlich weniger als die Hälfte der insgesamt 53 allgemeinbildenden Schulen in Kiel.

Alle anderen Schulen haben einen Fehlbedarf, der mancherorts bis zu 1.500 qm Nutzfläche beträgt. Legt man alle Fehlbedarfe zusammen, ergibt sich in Kiel eine Gesamtsumme in der Größenordnung von etwa 10.500 qm Nutzfläche. Dieser Wert entspricht – rein rechnerisch – 177 Klassenräumen. Zu diesem Fehlbedarf im Bestand addiert sich der Zusatzbedarf durch Neubaugebiete, insbesondere im Kieler Süden.

In der Landeshauptstadt Kiel finden sich somit keine baulichen Restkapazitäten an den Schulen. Vielmehr versucht die Landeshauptstadt – u.a. durch die Bildung einer Task Force – den erheblichen Aus- und Neubaubedarfen organisatorisch und budgetär Rechnung zu tragen.

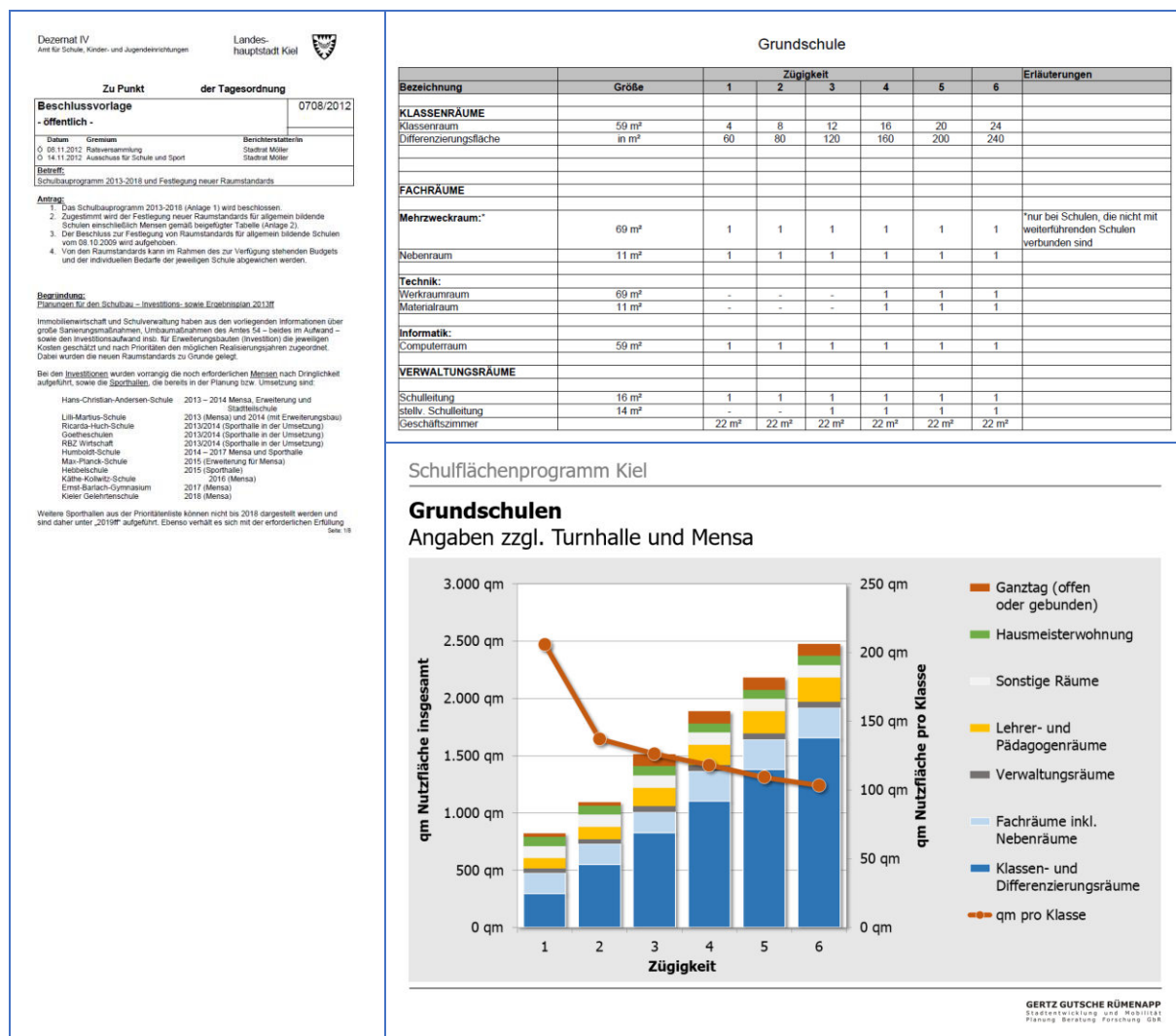


Abbildung 9 Raumstandard der Landeshauptstadt Kiel: Beschlussvorlage zur Fortschreibung 2012 (links), tabellarische Festlegungen für die einzelnen Schulformen (rechts oben, hier: Grundschulen, nur erste von mehreren Seiten), Veranschaulichung der Flächenvorgaben (unten rechts, vereinfacht und exemplarisch für Grundschulen unterschiedlicher Zügigkeit)

Raumstandard der Stadt Pinneberg

Im Rahmen der Facharbeitsgruppe wurde durch das Büro GGR auch der Flächenstandard der Stadt Pinneberg vorgestellt, den diese im Rahmen ihres Schulentwicklungsplans 2020-2025 erarbeitet hat.⁵

Dieser umfasst die folgenden Kennwerte:

- Innenbereiche
 - Die pädagogische Nutzfläche – vorzugsweise angeordnet im Cluster-Modell⁶ – beträgt 6,5 m² pro Schüler/in.
 - Im Primarbereich sind darüber hinaus Pausenflächen/Tobeflächen einzuplanen, die 2,0 m² pro Schüler/in umfassen.
 - Für Gemeinschaftsbereiche (zum Beispiel Foyer, Aula, Cafeteria, Bibliothek) sind 2,0 m² pro Schüler/in einzuplanen
 - Büros der Schulleitung, Personalräume, Team- und Beratungsräume, Therapieräume, Ruheräume, Hausmeister, Reinigung, Schülerselbstverwaltung etc.: 2,0 m² pro Schüler/in.
 - Büroarbeitsplätze: 5,0 m² pro Beschäftigter/Beschäftigtem
 - Sonstige Funktionsräume (zum Beispiel Verkehrsflächen, weitere Nebenräume, Gebäudetechnik, Serverräume, Kopierräume, Lagerräume, Materialräume sowie Sanitäranlagen): 4,5 m² pro Schüler/in
- Schulhof
 - Primarbereich: mindestens 6 m² pro Schüler/in
 - Weiterführende Schulen: mindestens 5 m² pro Schüler/in
- Weitere Flächen
 - Sportaußenbereich: mindestens ein zusammenhängendes Spielfeld in der Größe von 1215 m² (27m x 45m)
 - Weitere Sportaußenbereiche (zum Beispiel Gymnastik, Sprunggruben etc.): 1,5 m² pro Schüler/in
 - Sporthallen: in Abhängigkeit von der außercurricularen Nutzung (zum Beispiel durch Vereinssport), Verweis auf Sportentwicklungsplanung
 - Mensa: je nach vorgesehener Nutzungsmöglichkeit
 - Stellplätze: je nach Einzelfall

4.3 Erfahrungsberichte der Schulträger im Rahmen der Facharbeitsgruppe

Im Rahmen der Facharbeitsgruppe haben die anwesenden Schulträger mehrfach über aktuelle Ausbauplanungen berichtet. Dabei wurde auch das Thema der Flächenbedarfe und Standards sowie der Vergleich mit dem o.g. Kieler Raumstandard diskutiert.

⁵ Stadt Pinneberg (2019): Schulentwicklungsplan der Stadt Pinneberg 2020-2025. Pinneberg.

⁶ Nach Handreichung der Montag Stiftung: Leitlinien für leistungsfähige Schulbauten in Deutschland, Montag Stiftung in Zusammenarbeit mit dem Bund Deutscher Architekten (BDA) und dem Verband Bildung und Erziehung (VBE), 3. Überarbeitete Auflage, Bonn und Berlin, 2017.

Im diesem Rahmen wurden u.a. über die folgenden Neu- und Ausbauprojekte berichtet:

- Flintbek: Neubau für eine Gemeinschaftsschule. Aufgrund der Nähe zum Kieler Süden mit den dort geplanten Wohnbauprojekten wurden im Rahmen der Planung intensive Gespräche mit Kiel geführt, die aufgrund der ermittelten Größenordnung einer gemeinsamen Schule („7-zügig“) aber nicht in einem gemeinsamen Vorhaben mündeten. Die o.g. Flächenkennwerte aus Kiel wurden im Zuge der Neubauplanung in Flintbek als „eher zu gering“ eingeschätzt.
- Kronshagen: Ausbau der Grundschule, Sondersituation aufgrund einer nicht ganz einfachen Fusion von zwei Grundschulen
- Gettorf: Erweiterung der Grundschule (Klassenräume, Mensa, Ganztagsbereich)
- Altenholz: Eigenen Raumstandard, u.a. im Zuge einer Sanierung, durch Gutachter
- Preetz-Land: Neue Turnhalle; neue Mensa an einzügiger Grundschule; Umnutzung einer Hausmeisterwohnung für Nachmittagsbetreuung.
- Amt Probstei: Erweiterung der Gemeinschaftsschule Probstei in Schönberg (Holstein), neuer Oberstufenbereich

4.4 Regionaler Flächenstandard?

Wie einleitend dargestellt stand zu Beginn der Diskussion in der Facharbeitsgruppe die Frage im Raum, ob es für die Schulträger in der Förderegion hilfreich sein könnte, einen „regionalen Flächenstandard“ zu definieren. Dieser sollte den einzelnen Schulträger in Aus- und Neubaupositionen eine schnelle Orientierung bieten, die Wiederholung von Fehlern vermeiden und baulich bedingte Verzerrungen im Wettbewerb der Schulen reduzieren.

Die Diskussion der vorhandenen Standards (Abschnitt 4.2) sowie der aktuellen Neu- und Ausbauprojekte in der Förderegion (Abschnitt 4.3) zeigte aber, dass der aktuelle Bedarf der Schulträger eher in Richtung eines regelmäßigen Austauschs und einer gemeinsamen Betrachtung regionaler Referenzbeispiele denn in Richtung eines „regionalen Flächenstandards“ geht.

4.5 Berücksichtigung im Strukturdatenatlas

Vor dem Hintergrund der vorstehend skizzierten Diskussion wurde der Wunsch formuliert, im Rahmen der geplanten Fortschreibung des Strukturdatenatlas (Abschnitte 3.6 und 6.2) die beiden Themen „bauliche Restkapazitäten“ und „Aus- und Neubauplanungen der Schulträger in der Förderegion“ mit in dessen Themenkanon aufzunehmen.

Hinter diesen Überlegungen steht der Wunsch der Teilnehmenden der Facharbeitsgruppe nach Aussagen zu den Fragen „Welche Schulen in der Region haben eigentlich noch Platz?“ und „Wer schafft absehbar neuen Schulraum in den kommenden Jahren?“.

4.6 Investitionsbedarfe

Angesichts der Vielzahl an Schulneu- und Ausbauprojekten in der Förderegion (Abschnitt 4.3) sowie des erheblichen Raummangels (vgl. exemplarisch Abschnitt 4.2 für die Situation in der Landeshauptstadt Kiel) besteht darüber hinaus der perspektivische Wunsch der Mitglieder der Facharbeitsgruppe zu einer gesamtregionalen Abschätzung über den weiteren Ausbaubedarf im Schulbereich zu kommen.

Ziel einer solchen Abschätzung, z.B. auf Basis des Kieler Flächenstandards (Abschnitt 4.2) wäre es u.a., das Gesamtvolumen des kommunalen Investitionsbedarfs in den kommenden Jahren abzuschätzen und dieses gegenüber Öffentlichkeit und Landpolitik deutlich zu machen.

5 Ergebnisse der Facharbeitsgruppe

5.1 Zwischenfazit aus Sicht der Mitglieder der Facharbeitsgruppe

Aus den Inhalten und Ergebnisse des Strukturdatenatlas (Abschnitt 3) sowie der Beschäftigung mit der Raumsituation in den Schulen der Förderegion (Abschnitt 4) ergab eine konsensuale Interpretation der regionalen Gesamtsituation, die sich wie folgt zusammenfassen lässt:

- Der Grad der Verflechtung der Schulträger untereinander durch die gegenseitige Beschulung von Kindern und Jugendlichen ist noch höher als von vielen Mitgliedern der Facharbeitsgruppe erwartet.
- Eine mehrfach formulierte Zusammenfassung der regionalen Situation war: „Jede Veränderung bei einen von uns führt zu Auswirkungen bei allen anderen.“ Dies betrifft sowohl die Nachfrage (vgl. z.B. die Schülerzahlprognose im Abschnitt 3.5) als auch das schulische Angebot der einzelnen Schulträger (vgl. Abschnitt 4).
- Insgesamt bestätigen sowohl die Ergebnisse des Strukturdatenatlas wie auch die Auseinandersetzung mit den Raumbedarfen das im Arbeitsprogramm der Facharbeitsgruppe (Abschnitt 2) formulierte Ziel, zu einem regelmäßigen, strukturierten und institutionell verankerten Austausch der Schulträger in der Förderegion untereinander zu kommen.
- Aus diesem Grund soll die regionale Zusammenarbeit im Rahmen der Facharbeitsgruppe fortgesetzt werden. Das dazu entwickelte Konzept wird im nachfolgenden Abschnitt 6 dargestellt.

5.2 Zwischenfazit aus Sicht des begleitenden Gutachters

Die vorstehenden Einschätzungen der Teilnehmenden der Facharbeitsgruppe decken sich weitgehend mit den folgenden Eindrücken des Gutachters. Diese wurden auch im Rahmen der Steuerkreissitzung am 24.6.2020 vorgestellt:

- In der Facharbeitsgruppe Schule gibt es einen kooperativen Geist.
- Es gibt eine gute Datenlage. Diese macht den hohen Grad der regionalen Vernetzung zwischen den Schulträgern deutlich.
- Für den anstehenden Schritt von der „gut laufenden Pilot-Facharbeitsgruppe“ zur festen Größe der regionalen Kooperation ist die verstärkte Teilnahme von fachlichen Entscheider/innen sehr wichtig.
- Kiel kommt eine besondere Rolle zu, da die Stadt in vielfacher Weise angesprochen ist. Dies muss in seiner zukünftigen Vertretung in der Facharbeitsgruppe deutlich werden.
- Der Kieler Süden und die angrenzenden Gemeinden werden ein zentrales Thema bleiben (müssen). Zugleich darf dies nicht der einzige Fokusraum bleiben.
- Die Struktur- und Größenunterschiede der Schulträger und Schulen bleibt eine Herausforderung.
- Die Facharbeitsgruppe ist weder die erste noch die einzige Kooperation im Schulbereich in der Förderegion. Ihre Chance besteht darin, laufende Kooperationen und Gesprächsansätze aufzuwerten und neue anzustoßen.

- Die kreisliche Schulentwicklungsplanung muss weiter eingebunden werden.
- Die Facharbeitsgruppe Schule kann Profil in der Region gewinnen durch
 - einen gut eingetakteten Rhythmus im Jahresablauf
 - eine gute Mischung aus wiederkehrenden und aktuellen Themen
 - regelmäßigen „Produkten“ wie z.B. dem Strukturdatenatlas

6 Verstetigung der regionalen Zusammenarbeit im Themenfeld „Schule“

6.1 Vom Pilotprojekt zur Verstetigung

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass eine Fortsetzung und Intensivierung der regionalen Zusammenarbeit im Themenfeld „Schule“ unter dem Dach der Förderegion sowohl sinnvoll wie auch seitens Facharbeitsgruppe und Steuerkreis gewünscht ist.

Zentraler Begriff der Fortsetzung ist die „Verstetigung“ der Zusammenarbeit. Dabei geht es um den Übergang von einer eher explorativ ausgerichteten Zusammenarbeit im Rahmen eines Pilotvorhabens – als die man die ersten beiden Jahre Fördekooperation zum Thema „Schulentwicklung“ bezeichnen kann – hin zu einer fest etablierten, mit Selbstverständnis, Selbstverständlichkeit, Aufgaben und Ressourcen ausgestatteten „Arbeitsebene zur strategischen Zusammenarbeit und zum regelmäßigen Informationsaustausch“ der Schulträger in der Förderegion.

Die vorstehende Formulierung „Arbeitsebene zur strategischen Zusammenarbeit und zum regelmäßigen Informationsaustausch“ wurde bewusst aus dem Arbeitsprogramm der Facharbeitsgruppe „Schulentwicklung“ (Abschnitt 2) übernommen, stellt die Verstetigung selbst doch einen elementaren Baustein dieses Arbeitsprogramms dar, dass sich die Facharbeitsgruppe selbst – in enger Abstimmung mit dem Steuerkreis der Förderegion zu Beginn des Prozesses gegeben hat.

6.2 Strukturkonzept

Für diese Verstetigung wurde durch die Facharbeitsgruppe ein Strukturkonzept erarbeitet, dass sich durch die folgenden Eckpunkte auszeichnet:

- Fortbestand und Weiterentwicklung der Facharbeitsgruppe
- Zentrale Koordinierung – wie bisher – über
 - eine Facharbeitsgruppenleitung (Schwerpunkt: Inhaltliches) sowie
 - die Geschäftsstelle der Förderegion beim Referat für Wirtschaft in Zusammenarbeit mit dem Amt für Schule der Landeshauptstadt Kiel (Schwerpunkt Organisatorisches)
- „Selbstverpflichtung“ der Ämter und amtsfreien Gemeinden als Vertreter der kommunalen Schulträger zur
 - regelmäßigen Teilnahme von Vertreter/innen mit Leitungs- und Fachkompetenz im Schulbereich
 - konstruktiven Mitarbeit
 - Transparenz bei Planungsprozessen
 - Bereitschaft zum Dialog und zur interkommunalen Lösungsentwicklung
 - Mitwirkung bei der Erfassung lokaler Daten zur Schulsituation durch die Facharbeitsgruppe

- Mindestens zwei Facharbeitsgruppensitzungen pro Jahr:
 - eine Facharbeitsgruppensitzung mit Schwerpunkt „Abstimmung der Planungen“
 - eine Facharbeitsgruppensitzung als themenbezogene Fachtagung
- Darüber hinaus: Kleinere, flexible Austauschformate in interkommunalen Schwerpunkträumen (z.B. Kiel plus unmittelbare Nachbargemeinde im Zusammenhang mit Wohngebiets- oder Schulentwicklungsplanungen)
- Themenspezifische externe Unterstützung der Facharbeitsgruppe durch ein Fachbüro, insbesondere zur Fortschreibung des Strukturdatenatlas. Dazu auch jährliche Abfrage relevanter Schuldaten durch das externe Fachbüro bei den Schulträgern mit Unterstützung durch die Förderegion.

Wohnen in der Fördekooperation Kiel und Umland

– Fachbeitrag –

Erstellt im Auftrag der

Fördekooperation Kiel und Umland

Amt Probstei
Sönke Körber

Am Knüll 4
24217 Schönberg (Holstein)

Bearbeitung

Raum & Energie

Institut für Planung, Kommunikation
und Prozessmanagement GmbH

Lülanden 98
22880 Wedel

Telefon: 04103 – 16041
E-Mail: institut@raum-energie.de

Lutke Blecken, Dipl.-Geograf
Katrin Fahrenkrug, M. A.
Johanna Johncock, M. Sc. Territorial Development

In Kooperation mit

Gertz Gutsche Rümenapp

Stadtentwicklung und Mobilität

Ruhrstraße 11
22761 Hamburg

Martin Albrecht, Dipl.-Ing.

Dezember 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Zielsetzung: „Gemeinsam ein festes Fundament für die Zukunft bauen“	5
2	Ausgangslage: „Eine Region mit großem Potenzial“	6
2.1	Abgrenzung der Fördekooperation	7
2.2	Raumordnerische Grundlagen	7
2.3	Regionale infrastrukturelle Entwicklungen	9
3	Datenlage und Trends zur wohnbaulichen Entwicklung: „Regionale Prognosen und übergeordnete Trends“	10
3.1	Bevölkerungs- und Haushaltsprognose	10
3.2	Ergebnisse der Haushaltsprognose	11
3.3	Ermittlung des quantitativen Wohnungsneubaubedarfs	12
3.4	Ermittlung der kommunalen Entwicklungsvorstellungen	13
3.5	Gegenüberstellung des quantitativen Wohnungsneubaubedarfs und der Entwicklungsabsichten	14
3.6	Abschätzung der Zusatznachfrage	17
3.7	Berücksichtigung des qualitativen Bedarfs	22
3.8	Untersuchung von möglichen Schwerpunkten für den Wohnungsbau	30
4	Handlungsempfehlungen: „Mutig, innovativ und kooperativ handeln“	32
4.1	Verbesserung der Transparenz und Intensivierung der interkommunalen Abstimmung	32
4.2	Strategische Handlungsansätze und Maßnahmen zur Stärkung des qualitativen Wohnungsbaus	34
4.3	Räumliche Handlungsschwerpunkte der wohnbaulichen Entwicklung	38
4.4	Stärkung der kommunalen Planungshoheit und höhere Flexibilität	40
4.5	Flankierende Maßnahmen	42
5	Gute Beispiele	45
5.1	Konzeptvergabe bei öffentlichen Grundstücken	45
5.2	Urbanes Gebiet	45
5.3	Förderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“	46
5.4	St. Michaelisdonn: Kommunales Förderprogramm „Jung kauft Alt“	47
5.5	Heiligenstedtenerkamp: Mehrfamilienhaus im Dorf	47
5.6	Wesselburen: Senioren- und Bürgerzentrum e.G.	48
5.7	Dobbertin: „Dorf im Dorf“ – Altwerden auf dem Land	48
5.8	Region Heide: Prinzipien der wohnbaulichen Entwicklung	49

5.9	Amt Hüttener Berge: Interkommunale Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung.....	49
5.10	Landkreis Nienburg (Niedersachsen): Kommunalen Innenentwicklungsfonds.....	50
5.11	Kreis Steinfurt (Nordrhein-Westfalen): Projekt „LebensRäume“ – Beratungs- und Vermittlungsangebot zur Bestandsentwicklung	50
5.12	Region Wetterau (Hessen): Regionales Innenentwicklungskataster	50
5.13	Interkommunale Allianz Oberes Werntal (Bayern): Kooperative Entwicklung von Entwicklungspotenzialen	51
5.14	Ilm-Kreis (Thüringen): Projekt „KOMET“ – Acht Gemeinden gestalten gemeinsam ihre Region.....	51
5.15	Regelungen der Zweitwohnsitze	52
Literaturverzeichnis		54

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wohnungsmarktregionen in Schleswig-Holstein	6
Abbildung 2: Abgrenzung der Fördekooperation	7
Abbildung 3: Raumordnung der Fördekooperation	8
Abbildung 4: Schwerpunkträume für Tourismus	9
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 2018 bis 2030	11
Abbildung 6: Haushaltsentwicklung 2018 bis 2030	12
Abbildung 7: Quantitativer Wohnungsneubaubedarf bis 2030	15
Abbildung 8: Entwicklungsabsichten bis 2030	16
Abbildung 9: Differenz zwischen den Entwicklungsabsichten der Kommunen und dem quantitativen Bedarf.....	16
Abbildung 10: Bedarf und Zusatznachfrage in den zur Fördekooperation gehörenden Teilregionen der Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön	17
Abbildung 11: Bedarf und Zusatznachfrage in den Ämtern und amtsfreien Kommunen der Fördekooperation	21
Abbildung 12: Wohnpräferenzen nach Nachfragegruppen	25
Abbildung 13: Anzahl Sozialwohnungen pro tausend Einwohner 2015 und 2030	28
Abbildung 14: Bestand und vertragsmäßiger Verlauf der Zweckbindungen	29
Abbildung 15: Schwerpunkte für den Wohnungsbau	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zentrale Orte der Fördekooperation.....	7
Tabelle 2: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung 2018 bis 2030.....	12
Tabelle 3: Gegenüberstellung der Bedarfe und Entwicklungsabsichten in Wohneinheiten ...	14
Tabelle 4: Entwicklung der über 80-Jährigen 2018 bis 2030.....	24
Tabelle 5: Entwicklung der Haushaltsgrößen bis 2030	26
Tabelle 6: Siedlungsschwerpunkte in der Fördekooperation.....	30

1 Zielsetzung: „Gemeinsam ein festes Fundament für die Zukunft bauen“

Die Zusammenarbeit in der Fördekooperation Kiel und Umland verfolgt das klare Oberziel, die Zukunftsfähigkeit der Region, der Landeshauptstadt und der Umlandkommunen umfassend zu stärken. Das Wohnraumangebot und die Wohnqualität bestimmen maßgeblich die Attraktivität einer Region und die Lebensqualität der Menschen. Deshalb sind Leitlinien für die weitere Wohnraumpolitik ein zentrales Anliegen der Fördekooperation.

In dem Bewusstsein, dass nur eine transparente und vertrauensvolle Abstimmung eine nachhaltige Entwicklung im Interesse der ganzen Region gewährleisten kann, kooperieren die Landeshauptstadt und die Umlandkommunen und suchen auf der Basis ihrer gemeinsamen Positionsbestimmung auch die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Landesplanung.

Die prioritären Zielsetzungen sind dabei:

- Empfehlungen für eine kooperative Wohnraumpolitik, die mit fundierten Analysen der quantitativen und qualitativen Bedarfe und Potenziale und unter Beachtung der aktuellen demografischen, soziologischen und ökonomischen Trends sowie Entwicklungen der regionalen Infrastruktur (z. B. Zugverbindung Hein-Schönberg) eine zielgruppen- und bedarfsgerechte, nachhaltige und resiliente Wohnraumentwicklung gewährleisten.
- Sicherung und Stärkung der kommunalen Planungshoheit, indem durch transparente Abstimmung und die gemeinsame Verfügbarkeit von Informationen und Datenmaterial die Leistungsfähigkeit und Zielgenauigkeit der kommunalen Planungen umfassend verbessert werden und so auch die gemeinsame Positionierung gegenüber der Landesplanung gestärkt wird.

2 Ausgangslage: „Eine Region mit großem Potenzial“

Die Region der Fördekooperation ist mit der Landeshauptstadt Kiel als Forschungs- und Wissensstandort und den Umlandkommunen mit ihren ausgeprägten und vielfältigen Lage- und Freizeitqualitäten eine Region mit hohen Potenzialen als Lebens- und Wohnstandort, die genutzt und für die Zukunft gesichert werden müssen. Zu berücksichtigen sind dabei die Implikationen, die sich aus der Lage im Norden der Bundesrepublik ergeben, die Prägung der Entwicklung der Stadt Kiel und der Region einerseits durch die Hafenanbindung von Kiel und andererseits durch die Süd-Nord-Verkehrsanbindung. Beides wird auch künftig Geltung behalten.

Die Region hat schon früh erkannt, dass – und besonders in eher peripherer Lage – die optimale Erschließung der vorhandenen Standortpotenziale nur in regionaler Zusammenarbeit möglich ist. Im Bereich Siedlungsentwicklung und Wohnen scheinen dabei teilweise individuelle kommunale und regionale Interessen im Konflikt zu stehen. Es zeigt sich aber immer wieder, dass gerade hier konsensuales regionales Handeln zusätzliche Potenziale und Spielräume – auch gegenüber anderen Ebenen und explizit der Landesplanung – eröffnen kann.

Dies gilt umso mehr, da die Kommunen der Fördekooperation eine gemeinsame Wohnungsmarktregion (siehe Abbildung 1) mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum bilden. Um die Attraktivität und Lebensqualität in den Kommunen zu erhalten, kommt damit einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung und Versorgung mit Wohnraum eine besondere Bedeutung zu. Dabei ist zu berücksichtigen, dass demografische, gesellschaftliche und soziale Veränderungen in den kommenden Jahren den Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum und damit die Wohnbauflächenentwicklung und den Wohnungsbau bundesweit und in der Fördekooperation dynamisch beeinflussen. Von Bedeutung sind dabei nicht nur die absolute Einwohnerentwicklung und damit die absolute Zahl an nachgefragten Wohnungen, sondern insbesondere auch qualitative Veränderungen des Wohnraumbedarfs.

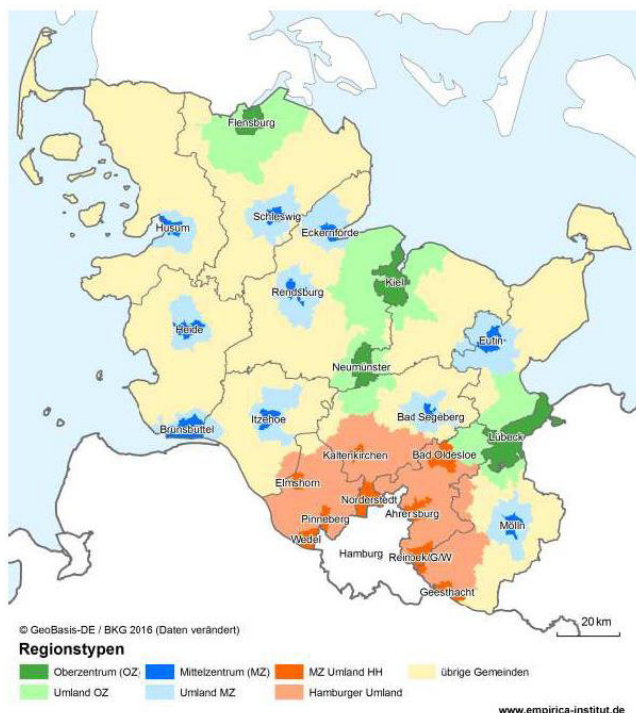


Abbildung 1: Wohnungsmarktregionen in Schleswig-Holstein

Quelle: Empirica (2017), S. 36

2.1 Abgrenzung der Fördekooperation

Der Raum der Fördekooperation umfasst acht Ämter, vier amtsfreie Kommunen und die Landeshauptstadt Kiel. Insgesamt gehören 75 Kommunen der Kooperation an (siehe Abbildung 2). Die Ämter Dänischenhagen, Dänischer Wohld, Achterwehr, Molfsee und Flintbek sowie die amtsfreien Gemeinden Kronshagen und Altenholz liegen im Kreisgebiet Rendsburg-Eckernförde. Der östliche Teil der Region mit den Ämtern Preetz-Land, Schrevenborn, Probstei sowie den Städten Schwentinental und Preetz sind dem Kreis Plön zugehörig. Im Kooperationsraum leben 400.000 Menschen mit Erstwohnsitz.

Mitgliedskommunen der Arbeitsgemeinschaft Kiel und Umland

Legende

- Kiel, Landeshauptstadt
- amtsfreie Kommunen
- Amt Dänischenhagen
- Amt Dänischer Wohld
- Amt Achterwehr
- Amt Molfsee
- Amt Flintbek
- Amt Preetz-Land
- Amt Schrevenborn
- Amt Probstei



Abbildung 2: Abgrenzung der Fördekooperation

Quelle: Förderegion (2018)

2.2 Raumordnerische Grundlagen

Der Raum der Fördekooperation umfasst unterschiedliche siedlungsstrukturelle Räume. Kiel als Oberzentrum bildet das Zentrum der Region. In unmittelbarer Nähe zu Kiel liegen fünf Stadtrandkerne. Weiterhin gibt es in der Region drei Unterzentren und einen ländlichen Zentralort (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Zentrale Orte der Fördekooperation

Oberzentrum	Unterzentren	Stadtrandkerne	Ländliche Zentralorte
Kiel	Gettorf	Altenholz	Felde
	Preetz	Flintbek	
	Schönberg (Holstein)	Heikendorf	
		Kronshagen	
		Schwentinental	

Quelle: Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein – Landesplanungsbehörde – (2001)

Neben den in Tabelle 1 aufgeführten Kommunen gibt es neun weitere Siedlungsschwerpunkte:

- Dänischenhagen
- Strande
- Achterwehr
- Bredenk (überörtliche Versorgungsfunktion)
- Molfsee
- Melsdorf
- Mönkeberg
- Schönkirchen
- Laboe
- Probsteierhagen

Teile der Fördekooperation gehören zum Verdichtungs- bzw. Ordnungsraum Kiel, weitere Kommunen zum ländlichen Raum, die durch Pendlerbeziehung, die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten und die Bevölkerungsentwicklung abgegrenzt werden (siehe Abbildung 3).

Die Siedlungsachsen verlaufen sternförmig von Kiel in die Region hinein nach Schönberg (Holstein), Preetz, Bordesholm über Flintbek, Felde und Gettorf. Entlang der Siedlungsachsen befinden sich die Siedlungsschwerpunkte.

Die Zuordnung zum Verdichtungs- bzw. Ordnungs- und ländlichen Raum beeinflusst die Höhe des landesplanerischen Entwicklungsrahmens für den Wohnungsbau. Gemeinden ohne planerische Funktion (z. B. Siedlungsschwerpunkt), die dem Verdichtungs- und Ordnungsraum zugeordnet werden, erhalten einen Entwicklungsrahmen von 15 % des Wohnungsbestand von 2018. In Gemeinden im ländlichen Raum ohne raumordnerische Funktion (z. B. ländlicher Zentralort, überörtliche Versorgungsfunktion) beträgt der Rahmen 10 %.

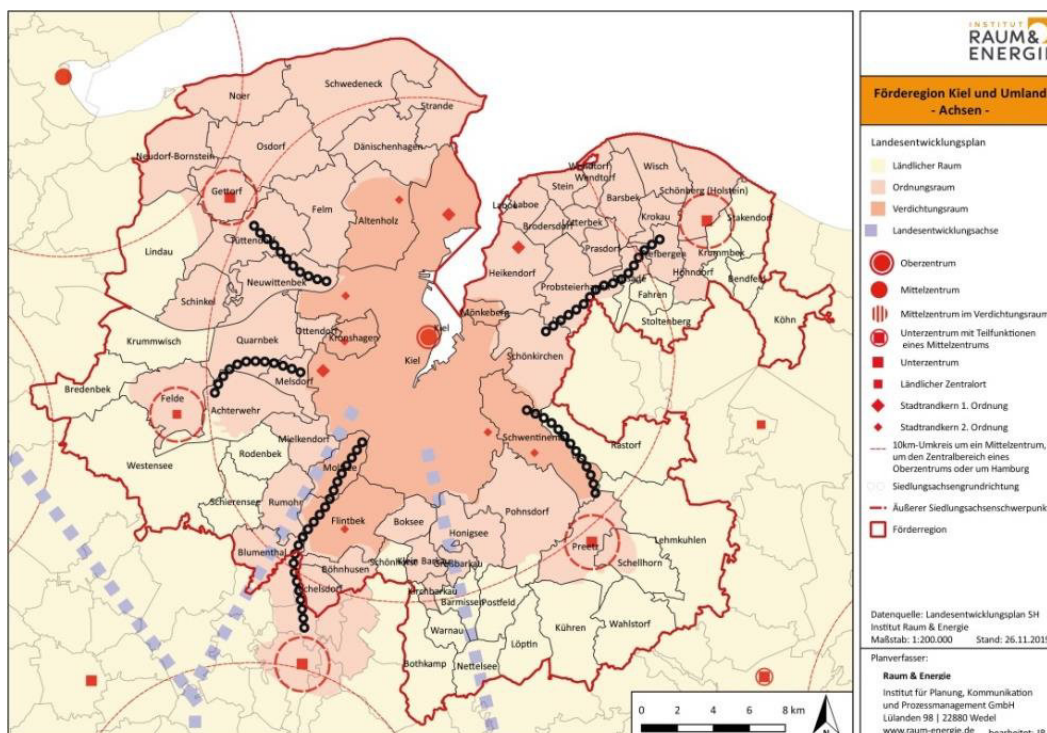


Abbildung 3: Raumordnung der Fördekooperation

Quelle: Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein – Landesplanungsbehörde – (2001), eigene Darstellung

Des Weiteren umfasst die Fördekooperation Kommunen, die zum Schwerpunktraum für Naherholung und Tourismus gehören. Die Schwerpunkträume befinden sich entlang der Förde und der Ostseeküste und können der Karte in Abbildung 4 entnommen werden. In den Schwerpunkträumen soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben soll dies in der Abwägung berücksichtigt werden.¹

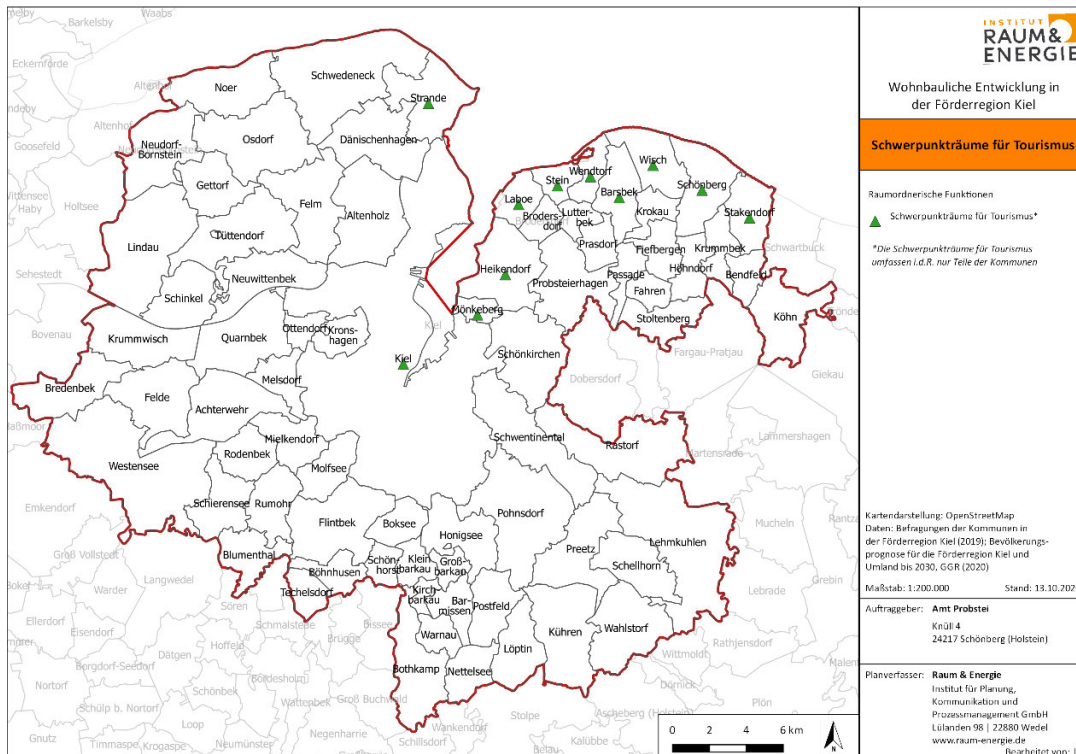


Abbildung 4: Schwerpunkträume für Tourismus

Quelle: Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein – Abteilung Landesplanung und ländliche Räume – (2018), eigene Darstellung

2.3 Regionale infrastrukturelle Entwicklungen

Unterkapitel wird noch ergänzt

¹ Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein – Abteilung Landesplanung und ländliche Räume – (2018): Fortschreibung Landesentwicklungsplan Entwurf 2018, S: 177

3 Datenlage und Trends zur wohnbaulichen Entwicklung: „Regionale Prognosen und übergeordnete Trends“

Für die Region sind eine kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung, Haushaltsprognose und Wohnbaubedarfsprognose erarbeitet worden. Zugleich sind die Entwicklungspotenziale der Kommunen erhoben und den Bedarfen gegenübergestellt worden. Zudem wurden die Siedlungsschwerpunkte untersucht und mögliche neue Siedlungsschwerpunkte geprüft. Damit liegen wesentliche Eckdaten für wohnungsbaupolitische Entscheidungen vor. Diese betreffen zunächst aber nur die quantitative Seite der Bedarfe. Daher wurden zusätzlich die qualitativen Bedarfe unterschiedlicher Zielgruppen auf dem regionalen Wohnungsmarkt untersucht. Zudem wurde die Wohnbaubedarfsprognose um eine Abschätzung der Nachfrage ergänzt.

3.1 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Für die einzelnen Teilbereiche der Fördekooperation liegen bereits verschiedene kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen vor.² Beim Vergleich der Realentwicklungen mit den prognostizierten Entwicklungen zeigten sich z. T. jedoch Abweichungen, sodass die Prognosen für die Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde unter Nutzung aktuellerer empirischer Daten auf das Prognosebasisjahr 2018 (Prognosehorizont 2030) aktualisiert wurden.

Die Prognose für die Landeshauptstadt Kiel wurde für die weiteren Betrachtungen und Analysen im Projektkontext übernommen. Es erfolgte für die Nutzung im Projekt jedoch anhand verfügbarer Rahmendaten eine Umschätzung der Prognoseergebnisse auf detaillierte Altersklassen.

Anders als für die Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde lag für die Landeshauptstadt Kiel keine für die Projektbearbeitung nutzbare Haushaltsprognose vor. Diese wurde zur weiteren Nutzung als grobe Abschätzung aus der Bevölkerungsprognose entwickelt, indem die aus der Wohnungsmarktprognose für die Landeshauptstadt abgeleitete mittlere Haushaltsgröße in Kiel für alle Prognosejahre auf die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose angewendet wurde.³

Die methodischen Grundlagen sowie die zugrundeliegenden Annahmen sowohl der Prognose für die Landeshauptstadt als auch für die Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde sind in den Berichten zu deren Ergebnissen ausführlich dokumentiert.

Der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose liegt im für den Fachbeitrag genutzten Szenario 1 – Stärkere Wanderung in die Umlandkommunen – die Annahme zugrunde, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Kiel nicht befriedigt werden kann, z. B. durch die vorhandenen Angebotsstrukturen, das Immobilienpreisniveau sowie mangelnde Flächenverfügbarkeit, sodass vermutet wird, dass sich die in der aktuellen Prognose für möglich gehaltenen Bevölkerungsgewinne in Kiel so nicht realisieren lassen werden. Daher wird davon ausgegangen, dass ein Teil dieser

² Kreis Plön: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose von 2019 mit dem Prognosebasisjahr 2017 bis zum Jahr 2030 (Gertz Gutsche Rümenapp (2019))

Kreis Rendsburg-Eckernförde: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose von 2017 mit Basisjahr 2014 und Prognosehorizont bis zum Jahr 2030 (Gertz Gutsche Rümenapp (2017))

Landeshauptstadt Kiel: Bevölkerungsprognose von 2018 mit Aussagen zur möglichen Bevölkerungsentwicklung für den Prognosezeitraum 2016-2036 (Landeshauptstadt Kiel (2017a))

³ Gertz Gutsche Rümenapp (2020)

Nachfrage als „Überschwappeffekt“ im Umland auftritt, sodass hier zusätzliche Wanderungsgewinne erzielt werden könnten.

3.1.1 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose

Bis 2030 wird die Bevölkerung in der Fördekooperation um 5.750 Personen (+1,4 %) ansteigen. Im Umland schrumpft die Bevölkerung um 2.600 Personen (-1,7 %), wohingegen die Bevölkerung Kiels einen Zuwachs von 8.350 Einwohner*innen (+3,4 %) verzeichnen wird.

In den Ämtern und amtsfreien Kommunen gibt es neben Schrumpfungstendenzen auch Teilräume mit einem prognostizierten Wachstum oder einer Stagnation der Bevölkerungszahlen, da diese einen Teil der Nachfrage aus Kiel abfangen. Teilbereiche, die trotzdem von einem Bevölkerungsrückgang betroffen sind und somit nicht oder nur sehr gering hiervon profitieren können, sind die Ämter Probstei (-6,2 %), Dänischenhagen (-6 %), Preetz-Land (-4,7 %) sowie die Stadt Preetz (-2,1 %) und die Ämter Molfsee (-1,6 %) und Achterwehr (-1,5%), deren Schrumpfung aber deutlich geringer ausfällt. Die Entwicklung in den Ämtern Schrevenborn (-0,3 %) und Dänischer Wohld (+0,5 %) sowie in der Stadt Schwentinental (+0,7 %) und der Gemeinde Altenholz (+0,2 %) stagniert. Die Zuzüge können die natürliche negative Bevölkerungsentwicklung kompensieren, sodass die Bevölkerungszahlen 2030 sich dem Niveau des Ausgangsjahres 2018 annähern. Deutliche Zuwächse sind im Amt Flintbek (+2,4 %) und in der Gemeinde Kronshagen (+1,8 %) prognostiziert.

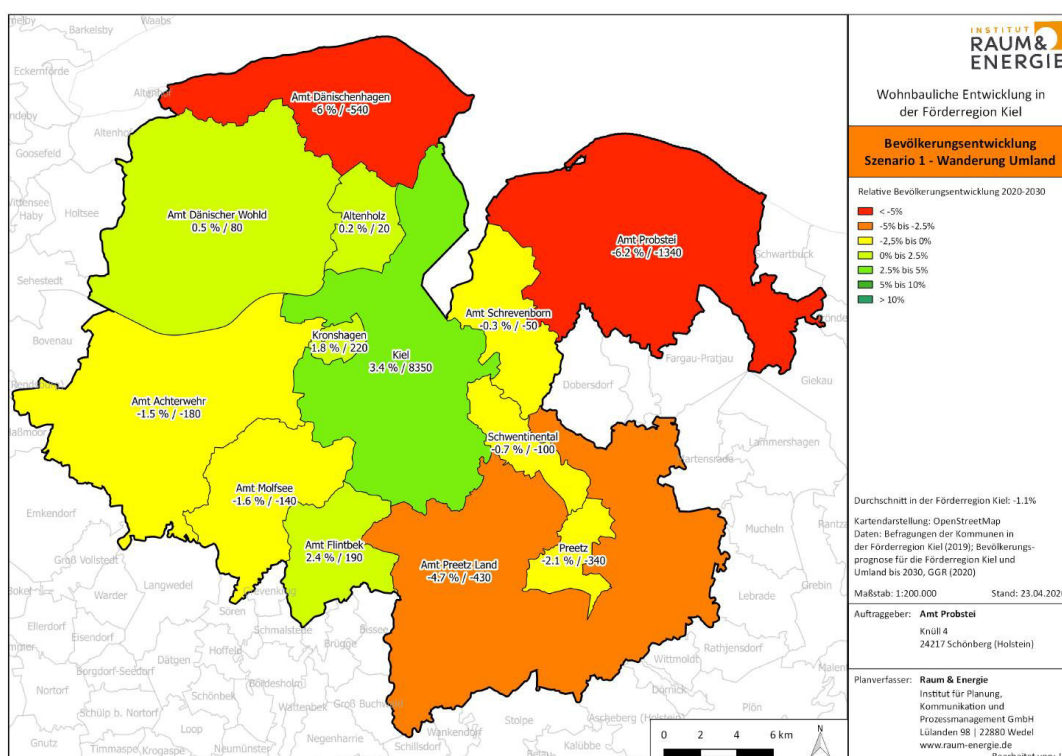


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 2018 bis 2030

Quelle: Gertz Gutsche Rümenapp (2020)

3.2 Ergebnisse der Haushaltsprognose

Die Haushaltsprognose geht von einem Anstieg der Haushalte in der Fördekooperation bis 2030 um 9.250 auf 221.230 Haushalte aus. Die Ämter und amtsfreien Kommunen werden

einen Zuwachs von 920 (+1,2%) Haushalten verzeichnen, während die Zahl der Haushalte in Kiel um 8.330 (+6%) ansteigen wird.

Die verstärkte Wanderung im Umland führt dazu, dass nur in den Teilbereichen mit einem höheren Bevölkerungsrückgang die Zahl der Haushalte sinkt (Ämter Probstei, Dänischenhagen und Preetz-Land). Die weiteren Teilbereiche können aufgrund der Verkleinerung der Haushaltsgrößen einen Anstieg der Haushaltszahlen verzeichnen.

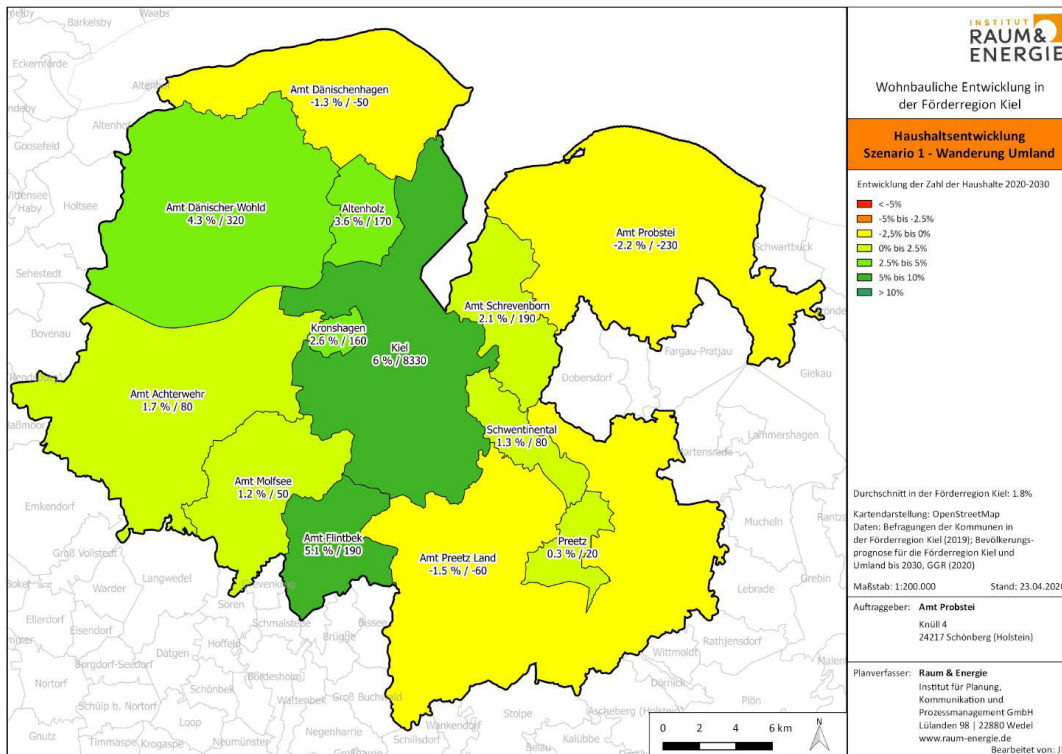


Abbildung 6: Haushaltsentwicklung 2018 bis 2030

Quelle: Gertz Gutsche Rümenapp (2020)

Die Verkleinerung der Haushalte hat erhebliche Auswirkungen auf die wohnbauliche Entwicklung der Teilräume und generiert einen Bedarf an kleineren Wohneinheiten für Alleinstehende, Paare und Senior*innen. So wird bspw. der Anteil der Einpersonenhaushalte im Amt Dänischer Wohld stark ausgeprägt sein, hier wird er um 12,5 % steigen, wohingegen die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen um 16,3 % zurückgeht.

Tabelle 2: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung 2018 bis 2030

	Bevölkerungsentwicklung	Haushaltsentwicklung
Landeshauptstadt Kiel	8.350	8.330
Umland	-2.600	920
Fördekooperation	5.750	9.250

Quelle: Gertz Gutsche Rümenapp (2020)

3.3 Ermittlung des quantitativen Wohnungsneubaubedarfs

Die Ausrichtung einer zukünftigen abgestimmten Wohnbauflächenentwicklung am quantitativen Bedarf setzt eine transparente und nachvollziehbare Abschätzung des zukünftigen Wohnraumbedarfs für die Fördekooperation voraus. Prognosezeitraum für die Berechnung ist das

Jahr 2030. Der quantitative Bedarf wird in der Region differenziert für die Landeshauptstadt Kiel sowie nach Ämtern und amtsfreien Gemeinden errechnet.

Der quantitative Neubaubedarf ergibt sich aus der Summe des Ersatzbedarfs, des Bedarfs für den Aufbau einer Mobilitätsreserve und des demografischen Zusatzbedarfs:

1. Ersatzbedarf

- 0,3 % p. a. für den aktuellen Mehrfamilienhausbestand (MFH) und Nichtwohngebäude (NWG) sowie
- 0,1 % p. a. für den Einfamilienhausbestand (EFH) und Zweifamilienhausbestand (ZFH).

2. Mobilitätsreserve

Der Aufbau einer Mobilitätsreserve geht davon aus, dass 1 % des Wohnungsbestandes nicht genutzt wird, beispielsweise aufgrund von Umzügen oder Renovierungen. Eine Mobilitätsreserve ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich.

3. Demografischer Zusatzbedarf

Der demografische Zusatzbedarf ergibt sich aus der Zu- oder Abnahme der Bevölkerung und der Haushalte. Dabei wird davon ausgegangen, dass einem zusätzlichen Haushalt eine zusätzlich benötigte Wohneinheit entspricht.

3.4 Ermittlung der kommunalen Entwicklungsvorstellungen

Die Abfrage der Entwicklungsvorstellungen der Kommunen erfolgte über einen Fragebogen, der für jede Kommune ausgefüllt wurde. Abgefragt wurden u. a.

- die Entwicklungsvorstellungen der Kommunen nach Anzahl der Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, differenziert in drei Zeitprioritäten (2020-2025, 2026-2030, nach 2030)
- Bedarfe nach Zielgruppen
- Möglichkeiten, den voraussichtlich bestehenden Bedarf an Wohnraum zu decken
- Abschätzung der Innenentwicklungspotenziale
- Möglichkeiten und Hemmnisse der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen
- Abschätzung des Leerstandes

Die Entwicklungsabsichten der Landeshauptstadt Kiel beziehen sich auf die Angaben im Wohnbauflächenatlas aus dem Jahr 2017⁴, da keine aktuelleren Zahlen vorlagen. Dabei wurden die fertiggestellten Wohnungen der Jahre 2015 bis 2018 von der Gesamtsumme des Wohnbauflächenatlas abgezogen. Hierbei handelt es sich um eine grobe Schätzung, da der Flächenatlas der Landeshauptstadt zum einen nicht alle Flächen abbildet. Flächen, die in Privatbesitz sind, sind nur im Atlas aufgeführt, wenn diese von den Eigentümer*innen gemeldet wurden. Eine Meldepflicht bestand dabei nicht. Zum anderen ist an dieser Stelle nicht nachvollziehbar, welche Flächen bereits bebaut wurden und ob die Baufertigstellungen seit 2015 auf den Flächen des Atlas realisiert wurden oder an anderweitiger Stelle.

⁴ Landeshauptstadt Kiel (2017b): Wohnbauflächenatlas

Innenentwicklungspotenziale werden in der Fördekooperation nur vereinzelt durch Innenentwicklungsgutachten erhoben, sodass die Potenziale und deren Aktivierung von vielen Gemeinden lediglich geschätzt werden.

Leerstand spielt in der Fördekooperation eine untergeordnete Rolle und wird in den meisten Kommunen nicht erhoben, sodass auch hier lediglich Schätzungen zugrunde liegen. Die Schätzungen gehen von einem sehr geringen Leerstand aus, überwiegend wird der Leerstand auf null geschätzt.

3.5 Gegenüberstellung des quantitativen Wohnungsneubaubedarfs und der Entwicklungsabsichten

Die ermittelten quantitativen Bedarfe und Entwicklungsabsichten wurden gegenübergestellt, differenziert nach Ämtern und amtsfreien Gemeinden. Die Gegenüberstellung zeigt auf, dass es Teilräume gibt, in denen quantitativ

- die Bedarfe und Entwicklungsabsichten sich überschneiden,
- der Bedarf die Entwicklungspotenziale überschreitet, sodass (in Abstimmung mit Nachbarkommunen) zielgerichtet und bedarfsgerecht weitere Flächenpotenziale aktiviert werden müssen, oder
- die vorhandenen Entwicklungsabsichten die Bedarfe überschreiten, sodass Potenziale reduziert werden müssen, z. B. durch interkommunale Abstimmung.

Tabelle 3: Gegenüberstellung der Bedarfe und Entwicklungsabsichten in Wohneinheiten

	Wohnungsneubaubedarf 2019-2030	Entwicklungsabsicht	Differenz Entwicklungsabsicht – Bedarf
Kiel, Landeshauptstadt	9.065	7.619	-1.446
Altenholz, Gemeinde	234	273	39
Kronshagen, Gemeinde	239	0	-239
Schwentinental, Stadt	180	210	30
Preetz, Stadt	132	200	68
Amt Dänischenhagen	97	93	-4
Amt Dänischer Wohld	494	205	-289
Amt Achterwehr	200	440	240
Amt Flintbek	251	654	403
Amt Molfsee	141	70	-71
Amt Preetz-Land	132	217	85
Amt Probstei	115	794	679
Amt Schrevenborn	329	820	491
Summe	11.609	11.595	-14

Quelle: eigene Darstellung

Der quantitative Wohnungsneubaubedarf in den Umlandkommunen der Fördekooperation beträgt 2.544 Wohneinheiten, sodass der Überhang der Entwicklungsabsichten im Umland bei 1.432 Wohneinheiten liegt. Die regionale Verteilung zeigt allerdings ein differenzierteres Bild: Der Bedarf ist am höchsten in den Ämtern Schrevenborn und Dänischer Wohld. Im Amt Probstei besteht ein deutlicher Überhang, gleiches gilt für die Ämter Achterwehr, Flintbek und Schrevenborn. Im Amt Dänischer Wohld kann der Bedarf hingegen nicht gedeckt werden. Dies gilt auch für das Amt Molfsee und die Gemeinde Kronshagen. In allen Fällen sind fehlende Wohnungsbauflächen als Grund angegeben. Nahezu ausgeglichen sind Bedarf und Entwicklungsabsichten in Altenholz, Schwentinental, Preetz und dem Amt Dänischenhagen.

Für Kiel wird ein Wohnungsneubaubedarf von 9.065 prognostiziert, sodass die Differenz zwischen Entwicklungsabsichten und Bedarf bei 1.446 Wohneinheiten liegt.

Für den gesamten Raum der Fördekooperation gleichen sich die Bedarfe und Entwicklungsabsichten quantitativ nahezu an. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass

- teils räumlich teilweise deutliche Unterschiede bestehen,
- die Bedarfsabschätzung davon ausgeht, dass das Umland einen Teil der Bedarfe, die in Kiel nicht gedeckt werden können, auffangen kann,
- nicht alle Kommunen im Umland funktional für einen vermehrten Wohnungsbau geeignet sind (siehe auch Kap. 3.8),
- die Entwicklungsabsichten in den Umlandgemeinden qualitativ z. T. nicht mit den Bedarfen von Kiel übereinstimmen und
- die Darstellung eine reine Analyse des Wohnungsbedarfs darstellt, also nicht die reale Nachfrage nach Wohnungen in den Kommunen widerspiegelt.

Diese Herausforderungen machen deutlich, dass eine intensive interkommunale Abstimmung in der Fördekooperation erforderlich ist (siehe auch Kap. 4.1).

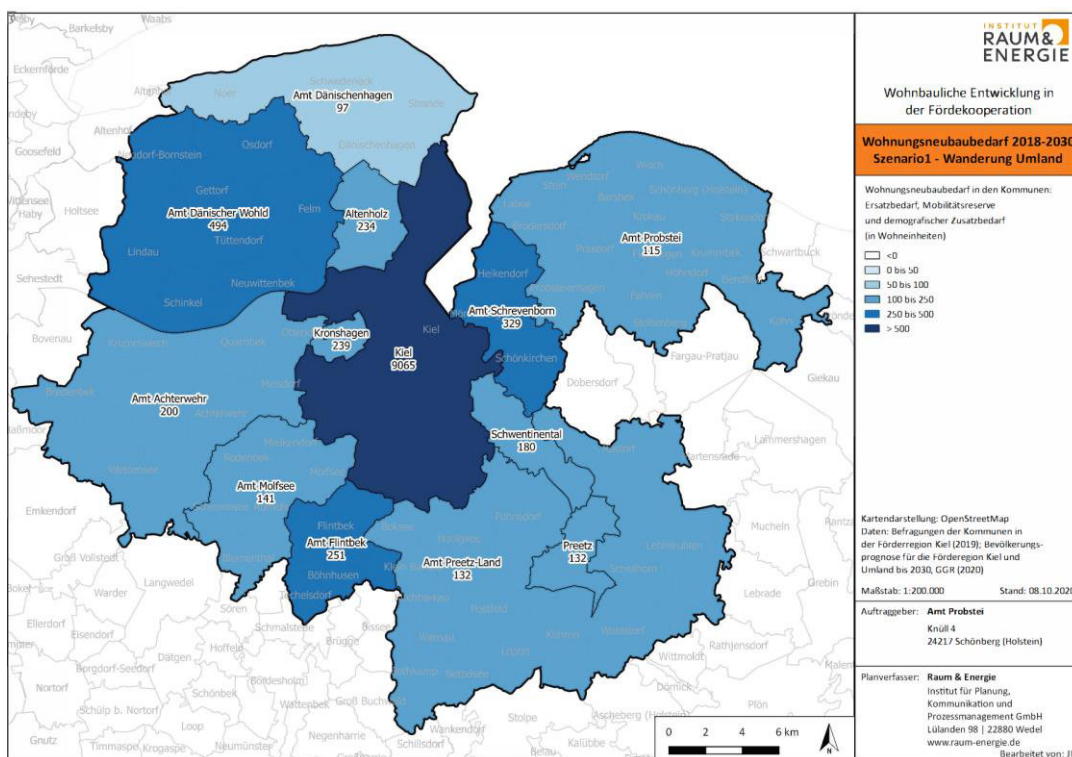


Abbildung 7: Quantitativer Wohnungsneubaubedarf bis 2030

Quelle: eigene Darstellung

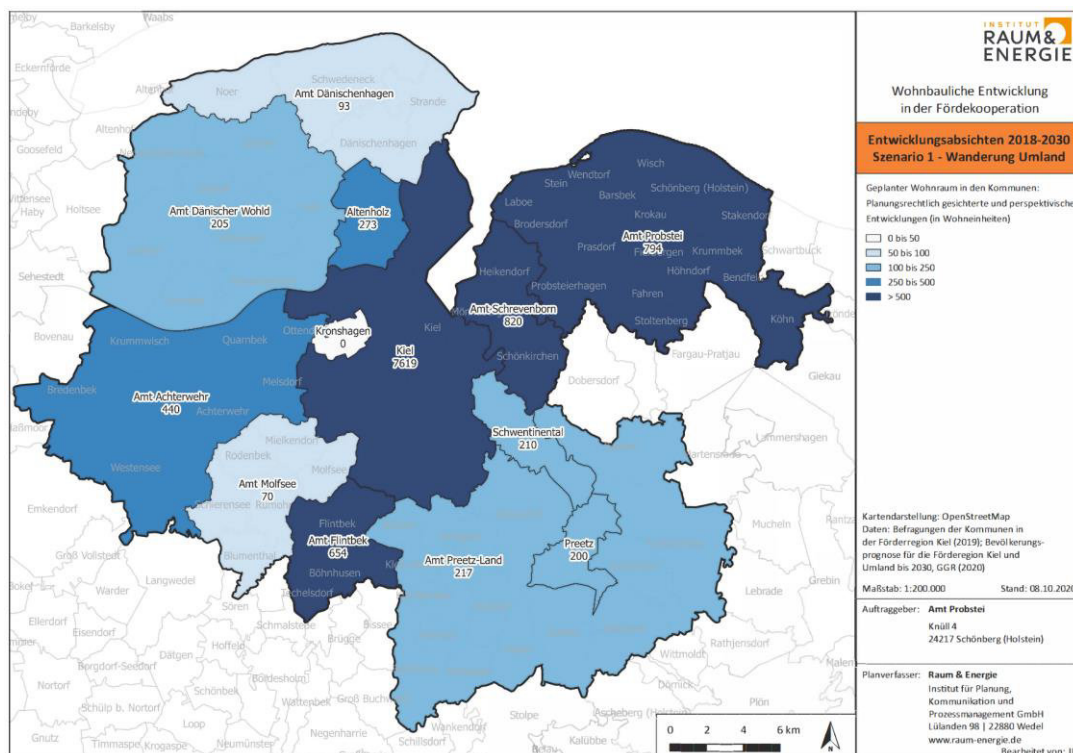


Abbildung 8: Entwicklungsabsichten bis 2030

Quelle: eigene Darstellung

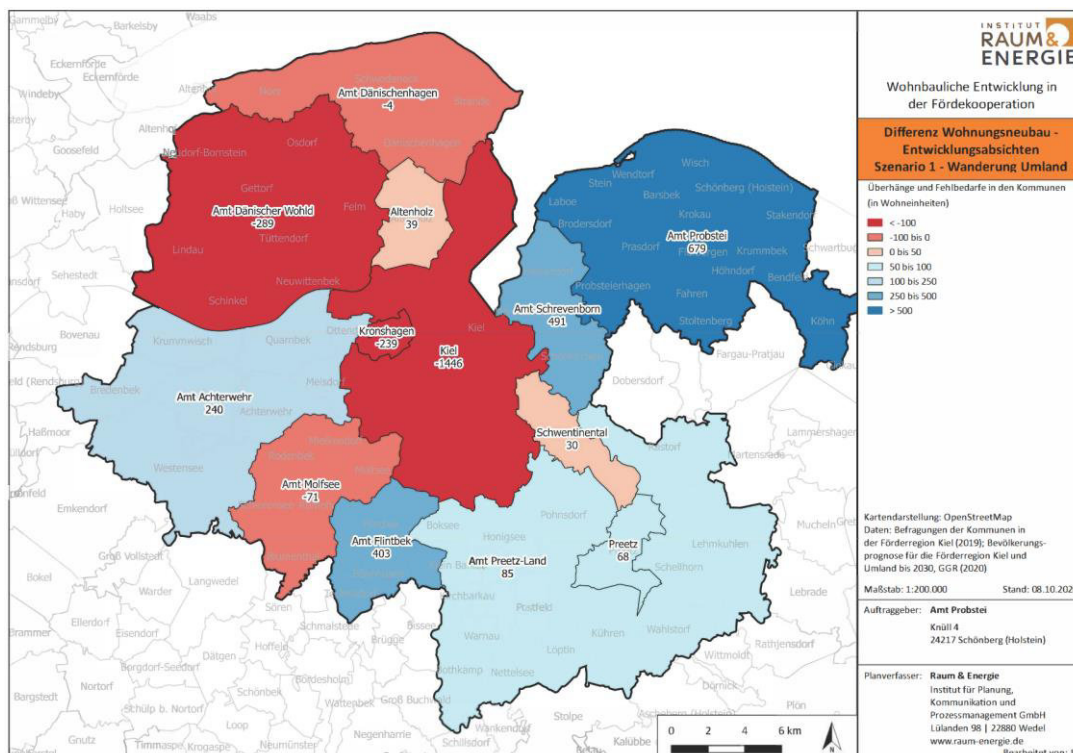


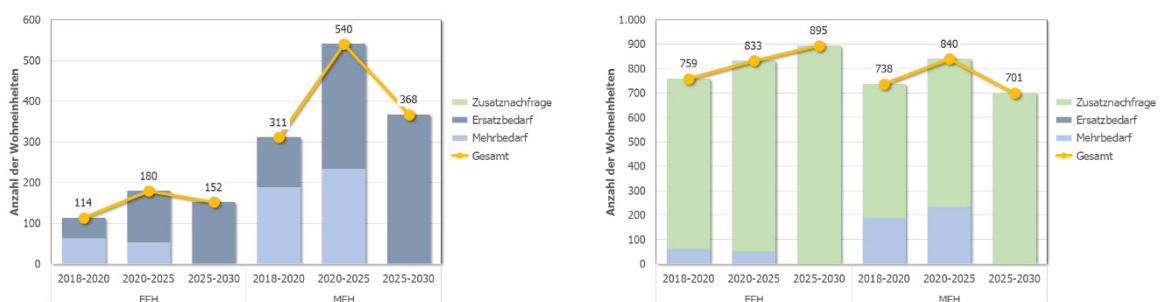
Abbildung 9: Differenz zwischen den Entwicklungsabsichten der Kommunen und dem quantitativen Bedarf

Quelle: eigene Darstellung

3.6 Abschätzung der Zusatznachfrage

Die in Kapitel 3.3 und 3.5 dargestellten Bedarfe beruhen auf einer Ermittlung des demografisch bedingten Mehrbedarfs in der Fördekooperation. In den Kommunen der Region zeigt sich allerdings teilweise eine deutlich höhere Nachfrage nach Wohnraum. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wurde zusätzlich zur Bedarfsabschätzung – die sich aus den demografisch bedingten Mehrbedarfen sowie dem Ersatzbedarf für abgängige Wohnungen ergibt – eine Nachfrageschätzung für das Umland erstellt⁵. Die Ergebnisse in einem Vergleich zwischen Bedarf⁶ und Nachfrage, differenziert für drei Zeiträume sowie für Wohnungen in Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, zeigen Abbildung 10 und Abbildung 11.

Kreis Plön (Teilraum Fördekooperation):



Kreis Rendsburg-Eckernförde (Teilraum Fördekooperation):

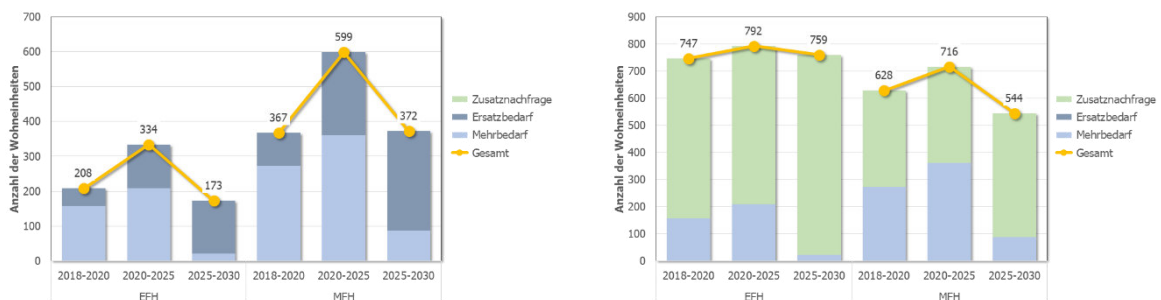


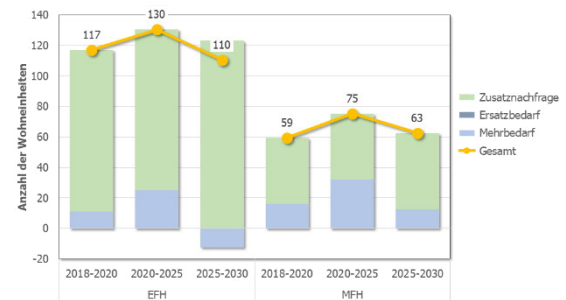
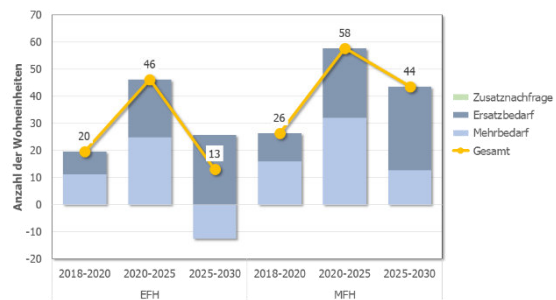
Abbildung 10: Bedarf und Zusatznachfrage in den zur Fördekooperation gehörenden Teilregionen der Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön

Quelle: Berechnung und Darstellung durch Gertz Gutsche Rümenapp (2020)

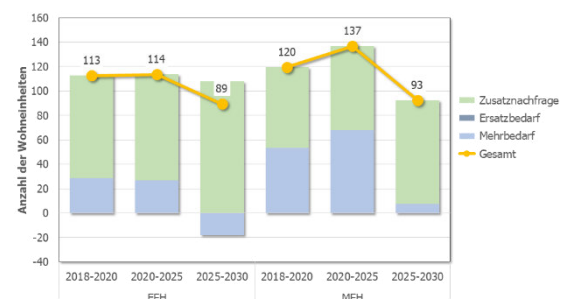
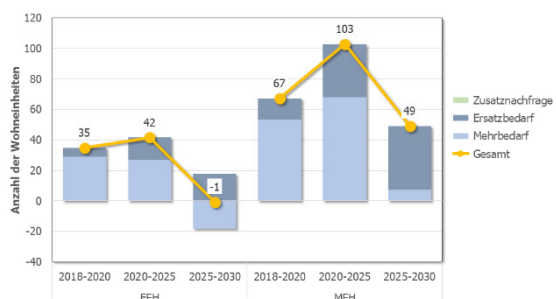
⁵ Die Ermittlung der Zusatznachfrage ist methodisch an die Nachfrageschätzung der Wohnungsmarktanalyse für Schleswig-Holstein (Empirica 2017) angelehnt und beruht auf einem „vollständigen Ausgleich zwischen den Kommunen“ (d. h., dass ein Mehrbedarf, der in der Gemeinde 1 im Amt A entsteht, auch in der Gemeinde 2 im Amt A befriedigt werden kann, sofern dort ein Potenzial vorhanden ist. Damit wird bereits eine gewisse Abstimmung innerhalb der Ämter unterstellt).

⁶ Aus methodischen Gründen kommt es zu geringen Abweichungen der Darstellung der Bedarfe in Kapitel 3.3 bzw. 3.5 und Kapitel 3.6.

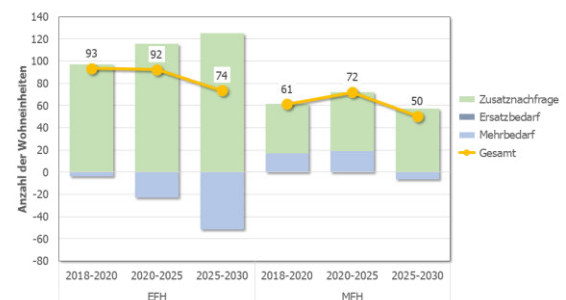
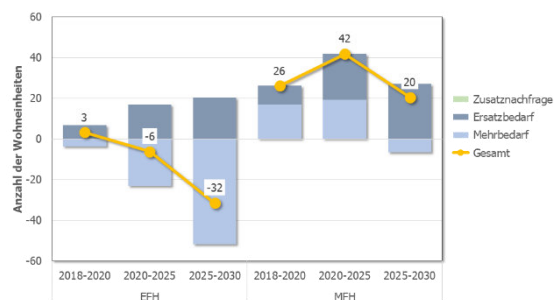
Amt Achterwehr:



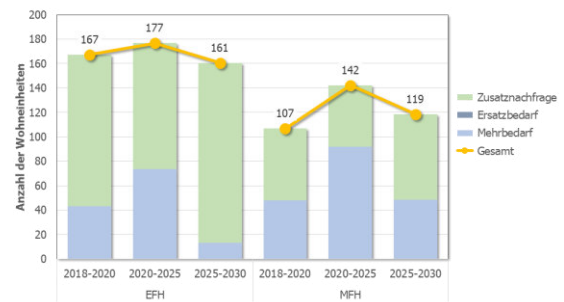
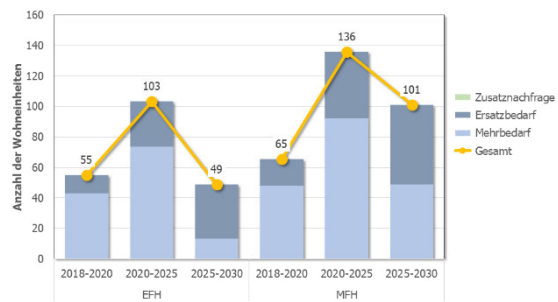
Gemeinde Altenholz:



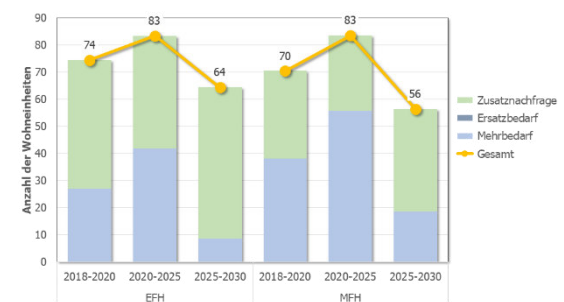
Amt Dänischenhagen:



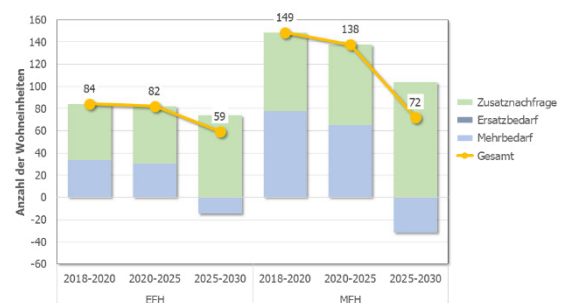
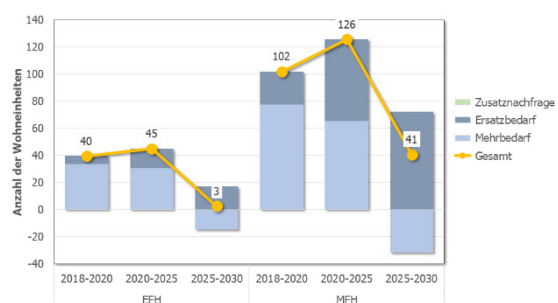
Amt Dänischer Wohld:



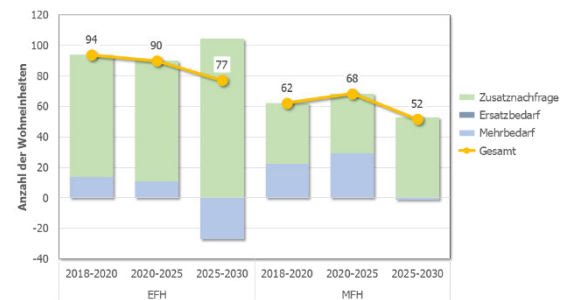
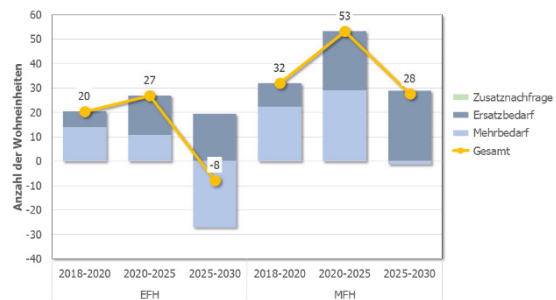
Amt Flintbek:



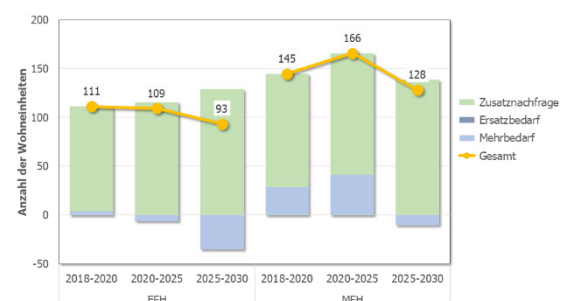
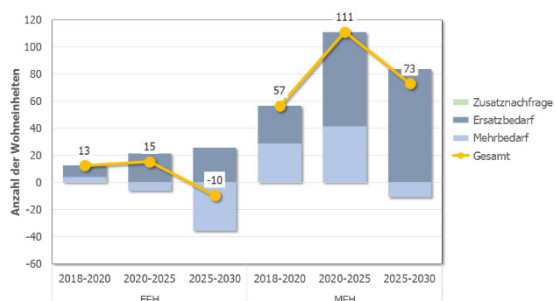
Gemeinde Kronshagen:



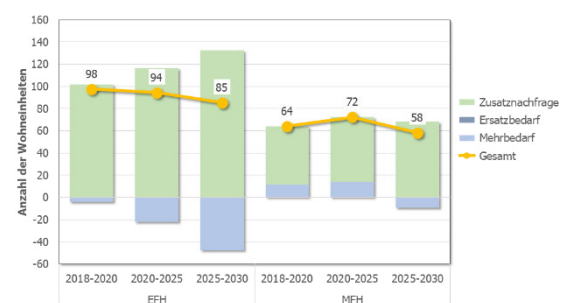
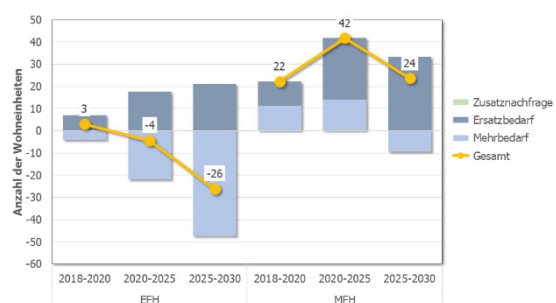
Amt Molfsee:



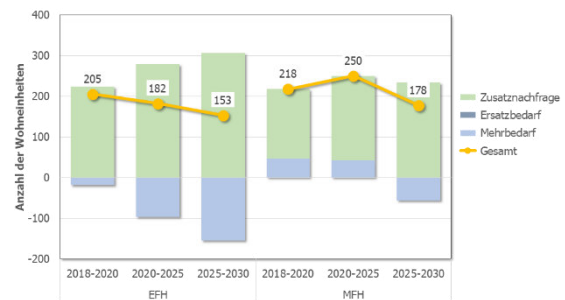
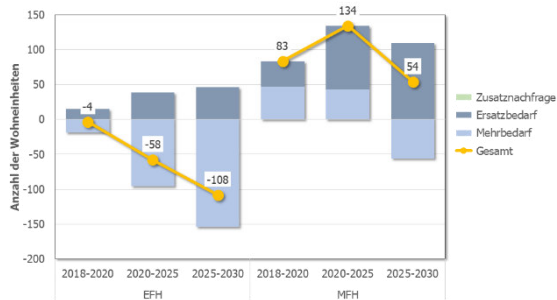
Stadt Preetz:



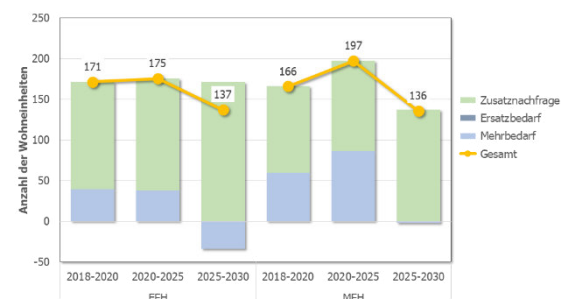
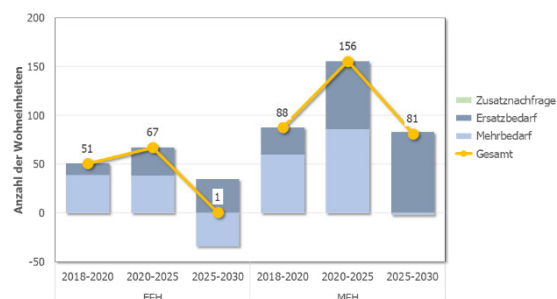
Amt Preetz-Land:



Amt Probstei:



Amt Schrevenborn:



Stadt Schwentinental:

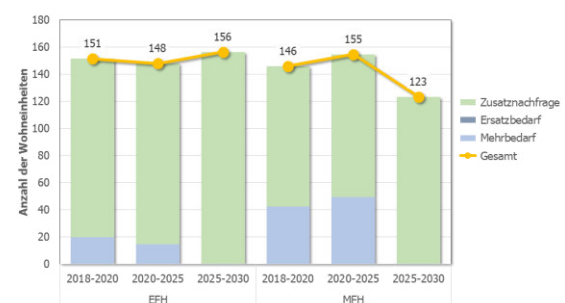
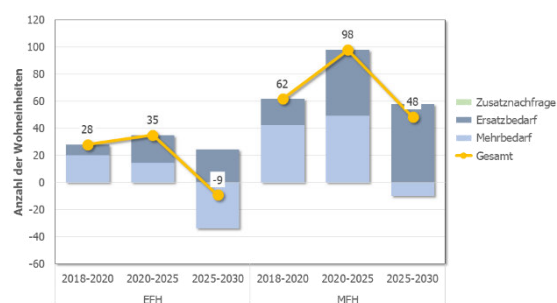


Abbildung 11: Bedarf und Zusatznachfrage in den Ämtern und amtsfreien Kommunen der Fördekooperation

Quelle: Berechnung und Darstellung durch Gertz Gutsche Rümenapp (2020)

Die Abschätzung der Zusatznachfrage zeigt, dass sie den demografisch begründbaren Bedarf deutlich übersteigt. Gründe dafür sind, dass

- die Zusatznachfrage methodisch v. a. entsteht, weil sich eine Nachnutzung von Bestandsgebäuden mit älterem Baujahr (v. a. aus den 1970er Jahren) wegen niedriger Baustandards gegenüber einem Neubau nicht lohnt,
- das derzeitige Zinsniveau Investitionen in Immobilien begünstigt,

- es in der Region eine relativ hohe Nachfrage nach Zweitwohnsitzen und Ferienwohnhäusern bzw. -wohnungen gibt.

Weiterhin zeigt die Schätzung der Zusatznachfrage, dass zwar der demografisch begründbare Bedarf nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern größer ist als der Bedarf nach Wohnungen in Einfamilienhäusern, die Nachfrage nach Wohnungen in Einfamilienhäusern allerdings umgekehrt deutlich höher als nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist.

Festzuhalten ist, dass die Zusatznachfrage deutlich größer als der Bedarf, aber nicht durch die demografische Entwicklung in den Kommunen begründbar ist. Über den Bedarf erstellte Wohnungen in der Region sind zwar derzeit verkäuflich, werden aber langfristig für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung nicht zwingend benötigt.

Daraus folgt, dass eine ausschließliche Orientierung des Wohnungsbaus in der Region an der hohen Nachfrage nicht bedarfsgerecht ist und zu Fehlentwicklungen führen kann:

- Bei einer starken Fokussierung auf einen Neubau über den Bedarf hinaus drohen möglicherweise langfristig Schwierigkeiten in der Marktgängigkeit von Gebäuden im Siedlungsbestand (und das v. a. in ortskernnahen Quartieren aus den 1970er Jahren) mit einem entsprechenden Wertverlust und Folgekosten für Infrastrukturen.
- Bei einer Fokussierung des Neubaus auf die derzeit noch immer stärker nachgefragten Wohnungen in Einfamilienhäusern droht langfristig fehlender (auch kleiner, seniorengerechter und/oder bezahlbarer) Wohnraum in Mehrfamilienhäusern.

Daher gilt es trotz hoher Nachfrage, die Bestandsentwicklung nicht aus dem Blick zu verlieren und verstärkt qualitative Bedarfe im Wohnungsbau zu berücksichtigen!

3.7 Berücksichtigung des qualitativen Bedarfs

Neben dem quantitativ ermittelten Bedarf bzw. der Nachfrage sind für die künftige wohnbauliche Ausrichtung der Fördekooperation auch vermehrt qualitative Bedarfe zu berücksichtigen. Gesellschaftliche Veränderungsprozesse werden immer schneller, Lebensstile und Wohnbedürfnisse differenzieren sich erheblich. Die Nachfrage nach Wohnraum wird dadurch stark beeinflusst. Weiterhin steigen die Kosten für die Bereitstellung von Infrastruktur und das Mobilitätsverhalten ändert sich. Die Nähe zu Daseinsvorsorgeangeboten bekommt gerade für ältere Menschen eine immer größere Bedeutung. Vor diesem Hintergrund wird die Innen- und Bestandsentwicklung immer wichtiger. Dementsprechend ist die Auseinandersetzung mit Trends, die den Wohnungsmarkt beeinflussen (Kap. 3.7.1), sowie mit den absehbaren Entwicklungen zentraler Nachfragegruppen auf dem regionalen Wohnungsmarkt in der Fördekooperation (Kap. 3.7.2) unentbehrlich.

3.7.1 Trendentwicklungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt

Der qualitative Bedarf wird u. a. von folgenden Trends (stark) beeinflusst, die z. T. auch die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose unterstützen:

Alterung der Bevölkerung

Die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre werden in den kommenden Jahren das Rentenalter erreichen. Auch in der Fördekooperation ist demnach mit einem deutlichen Anstieg der über 65-Jährigen zu rechnen: Bis 2030 werden mehr als 9.000 Personen über 65 Jahre dazukommen. Davon sind 5.200 Personen über 80 Jahre (siehe Kapitel 3.1.1).

Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich eine Verschiebung der Wohnungsnachfrage von Familien- und jüngeren Haushalten hin zu Seniorenhaushalten abzeichnet. Die Nachfragegruppe der Senior*innen wird somit an Bedeutung gewinnen. Insbesondere in den eher ländlich geprägten Ämtern und peripher gelegenen Kommunen wird ein stärkerer Anstieg zu verzeichnen sein als in den an Kiel angrenzenden Räumen.

Verkleinerung der Haushaltsgrößen

Aufgrund des steigenden Anteils von Älteren an der Bevölkerung sowie sich verändernder Lebensstile steigt die Zahl der Haushalte und die durchschnittliche Haushaltsgröße wird sinken. Lag die durchschnittliche Haushaltsgröße 2018 bei 1,9 Personen, so wird sie 2030 bei 1,84 liegen. Wird für kooperationsangehörigen Kommunen aus den Kreisen Plön und Rendsburg wird mittlere Haushaltsgröße von 2,1 Personen prognostiziert, so wird für Kiel eine Haushaltsgröße von 1,7 Personen vorausberechnet. Diese Entwicklung bedeutet, dass der wohnbauliche Bedarf sich zukünftig vermehrt auf die Ansprüche von Alleinstehenden und Älteren gründet.⁷

Steigende Wohnkosten

Die Mieten und Kaufpreise von Wohnimmobilien sind in den letzten Jahren in allen Preissegmenten gestiegen. Dieser Preisanstieg ist zum einen auf Wohnungsknappheit zurückzuführen, zum anderen aber auch auf die steigenden Bau- und Modernisierungskosten. Die Verknappung des Wohnraumangebotes hat mehrere Gründe und lässt sich u. a. auf die Baulandhortung von Eigentümer*innen, auf den demografischen Wandel und auf Wanderungsbewegungen zurückführen.⁸ Der Bedarf an günstigem, bezahlbarem Wohnraum steigt.

Steigende Qualitätsansprüche an Wohnraum

Neben dem demografischen Wandel haben auch sich ändernde und steigende Qualitätsansprüche Auswirkungen auf den regionalen Wohnungsmarkt der Fördekooperation. Die Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein stellt generell steigende Qualitätsansprüche bei den Nachfragern fest.⁹ Es wird vermehrt Wert darauf gelegt, dass die Wohnung den Anforderungen der aktuellen Lebensphase (speziell bei Familien und Senior*innen) hinsichtlich Größe, Lage, Zuschnitt und Preis entspricht. Diese Entwicklung stellt die Kommunen vor komplexe städtebauliche und ortsplanerische Herausforderungen und erfordert eine stärkere Auseinandersetzung mit dem Bestand.

Trends nach Nachfragegruppen

Aufgrund der demografischen Alterung verschieben sich die Bedarfe der Bevölkerung und der einzelnen Nachfragegruppen. Die bisher nachfragestarke Gruppe der Familien wird zukünftig an Bedeutung verlieren, da diese absolut abnimmt. Gleichzeitig steigt die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte (siehe Kapitel 3.7.2), sodass vermehrt kleinere Wohnungen (teilweise seniorengerecht) nachgefragt werden.

Steigende Infrastrukturkosten

⁷ Vgl. Gertz Gutsche Rümenapp (2020): Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Förderegion

⁸ Empirica (2017): Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein, S. 59ff

⁹ Ebd., S. 5, S. 125

Die Kosten für neue Infrastrukturen und Mobilität steigen überproportional. Flächen im Außenbereich werden immer knapper und wertvoller. Die Nähe zu Daseinsvorsorgeangeboten bekommt gerade für ältere Menschen und Singles immer größere Bedeutung. Innenentwicklung wird damit immer wichtiger.

3.7.2 Entwicklungen zentraler Nachfragegruppen auf dem regionalen Wohnungsmarkt in der Fördekooperation

Im Folgenden werden die absehbaren Entwicklungen der Nachfragegruppen Senior*innen, Singles und Alleinlebende, Familien sowie Geringverdiener und die Qualitäten, die sie auf dem Wohnungsmarkt nachfragen, dargestellt.

Senior*innen

Die Nachfragegruppe „Senior*innen“ bezeichnet v. a. Personen ab dem Rentenalter von 65 Jahren, die überwiegend in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben und ggf. barrierearme Wohnformen nachfragen sowie Wohnformen mit Pflegeunterstützung (z. B. betreutes Wohnen).

Entwicklung der Nachfragegruppe in der Fördekooperation

Die gemeinsame Wohnungsmarktregion der Fördekooperation ist durch eine Verschiebung der Altersklassen und eine deutliche Alterung der Bevölkerung bis 2030 gekennzeichnet. Insgesamt wird ein Anstieg der über 65-Jährigen um 9.350 Personen prognostiziert, wobei der Anstieg der über 80-Jährigen mit 24,8 % (+ 5.300 Personen) besonders stark ist. Jedoch sind auch hier teilräumliche Unterschiede zu erkennen. So wird die Gruppe der über 66- bis 80-Jährigen am stärksten in den Ämtern Achterwehr (27,8 %), Dänischer Wohld (23,1 %) und Preetz-Land (21,7%) ansteigen. Die Kohorte der über 80-Jährigen steigt überdurchschnittlich in den Ämtern Dänischenhagen (46,5 %), Flintbek (54,3 %) und Probstei (54,6 %). Geringe Zuwächse sind in den Städten Kiel, Preetz, in der Gemeinde Kronshagen und im Amt Achterwehr zu verzeichnen.¹⁰

Generell kann davon ausgegangen werden, dass sich eine Verschiebung der Wohnungsnachfrage von Familienhaushalten und jüngeren Haushalten zu Seniorenhaushalten abzeichnet. Vor allem in den eher ländlich geprägten Ämtern und peripher gelegenen Kommunen wird ein noch stärkerer Anstieg zu verzeichnen sein als in an Kiel angrenzenden Räumen.

Tabelle 4: Entwicklung der über 80-Jährigen 2018 bis 2030

	2018	2030	Entwicklung 2018-2030	
Kiel, Landeshauptstadt	11.529	13.121	+1.592	+13 %
Umland	9.362	13.361	+3.729	+ 39 %
Fördekooperation gesamt	21.161	26.482	+5.321	+ 25 %

Quelle: Gertz Gutsche Rümenapp (2020)

Nachgefragte Qualitäten

Senior*innen haben – verglichen mit anderen Nachfragegruppen – einen geringen Wohnflächenbedarf, da Rentner*innen überwiegend in Ein- und Zweipersonenhaushalten leben. In der

¹⁰ Vgl. GGR (2020): Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Förderegion

Regel werden bedarfsgerechte (altengerechte) Angebote nachgefragt, mit einer Wohnfläche zwischen 60 und 99 m² (siehe Abbildung 12).



Abbildung 12: Wohnpräferenzen nach Nachfragegruppen

Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein (2020a-c)

Aufgrund fehlender Angebote (insbesondere in den Umlandkommunen), zu großer Hemmnisse für einen Umzug, aber auch aus sentimentalen Gründen kommt es häufig dazu, dass Senior*innen in ihren zu großen, nicht bedarfsgerechten (Eigen-)Heimen wohnen bleiben. Diese stehen dann (zuziehenden) Familien nicht zur Verfügung, sodass für diese Nachfrage zusätzlicher Neubau notwendig wird.

Dementsprechend werden im Hinblick auf künftige wohnungs- und städtebaupolitische Erfordernisse im Wohnumfeld insbesondere folgende „demografiesensible“ Bereiche an Bedeutung gewinnen:¹¹

- Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheken, ÖPNV-Anbindung
- Verbundenheit mit dem und soziale Integration im Stadtteil
- Zustand des unmittelbaren Wohnumfeldes

Gleichzeitig sind zahlreiche Rentner*innen von Altersarmut betroffen bzw. gefährdet.

¹¹ Bertelsmannstiftung (o. J.): Sozialplanung für Senioren. Das 2. Handbuch, S. 68

Singles und Alleinlebende

Diese Nachfragegruppe beinhaltet Ein- und Zweipersonenhaushalte. Die Bewohner*innen können erwerbstätig sein, sich in Ausbildung befinden oder im Rentenalter sein.

Entwicklung der Nachfragegruppe in der Fördekooperation

Deutschlandweit gibt es einen Trend zu Verkleinerung der Haushaltsgrößen, der sich auch in der Fördekooperation widerspiegelt. Anhand der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Region lässt sich erkennen, dass trotz teils räumlich sinkender Bevölkerungszahlen die Haushaltszahlen steigen.

In den kommenden Jahrzehnten ist angesichts der demografischen Struktur in den meisten Ämtern und amtsfreien Kommunen mit einer deutlichen Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte zu rechnen. Die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern wird hingegen überall zurückgehen (vgl. Tabelle 5). Dies liegt neben niedrigen Geburtenraten vor allem daran, dass die geburtenstarken Jahrgänge in den nächsten eineinhalb Jahrzehnten sukzessive das Rentenalter erreichen. Die Familienhaushalte dieser Kohorte teilen sich bereits gegenwärtig auf, da die Kinder ausziehen und damit statt eines großen Haushalts mehrere kleinere Haushalte entstehen.¹²

In den Kieler Umlandkommunen wird der Anteil der Einpersonenhaushalte um 7,4 % ansteigen, das entspricht einem Plus von 1.680 Haushalten. Die Anzahl der Zweipersonenhaushalte wird um 2,8 % ansteigen, eine Zunahme von 840 Haushalten. Mehrpersonenhaushalte mit drei und mehr Personen werden hingegen abnehmen. Die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird in allen Ämtern und amtsfreien Kommunen ansteigen. Ausnahme bildet das Amt Probstei, wo ein leichter Rückgang der Zweipersonenhaushalte (-1,6 %; -70) prognostiziert wird. Anteilsmäßig erhöht sich die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte am stärksten im Amt Dänischer Wohld (9,8 %; +490 Haushalte), gefolgt von dem Amt Flintbek (+8,1 %; +219 Haushalte) und der amtsfreien Gemeinde Altenholz (7,2 %; +239 Haushalte). Die geringen Zuwächse im Amt Probstei (+1,8 %, +150 Haushalte) und im Amt Preetz-Land (+0,6 %, +100 Haushalte) sind auf die im Ausgangsjahr höheren Anteile der älteren Bevölkerungsgruppe und damit auch der kleineren Haushalte zurückzuführen.¹³

Tabelle 5: Entwicklung der Haushaltsgrößen bis 2030

Amt / Amtsfreie Kommune	Ein- und Zweipersonen- haushalte	Drei- und Mehrperson- haushalte	Gesamt- entwicklung
Kronshagen	+160	0	+160
Altenholz	+240	-70	+170
Schwentinental	+160	-80	+80
Preetz	+190	-170	+20
Amt Dänischer Wohld	+490	-170	+320
Amt Dänischenhagen	+140	-190	-50

¹² Vgl. Holtermann/Otto (2015): HWWI Policy Report Nr. 21: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg, S. 21

¹³ Vgl. Gertz Gutsche Rümenapp (2020): Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Förderregion bis 2030

Amt Achterwehr	+220	-140	+80
Amt Molfsee	+130	-80	+50
Amt Flintbek	+220	-30	+190
Amt Preetz-Land	+100	-150	-60
Amt Schrevenborn	+320	-130	+190
Amt Probstei	+150	-380	-230
Summe Umland	+2.520	-1.590	+920

Quelle: Gertz Gutsche Rümenapp (2020)

Die Altersstruktur dieser Nachfragegruppe zeigt, dass es sich bei ihr v. a. um einen älteren Personenkreis handelt. Einen weiteren Anteil machen Studierende und Auszubildende (vor allem in Kiel und teilweise in Altenholz), berufstätige Alleinlebende sowie Paare aus.

Nachgefragte Qualität

Ein- und Zweipersonenhaushalte haben, im Vergleich zu Familien (siehe Abbildung 12), einen geringeren Wohnflächenbedarf, folglich wird der Bedarf an kleineren Wohneinheiten steigen. Singles und kinderlose Paare suchen vor allem Wohnungen in zentraler Lage. Da ein großer Teil dieser Nachfragegruppe deckungsgleich mit der Nachfragegruppe „Senior*innen“ ist bzw. sich ein großer Anteil an Personen in dieser Gruppe befindet, die in den nächsten 15 Jahren das Rentenalter erreichen wird, werden in dieser Gruppe auch zunehmend altengerechte Wohnungen nachgefragt.

Nachfragegruppe Familien

Mit der Nachfragegruppe „Familie“ ist vor allem die Kern- bzw. Kleinfamilie gemeint. Dies bedeutet, dass es sich hierbei um zwei Personen (Eltern) mit einem oder mehreren Kindern handelt. Unter die Zielgruppe fallen jedoch auch Mehrgenerationenhaushalte mit Kindern sowie alleinerziehende Elternteile, die mit ihrem Kind bzw. ihren Kindern in einem Haushalt leben.

Entwicklung der Nachfragegruppe in der Fördekooperation

Aufgrund von Geburtenrückgängen schrumpft die Zielgruppe Familie trotz positivem Wanderungssaldo. Der Trend geht stattdessen in Richtung kleinerer Haushaltsgößen und hin zu Ein- und Zweipersonenhaushalten. Die Gemeinden im direkten Umland von Kiel mit gutem Zugang zur Verkehrsinfrastruktur sind davon etwas ausgenommen, da sich Familien, welche einen höheren Platzbedarf haben als andere Zielgruppen (siehe Abbildung 12), dorthin orientieren, wo die Grundstückspreise niedriger sind als in Kiel.

Unter der Annahme, dass sich unter den Drei- und Mehrpersonenhaushalten überwiegend Familien befinden, wird es laut der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose in keinem Amt bzw. amtsfreien Kommunen einen nennenswerten Anstieg geben. Der geringste Rückgang wird im Amt Flintbek (-2,8 %; -25 Haushalte) und in der Stadt Schwentinental (-4,8%; -80 Haushalte) erwartet. Des Weiteren sind die Siedlungsschwerpunkte im Vergleich lediglich von einem leichten Rückgang charakterisiert, der auf die gute Infrastrukturausstattung und die Verkehrsanbindung zurückzuführen ist.

Nachgefragte Qualität

Von der Nachfragegruppe werden in der Fördekooperation überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser nachgefragt. Im Vordergrund stehen dabei die Anzahl der Zimmer und ein bezahlbares, bedarfsgerechtes Angebot. Dabei kommen für Familien auch Geschosswohnungen in Frage, wenn familienfreundliche Kriterien, z. B. überschaubare Gebäude, private Freiflächen – z. B. großzügiger Balkon, Terrasse oder Gartennutzung – und Unterstellmöglichkeiten, erfüllt werden.¹⁴

Nachfragegruppe Geringverdiener

Als Geringverdiener werden Personen mit geringem Einkommen, die Leistungen nach dem SGB erhalten, sowie Arbeitslose und Haushalte mit Wohngeldbezug bezeichnet.

Entwicklung der Nachfragegruppe in der Fördekooperation

Die Zahl der Geringverdiener in den Kreisen der Fördekooperation ist in den letzten Jahren konstant geblieben. Die Arbeitslosenzahlen sind zwischen 2011 und 2019 um 4.200 gesunken. Jedoch ist die Anzahl der Haushalte mit Wohngeldbezug in den Kreisen Plön, Rendsburg-Eckernförde und der Stadt Kiel angestiegen, was auf die Wohngeldreform zum 01.01.2016 zurückzuführen ist, die den Empfängerkreis mit Anspruch auf Wohngeld ausgeweitet hat.¹⁵

Der Bestand an geförderten Wohneinheiten ist gesunken und wird bis 2030 weiterhin drastisch abnehmen. Der Bestand an zweckgebundenen Wohneinheiten wird 2030 im Kreis Plön 37 %, im Kreis Rendsburg-Eckernförde 44 % sowie in der Landeshauptstadt Kiel 36 % der Menge von 2019 betragen.

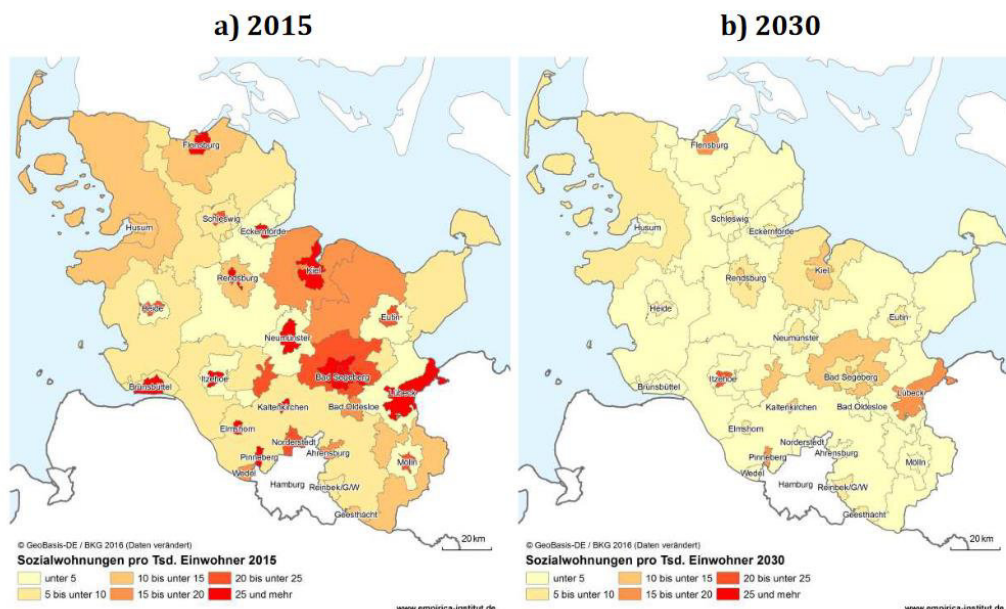


Abbildung 13: Anzahl Sozialwohnungen pro tausend Einwohner 2015 und 2030

Quelle: Empirica (2017)

¹⁴ Empirica (2017): Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein, S.5, S.10

¹⁵ IB.SH (2020a-c): Wohnungsmarktpreise der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde und der Landeshauptstadt Kiel

Aufgrund des Rückgangs an gefördertem Wohnraum empfiehlt die Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein eine Ersatzquote von 75 % der wegfallenden Belegungsrechte in den Zentren und im Umland der Zentren, dementsprechend auch in der Fördekooperation.¹⁶ Die Medianangebotsmieten sind in den Teilräumen der Fördekooperation angestiegen. Im Kreis Plön und Rendsburg-Eckernförde liegen die Angebotsmieten unter dem Landesdurchschnitt, in der Landeshauptstadt Kiel liegen diese über dem Durchschnitt.¹⁷ In den letzten Jahren ist es zu einer merklichen Anspannung auf dem Wohnungsmarkt in Kiel gekommen. Somit ist davon auszugehen, dass die Angebotsmieten im Kiel-nahen Raum aufgrund der hohen Nachfrage auch über dem Durchschnitt liegen. Insbesondere in Kiel ist eine dynamische Preisentwicklung der letzten 10 Jahre zu erkennen. Die Frage nach „bezahlbarem Wohnraum“ ist für einen immer größeren Teil der Bevölkerung relevant. Die Nettokaltmiete für Leistungsberechtigte nach SGB II ist zwischen 2015 und 2018 um 10 % in Kiel, um 14 % im Kreis Plön und um 17 % im Kreis Rendsburg-Eckernförde angestiegen.¹⁸

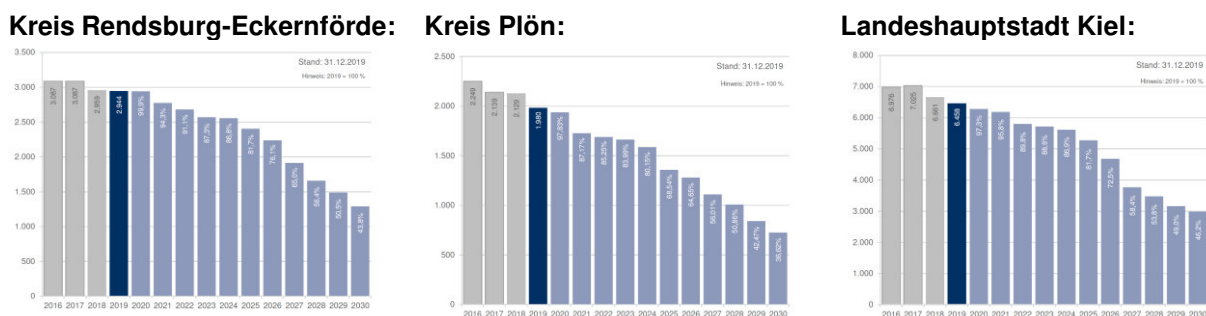


Abbildung 14: Bestand und vertragsmäßiger Verlauf der Zweckbindungen

Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein (2020)

Nachgefragte Qualität

Haushalte mit geringem Einkommen sind am stärksten von einer hohen Wohnkostenbelastung betroffen und überschreiten oftmals den Richtwert, dass nicht mehr als 30 % des verfügbaren Haushaltseinkommens für die Wohnkosten ausgegeben werden sollen.

Die Flächenpotenzialanalyse des Ordnungsraumes geht davon aus, dass in den Siedlungsschwerpunkten die Nachfrage nach gefördertem Wohnraum (auch von der eigenen Bevölkerung) steigen wird. Dabei wird angemerkt, dass der Neubau von öffentlich gefördertem Wohnraum im Umland i. d. R. nicht zu einer „Landverschickung von Hartz IV“ aus der Kernstadt (Kiel) ins Umland führt.

Die Nachfrage dieser Zielgruppe umfasst nicht nur gefördertem Wohnraum, es besteht auch eine steigende Nachfrage nach frei finanzierten Wohnungen, zur Eigentumbildung oder zur Miete.

¹⁶ Empirica (2017): Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein, S. 7

¹⁷ Investitionsbank Schleswig-Holstein (2020): Wohnungsmarktpreise der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde und der Landeshauptstadt Kiel

¹⁸ Investitionsbank Schleswig-Holstein (2020): Wohnungsmarktpreise für die Kreise Plön, Rendsburg-Eckernförde

3.8 Untersuchung von möglichen Schwerpunkten für den Wohnungsbau

Im Raum der Fördekooperation sind 19 Siedlungsschwerpunkte für den Wohnungsbau durch die Regionalplanung definiert (siehe Kap. 2.2). Anhand der Fragebögen zur wohnbaulichen Entwicklung, der vorliegenden Flächenpotenzialanalyse und der Bürgermeister*innengespräche wurden die Siedlungsschwerpunkte in der Fördekooperation dahingehend untersucht, ob eine (überörtliche) wohnbauliche Entwicklung möglich ist oder ob Einschränkungen bestehen. Diese Siedlungsschwerpunkte wurden in zwei Kategorien unterteilt:

- Kategorie 1 umfasst alle Siedlungsschwerpunkte, die diese Funktion auch voll ausführen können,
- Kategorie 2 umfasst Siedlungsschwerpunkte, die diese Funktion aufgrund von Flächenengpässen, Hemmnissen in der Aktivierung von Innenbereichsflächen und/oder einer ausgelasteten Infrastruktur nicht voll ausführen können. In diesen Fällen wird eine Abstimmung mit dem Umland empfohlen, um diesen Missstand auszugleichen und eine bedarfsgerechte Entwicklung zu ermöglichen.

Zusätzlich wurden weitere potenzielle Siedlungsschwerpunkte in einer dritten Kategorie aufgeführt:

- Kategorie 3 enthält Gemeinden, die bisher keine Siedlungsschwerpunkte sind, sich jedoch aufgrund der Kriterien Lage (Siedlungszusammenhänge in der Fördekooperation), Erreichbarkeit (ÖPNV-Erreichbarkeit), Infrastrukturausstattung (vorhandene Betreuungseinrichtungen wie Schule/Kita; Einkaufsmöglichkeiten) und Entwicklungsabsichten bzw. -bereitschaft eignen, weitere wohnbauliche Bedarfe zu decken.

Die Identifizierung und Untersuchung der Siedlungsschwerpunkte gilt es, im weiteren interkommunalen Prozess in der Fördekooperation sowie mit der Landesplanung zu erörtern und vertieft zu prüfen.

Tabelle 6: Siedlungsschwerpunkte in der Fördekooperation

Kategorie 1: Siedlungsschwerpunkt (regionalplanerische Funktion)	Kategorie 2: Siedlungsschwerpunkt (regionalplanerische Funktion) mit Einschränkungen	Kategorie 3: potenzielle weitere Schwerpunkteorte
Kiel (Oberzentrum)	Kronshagen	Schellhorn ¹⁹
Achterwehr (Siedlungsschwerpunkt)	Melsdorf	Ottendorf ²⁰
Altenholz (Stadttrankern II. Ordnung)	Felde (ländlicher Zentralort)	Tüttendorf ²¹
Dänischenhagen (Siedlungsschwerpunkt)	Molfsee	

¹⁹ Kriterien: Regionalbahn und Bus; 1 Kindergarten, 1 Grundschule; Edeka; Entwicklungsabsicht: 65 Wohneinheiten über Bedarf (Gesamt 65); baulicher Siedlungszusammenhang zu Preetz

²⁰ Kriterien: Bus 19-22 Minuten Fahrzeit, werktags alle 30-70 Minuten, am Wochenende alle 50-150 Minuten; zwei Kindergärten, jedoch an Kapazitätsgrenze; keine Einkaufsmöglichkeiten vor Ort, aber Nähe zu Kiel und Kronshagen; Entwicklungsabsicht: 30 Wohneinheiten über Bedarf (gesamt 30); Lage zu Kronshagen/Kiel

²¹ Kriterien: Bus 24-26 Minuten Fahrzeit, werktags alle 30-90 Minuten, am Wochenende alle 120 Minuten; 2 Kindergärten; keine Einkaufsmöglichkeiten, jedoch Nähe zu Gettorf; Entwicklungsabsicht: 35 Wohneinheiten über Bedarf (gesamt 60); Lage zu Gettorf

Kategorie 1: Siedlungsschwerpunkt (regionalplanerische Funktion)	Kategorie 2: Siedlungsschwerpunkt (regionalplanerische Funktion) mit Einschränkungen	Kategorie 3: potenzielle weitere Schwerpunkteorte
Strande (Siedlungsschwerpunkt)	Gettorf (Unterzentrum)	
Flintbek (Stadttrandkern II. Ordnung)	Preetz (Unterzentrum)	
Schwentinental (Stadttrandkern II. Ordnung)	Heikendorf (Stadttrandkern II. Ordnung)	
Schönberg (Unterzentrum)	Laboe (Siedlungsschwerpunkt)	
Probsteierhagen (Siedlungsschwerpunkt)		
Mönkeberg (Siedlungsschwerpunkt)		
Schönkirchen (Siedlungsschwerpunkt)		
Bredenbek (überörtliche Versorgungsfunktion)		

Quelle: eigene Darstellung

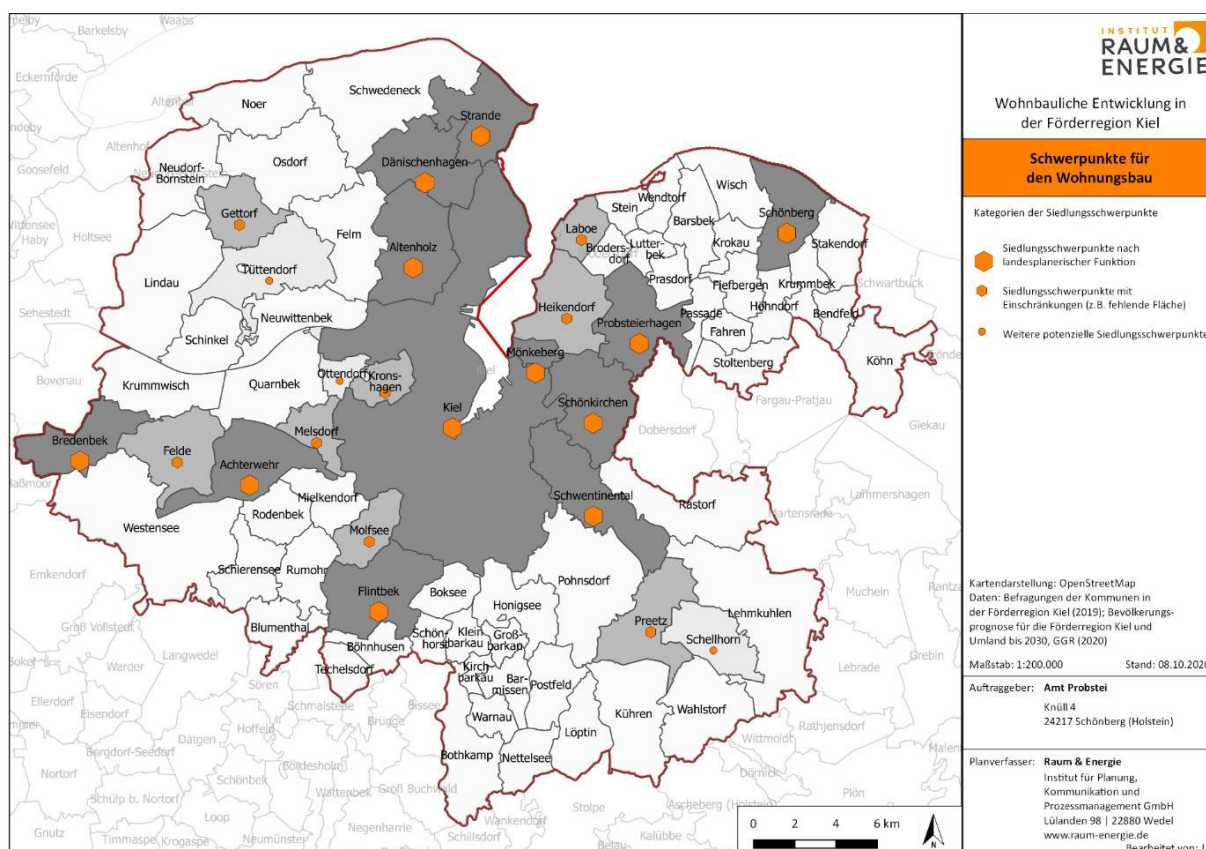


Abbildung 15: Schwerpunkte für den Wohnungsbau

Quelle: eigene Darstellung

4 Handlungsempfehlungen: „Mutig, innovativ und kooperativ handeln“

Ausgehend von der Zielsetzung des Fachbeitrages und der Ausgangslage sowie der Datengrundlage und Trends in der Fördekooperation ergeben sich folgende Empfehlungen für eine bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung zum Nutzen der gesamten Fördekooperation, die im Weiteren ausgeführt, mit Ansätzen zur Umsetzung hinterlegt und mit Beispielen angereichert werden:

1. Verbesserung der Transparenz und Intensivierung der interkommunalen Abstimmung
2. Strategische Handlungsansätze und Maßnahmen zur Stärkung des qualitativen Wohnungsbaus
3. Räumliche Handlungsschwerpunkte der wohnbaulichen Entwicklung
4. Stärkung der kommunalen Planungshoheit und höhere Flexibilität
5. Flankierende Maßnahmen

Im Folgenden werden jeweils

- Empfehlungen grün,
- Ansätze zur Umsetzung blau und
- eine Aufzählung guter Beispiele grau

hinterlegt. Steckbriefe der Guten Beispiele finden sich in Kapitel 5.

4.1 Verbesserung der Transparenz und Intensivierung der interkommunalen Abstimmung

Empfehlungen

Zielsetzung der Fördekooperation ist eine bedarfsgerechte und qualitativ hochwertige Flächenentwicklung in der Gesamtregion. Angesichts des gemeinsamen Wohnungsmarktes in der Fördekooperation ist es erforderlich, die Transparenz zwischen den Kommunen und die interkommunale Abstimmung zu verbessern.

Eine Zusammenarbeit der Kommunen schränkt die kommunale Eigenständigkeit nicht ein, sondern kann sie zusätzlich stärken. Durch die Zusammenarbeit und Abstimmung erhalten die Kommunen die Möglichkeit, ihre Interessen in der Region (oder einem Teilraum) zu verankern und sich mit gleichberechtigten Partnern auszutauschen. In diesem Sinne soll es nicht um Verzicht gehen oder darum, die Entwicklung einzelner Kommunen zu beschränken, sondern stattdessen „gemeinsam mehr“ zu erreichen.

Für eine regional bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung ist es notwendig, dass die Kommunen ihre wohnbaulichen Entwicklungstendenzen transparent kommunizieren, um eine nachhaltige und qualitative Entwicklung zu erzielen. Das schließt u. a. die Funktionssicherung der Kommunen, eine zielgerichtete Innenentwicklung und ein differenziertes Wohnraumangebot in den Kommunen ein.

Ansätze zur Umsetzung

Zur Umsetzung werden folgende Ansätze empfohlen, die mit zunehmender Intensität der Zusammenarbeit aufeinander aufbauen:

- Austauschforum Wohnen/Koordinierungsstelle

Ein Austauschforum Wohnen bzw. eine Koordinierungsstelle als niedrigschwelliger Ansatz dient dazu, Transparenz über die Entwicklungen in der Region zwischen den Kommunen herzustellen und das weitere gemeinsame Vorgehen zu erörtern und abzustimmen. Somit ist sie dafür zuständig, die Kommunalpolitik für die anstehenden Herausforderungen auf dem gemeinsamen Wohnungsmarkt zu sensibilisieren, eine möglichst einheitliche politische Meinungsbildung der beteiligten Gebietskörperschaften herbeizuführen, um dann Prozesse und Maßnahmen zur Umsetzung zu initiieren und flankierende Maßnahmen (siehe Kap. 4.5 **Fehler! Textmarke nicht definiert.**) umzusetzen. Ein Austauschforum Wohnen sollte als dauerhafter Gesprächskreis zur Wohnraumentwicklung angesehen werden, in das auch Bauwirtschaft, Banken und die Landesplanung einbezogen werden.

Das Austauschforum bzw. die Koordinierungsstelle kann bei der Stadt Kiel angesiedelt werden. Eine Einbindung und Rolle der KielRegion ist zu prüfen.

- Gemeinsame Ziele und Leitlinien einer wohnbaulichen Entwicklung

Eine zentrale Voraussetzung für die Intensivierung der interkommunalen Zusammenarbeit ist, sie auf gemeinsame Ziele zu stützen, die gemeinsam und konsensual definiert werden müssen. In Bezug auf eine Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung sind quantitative und qualitative Zielsetzungen erforderlich.

Qualitative Ziele gewährleisten eine auch qualitativ hochwertige und bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung in den Kommunen. Zum einen betrifft dies die Schaffung einer ausreichenden Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt unter Berücksichtigung der Alters- und Sozialstrukturen. Zum anderen betrifft es eine intensive Befassung mit dem Siedlungsbestand. Eine Umsetzung der gemeinsamen Ziele kann durch entsprechende (im Idealfall verbindliche) Leitlinien bzw. Lage- und Qualitätskriterien erfolgen, die zwischen den Raumtypen bzw. Teilräumen differenziert werden können.

Quantitative Zielsetzungen basieren auf den errechneten Bedarfen, die wiederum aus der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose abgeleitet werden (siehe Kapitel 3.3). Eine Umsetzung der quantitativen Ziele kann durch (im Idealfall verbindliche) Wohnbaukontingente und/oder Flächenmengen teilräumlich oder auch für den Gesamtraum erfolgen.

- Teilräumliche oder vorhabenbezogene Kooperationen/Abstimmungen

Empfohlen wird eine Initiierung interkommunaler Kooperationen in Teilräumen der Fördekooperation zur Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung. Dabei sollte eine eigenverantwortliche Steuerung der Siedlungsentwicklung innerhalb der Kooperationsräume im Vordergrund stehen, verbunden mit der Erwartung, dass so

- eine bedarfsgerechte und qualitativ hochwertige Flächenentwicklung gewährleistet werden kann,

- Konkurrenzen zwischen den Gemeinden und dadurch potenziell entstehende Überangebote (in Bezug auf den Bedarf) vermieden werden,
 - aber in für den Wohnungsbau besonders geeigneten dynamischen Teilbereichen bzw. Kommunen auch gemeinsame Strategien zur Flächenaktivierung als Antwort auf den starken Siedlungsdruck zu entwickelt werden und
 - zugleich der Innen- und Bestandsentwicklung Vorrang eingeräumt wird.
- Verbindliche Kooperation mit einem gemeinsamen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen

Langfristig ist es anzustreben, in der gesamten Fördekooperation eine Kooperation mit einer gemeinsamen, verbindlichen Wohnungsbauentwicklung zu etablieren, die sich auf einen gemeinsamen regionalen, qualitativ und quantitativ bedarfsgerechten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen stützt und zugleich die kommunale Planungshoheit wahrt.

Beispiele

- Region Heide: Prinzipien der wohnbaulichen Entwicklung: S. 49
- Amt Hüttener Berge: Interkommunale Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung: S. 49
- Interkommunale Allianz Oberes Werntal (Bayern): Kooperative Entwicklung von Entwicklungspotenzialen: S. 51
- Ilm-Kreis (Thüringen): Projekt „KOMET“ – Acht Gemeinden gestalten gemeinsam ihre Region: S. 51

4.2 Strategische Handlungsansätze und Maßnahmen zur Stärkung des qualitativen Wohnungsbaus

Empfehlungen

Zielsetzung der Fördekooperation ist ein qualitativ bedarfsgerechtes wohnbauliches Angebot für unterschiedliche Zielgruppen. Dafür ist es erforderlich, die wohnbauliche Entwicklung zunehmend am qualitativen Bedarf auszurichten. Angesichts heterogener Nachfragegruppen, der Veränderungen in der Nachfragegruppe der Familien und einer Zunahme kleinerer Haushalte, aber auch angesichts der hohen Nachfrage nach Zweit- und Ferienwohnungen in Teilen der Region ist es notwendig, auf die Bedarfe einzelner Gruppen verstärkt einzugehen und qualitativ angepassten Wohnraum zu schaffen. Dies gilt ausdrücklich auch für kleinere Kommunen im ländlichen Raum.

- Nachfragegruppe „Seniorinnen und Senioren“

Der Anteil reiner Seniorenhaushalte wird bis 2030 deutlich zunehmen. Die dadurch wachsenden Bedarfe nach altersgerechtem Wohnraum erfordern eine Anpassung und Ergänzung des vorhandenen Wohnraumangebotes in der Fördekooperation.

Gerade in den Kommunen, in denen kein größerer Zuzug zu erwarten ist, sollte die Entwicklung weniger auf Neubau ausgerichtet sein, sondern vielmehr auf den Bestand fokussiert sein, z. B. indem vorhandener Wohnraum seniorengerecht umgebaut wird. Dabei gilt es insbesondere, kleineren, barrierearmen Wohnraum zu schaffen.

Zudem sollte auch eine Stärkung der Ortsmitten vorangetrieben werden (Grundversorgung gewährleisten, ÖPNV-Angebote sichern, Innenentwicklung stärken). Funktionierende Ortsmitten sind Grundvoraussetzung dafür, dass Senior*innen auch im höheren Alter noch in den ländlichen Gemeinden wohnen bleiben können.

Daneben sollten Maßnahmen ergriffen werden, die einen Umzug von Senior*innen aus eigentlich zu großen und ggf. nicht seniorengerechten Wohnungen fördern. Dafür sind z. B. Beratungsangebote zu Umzugsmöglichkeiten hilfreich. Frei werdende Einfamilienhäuser wiederum stehen der Zielgruppe Familie zur Verfügung, sodass für dieses Segment ein geringerer Neubau erforderlich wird. Gleichzeitig bleiben Ortsmitten und bestehende Wohngebiete belebt. Nicht zuletzt sollten Anreize geschaffen werden, die einen seniorengerechten Umbau bestehenden Wohnraums fördern.

- Nachfragegruppe „Singles und Alleinlebende“

Im Wohnungsbau ist ein stärkerer Fokus als bisher auf den Bau von kleineren, qualitativ hochwertigen, z. T. auch seniorengerechten Wohnungen zu legen. Von Bedeutung sind dabei eine möglichst zentrale Lage und eine gute Anbindung. Auch daher ist sowohl im ländlichen Raum als auch in den Siedlungsschwerpunkten ein Augenmerk auf den Bestand (Renovierung und Aufwertung von bestehenden Wohnungen) zu legen. Daneben können Anreize (z. B. Beratungsangebote) für Ein- und Zweipersonenhaushalte sinnvoll sein, aus ihren zu groß gewordenen Wohnungen oder Häusern zugunsten von kleineren Wohnungen auszuziehen, damit frei werdende große Wohnungen von Familien genutzt werden können.

- Nachfragegruppe „Familien“

Der Bau von „familienfreundlichen“ Wohnungen und Häusern sollte in den Siedlungsschwerpunkten im Ordnungsraum Kiel forciert werden. In den ländlichen Kommunen sollten zwar bedarfsgerecht auch Angebote für Familien geschaffen werden, angesichts der abnehmenden Bedeutung der Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt sollte deren Menge kritisch geprüft werden und das Augenmerk auf Bestandsentwicklung und dem Generationswechsel liegen.

- Nachfragegruppe „Geringverdiener“

Angesichts der steigenden Wohnkosten in der Fördekooperation, vor allem in den Siedlungsschwerpunkten im Ordnungsraum, sowie der Abnahme der Zweckbindungen im gesamten Raum ist ein stärkerer Fokus als bisher auf die Schaffung von sozialem Wohnraum zu legen. Gleichzeitig gilt es, bezahlbaren Wohnraum für Personen mit geringem und mittlerem Einkommen zu schaffen.

Ansätze zur Umsetzung

Zur Stärkung eines qualitativen Wohnungsbaus werden folgende Ansätze empfohlen, die jeweils auch von jeder Kommune individuell umgesetzt werden können, aber in einer regionalen und abgestimmten Vorgehensweise eine größere Schlagkraft entfalten:

- Gemeinsame Wohnungsmarktbeobachtung und Monitoring

Eine gemeinsame regionale Beobachtung des regionalen Wohnungsmarktes, der laufenden und beabsichtigten Entwicklungsprojekte und der Grundstückspreisentwicklung stellt eine wichtige Wissensgrundlage für die kommunalen Entwicklungsplanungen her

und ermöglicht eine regionale Transparenz zwischen den Kommunen.

- Ansätze für eine zielgerichtete Bestandsentwicklung und einen Generationswechsel

Angesichts veränderter Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt, der Tatsache, dass bereits jetzt und zukünftig verstärkt die Qualitäten des Siedlungsbestands nicht mehr mit den nachgefragten Qualitäten übereinstimmen, und der Bedeutung eines lebenswerten und lebendigen Siedlungsbestandes für die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Kommunen in der Fördekooperation sollte in allen Kommunen der Siedlungsbestand vermehrt in den Blick genommen werden. Das gilt insbesondere für sogenannte „Goldene Hochzeits“-Gebiete, also Baugebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren. Dafür bietet sich eine Kombination folgender Maßnahmen an:

- **Bewerbung von Bestandsimmobilien:** Bestandshäuser sollten als attraktive Alternative zum Neubau dargestellt werden. Das kann durch eine gezielte Beratung und transparente Information über vorhandene Fördermaßnahmen für die (energetische) Sanierung älterer Wohngebäude für Interessierte erfolgen. Passende Fördermaßnahmen werden durch die KfW und die IB.SH angeboten.
 - **Gezielte Ansprache von Eigentümer*innen:** Der Generationswechsel sollte dafür genutzt werden, neue Eigentümer*innen bzw. Erbberechtigte über die Teilung von großen Grundstücken zu beraten.
 - **Gezielte Ansprache der Senior*innen:** Die älteren Bewohner*innen sollten über die Möglichkeiten für das Wohnen im Alter beraten werden und ggf. aktiv bei dem Verkauf oder Vermietung ihres Hauses unterstützt werden.
 - **Bedarfsgerechten Wohnraum für Ältere schaffen:** Erst durch das Angebot kleinerer, barrierefreier Wohnungen für Senior*innen ist ein Umzug innerhalb der Gemeinde und ein Alt-Werden in vertrauter Umgebung überhaupt möglich. So können Bestandshäuser für die Zielgruppe Familie bereitgestellt werden.
- Nutzung vorhandener Instrumente und Fördermöglichkeiten bei der Schaffung von Wohnangeboten und Quartieren für verschiedene Bedarfsgruppen

Angesichts der veränderten Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt sowie der in Teilen der Region vergleichsweise hohen Nachfrage nach Ferien- und Zweitwohnungen gilt es, Angebote zu schaffen und Quartiere zu entwickeln, die zum einen die Bedarfe verschiedener Nachfragegruppen und der Bevölkerung aus den Gemeinden erfüllen und sich zum anderen baulich und strukturell in die Umgebung einfügen. Hierfür gilt es, bestehende Instrumente und Fördermöglichkeiten auszunutzen. Die Fördekooperation kann hierbei als Netzwerk zur Bekanntmachung und Unterstützung bei der Wahrnehmung von Fördermöglichkeiten dienen. Beispiele für entsprechende Instrumente sind u. a.:

- Die Fördermöglichkeit „Neue Perspektive Wohnen“ des MILIG Schleswig-Holstein fördert Kommunen und Bauherren bei der Schaffung von Wohnangeboten und Quartieren für verschiedene Bedarfsgruppen. Das Programm adressiert neben Städten und Zentren auch Gemeinden im ländlichen Raum.
- Die neue Baurechtskategorie „Urbanes Gebiet“ in der Baunutzungsverordnung (§ 6a BauNVO) erleichtert den Wohnungsbau im Innenbereich, führt zu einer größeren Nutzungsmischung und trägt zu einer Stadt der kurzen Wege bei.

- Durch eine Konzeptvergabe kann die Entwicklung von Grundstücken, die sich in kommunaler Hand befinden, durch qualitative Kriterien gesteuert und beeinflusst werden, z. B. hinsichtlich der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum oder einer stärkeren sozialen Durchmischung.
- Städtebauliche Wettbewerbe und Planungswerkstätten für Schlüsselpotenzialflächen (im Siedlungsbestand) können mögliche Nutzungs- und Gestaltungslösungen veranschaulichen, das Potenzial von Flächen darstellen und das Spektrum der baulichen Möglichkeiten aufzeigen.
- Die Programme der Städtebauförderung gehen in unterschiedlicher Weise auf die Anforderungen und Problembezüge in den Städten und im ländlichen Raum ein. Sie greifen die Herausforderungen einer sozialen, wirtschaftlichen, demografischen und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung auf.
- Der Problematik einer teilweise hohen Nachfrage nach Ferien- und Zweitwohnungen kann durch Instrumente begegnet werden, wie z. B.
 - eine Regulierung der Nutzung von Wohnraum über Investorenverträge, die bspw. festlegen, dass eine bestimmte Quote von Ferienwohnungen nicht überschritten werden darf,
 - eine Steuerung über den Bebauungsplan oder Satzungen nach § 172 BauGB, die es ermöglicht festzulegen, dass eine Nutzungsänderung baulicher Anlagen nur mit Genehmigung zulässig ist und im Neubau eine Mindestfläche des Wohnraums als Dauerwohnraum genutzt werden muss,
 - einer Zulassung von Zweitwohnungen nur nach Genehmigung, die i. d. R. nicht erteilt wird, und den Ausschluss einer Nutzung als Zweitwohnung bei einem Verkauf oder
 - einer Erhöhung der Zweitwohnsitzsteuer.

- Leitlinien für einen qualitativen Wohnungsbau

Leitlinien im Sinne von Qualitätskriterien für einen qualitativen Wohnungsbau gewährleisten eine qualitativ hochwertige und bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung für unterschiedliche Zielgruppen. Prinzipiell können entsprechende Leitlinien auch in einzelnen Kommunen entwickelt und umgesetzt werden, allerdings tragen sie regional abgestimmt insgesamt zu einem attraktiveren Wohnraumangebot bei, können eine Aufgabenteilung zwischen Kommunen unterstützen, fördern die Transparenz zwischen den Kommunen und mindern die Konkurrenz zwischen ihnen.

So können Leitlinien im Sinne eines Kriterienkataloges z. B. einen Mindestanteil der Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau oder von kleineren, barrierefreien Wohnungen oder ein anzustrebendes Verhältnis der Flächeninanspruchnahme zwischen Innenbereich und Randlagen festlegen.

Im Idealfall werden die Leitlinien in interkommunaler Abstimmung verbindlich für die beteiligten Kommunen, um so insgesamt zu einem qualitätsvollen Wohnungsbau in der Fördekooperation und damit zu einer Stärkung des Wohnstandorts beizutragen. Dabei können Kriterien je nach Ausgangssituation zwischen den Raumtypen bzw. Teilräumen differenziert werden.

Die Umsetzung sollte durch ein Monitoring überprüft werden.

Beispiele

- Konzeptvergabe bei öffentlichen Grundstücken: S. 45
- Urbanes Gebiet: S. 45
- Förderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“: S. 46
- St. Michaelisdonn: Kommunales Förderprogramm „Jung kauft Alt“: S. 47
- Heiligenstedtenerkamp: Heiligenstedtenerkamp: Mehrfamilienhaus im Dorf: S. 47
- Kreis Steinfurt (Nordrhein-Westfalen): Projekt „LebensRäume“ – Beratungs- und Vermittlungsangebot zur Bestandsentwicklung: S. 50
- Region Heide: Prinzipien der wohnbaulichen Entwicklung: S. 49
- Regelungen der Zweitwohnsitze: S. 52

4.3 Räumliche Handlungsschwerpunkte der wohnbaulichen Entwicklung

Empfehlungen

Die Siedlungsentwicklung in der Fördekooperation sollte sich künftig sowohl auf regionaler als auch auf kommunaler Ebene verstärkt an den „richtigen“ Standorten orientieren, um einerseits vor allem dort Wohnraum zu schaffen, wo entsprechender Bedarf besteht, und andererseits eine möglichst nachhaltige Flächenentwicklung zu erreichen. Das bedeutet, dass sich die Entwicklung räumlich daran orientieren sollte, aus städtebaulicher und ökologischer Hinsicht geeignete Flächen vorrangig zu nutzen, Kosten für neue Infrastrukturen zu senken, kompakte Siedlungsstrukturen zu erreichen und Ortskerne zu stärken sowie zusätzliche Verkehre zu vermeiden – zugleich aber auch eine Teilhabe aller Kommunen der Region an der Entwicklung zu sichern. Dementsprechend sollte sich die Entwicklung an räumlichen Handlungsschwerpunkten der wohnbaulichen Entwicklung orientieren.

Auf regionaler Ebene sollten hierfür in interkommunaler Abstimmung unter Einbezug der Landesplanung geeignete Standorte für die Abdeckung der vorhandenen Bedarfe definiert werden, z. B. durch eine Überprüfung, Weiterentwicklung und ggf. auch Festlegung neuer Siedlungsschwerpunkte entlang der Siedlungs- und Verkehrsachsen.

Auf kommunaler Ebene sollte bei der räumlichen Festlegung neuer Wohnbauflächen neben der Verfügbarkeit auch stärker qualitative Kriterien berücksichtigt werden, z. B. hinsichtlich der Belange des Städtebaus, des Klimaschutzes und der -anpassung sowie der Wirtschaftlichkeit der Flächenentwicklung.

Ansätze zur Umsetzung

Zur Orientierung der wohnbaulichen Entwicklung anhand räumlicher Schwerpunkte auf kommunaler und regionaler Ebene werden folgende Ansätze empfohlen:

- Überprüfung der Siedlungsschwerpunkte
Um dazu beizutragen, die Siedlungsentwicklung auf regionaler Ebene auf geeignete Bereiche zu konzentrieren und Fehlbedarfe aus Kiel aufzufangen, sollte eine

Überprüfung der Siedlungsschwerpunkte in der Fördekooperation erfolgen (siehe hierzu auch die Untersuchung möglicher Schwerpunkte für den Wohnungsbau in Kap. 3.8 sowie Ansätze zur Umsetzung in Kap. 4.4, S. 40):

- Die vorhandenen Siedlungsschwerpunkte sollten darauf überprüft werden, ob sie ihre Funktion ausfüllen können oder ob mangelnde Flächenverfügbarkeit oder politischer Umsetzungswille dem entgegenstehen.
- Es sollte geprüft werden, ob weitere Kommunen geeignet sind, Siedlungsschwerpunkte zu werden. Dabei sollte berücksichtigt werden, ob in den Kommunen eine weitere wohnbauliche Entwicklung aufgrund geeigneter Potenzialflächen möglich, städtebaulich vertretbar und politisch gewollt ist.

Daraufhin sollte in intensiver regionaler Abstimmung sowie in Abstimmung mit der Landesplanung eine neue Festlegung der Siedlungsschwerpunkte erörtert werden.

- Definition gemeinsamer Lagekriterien für den Wohnungsbau

Eine räumliche Fokussierung der wohnbaulichen Entwicklung auf kommunaler Ebene ist z. B. durch gemeinsam beschlossene Lagekriterien möglich. Mit ihrer Hilfe kann (neben der Verfügbarkeit) eine Bewertung der räumlichen Lage von potenziellen Wohnbauflächen erfolgen. Dies trägt dazu bei, dem Anspruch des Flächensparens, der Minimierung von Folgekosten und einer ökologischen Verträglichkeit inkl. Klimaschutz und Klimaanpassung gerecht zu werden.

Die Anzahl der Kriterien sollte dabei einerseits die erforderlichen Qualitäten zur Bewertung der Flächen sowie der Entwicklungsvorhaben abdecken, andererseits noch handhabbar bleiben, um eine einfache und zügige Bewertung der Flächenentwicklungen zu ermöglichen. Beispiele für Kriterien können sein

- Vorrang für Innenentwicklung
- Lage im Siedlungszusammenhang
- Nähe zu Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten
- Erreichbarkeit von Haltestellen des ÖPNV

Mit den Kriterien einhergehen kann auch eine Festlegung von Minstdichten und maximalen Grundstücksgrößen bei der Flächenausweisung, um eine bestmögliche Ausnutzung der Ressource Fläche zu erreichen. Für jedes Kriterium sollten Einzelindikatoren sowie Einteilungsstufen zur Bewertung einzelner Flächenentwicklungen definiert werden.

Im Idealfall werden die Lagekriterien in interkommunaler Abstimmung verbindlich für die beteiligten Kommunen. Sie können dann im Sinne eines Qualitäts- und Nachhaltigkeitschecks für die Bauleitplanung zur Überprüfung von Flächenentwicklungen dienen, ggf. indem Mindestansprüche definiert werden. Dabei sollten die Kriterien je nach Ausgangssituation zwischen den Raumtypen bzw. Teilräumen differenziert werden.

- Vorrang für Innenentwicklung – Erhebung der Innenentwicklungspotenziale

Bei der künftigen Flächenentwicklung sollte ein Vorrang von Innenentwicklung gegenüber Außenentwicklung gelten. Durch den Vorrang der Innenentwicklung soll die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich minimiert und eine kompaktere Siedlungsstruktur erreicht werden. Dadurch können Kosten für neue Erschließungen und Infrastrukturen vermieden, vorhandene Infrastrukturen besser ausgelastet, Ortskerne

gestärkt, zusätzlicher Verkehr vermieden und nicht zuletzt Freiflächen mit ihren verschiedenen Funktionen erhalten werden.

Um einen Überblick über vorhandene Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungshemmnisse zu erhalten, wird empfohlen, in allen Kommunen des Kooperationsraumes eine Erhebung der Innenentwicklungspotenziale durchzuführen. Die Erhebung sollte in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben werden.

Zusätzlich wird empfohlen, in allen Gemeinden Aktivierungsstrategien für Innenentwicklungspotenziale zu entwickeln und umzusetzen. Beispiele sind eine gezielte Ansprache, Befragung und Beratung von Eigentümer*innen sowie eine folgende gezielte Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen. Dabei bietet sich ein regionales Vorgehen an, bei dem die Fördekooperation eine koordinierende und beratende Rolle einnimmt.

Beispiele

- Region Heide: Prinzipien der wohnbaulichen Entwicklung: S. 49
- Landkreis Nienburg (Niedersachsen): Kommunalen Innenentwicklungsfonds: S. 50
- Region Wetterau (Hessen): Regionales Innenentwicklungskataster: S. 50

4.4 Stärkung der kommunalen Planungshoheit und höhere Flexibilität

Empfehlungen

Der Raum der Fördekooperation bildet einen gemeinsamen regionalen Wohnungsmarkt, der Herausforderungen unterliegt wie z. B. Veränderungen der nachgefragten und benötigten Wohnqualitäten, der insgesamt hohen regionalen Nachfrage nach Wohnraum sowie teilweise nach Zweit- und Ferienwohnungen oder auch den noch nicht endgültig abschätzbaren Folgen der Corona-Pandemie und der mit ihr verbundenen Wirtschaftskrise auf die Wohnungsbedarfe und -nachfrage.

Antworten auf diese Herausforderungen sind auch wegen der regionalen Verflechtungen bei einem gemeinsamen, interkommunalen Vorgehen erfolgversprechender als bei einem individuellen kommunalen Handeln. Erforderlich sind ein flexibles Vorgehen und eine Offenheit für neue, kooperative Lösungsansätze als Reaktion auf dynamische Rahmenbedingungen.

Zudem erfordern die Herausforderungen und der gemeinsame Wohnungsmarkt eine gemeinsame Positionierung gegenüber der Landesplanung. Nur so kann die Region ihre Position im Land zum Nutzen aller Kommunen bestmöglich durchsetzen.

Erforderlich ist also eine intensivere interkommunale Zusammenarbeit durch ein abgestimmtes Handeln der kommunalen und politischen Entscheidungsträger und Verwaltungen. Interkommunale Zusammenarbeit, eine Stärkung der zwischengemeindlichen Transparenz, eine gemeinsame Aufgabenwahrnehmung und eine höhere Flexibilität sind somit letztlich Schlüssel für eine Stärkung der kommunalen Planungshoheit und der regionalen Entwicklung insgesamt.

Ansätze zur Umsetzung

Folgende Ansätze können dazu beitragen, in regionaler Zusammenarbeit die kommunale Planungshoheit zu stärken:

- Intensivierung der (teilräumlichen) interkommunalen Abstimmung

Eine Intensivierung der interkommunalen Kooperationen in der Fördekooperation bzw. in Teilräumen zur Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung mit einer möglichst eigenverantwortlichen Steuerung der Siedlungsentwicklung kann die kommunale Planungshoheit stärken (siehe auch Ansätze zur Umsetzung in Kap. 4.1).

- Gemeinsame Positionierung/Hinweise für die Fortschreibung der Regionalpläne

Aus der Zusammenarbeit der Kommunen in der Fördekooperation sollte eine gemeinsame Positionierung gegenüber der Landesplanung sowie zur Fortschreibung der Regionalpläne erfolgen. Dies kann u. a. die Weiterentwicklung der raumordnerischen Funktionen in der Region oder des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens betreffen. Hierfür ist eine gemeinsame Diskussion der entsprechenden Aspekte in den Gremien zur Findung einer übergreifenden Position erforderlich.

- Überprüfung der raumordnerischen Funktionen

Standortqualitäten sind nicht festgeschrieben. Daher sollten in intensiver regionaler Abstimmung sowie in Abstimmung mit der Landesplanung die vorhandenen Siedlungsschwerpunkte überprüft und insbesondere an den Verkehrsachsen neue Siedlungsschwerpunkte begutachtet werden, vor allem um besser auf Fehlbedarfe aus Kiel zu reagieren (siehe hierzu auch die Untersuchung möglicher Schwerpunkte für den Wohnungsbau in Kap. 3.8 sowie Ansätze zur Umsetzung in Kap. 4.3, S. 38)

- Flexible Lösungen zur Anpassung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens

Es sollte nachdrücklich die Chance genutzt werden, über die aktuelle gemeinsame Arbeit mit der Landesplanung hinsichtlich des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens nach LEP (siehe Kap. 2.2) flexible und unbürokratische Lösungen zu vereinbaren, die u. a. einen Anreiz für Innenentwicklung und verdichtete Wohnformen schaffen.

In Abstimmung mit der Landesplanung ist (z. B. über die Experimentierklausel) eine flexible, teilräumliche Anwendung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens zu prüfen. Hierfür sind allerdings intensive teilräumliche Kooperationen erforderlich, die verbindlich, d. h. vertraglich gesichert sind, Transparenz über die Entwicklungsabsichten der beteiligten Kommunen herstellen, Aussagen zur qualitativ und quantitativ bedarfsgeordneten wohnbaulichen Entwicklung enthalten und Evaluierungszeitpunkte festsetzen, um die wohnbauliche Entwicklung und qualitative Entwicklungsziele regelmäßig einer kritischen Bewertung zu unterziehen. Die kommunale Planungshoheit ist zu wahren.

Langfristig ist es anzustreben, in der gesamten Region der Fördekooperation eine Kooperation mit einer gemeinsamen, verbindlichen Wohnungsbauentwicklung zu etablieren, die sich auf einen gemeinsamen regionalen, qualitativ und quantitativ bedarfsgeordneten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen stützt und zugleich die kommunale Planungshoheit wahrt.

Hinsichtlich der Weiterentwicklung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens sollten folgende Aspekte betont werden:

- Die Berechnung von „Kontingenten“ nach Wohneinheiten ist nicht mehr zeitgemäß und sollte durch eine flächenbezogene Berechnung ersetzt werden. Der Vorteil ist, dass flächenbezogene Aussagen eine qualitative Steuerung der Flächenentwicklung ermöglichen. Gleichzeitig ist eine Flankierung der baulichen Entwicklung durch eine passgenaue Infrastruktur möglich. Erforderlich sind jedoch eine fundierte Bestandsaufnahme der vorhandenen Flächenpotenziale und eine Prüfung ihrer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eignung.
- Innenentwicklung darf bei der Anrechnung der Wohneinheiten nicht mit Außenentwicklung gleichgesetzt werden, sondern verdient einen klaren Bonus. (Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurde der wohnbauliche Entwicklungsrahmen in Schleswig-Holstein im Rahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans bereits geändert, sodass sie nur noch zu zwei Drittel auf den Rahmen angerechnet werden, damit Gemeinden zukünftig mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau planen können und weniger Fläche in Anspruch nehmen.²²⁾)

Beispiele

- Amt Hüttener Berge: Interkommunale Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung: S. 49
- Interkommunale Allianz Oberes Werntal (Bayern): Kooperative Entwicklung von Entwicklungspotenzialen: S. 51
- Ilm-Kreis (Thüringen): Projekt „KOMET“ – Acht Gemeinden gestalten gemeinsam ihre Region: S. 51

4.5 Flankierende Maßnahmen

Empfehlungen

Der Erfolg einer gemeinsamen interkommunalen Zusammenarbeit misst sich nicht in Konzepten, sondern in Ergebnissen. Deshalb sollten zeitnah erste Maßnahmen umgesetzt werden.

Sie können zum einen die Vertrauensbildung in der Region durch ein gemeinsames Vorgehen vorantreiben, zum anderen dienen sie in den Kommunen zur Bewusstseinsbildung für die Vorteile der Zusammenarbeit, aber auch für die Notwendigkeit und die Vorteile einer bedarfsgeordneten wohnbaulichen Entwicklung.

Zur Umsetzung der flankierenden Maßnahmen sollte auch die Unterstützung der Landesplanung eingeworben werden.

²² Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein – Staatskanzlei (2020)

Ansätze zur Umsetzung

Folgende Beispiele eignen sich als flankierende Maßnahmen:

- Fördermöglichkeiten ausschöpfen

Es gilt, vorhandene Fördermöglichkeiten auszuschöpfen. Hierfür kann die Fördekooperation den Kommunen in der Region Hilfestellungen bieten, z. B. durch einen Fördermittelkatalog o. Ä.

- Musterplanung Innenentwicklungsvorhaben mit Bürgerbeteiligung im „Reallabor“

Die Planung eines regionalen Leuchtturmprojektes kann Politik und Verwaltung, aber auch Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeiten und die Vorteile von Innenentwicklung aufzeigen. Zugleich können Kompetenzen im Bereich Innenentwicklung erworben werden.

Potenzielle Vorhaben sollten einen Beitrag dazu leisten, Funktionen und Infrastrukturen in einer Ortsmitte zu stützen, und an den künftigen Wohnbedarfen ausgerichtet sein. Anschließend ist das Potenzial zu überplanen und die Maßnahme umzusetzen. Hierfür sind Fördermöglichkeiten auszuloten.

- Einrichtung eines gemeindeübergreifenden „Kümmerers“/einer Koordinierungsstelle

Ein gemeindeübergreifender „Kümmerer“ kann Anliegen der Bürger*innen aufnehmen und kommunizieren und ein Bindeglied zwischen den Kommunen darstellen. Eine Ausweitung zu einer Koordinierungsstelle bei der Landeshauptstadt Kiel ist anzustreben.

- Gemeinsame Fortbildungsangebote und Beratungsmöglichkeiten

Gemeinsame Fortbildungsangebote, z. B. für die Politik oder die Verwaltung der Kommunen in der Fördekooperation, können zu aktuellen Themen der wohnbaulichen Entwicklung informieren und z. B. Möglichkeiten der Innenentwicklung aufzeigen.

- Flyer und Exkursionen zu Vorzeigeprojekten in der Region/in anderen Regionen

Flyer und Exkursionen zu Vorzeigeprojekten in der Region, aber auch in anderen Regionen verdeutlichen Handlungsmöglichkeiten einer bedarfsgerechten wohnbaulichen Entwicklung.

- Wettbewerb „Bauen für die Zukunft“

Ein solcher Wettbewerb könnte Vorhaben in der Region, die partizipativ (mit transparenten Beteiligungsverfahren), bedarfsgerecht (mit klaren Bezügen zu nachfragenden Zielgruppen und zur Daseinsvorsorgeinfrastruktur), innovativ (klimafreundlich mit CO₂ neutraler Energieversorgung) und resilient (anpassungsfähig an veränderte Anforderungen) geplant werden, ausfindig machen und finanziell unterstützen.

Für die Umsetzung der flankierenden Maßnahmen in der Fördekooperation kann die Koordinierungsstelle eine wichtige Koordinierungsfunktion zwischen den Einzelmaßnahmen und zwischen den Kommunen in der Region übernehmen. So sollte eine Koordinierungsstelle die Kommunen mit Beratungsangeboten und der Vermittlung guter Beispiele unterstützen. Zudem ist zu klären, welche unterstützende Rolle die KielRegion einnehmen kann.

Beispiele

- Konzeptvergabe bei öffentlichen Grundstücken: S. 45
- Förderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“: S. 46
- Heiligenstedtenerkamp: Heiligenstedtenerkamp: Mehrfamilienhaus im Dorf: S. 47

5 Gute Beispiele

5.1 Konzeptvergabe bei öffentlichen Grundstücken

Zielsetzung:

Durch eine Konzeptvergabe von kommunalen Grundstücken können Kommunen der Entwicklung qualitative Kriterien zugrunde legen, z. B. eine Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum oder eine stärkere Gemeinschaftsbildung und soziale Durchmischung.

Funktionsweise:

Eine Konzeptvergabe eignet sich für vielfältige kommunale Anwendungsbereiche. Die Vergabe kann in zwei Varianten durchgeführt werden:

1. Veräußerung des Grundstücks zu einem Festpreis. Bei dieser Variante entsprechen die Qualitätskriterien den Zuschlagskriterien.
2. Veräußerung des Grundstücks anhand eines Mindestpreises. Im Gegensatz zur ersten Variante wird der Angebotspreis bei den Zuschlagskriterien berücksichtigt.

Beispiel Ortskernsanierung in Kronshagen

Zielsetzung:

Der Ortskern der Gemeinde Kronshagen wird anhand einer Konzeptvergabe saniert. Ziel der Sanierung ist es, die Attraktivität und die Funktionen der Ortsmitte zu steigern. Es werden ca. 60 Wohneinheiten als genossenschaftliche Mietwohnungen, geförderte Wohnungen und Eigentum geschaffen. Begegnungsräume entstehen durch den Bau eines Marktplatzes und einer -halle sowie eines Ateliers. Zudem werden Gewerbe und Gastronomie angesiedelt.

Funktionsweise:

Der Zuschlag der Ortskernsanierung wurde anhand einer Konzeptvergabe an die Baugenossenschaft Mittelholstein gemeinsam mit dem Architekturbüro BSP Architekten BDA vergeben. Die Gemeindevertretung hat dem Beschluss einstimmig zugestimmt. Im Anschluss an die Vergabe wurde eine öffentliche Bürgerveranstaltung durchgeführt.

Weiterführende Informationen/Links:

<http://kronshagen-ortskernsanierung.de/>



5.2 Urbanes Gebiet

Zielsetzung:

Das „Urbane Gebiet“ als neue Gebietskategorie in der BauNVO erleichtert den Wohnungsbau im Innenbereich, führt zu einer größeren Nutzungsmischung und trägt zu einer Stadt kurzer Wege bei.

Funktionsweise:

Um dem Problem des hohen Wohnbedarfs in den Innenstädten zu begegnen, wurde im Mai 2017 mit dem sogenannten „Urbanen Gebiet (MU)“ eine neue Baurechtskategorie in der Baunutzungsverordnung (§ 6a BauNVO) geschaffen. Es ermöglicht, dass ehemalige Gewerbeimmobilien als Wohnungen genutzt werden, Quartiere stärker verdichtet werden, indem eine höhere Bebauungsdichte durch eine entsprechend hohe Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ermöglicht wird, mehr Wohnraum geschaffen wird, z. B. indem festgelegt werden kann, dass oberhalb eines bestimmten Geschosses nur Wohnungen und keine anderen Nutzungen zulässig sind, und erleichtert eine Mischung von Gewerbe und Wohnen durch höhere Immissions- und Lärmschutzrichtwerte. Das „Urbane Gebiet“ ermöglicht deutlich mehr Flexibilität als andere Gebietskategorien, u. a. da für viele Regelungen kein „besonderer städtebaulicher Grund“ vorliegen muss.

Beispiel Wallhalbinsel Lübeck:

Auf der nördlichen Wallhalbinsel in Lübeck liegt der historische Hafenschuppen, der zukünftig Veranstaltungsräume und Wohnungen beherbergen wird. Auf Grundlage des „Urbanen Gebietes“ lässt sich beides vereinbaren und das Baufeld für einen Neubau vergrößern.

Weiterführende Informationen/Links:

<https://aktion-flaeche.de/das-urbane-gebiet>

5.3 Förderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“

Zielsetzung:

Ziel des Förderprogramms ist die Schaffung von Quartieren, die sich baulich und strukturell in die Umgebung einfügen und die Wohnbedürfnisse verschiedener Bedarfsgruppen aufgreifen.

Funktionsweise:

Das Instrument gliedert sich in zwei Programme. Programm 1 beinhaltet einen Zuschuss von 50.000 € für Kommunen für die Planung von Quartieren. Programm 2 bietet einen Zuschuss von 6.000 € für Bauherr*innen. Beide Programme unterliegen Qualitätskriterien. Dazu gehören u. a. ein Wohnform-Mix aus Eigentum und Mietwohnungsbau, eine Schaffung von mind. 30 Wohneinheiten und flächensparende Bauweisen. Zusatzkriterien (z. B. geförderter Wohnungsbau, Innenentwicklung) begünstigen eine Förderung. Die Förderung richtet sich nicht nur an Städte und Zentren, sondern auch an Gemeinden im ländlichen Raum.

Beispiel Neues Wohnen und Leben in Hohn Mitte

Die Gemeinde Hohn entwickelt zurzeit eine 2,5 ha große Fläche im Innenbereich, die durch „Neue Perspektive Wohnen“ gefördert wird. Bis 2023 sollen insgesamt 90 Wohneinheiten, darunter familiengerechte und barrierearme Wohnungen, entstehen, die sich in die neue Ortsmitte einfügen.

Zurzeit sind vorbereitende Gemeindebeschlüsse erfolgt und Planungsrecht wurde geschaffen.

Weiterführende Informationen/Links:

<https://www.neueperspektivewohnen.de/>



5.4 St. Michaelisdonn: Kommunales Förderprogramm „Jung kauft Alt“

Zielsetzung:

Ziel des kommunalen Förderprogramms ist es, den Generationswechsel im Bestand zu erleichtern. Familien werden bei Erwerb und Umbau von Bestandsgebäuden durch Zuschüsse für Baugutachten oder für den Kauf unterstützt. Dadurch werden vorhandene (technische) Infrastrukturen genutzt und die Flächeninanspruchnahme wird reduziert.

Funktionsweise:

Das Förderprogramm unterteilt sich in zwei Förderungen.

1. Laufende Förderung: Familien mit Kindern erhalten bei einer mindestens 40 Jahre alten Immobilien jährlich für 6 Jahre einen Grundbetrag von 1.500 € und 500 € pro Kind unter 18 Jahre. Die maximale Jahresförderung liegt bei 3.000 €.
2. Einmalige Förderung: Für Gutachten (z. B. Altbaugutachten) erhalten Leistungsberechtigte eine einmalige Förderung von 3.000 €

Weiterführende Informationen/Links:

<https://www.st-michaelisdonn.de/familie-zuschuesse/finanzielle-foerderung-von-altbauten>

5.5 Heiligenstedtenerkamp: Mehrfamilienhaus im Dorf

Zielsetzung:

Mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses im Dorfkern wird angestrebt, die negative Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde aufzuhalten, indem die Integration von Geflüchteten vorangetrieben und ortsansässigen Senior*innen die Möglichkeit gegeben wird, ihre Wohnungen innerhalb des Dorfes zu verkleinern. Es handelt sich um preiswerten Wohnraum.

Funktionsweise:

Das Bauprojekt ist ein gemeinsames Projekt von Gemeinde und Amt. Der Bau fand auf einer bereits erschlossenen, kommunalen Fläche statt. Der Amtsausschuss hat für den Bau eine Million Euro zur Verfügung gestellt und übernimmt die Planung, Umsetzung, Vermarktung und Vermietung. Es wurde ein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen, sodass das Gebäude nach 10 Jahren Eigentum der Gemeinde wird. Derzeit sind im Haus alle Wohnungen vermietet..

Weiterführende Informationen/Links:

<https://metropolregion.hamburg.de/content-blob/11260676/5c1683472b82a8275abc2b3b93774906/data/bezahlbarer-wohnraum-protokoll-hamburg2.pdf> (S. 4–5)



Das Mehrgenerationenhaus in Heiligenstedtenkamp soll Flüchtlingen und Ehrenamtlichen zur Verfügung stehen.

BILD: APT UND TONER

5.6 Wesselburen: Senioren- und Bürgerzentrum e.G.

Zielsetzung:

Das Senioren- und Bürgerzentrum ist ein Wohnprojekte für ältere Menschen, die selbstbestimmt wohnen. Das Wohn- und Dienstleistungsangebot setzt die Anforderungen an eine moderne und leistungsfähige Infrastruktur für ältere Personen im kleinstädtischen und ländlichen Raum um.

Funktionsweise:

Die Finanzierung und Realisierung werden über die dafür gegründete Sozialgenossenschaft „Senioren- und Bürgerzentrum Wesselburen e. G. (SuB e. G.) getragen. Die Genossenschaft tritt zudem als Vermieter und Verwalter des Zentrums auf. Die Aufgaben werden von der NoRa Pflegewohnhaus KG ausgeführt.

Das Zentrum umfasst 12 barrierefreie Wohnungen mit gemeinsamem Wohnraum und Küchenbereich. Darüber hinaus gibt es eine betreute Wohngemeinschaft für Senior*innen mit unterschiedlichen Pflegegraden.

Das Bürgerzentrum wurde durch das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft im Programm „LandZukunft“ gefördert.

Weiterführende Informationen/Links:

<https://www.sub-wesselburen.de/>

5.7 Dobbertin: „Dorf im Dorf“ – Altwerden auf dem Land

Zielsetzung:

In Dobbertin stellt das Projekt „Dorf im Dorf“ eine Antwort auf die Herausforderungen des Älterwerdens auf dem Land dar. Es ermöglicht Senior*innen, in ihrer gewohnten Umgebung selbstbestimmt zu altern, indem im Ort unterschiedliche Wohn-, Service- und Versorgungseinrichtungen geschaffen werden.

Für die Gemeinde Dobbertin ist das Projekt »Dorf im Dorf« zukunftsentscheidend, weil es für alle negativen Auswirkungen des demografischen Wandels konkrete Lösungsmöglichkeiten bietet. Das gesamte Projekt ist in seiner ganzen Komplexität auch für andere Regionen des ländlichen Raumes nutzbar.

Funktionsweise:

Anhand eines gesamtheitlichen Konzepts wird eine seniorengerechte Wohnwelt geschaffen, die sich in die bestehende Dorfstruktur durch die Umnutzung von Brachflächen integriert. Das Gelände ist barrierefrei und umfasst 39 Wohnungen zwischen 1,5 und 3 Zimmern (54 bis 88 m²). Es ist möglich, Pflegeleistungen dazuzubuchen. Zusätzlich bestehen Gemeinschaftsräume.

Die Gemeinde finanziert das Projekt mit ihrer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.

Weiterführende Informationen/Links:

<https://www.wg-mildenitz.de/galerie/11568/projekt-dorf-in-dorf.html>

5.8 Region Heide: Prinzipien der wohnbaulichen Entwicklung

Zielsetzung:

In der Stadt-Umland-Kooperation Region Heide werden im Stadt-Umland-Konzept qualitative Prinzipien für die wohnbauliche Entwicklung festgehalten. Diese dienen als freiwillige Leitlinien für die Ausgestaltung der Wohnbebauung in den Kommunen.

Funktionsweise:

Die Prinzipien des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens, der auf dem ermittelten Wohnraumbedarf beruht, umfassen u. a. folgende Aussagen:

- Flächenkriterien zur Siedlungsstruktur, zum Städtebau und zur Landschaftsökologie
- Kriterien zur Deckung des qualitativen Bedarfs: Mindestens ein Drittel der Wohneinheiten sollen im Mehrfamilienhaussegment entstehen. Der Fokus soll dabei auf seniorengerechtem (Umland) und studentischem Wohnen (Stadt Heide) liegen.
- Generationswechsel: Es wird ein Gleichgewicht von Wohnungsneubaubedarf und -modernisierung angestrebt. Für den Generationswechsel liegt der Fokus auf sogenannten „Goldene Hochzeit“-Gebieten der 1950er bis 1970er Jahre
- Innen- vor Außenentwicklung: Das Verhältnis der Flächeninanspruchnahme zwischen Innenbereich und Randlagen soll mind. 1:3 betragen, besser 1:2.

Weiterführende Informationen/Links:

<https://www.region-heide.de/region-heide/stadt-umland-konzept/leitbild.html>

https://www.region-heide.de/fileadmin/Region_Heide/inhalte/downloads/Konzepte_Berichte/Kooperationsvereinbarung1.pdf

5.9 Amt Hüttener Berge: Interkommunale Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung

Zielsetzung:

Die amtsangehörigen Gemeinden (ausgenommen Borgstedt) haben in einer interkommunalen Abstimmung als Reaktion auf aktuelle Markt- und Nachfragerlagen folgende Strukturziele vereinbart:

- Schaffung von mehr kleinen sowie bezahlbaren Wohnungen, insb. für Senior*innen
- Geringere Flächeninanspruchnahme für den Wohnungsbau
- Mindestwerte für Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment

Die gemeinsame Abstimmung ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle, ökologisch verträgliche und bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung, indem der wohnbauliche Entwicklungsrahmen zwischen den Kommunen flexibilisiert wurde.

Funktionsweise:

Die Abstimmung beruht auf einer verbindlichen Kooperationsvereinbarung mit einem Planungshorizont bis 2025, mit einer anschließenden Evaluierung. Eine Flexibilisierung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens erfolgt in Abstimmung mit der Landesplanung über die raumordnerische Experimentierklausel. Die kommunale Planungshoheit der Gemeinden bleibt unangetastet.

Weiterführende Informationen/Ansprechpartner:

Andreas Betz, Amtsdirektor Amt Hüttener Berge.

5.10 Landkreis Nienburg (Niedersachsen): Kommunalen Innenentwicklungsfonds

Zielsetzung:

Ein freiwilliger und selbstverwalteter Innenentwicklungsfonds stärkt im Landkreis Nienburg/Weser die Ortskerne. Durch den finanziellen Spielraum können spezifische Maßnahmen zur Stärkung der Ortskerne in den Städten und Gemeinden gefördert werden.

Funktionsweise:

Der Fonds wird durch anteilige Beiträge der beteiligten Kommunen (abhängig von Steuerkraft und Einwohnerzahl) und einen Beitrag des Kreises gespeist. Die Auszahlungen aus dem Fonds erfolgen in einem Wettbewerb um die besten Innenentwicklungsmaßnahmen (investiv und nichtinvestiv). Die Bewertung der Maßnahmen geschieht anhand vorher definierter Kriterien (z. B. positiver Mehrwert für die gesamte Region). Die Ziel- bzw. Schwerpunktsetzung des Fonds lässt sich ohne Weiteres auch auf andere Bereiche übertragen, z. B. die Entwicklung von kleinerem Wohnraum.

Weiterführende Informationen/ Links:

Projektwebsite: www.kif-innovativ.de/ueber-dasprojekt

Handbuch Kommunalen Innenentwicklungsfonds: www.kif-innovativ.de/downloads

5.11 Kreis Steinfurt (Nordrhein-Westfalen): Projekt „LebensRäume“ – Beratungs- und Vermittlungsangebot zur Bestandsentwicklung

Zielsetzung:

Das Projekt koordiniert Angebot und Nachfrage nach Wohnraum.

Das vorhandene Wohnraumangebot soll generationengerecht genutzt (z. B. durch bauliche Teilung von Einfamilienhäusern) und energetisch saniert werden. Dadurch wird die Innenentwicklung gestärkt, die Flächeninanspruchnahme und der Energieverbrauch werden reduziert.

Funktionsweise:

Der Kreis Steinfurt hat eine Beratungs- und Vermittlungsstelle eingerichtet, unterstützt die Suche nach einer passenden Immobilie und berät zu Umbaumöglichkeiten. Gleichzeitig wird auch eine Fördermittel- und Energieberatung angeboten. Als Grundlage der Beratung dienen empirische Daten zu Demografie, Städtebau und Entwicklung des Wohnungsmarktes.

Weiterführende Informationen/ Links:

<https://kommunen-innovativ.de/lebensraeume>

5.12 Region Wetterau (Hessen): Regionales Innenentwicklungskataster

Zielsetzung:

Ein regionales Kataster erfasst (mögliche zukünftige) Leerstände, um Wissen für die Bestandsentwicklung bereitzustellen. Es wird durch Testentwürfe für Nachfolgenutzungen sowie

durch Informationen über Beratungs- und Fördermöglichkeiten für die Neunutzung von Gebäuden ergänzt.

Funktionsweise:

Es werden Leerstände und Innenentwicklungspotenziale auf Grundlage eines automatisierten Liegenschaftskatasters sowie Einwohnermeldedaten (z. B. zur Zuordnung von Personen über 75 Jahre) erhoben. Die Entwicklungspotenziale werden nach Aktivierungsaufwand sowie Eignung für eine weitere Entwicklung kategorisiert. Um potenzielle Investoren zu gewinnen, werden für ausgewählte Gebäude/Flächen Testentwürfe erstellt.

Die Gemeinden werden durch ehrenamtliche „Dorfentwickler*innen“, die als Berater*innen zur Verfügung stehen, unterstützt.

Weiterführende Informationen/ Links:

<https://www.dorfunddu.de/kommunen-innovativ/>

5.13 Interkommunale Allianz Oberes Werntal (Bayern): Kooperative Entwicklung von Entwicklungspotenzialen

Zielsetzung:

Im Oberen Werntal stimmen zehn Kommunen ihre wohnbauliche Entwicklung mit dem Fokus auf eine Entwicklung von Innenentwicklungsflächen untereinander ab.

Funktionsweise:

Ein gemeinsames, interkommunales Innenentwicklungskonzept definiert Ziele für ein Innenentwicklungsmanagement. Als Grundlage dient eine Flächenmanagement-Datenbank (FLIZ), die die Potenziale im Innenbereich sammelt und evaluiert. Seit 2008 wurden 50 ha Neuausweisungen im Außenbereich vermieden, 40 % der leerstehenden Hofstellen wiedergenutzt und 30 % der Baulücken bebaut.

Weiterführende Informationen/ Links:

<https://www.oberes-werntal.de/>

5.14 Ilm-Kreis (Thüringen): Projekt „KOMET“ – Acht Gemeinden gestalten gemeinsam ihre Region

Zielsetzung:

Ziel des Projektes ist ein nachhaltiger, demografiefester Umbau der ländlichen Siedlungs- und Infrastruktur im Ilm-Kreis (Thüringen). Für die Bereiche Mobilität, Ausbildung und Arbeit, Vereinsleben, Tourismus und leer stehende Immobilien werden innovative und kooperative Lösungsansätze erprobt.

Funktionsweise:

Auf Grundlage von Netzwerken werden Fragen des demografischen Wandels beantwortet. Das Netzwerk Leerstand-/Nutzungsmanagement bearbeitet verschiedene Aspekte attraktiver Ortskerne, pflegt ein Leerstandskataster und eine Immobilienbörse. Grundlage ist ein gemeinsames Entwicklungskonzept der Gemeinden.

Weiterführende Informationen/ Links:

<https://kommunen-innovativ.de/komet>

<https://www.biosphaere-komet.de/index.php/projekt/region>

5.15 Regelungen der Zweitwohnsitze

Zielsetzung:

Ziel der Regulierungen ist es, Wohnraum für Ortsansässige zu schaffen, Ortskerne ganzjährig vital zu halten und Preissteigerungen zu vermeiden. Durch die Regelungen wird der Erwerb eines Zweitwohnsitzes erheblich erschwert und verliert an Attraktivität.

Eckernförde: Investorenverträge

Funktionsweise:

Anhand von Verträgen reguliert die Stadt Eckernförde die Nutzung von Wohnraum. Der Vertrag beinhaltet eine Quote von Zweitwohnungen, der nicht überschritten werden darf, sodass die Wohnanlagen überwiegend durch Dauerwohnen belegt sind.

Weiterführende Informationen/Links:

<https://www.shz.de/lokales/eckernfoerder-zeitung/gericht-erklaert-nutzungsuntersagung-fuer-ferienwohnungen-durch-die-stadt-fuer-rechtsens-id28382572.html>

Tegernsee: Erhöhung der Zweitwohnsitzsteuer

Funktionsweise:

Die Stadt Tegernsee hat ihre Zweitwohnsitzsteuer auf 20 % der Nettokaltmiete erhöht, um den Anstieg an Nebenwohnsitzen zu minimieren.

Weiterführende Informationen/Links:

<https://kommunal.de/zweitwohnungen-verbieten>

Berchtesgaden: Genehmigungspflichtige Zweitwohnungen

Funktionsweise:

Interessierte, die einen Nebenwohnsitz in der Gemeinde erwerben möchten, müssen eine Genehmigung bei der Stadt beantragen, die in der Regel nicht erteilt wird. Für bestehende Zweitwohnungen besteht Bestandsschutz.

Weiterführende Informationen/Links:

<https://kommunal.de/zweitwohnungen-verbieten>

Gemeinde Sylt: Steuerung über B-Plan

Funktionsweise:

Nach § 172 BauGB, Abs. 4 können Gemeinden im Bebauungsplan oder durch Satzungen Gebiete bestimmen, in denen die Nutzungsänderung baulicher Anlagen nur mit Genehmigung der Behörde zulässig ist.

In der Gemeinde Sylt werden somit Neubauvorhaben durch den Bebauungsplan gesteuert. Häuser ab einer Größe von 130m² müssen mindestens 60m² für Dauerwohnen zur Verfügung stehen- Die Regelung gilt bei Neubauten, oder wenn aus einem Wohnhaus ein Ferienhaus werden soll.

Weiterführende Informationen / Links:

https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/sylt-bau-von-ferienwohnungen-wird-eingeschraenkt_84342_347808.html

Literaturverzeichnis

Bertelsmannstiftung (o .J.): Sozialplanung für Senioren. 2. Handbuch.

Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein – Staatskanzlei (2020): Landesentwicklungsplan Fortschreibung. URL: https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/Themen/PlanenBauenWohnen/Fortschreibung_LEP/Projekt/projekt_node.html (Ab-rufdatum: 14.12.2020).

Empirica (2017): Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein.

Förderegion Kiel und Umland (2018): Kooperationsvereinbarung für die Förderegion Kiel und Umland. Stand 2018.

Gertz Gutsche Rümenapp (2017): Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Gertz Gutsche Rümenapp (2019): Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Plön.

Gertz Gutsche Rümenapp (2020): Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Fördekooperation.

Holtermann/Otto (2015): HWWI Policy Report Nr. 21: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg.

Investitionsbank Schleswig-Holstein (2020a): Wohnungsmarktberichte für die Landeshauptstadt Kiel.

Investitionsbank Schleswig-Holstein (2020b): Wohnungsmarktberichte für den Kreis Plön.

Investitionsbank Schleswig-Holstein (2020c): Wohnungsmarktberichte für den Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Landeshauptstadt Kiel (2017a): Bevölkerungsprognose 2015-2036.

Landeshauptstadt Kiel (2017b): Wohnbauflächenatlas. Stand September 2017.

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein – Abteilung Landesplanung und ländliche Räume – (2018): Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein. Entwurf 2018.

Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein – Landesplanungsbehörde – (2001): Regionalplan für den Planungsraum III.

Statistikamt Nord (2019): Bevölkerungsentwicklung 2019-2040 in Schleswig-Holstein.