

## 2. Regionaldialog Wohnen „Barrierefreies Leben für alle“

Di, 09. März 2021 (digital)

Die Veranstaltung wurde durchgeführt im Rahmen des MRH-Teilprojekts „Qualitäts-  
fensive Wohnen in der Region Heide“



*Veranstalter*

Entwicklungsagentur Region Heide  
Jannick Schwender, Franziska Okunneck  
Hamburger Hof 3 | 25746 Heide | Tel.: 0481 123 70 30  
E-Mail: [info@region-heide.de](mailto:info@region-heide.de)  
[www.region-heide.de](http://www.region-heide.de)



*Konzeption und Durchführung*

Raum & Energie  
Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH  
Teike Scheepmaker  
Lülanden 98 | 22880 Wedel | Tel.: 04103 16041  
E-Mail: [institut@raum-energie.de](mailto:institut@raum-energie.de)  
[www.raum-energie.de](http://www.raum-energie.de)

**Anlage 1 – Liste der Teilnehmenden**

**Anlage 2 – PPP der Region Heide (gesonderte Datei)**

**Anlage 3 – PPP zum Praxisbeispiel Wohnen plus in der Stadt Brunsbüttel (gesonderte Datei)**

**Anlage 4 – PPP *Institut Raum & Energie* inkl. Folien zum Projekt „Neues Leben und Wohnen in Hohn“ (gesonderte Datei)**



## Programm

18:00 Uhr	<b>Begrüßung und Einführung</b> <i>Jannick Schwender und Franziska Okunneck, Entwicklungsagentur Region Heide</i> <i>Teike Scheepmaker, Institut Raum &amp; Energie</i>
18:15 Uhr	<b>Praxisbeispiel: Wohnen plus in der Stadt Brunsbüttel</b> <i>Ole Ott, Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG</i>
	<b>Praxisbeispiel: Neues Wohnen und Leben in Hohn</b> <i>Jürgen Kuhrt, Bürgermeister der Gemeinde Hohn</i>
19:10 Uhr	<b>Diskussion „Wie gelingt eine Umsetzung in unseren Gemeinden?“</b>
ca. 20:00 Uhr	Ende des Regionaldialogs

## Begrüßung & Einführung

Das Teilprojekt „Qualitätsoffensive Wohnen“ der Region Heide ist Bestandteil des Leitprojektes „Wohnen in der Metropolregion Hamburg – bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“. Ziel des Teilprojektes ist es, die Theorie vermehrt in die praktische Umsetzung zu schaffen und neue und/oder bereits vorhandene Ideen und Projektansätze zu entwickeln.

Als Einstieg in die gemeinsame Diskussion sind zwei Praxisbeispiele eingeladen. Das erste Praxisbeispiel wird von Herrn Ott vom Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG, mit dem Projekt „Wohnen+ in der Stadt Brunsbüttel“ vorgestellt und das andere Praxisbeispiel ist „Neues Wohnen und Leben in Hohn“, welches der Bürgermeister der Gemeinde Hohn Jürgen Kuhrt vorstellen sollte, es aber leider aus technischen Problemen nicht geschafft hat.

Einleitend stellen Herr Schwender und Frau Okunneck Hintergründe und Ziele des Teilprojektes vor:

### *Ausgangslage der Region Heide*

- erhöhte Nachfrage nach neuen Wohnformen und -qualitäten, insb. auch im gewohnten Umfeld/Wohnort
- wachsender Bedarf an kleinen/barrierefreien/bezahlbaren (Miet-)Wohnungen
- Besonderer Fokus im SUK auf das Zielkonzept Wohnen
- Zuteilung neuer Wohnbaukontingente für Region / Kommunen soll nach entsprechenden Kriterien erfolgen – Herausforderung: konzeptioneller Rahmen vs. praktische Umsetzung

### *Ansatz und Ziele*

- Voraussetzungen für Herstellung bedarfsgerechter Wohnangebote auch in ländlichen Gemeinden schaffen/verbessern bzw. Umsetzungshemmnisse abbauen:



- Informations- und Erfahrungsaustausch fördern
- Handlungsoptionen und Lösungen diskutieren
- Anregungen durch gute Beispiele = Orientierung für Kommunen
- Aufbau von Umsetzungswissen/ Know-how, Erstellung eines Leitfadens

## **Praxisbeispiel „Wohnen+“ – Ole Ott, Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG**

- Rahmendaten zum Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG
  - gefördert durch rund 3.200 Mitglieder
  - bewirtschaftet 3.100 Wohnungen
  - jährliche Investitionen 3,5-7,5 Mio. €
- Einzelheiten zum Projekt Wohnen+
  - Modernisierung und teilweise Neubau eines Bestandsobjektes
  - Anlehnung an das Bielefelder Modell (quartiersbezogener Ansatz des Wohnens mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale)
  - Quartiermanagement wesentlicher Erfolgsfaktor für das Projekt → Quartiermanager\*in sehr engagiert in bestehenden Projekten
  - besondere bauliche Spezifika:
    - Abstellräume in Wohnung anstatt Kellerräume
    - Farbe an den Wänden gewählt als Kontrast für schlechte Sehkraft im Alter
    - Chipöffnung der Türen und automatisierte Türen
  - Begriffe wie „altenfreundlich“ oder „behindertenfreundlich“ erweckt Erwartungen

*weitere Informationen siehe PPP in Anlage 3*



## Praxisbeispiel Neues Wohnen und Leben in Hohn - Jürgen Kuhrt, Bürgermeister der Gemeinde Hohn

- 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.
- Ergänzende Informationen zum 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.
  - Weitere Informationen unter: [www.neueperspektivewohnen.de](http://www.neueperspektivewohnen.de)

## Diskussion

Als Einstieg in die Diskussion stellt Herr Scheepmaker über das Umfrage-Tool mentimeter.com einige Fragen:



Weitere Fragen/Hinweise im Rahmen der Diskussion:

- Werden die Baukosten beim Erbauen von barrierefreien Wohnungen höher? – Nicht zwangsläufig, nur bestimmte Ausstattungsmerkmale erhöhen i.d.R. die Baukosten z.B. automatische Türen/ Türsensoren für Chipöffnungen
- Wie ist die Nachfrage nach dem Projekt Wohnen plus in Brunsbüttel? Kann man dieses Modell 1:1 übernehmen?



- Die Wohnungen sind zweifach überzeichnet
- Modell kann übernommen werden (Bielefelder Modell), jedoch bedarf die Genossenschaft und das Quartiersmanagement finanzielle Unterstützung durch die Stadt/Gemeinde.
- Gemeinden brauchen konkrete Aussagen über vorhandene Bedarfe (Wie viel barrierearmer Wohnraum wird benötigt?) – SUK enthält Wohnraumbedarfsprognose, jedoch nicht so detailliert
- Inwiefern hat sich der Bedarf nach kleinem, günstigem Wohnraum durch die Corona-Pandemie geändert? - Studenten der FH haben Erhebungen zu Wohnsituation/ -entwicklung im Umland durchgeführt:
  - Trend: Familien ziehen aus der Metropolregion Hamburg raus ins Umland
  - Ansonsten ist keine große Änderung zu erwarten
- Wesentliche Herausforderung ist die Sicherstellung einer dauerhaften (bedarfsgerechten) Belegung von speziellen Wohnangeboten
  - Aus kommunaler Sicht schwer die Nachnutzung zu sichern → Quartiersmanagement und Steuerer können helfen
  - perspektivisch „Alle Wohnungen barrierefrei bauen“ (Weg von Spezifizierung)
- Welche Bedingungen müssen eine Kommune/Gemeinde erfüllen, damit Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG ein ähnliches Projekt auch in der Region realisieren würde?
  - Stadt muss „Lust“ auf ein solches Projekt haben und dahinterstehen
  - Bereitstellung einer bestimmten Bauflächengröße
  - geeignetes Umfeld (Nähe zu Infrastrukturen), damit Quartiersmanagement funktionieren kann

## **Zusammenfassende Darstellung der wesentlichen Herausforderungen**

- ggf. erhöhte Baukosten durch zusätzliche Anforderungen
- Suche nach geeigneten Investoren
- Sicherung der planerischen Umsetzung (Bauplanungsrecht)
- unterschiedliche Ansprüche an barrierefreies Bauen



## Anlage 1 – Liste der Teilnehmenden

Nr.	Titel	Vorname	Nachname	Institution/Gemeinde
1	Dr.	Hans-Jürgen	Block	Ratsmitglied Bauausschuss Stadt Heide
2		Thomas	Borkenhagen	Bürgerl.Mitgl. FDP, Stadt Heide
3		Annette	Botters	Stadt Heide - Fachdienstleitung Städteplanung und Bauordnung
4		Hartmut	Busdorf	Bürgermeister der Gemeinde Hemmingstedt
5		Ina	Denker	Amt KLG Heider Umland
6		Reinhold	Ehrenberg	FDP - Ratsherr in der Ratsvers. Stadt Heide - Vorsitzender Bauausschuss
7		Stephanie	Franke	Stadt Heide - Stadtplanerin
8		André	Gomes	Institut Raum & Energie
9		Renate	Jensen	FDP Heide - Fraktionsvorsitzende
10		Clara	Johannsen	Kreis Dithmarschen - Regionalentwicklung
11		Inke	Kruse	Amt KLG Heider Umland - FB Bauen und Ortsentwicklung
12	Dr. Prof.	Kerstin	Main	FH Westküste
13		Franziska	Okunneck	Region Heide
14		Ole	Ott	Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG
15		Horst	Peters	Gemeinde Weddingstedt - Vorsitzender Bauausschuss
16		Teike	Scheepmaker	Institut Raum & Energie
17		Jannick	Schwender	Region Heide
18		Petra	Taurat	Amt KLG Heider Umland - Leitung Fachbereich Bauen und Ortsentwicklung
19		Bernhard	von Felbert	FH Westküste / Immobilienwirtschaft
20		Andreas	Wojta	Stadt Heide - Fachbereichsleiter Bau und Planung

Wedel, 23.03.2021

AG, TS

# Bereisung guter Beispiele für einen qualitätsvollen, bedarfsgerechten Wohnungsbau

## Exkursion zu Wohnquartieren in Bargteheide, Itzstedt und St. Michaelisdonn am Freitag, 01. September 2023



Abbildung 1: Exkursionsgruppe im Wohnquartier „Am Krögen“ © Institut Raum & Energie



### Konzeption und Organisation

Raum & Energie

Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH

Katrin Fahrenkrug und Nele Scholz

institut@raum-energie.de | Tel. 04103 / 16041



### Auftraggeber

Entwicklungsagentur Region Heide

Jannick Schwender



### Gefördert durch

die Metropolregion Hamburg im Rahmen des Leitprojektes „Wohnen in der Metropolregion Hamburg“

## Station 1: Wohngemeinschaft „Am Krögen“, Bargteheide

Kurzvorträge von und Austausch mit:

**Jürgen Engfer** (Leiter des Fachbereichs Planung, Umwelt und öffentliche Sicherheit der Stadt Bargteheide) und **Adrian Sollich** (Planung, Umwelt und öffentliche Sicherheit)

**André Rehder** (Volksbank Raiffeisenbank eG)

**Tanja Christoff** (Projektentwicklung und Geschäftsführung CONPLAN)

„Am Krögen“ ist ein ökologisches und gemeinschaftsorientiertes Quartiersprojekt im Nordosten von Bargteheide im Kreis Stormarn. Das Wohnprojekt steht für ein **solidarisches, nachbarschaftliches Miteinander** und bietet Wohnraum für Alleinstehende, Paare und Familien. Ein weiterer Schwerpunkt ist das umfangreiche **Nachhaltigkeitskonzept**. Dieses beinhaltet eine quartierseigene Energiegenossenschaft „Am Krögen eG, Bargteheide“, ein Blockheizkraftwerk mit Unterstützung durch Photovoltaik und ein ganzheitliches Regenwasser-Management. Die Innenbereiche des Quartiers sind autofrei und mit Abstellmöglichkeiten für Fahrräder konzipiert. Über 35 % der gesamten Dachflächen sind als Gründächer (lediglich auf den Reihenhäusern) ausgewiesen und die Gebäude entsprechen dem KfW 40-Effizienzhaus-Standard. Die Baufläche wurde durch einen städtebaulichen Wettbewerb vergeben. Den nördlichen Teil bebaute die Volksbank Raiffeisenbank eG, den südlichen die Baugruppe Am Krögen GbR.

### Fakten über das Quartier

<b>Wettbewerbsphase</b>	07.2016 - 06.2017
<b>Planungsphase, Abstimmungen, Grundstückskauf</b>	07.2017 - 12.2019
<b>Baubeginn</b>	Frühjahr 2020
<b>Fertigstellung</b>	Sommer 2022
<b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>	ca. 42 Mio. €
<b>Investoren</b>	Volksbank Raiffeisenbank eG und Baugruppe Am Krögen GbR
<b>weitere Akteure</b>	CONPLAN GmbH, Architekturbüro zweitraum
<b>Schwerpunkte</b>	ökologisches und gemeinschaftsorientiertes Wohnquartier

2



Abbildung 2: Baufelder 3 und 4 der Volksbank Raiffeisenbank eG  
 © Institut Raum & Energie



Abbildung 3: Baufeld 5 der Baugruppe Am Krögen GbR  
 © Institut Raum & Energie

### Zeitlicher Ablauf des Verfahrens

<b>November 2014</b>	Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel der Entwicklung eines ökologischen Stadtteils, welcher die Vorgaben aus einem Pflichtenheft weitestgehend umsetzt.
<b>August 2015 – September 2025</b>	Frühzeitige Beteiligung → öffentliche Auslegung und TÖB-Beteiligung
<b>Oktober 2015</b>	Beschluss über die Beauftragung eines externen Büros (D&K drost consult GmbH) mit der Durchführung eines Bewerbungsverfahrens sowie im Anschluss eines Investorenauswahlverfahrens im Rahmen der Vermarktung der Baufelder 3-5.
<b>März 2016</b>	Beschluss der abschließenden Fassung des Pflichtenheftes als Grundlage für Investoren und Planer. Das Pflichtenheft bestand aus einem Anforderungspaket, welches Themen wie ein geringer Grad an Flächenversiegelung, ein Ort der Begegnung, eine zentrale Wärmeversorgung, ein Kompostierungskonzept, gemeinsam genutzte Grün- und Freiflächen, differenzierte und punktuell verdichtete Bauweise beinhaltet. Aufgrund des ökologischen Pflichtenheftes mussten die Investoren Abstriche bei dem Quadratmeterpreis machen und dies beim Wettbewerb direkt angeben. Der Quadratmeterpreis beträgt somit 233€ und liegt unter dem von Bargteheide (300€).
<b>September 2016</b>	Eingang von sieben Bewerbungen im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens.
<b>September 2016</b>	1. Jurysitzung des Auswahlverfahrens mit sechs Mitgliedern (drei Politik, drei Verwaltung) + zwei Sachverständigen (ML-Planung und ZEBAU)
<b>Januar 2017</b>	2. Jurysitzung. Ergebnis: Mit drei von sieben Bewerber:innen sollen Verhandlungsgespräche geführt werden.
<b>März 2017</b>	3. Jurysitzung. Ergebnis: Zuschlag geht an die Raiffeisenbank Bargteheide mit CONPLAN Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH. Die beiden anderen Bieter waren die Interhomes AG sowie die Grundstücksgesellschaft Manke GmbH & Co. KG
<b>Juni 2017</b>	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Im Entwurf wurden inhaltliche Ergänzungen auf Basis des Investorenauswahlverfahrens vorgenommen.
<b>November 2017</b>	Beschluss der Stadtvertretung über den Entwurf inklusive Änderungen und Ergänzungen. Infolgedessen wurde eine weitere, eingeschränkte Beteiligung durchgeführt, welche keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ergab. Der Entwurf wurde als Satzung beschlossen.
<b>Februar 2018</b>	Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 der Stadt Bargteheide erlangt Rechtskraft.
<b>Januar 2020</b>	Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrags durch die Stadt Bargteheide und Bietergemeinschaft. Der Verkauf der Flächen erfolgte unmittelbar nach der Unterzeichnung.

3

### Quartiersdaten/Merkmale

<b>Ortslage</b>	Neubaugebiet am Ortsrand
<b>Flächenanteile</b>	insgesamt 28.922m <sup>2</sup> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• davon 19.546m<sup>2</sup> allgemeines Wohngebiet</li> <li>• 3.477m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche</li> <li>• 2.700m<sup>2</sup> für Regenrückhalteeinrichtungen</li> <li>• 706m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche</li> <li>• und 2.416m<sup>2</sup> als private Grünfläche (Park- und Gartenanlagen)</li> </ul>

**Wohneinheiten** 110 Wohneinheiten, verteilt auf die Baufelder (Das Baufeld 1 und der nördliche Bereich des Baufeldes 2 waren keine Bestandteile des Investorenauswahlverfahrens):

*Baufeld 2 Süd und Baufeld 3 (Verkauf durch Volksbank Raiffeisenbank eG):*  
 fünf Gebäude mit 15 Wohneinheiten als Eigentum auf Erbpachtgrundstück + 27 Stellplätze verteilt in vier Doppelhaushälften + elf Reihenhäusern, 3.800 m<sup>2</sup> Grundstück + 1.870 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Investitionsvolumen ca. 7,5 Mio. €

*Baufeld 4 (Vermietung durch Volksbank Raiffeisenbank eG):*  
 sieben Gebäude (fünf Mehrfamilienhäuser + Tiefgarage+ zwei Reihenhäuser-Zeilen) mit 50 Einheiten verteilt in sieben Reihenhäusern (vier Reihenendhäuser + drei Reihemittelhäuser) + 41 Wohneinheiten + zwei Gästeappartements, 34 Außenstellplätze + 39 Tiefgaragen-Stellplätze, 6.340 m<sup>2</sup> Grundstück und 3.750 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Investitionsvolumen ca. 16 Mio. €

*Baufeld 5 (Baugruppe):*  
 acht Gebäude (vier Mehrfamilienhäuser + Tiefgarage + vier Reihenhäuser-Zeilen) mit 45 Einheiten für die Baugemeinschaft in Eigentum verteilt in 13 Reihenhäuser, 29 Wohneinheiten + zwei Gästeappartements + ein Gemeinschaftsraum (für Sommerfeste, gemeinsames Kochen, Einschulung etc.), ein Food-Coop-Raum, eine Werkstatt, 31 Außenstellplätze + 32 Tiefgaragen-Stellplätze, 9.370 m<sup>2</sup> Grundstück und 3.955 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Investitionsvolumen ca. 16,5 Mio. €

<b>Wohnungsmix</b>	2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
<b>Wohnungsgrößen</b>	40 m <sup>2</sup> bis 150 m <sup>2</sup>
<b>Preis pro m<sup>2</sup></b>	ab 12 €/m <sup>2</sup> Reihenhäuser bis 16 €/m <sup>2</sup> (Volksbank Raiffeisenbank eG)
<b>Kaltmiete</b>	

## Station 2: Am Bornberg / „BornInk“, Bargteheide

Kurzvorträge von und Austausch mit

**Gabriele Hettwer** (Bürgermeisterin der Stadt Bargteheide)

**Hartmut Thede** (Leiter für Projektentwicklung und Öffentlichkeitsarbeit der SEMMELHAACK AG)

**Birgitta Schultz** (Quartiersmanagerin stormarner wege)

**Jürgen Engfer** (Leiter des Fachbereichs Planung, Umwelt und öffentliche Sicherheit der Stadt Bargteheide)

Der Name „BornInk“ setzt sich aus der geografischen Lage am Bornberg in Bargteheide und dem **Inklusionsgedanken** zusammen, für Menschen mit einem Handicap einen Wohnplatz zu gewährleisten. Umgesetzt wurde dies durch öffentlich geförderten Wohnungsbau, barrierefreie Wohneinheiten, Quartierstreffpunkte, Quartiersbüro und einem ambulanten Pflegedienst. Das **Quartiersmanagement** erfolgt durch die stormarner wege, einer Eingliederungshilfe der Norddeutschen Gesellschaft für Diakonie. Ein weiterer Schwerpunkt liegt im **nachhaltigen und energieeffizienten Wohnen**. Das Neubaugebiet verfügt über ein eigenes Blockheizkraftwerk, was einen sparsamen Verbrauch von Heizenergie gewährleistet und ein Abfallsammelkonzept mit in den Boden eingelassenen Unterflursystemen.

Frau Schultz empfiehlt vor der Planung des Quartiers eine frühzeitige Suche des Trägers für ein Quartiersmanagement. Bei vielen Förderungen ist eine Bedingung, dass das Projekt noch nicht angefangen hat.

Eine Besonderheit ist, dass die Stadt dem Unternehmen SEMMELHAACK Mieter:innen vorgeschlagen hat, die besonders bedürftig sind.

### Fakten über das Quartier

<b>Planungsphase</b>	sechs Jahre
<b>Bauzeit</b>	21 Monate
<b>Fertigstellung</b>	01.02.2022
<b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>	28,5 Mio. €
<b>Investor</b>	Wohnungsunternehmen SEMMELHAACK + Familie Bruchmann (Architektenehepaar)
<b>weitere Akteure</b>	Gruppe Norddeutsche Gesellschaft für Diakonie + stormarner wege (Quartiersmanagement)
<b>Schwerpunkte</b>	inklusives und ökologisches Mehrgenerationenquartier



Abbildung 4: Exkursionsteilnehmende im Gespräch mit Frau Hettwer, Frau Schultz, Herrn Thede und Herrn Engfer © Institut Raum und Energie



Abbildung 5: Führung durch das Quartier „Am Bornberg“ © Institut Raum und Energie

5

### Zeitlicher Ablauf des Verfahrens

<b>September 2015</b>	Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel der Entwicklung eines neuen, inklusiven Wohngebietes
<b>Mai 2016 – Juni 2016</b>	Frühzeitige Beteiligung → öffentliche Auslegung und TÖB-Beteiligung
<b>September 2018</b>	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über den Entwurf des B-Plans sowie des Umweltberichts
<b>Mai 2019</b>	Beschluss der Stadtvertretung über den Entwurf inklusive Änderungen und Ergänzungen sowie den Umweltbericht
<b>Dezember 2019</b>	Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12-neu der Stadt Bargteheide erlangt Rechtskraft
<b>Januar 2020</b>	Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrags durch die Stadt Bargteheide sowie die Bietergemeinschaft. Der Verkauf der Flächen erfolgte am selben Tag nach der Unterzeichnung.

### Quartiersdaten/Merkmale

<b>Ortslage</b>	Neubaugebiet auf einem ehemaligen Familienhof/innerörtliche Lage
<b>Flächenanteile</b>	insgesamt 38.600 m <sup>2</sup> : davon 25.055 m <sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet, 3.110 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche (Gemeindestraßen), 4.370 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche im Quartier, 1.955 m <sup>2</sup> Versorgungsfläche, 3.920 m <sup>2</sup> Grünfläche privat und 200 m <sup>2</sup> Grünflächen öffentlich
<b>Wohneinheiten</b>	SEMMEHAACK mit 146 Wohneinheiten, davon > 40 % gefördert  Familie Bruchmann mit 13 Wohneinheiten (Kernhaus), davon > 75 % gefördert
<b>Wohnungsgrößen</b>	Wohnungen von 49 m <sup>2</sup> bis 86 m <sup>2</sup> , vereinzelt mit 107 m <sup>2</sup>
<b>Preis pro m<sup>2</sup> Kaltmiete</b>	6,30 €/m <sup>2</sup> (1. Förderweg), 8,06 €/m <sup>2</sup> (2. Förderweg), für frei finanzierte Wohnungen und Reihenhäuser zwischen 11 €/m <sup>2</sup> und 13,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen</b>	48 Wohneinheiten (1. Förderweg) + 11 Wohneinheiten (2. Förderweg)

### Station 3: Sandkoppel/Kornbusch, Itzstedt

Kurzvorträge von und Austausch mit

**Hartmut Thede** (Leiter für Projektentwicklung und Öffentlichkeitsarbeit der SEMMELHAACK AG)

6

Das Wohnungsunternehmen SEMMELHAACK hat in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Itzstedt und dem Land Schleswig-Holstein einen Neubau von über 100 Wohneinheiten in Mehrfamilien- und Reihenhäusern realisiert. In dem Wohnquartier befindet sich eine **Sozialstation**, die von dem DRK-Kreisverband Segeberg e. V. geleitet wird. Die Station bietet Service- oder Pflegeleistungen an und agiert als qualifizierter Partner direkt vor Ort. Mit der Sozialstation und dem inklusiven Wohnquartier leistet SEMMELHAACK in Itzstedt einen Beitrag zur Bewältigung demografischer Herausforderungen.



Abbildung 6: Neubau von Mehrfamilien- und Reihenhäusern in Itzstedt © SEMMELHAACK

### Fakten über das Quartier

<b>Bauzeit</b>	19 Monate
<b>Fertigstellung</b>	01.08.2021
<b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>	17,7 Mio. €
<b>Investor</b>	Wohnungsunternehmen SEMMELHAACK
<b>weitere Akteure</b>	DRK-Kreisverband Segeberg e. V.
<b>Schwerpunkte</b>	inklusives Wohnquartier; Pflegeeinrichtung

### Quartiersdaten/Merkmale

<b>Ortslage</b>	Neubaugebiet auf früherem Kartoffelacker/am Ortsrand
<b>Flächenanteile</b>	14.937 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
<b>Wohneinheiten</b>	84 Wohneinheiten + 22 Reihenhäuser
<b>Wohnungsgrößen</b>	Wohnungen von 49 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>
<b>Preis pro m<sup>2</sup> Kaltmiete</b>	5,60 €/m <sup>2</sup> im öffentlich geförderten Bereich, 11,50 €/m <sup>2</sup> bildet die Spitze
<b>Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen</b>	25

## Station 4: „Grüne Insel“, St. Michaelisdonn

Kurzvorträge von und Austausch mit

**Volker Nielsen**, Bürgermeister St. Michaelisdonn

**Angelika Gernoth**, Vorstandsmitglied der Wohngenossenschaft Grüne Insel eG

Die Gemeinde St. Michaelisdonn hat die innerörtlichen Flächen erworben und mit der WES Energy eine private Investorin für die Realisierung eines Projektes mit drei Wohngebäuden gefunden. Der Standort der Grünen Insel befindet sich am nordwestlichen Rand der Gemeinde, eingebettet von weiteren Wohngebieten. Im Fokus des Quartiers steht die Sicherung **langfristig bezahlbarer Wohnungen in einer lebendigen Nachbarschaft mit gesellschaftlicher Teilhabe aller Menschen**. Die neu gegründete Wohnungsgenossenschaft stellt in Kooperation mit der Stiftung Mensch aus Meldorf sechs Wohnungen für inklusives Wohnen zur Verfügung, in denen die Menschen lernen, allein zu leben und verschiedenste Hilfestellungen erhalten. Gemeinschaftsräume stärken den sozialen Zusammenhalt durch gemeinsame Aktivitäten oder private Feiern. Ein weiteres erklärtes Ziel ist **nachhaltiges und energieeffizientes Wohnen**. Die Wohnungen beziehen Energie aus Photovoltaik (alle Gebäude haben PV-Anlagen auf den Dächern), Windkraft und dem örtlichen Blockheizkraftwerk. Die Versorgung der Siedlung wird durch Wärmepufferspeicher, die überschüssige Wärmemengen aufnehmen, konstant gewährleistet. Alle überschüssige Energie wird in einen Batteriegroßspeicher eingespeist oder von den Gemeindewerken abgenommen. Die Wohnanlage wurde ausschließlich mit KfW-Energieeffizienzhäusern 40 bebaut.

### Fakten über das Quartier

<b>Planungsphase</b>	vier Jahre
<b>Bauzeit</b>	12 – 15 Monate
<b>Fertigstellung</b>	Februar 2021
<b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>	7,9 Mio. €
<b>Investor</b>	WES Energy (Ludolf Ibs)
<b>weitere Akteure</b>	Wohngenossenschaft Grünen Insel eG, Stiftung Mensch, St. Michel Gemeindewerke
<b>Schwerpunkte</b>	soziale, städtebauliche und ökologische Qualitätsschwerpunkte; nachbarschaftliches Wohnen



Abbildung 7: Führung durch das Wohnquartier „Grüne Insel“  
© Institut Raum & Energie



Abbildung 8: Kurzvortrag von Herrn Nielsen bei Kaffee und Kuchen  
© Institut Raum & Energie

### Woher kam die Idee für das Wohnquartier?

<b>2014</b>	Das Gebiet bestand aus diversen Einzelgrundstücken, diese waren teilweise bebaut/wiesen teilweise Gehölzaufwuchs auf.
<b>2014-2016</b>	Ortsentwicklungskonzept mit Planungsbüro Philipp → Funktionen zur Daseinsversorgung anpassen und städtebauliche Probleme anschauen (was läuft gut und wo gibt es Handlungsbedarf?), Bedarf an ortskernnahen Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau (die dreigeschossige Bebauung sorgte zunächst für Aufregung)
<b>2018-2020</b>	Errichtung des Multifunktionsgebäudes „Dat Donner Hus“ (Vielzahl von Nutzungen: Tagespflege, Gemeinschaftspraxis, Kindertagesstätte, Bäckerei/Café, sieben barrierefreie Wohnungen) in St. Michaelisdonn, Gemeinde St. Michaelisdonn ist Bauherr und Eigentümer
<b>2018</b>	Gründung der Wohngenossenschaft Grüne Insel eG Das Planungsbüro Philipp hat die städtebauliche Analyse fortgesetzt und die Grüne Insel eG hat die Funktionen beschrieben, die für sie im Ort wichtig sind (Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ mit geringen räumlichen Distanzen zwischen Wohnen, Arbeit, (Nah-) Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Bildungsorten, um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren).

### Quartiersdaten/Merkmale

<b>Ortslage</b>	Nachverdichtung/Neuentwicklung
<b>Wohneinheiten</b>	39 Wohneinheiten
<b>Wohnungsmix</b>	2- bis 4-Zimmer Wohnungen
<b>Wohnungsgrößen</b>	Wohnungen von 50 m <sup>2</sup> bis 106 m <sup>2</sup> (3-Zimmer Wohnung 77 m <sup>2</sup> )
<b>Nutzungsentgelt</b>	8,70 €/m <sup>2</sup> , 2,50 €/m <sup>2</sup> Heizungs- und Betriebskosten neben dem Betrag als Genossenschaft (wird pro Wohnung abgerechnet, wenn man sparsam ist, erhalten die Bewohner:innen das Geld zurück)
<b>Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen</b>	10

# Wohnbaukonferenz Region Heide

Am Dienstag, den 14. November 2023

VR Bank Westküste (Markt 73-75, 25746 Heide)



Abbildung 1: Wohnbaukonferenz Region Heide © Institut Raum & Energie



## Auftraggeber

Entwicklungsagentur Region Heide  
Jannick Schwender und Jonas Wilkens  
info@region-heide.de | 0481 123 703-0



## Konzeption und Durchführung

Raum & Energie  
Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH  
Katrin Fahrenkrug und Nele Scholz  
institut@raum-energie.de | Tel. 04103 / 16041



## Gefördert durch

die Metropolregion Hamburg im Rahmen des Leitprojektes „Wohnen in der Metropolregion Hamburg“

## 1. Begrüßung

**Dirk Burmeister** (Entwicklungsagentur Region Heide) heißt die rund 60 Teilnehmenden willkommen zur „Wohnbaukonferenz Region Heide“. Ein besonderer Dank gilt der VR Bank, deren Räumlichkeiten als Veranstaltungsort dienen, sowie allen Inputgebenden des heutigen Abends. Mit der Ansiedlung von Northvolt stehen die Kommunen der Region Heide vor Herausforderungen im Wohnungsbau. Diese lassen sich am besten durch ein strategisches und abgestimmtes Vorgehen meistern. Veranstaltungen wie diese sind wichtig, gemeinsam mehr Geschwindigkeit bei dem Thema Wohnungsbau zu entwickeln und dafür zu sensibilisieren.

Die Wohnbaukonferenz wird von **Katrin Fahrenkrug** und **Nele Scholz** (Institut Raum & Energie) moderiert, die diese gemeinsam mit **Jonas Wilkens** (Entwicklungsagentur Region Heide) vorbereitet haben. Die Veranstaltung findet statt im Rahmen des Leitprojektes Wohnen der Metropolregion Hamburg (MRH), über das die „Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide“ als Teilprojekt finanziert wird.

## 2. Einführung: Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide

**Jonas Wilkens** präsentiert das Teilprojekt „Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide“. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wurde 2012 die Stadt-Umland-Kooperation (SUK) gegründet. Ein wichtiges Ziel der Kooperation ist eine interkommunal abgestimmte und bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung und im Zuge der Fortschreibung wurde deutlich, dass ein wachsender Bedarf an kleinen, altersgerechten und bezahlbaren Mietwohnungen besteht. Das Teilprojekt ermöglichte durch seine Veranstaltungsformate einen Informationsaustausch zwischen verschiedenen Akteuren in der Region.

**Nele Scholz** stellt das Leitprojekt „Wohnen - bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“ der Metropolregion Hamburg vor. Im Rahmen der Förderung erprobten und entwickelten neben Heide acht weitere Teilprojekte interkommunale bzw. kooperative Strategien zur Wohnraumentwicklung.

Die vollständige Präsentation können Sie [hier](#) runterladen.

## 3. Ziele der Wohnraumkonferenz

**Katrin Fahrenkrug** fragt die Teilnehmenden nach ihren Erwartungen und Wünschen für eine bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung in der Region Heide und Themen für die heutige Veranstaltung (s. Abb 2).

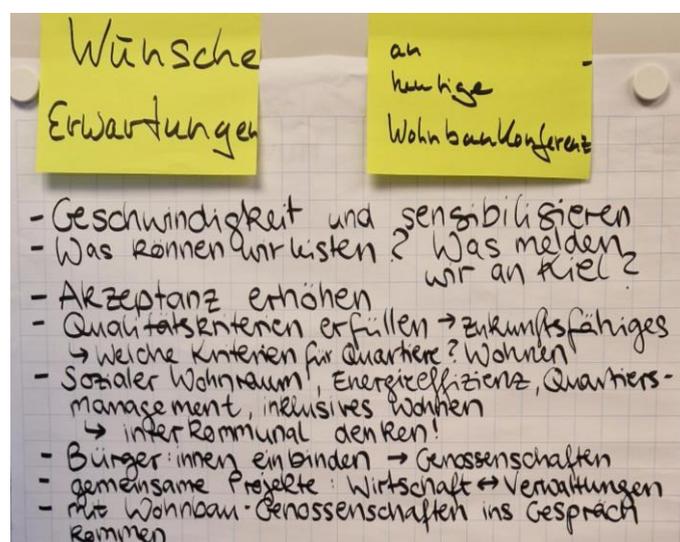


Abbildung 2 Wünsche und Erwartungen  
 © Institut Raum & Energie

#### 4. Ziele der wohnbaulichen Entwicklung in der Region Heide Bedarfe – Potenziale – Prozess

**Jonas Wilkens** stellt den aktuellen Stand der Fortschreibung der SUK vor. Unter anderem wurde die erwartete Zunahme der Beschäftigung und der Zuzüge untersucht. Es wird mit 5.800 bis 9.500 neuen Beschäftigten in der SUK-Region gerechnet. Über 80 % sind zwischen 20 und 30 Jahre alt und keine klassischen KFZ- und EFH-Konsument:innen. Etwa 30% sind weiblich und ein Viertel aus dem Ausland. Ein weiterer Bestandteil des Fortschreibungsprozesses ist die Betrachtung und Diskussion von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau.

*Die vollständige Präsentation können Sie [hier](#) runterladen.*

**Konrad Kaeding** (Bürgermeister der Gemeinde Wesseln) und **Harald Sierks** (Bürgermeister der Gemeinde Ostrohe) berichten von ihren Erfahrungen, bedarfsgerechten Wohnungsbau zu planen und unter Nutzung des Instruments der Aktivkontingente in die Realisierung zu bringen. In beiden Gemeinden gibt es einen Bedarf an kleinen und senior:innengerechten Mietwohnungen. In der Konzeptausschreibung wurden Kriterien für bedarfsgerechte Wohnungen definiert, so dass die Aktivkontingente in Anspruch genommen werden konnten. Das Amt Heider Umland und die Entwicklungsagentur Region Heide unterstützen die Gemeinden in diesem Prozess. In Wesseln ist ein zweigeschossiges Mehrparteienhaus geplant, wo im Erdgeschoss kleine Wohnungen für Senior:innen und im ersten Stock für junge Menschen vorgesehen sind. In Ostrohe sind die beiden geplanten Gebäude aufgrund der Ortsrandlage eingeschossig und beherbergen mehrere Zwei- bis Dreizimmerwohnungen. In beiden Entwürfen sind Treffpunkte im Außenbereich vorgesehen.

#### 5. Herausforderungen für den bedarfsgerechten Wohnungsbau aus Sicht der Investoren

**Bent Nicolaisen** (VR Bank Westküste), **Sönke Kähler** und **Philip Kähler** (Kähler Bau GmbH) sowie **Hartmut Thede** (SEMMEHAACK GmbH) geben als Investoren kurze Inputs zu den Herausforderungen der Entwicklung von bedarfsgerechtem Wohnraum. Sie betonen dabei, dass sie als Partner für die Region bereitstehen. Die handelnden Akteure und Institutionen, d.h. die Kommunen und ihre Verwaltungen und die anwesenden Vertreter:innen aus dem Wohnungsbau kennen sich seit langem aus vielen Vorhaben. Für eine beschleunigte Realisierung von bedarfsgerechtem Wohnungsbau ist ein Vertrauensverhältnis zwischen Wohnungswirtschaft und öffentlicher Hand ein entscheidender Erfolgsfaktor für die Umsetzung, so **Bent Nicolaisen**. Hierdurch würden ein breiteres arbeitsteiliges Vorgehen und eine Entlastung der stark beanspruchten und personell eng besetzten Planungsämter möglich. Die kommunale Planungshoheit und damit die letztendliche Entscheidung auf kommunaler Ebene bleibt davon unberührt.

Gemeinsam mit dem Plenum wird über Herausforderungen, Handlungsempfehlungen und nächste Schritte diskutiert.

#### **Herausforderungen für einen bedarfsgerechten Wohnungsbau**

- Es wird ein Anstieg der Mieten auf 16-18 €/m<sup>2</sup> erwartet. Die aktuelle Zinsentwicklung von 4,5 % ist nicht mit einer Mieterwartung von 8-9 €/m<sup>2</sup> in Einklang zu bringen (das wäre bei einer Verzinsung von 2% möglich). Hinzu kommen steigende Baukosten, wobei auch für die Zukunft keine Besserung absehbar ist. Viele Bauprojekte sind deswegen „auf Halde“.
- Neue Wohnraumentwicklungen verursachen Infrastrukturfolgekosten, wie zum Beispiel einen erhöhten Bedarf an Kita- und Schulplätzen. In der Vergangenheit scheiterten Wohnbauprojekte in der Region, da der Umgang mit den Folgekosten nicht geklärt werden konnte.

- Das aktuelle Planungsregelwerk (B-Pläne, Flächennutzungspläne etc.) ist für Kommunen herausfordernd und bremst die Wohnungsentwicklung.

### Handlungsempfehlungen für einen bedarfsgerechten Wohnungsbau

- Eine engere strategische und partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen der Wirtschaft, der Entwicklungsagentur Region Heide sowie der Kommunalpolitik und -verwaltung, ist erforderlich, um die Entwicklung des Wohnraums in der Region voranzutreiben.
- Inklusives Denken: Laut der Prognose kommt ein Viertel der neuen Northvolt-Mitarbeitenden aus dem Ausland. Deren Inklusion muss bei der Planung bedacht werden.
- Eine Möglichkeit zur Einsparung von Kosten im Wohnungsbau besteht darin, im B-Plan den Bau von dreigeschossigen Gebäuden festzulegen. Im Vergleich zu gestaffelten Gebäuden werden dadurch die Baukosten reduziert.
- Die Erbbaupacht muss bei der Planung mitgedacht werden.
- Die hohen Standards im Wohnungsbau stellen eine Herausforderung dar und erschweren den Bau von günstigen Wohnungen. Es ist angebracht, diese Standards kritisch zu überprüfen und zu reduzieren. Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. arbeitet an einem entsprechenden Vorschlag, der dem Land und Bund unterbreitet werden soll.
- Ein gemeinsames „Backcasting“ wäre hilfreich für ein zielgerichtetes Vorgehen. Die Methode besteht darin, ausgehend von einem bestimmten Ziel rückwärts zu planen, um die notwendigen Veränderungen und Maßnahmen zu ermitteln, die erforderlich sind, um dieses Ziel zu erreichen.
- Modulbauweisen stellen eine Chance für die Erstellung von preiswertem Wohnraum dar (Stichwort „Kieler Modell“).
- Eine sensible und ortsspezifische Planung ist in der Region wichtig, um sicherzustellen, dass Gebäude dem Ortsbild entsprechen. Vor allem in kleinen Gemeinden sollte vermieden werden, ein "Dorf im Dorf" zu schaffen.
- Die Kommunen können/sollen offensiver auf die Wohnungswirtschaft zugehen. Über Entwürfe kann diskutiert werden und es ist wichtig, im aktiven Austausch zu bleiben. Auch für kleinere Quartiere finden sich Lösungen.
- Ein städtebaulicher Vertrag stellt ein wichtiges Instrument dar, um beispielsweise die Folgekosten sozialer Infrastruktur zu regeln.

### Nächste Schritte

- Auf Landesebene stehen derzeit noch Mittel für den bedarfsgerechten Wohnungsbau zur Verfügung. Um diese in der Region zu nutzen, müssen Anträge beim Land schnellstmöglich eingereicht werden.
- Infrastrukturfolgekosten sollten vertraglich auf mehrere Schultern verteilt werden.
- Die Akteure wollen zusammenarbeiten und sich abstimmen.
- Es wird anlässlich der Northvolt-Ansiedlung ein „Projektoffice“ eingerichtet, bei dem Kommunikation und Bürger:innenansprache eine wichtige Rolle spielen.
- Forderung der Wirtschaft:
  - Förderungen anpassen
  - Standards prüfen (Impuls durch ARGE SH: diese veröffentlichen Ende des Jahres eine Liste mit Einsparpotenzialen)
  - Landesbauordnung kann neue Standards festlegen.

6. Schlaglichter auf das Nutzungs- und Strukturkonzept Heide-West und Vorstellung von städtebaulichen Testentwürfen auf zwei Beispielflächen in der Region Heide

---

**Jorid Westphal** und **Alejandra Padilla** (Architekturbüro AC Planergruppe) präsentieren Kernpunkte des Nutzungs- und Strukturkonzeptes Heide-West, das eine Gliederung in Gewerbe-, Grün- und Wohnflächen in Anlehnung an das Leitbild einer Gartenstadt vorschlägt.

Die AC Planergruppe hat im Rahmen des Teilprojektes „Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide“ Testentwürfe für drei Beispielflächen im Heider Westen erarbeitet. Diese sollen als Diskussionsgrundlage für eine beispielhafte Wohnraumentwicklung dienen.

*Die vollständige Präsentation können Sie [hier](#) runterladen.*

Abschließend werden die Testentwürfe und die zukünftige Wohnungsentwicklung im Allgemeinen diskutiert.

- Die Entwürfe werden als sehr gelungen und ansprechend empfunden. Die Vorschläge zum Mobilitätskonzept und zur Außenraumgestaltung vermitteln den Eindruck eines lebenswerten Quartiers.
- Insbesondere die Überlegungen zu multifunktionalen und gestalteten Garagenplätzen waren für einige Teilnehmende neu und spannend.
- Bei dem Entwurf für Wesseln wird die Befürchtung geäußert, dass eine solche Bebauung - abgesehen von der Nichtverfügbarkeit der Flächen - für die Gemeinde überdimensioniert ist. Daher der Hinweis der AC Planergruppe, dass auch kleinere Einheiten denkbar sind und die Testentwürfe eine Visualisierung des Möglichen darstellen.
- Ein sensibles Vorgehen und die Anpassung von Neubauten in das Ortsbild sind vielen Teilnehmenden ein Anliegen.
- Die Wirtschaftsvertreter:innen betonen, dass die Kommunen gerne offensiver auf Investoren zugehen können.
- Wichtig ist es, die Akzeptanz in der Bevölkerung zu fördern. Die Kommunikation und Ansprache der Bürger:innen erfolgt durch das Projektoffice.
- Das Thema Infrastrukturfolgekosten des Wohnungsbaus wird von vielen Kommunen als große Herausforderung gesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die soziale Infrastruktur bereits heute vor Herausforderungen steht und ausgebaut werden muss. Ein Bevölkerungszuwachs ist unabdingbar, daher muss Wohnraum geschaffen und die soziale Infrastruktur ausgebaut werden. Durch den Zuzug ergeben sich auch Synergien, z. B. in Form von mitziehenden Ehepartnern, die als Fachkräfte die Region bereichern. **Erk Ulich** (Kreis Dithmarschen) betont, dass diese Herausforderungen am besten in Kooperation und Abstimmung zwischen den Kommunen und mit der Wirtschaft bewältigt werden können.

7. Ausblick

---

**Dirk Burmeister** berichtet, dass im November eine Delegation aus Heide nach Schweden reist, um einen Northvolt-Standort zu besuchen. Dabei sollen Schlussfolgerungen für die Region Heide abgeleitet werden. Die Region steht vor einer großen Aufgabe und ist dabei auch auf Unterstützung durch Land und Bund angewiesen ist. Der Prozess kann zudem nur gelingen, wenn ein enger Austausch der heute anwesenden Akteure fortgesetzt wird.

# Wohnbaukonferenz Region Heide

## Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Nr.	Titel	Vorname	Nachname	Institution
1.		Jens	Battige	Gemeinde Wesseln
2.		Ruben	Baufeld	Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Heide
3.		Sönke	Behrmann	Gemeinde Lohe-Rickelshof
4.		Bianca	Berner	Gemeindevertreterin Weddingstedt
5.		Heinz	Bittrich	Gemeinde Hemmingstedt SPD Fraktionsvorsitzender
6.	Prof. Dr.	Hans-Jürgen	Block	Mitglied Ratsversammlung der Stadt Heide und Stellv. Vorsitzender CDU-Kreisverband
7.		Andreas	Böge	
8.		Dirk	Burmeister	Entwicklungsagentur Region Heide
9.		Hartmut	Busdorf	Gemeinde Hemmingstedt
10.		Ina	Denker	Amt Heider Umland
11.		Malte	Dethlefsen	Ratsherr Heide, CDU
12.		Norbert	Drengk	Ratsversammlung Stadt Heide
13.		Frauke	Düßmann	Co- Fraktionsvorsitzende Bündnis 90 / Die Grünen Heide
14.		Karl-Heinz	Engkusen	Gemeinde Leith
15.		Katrin	Fahrenkrug	Institut Raum & Energie
16.		Ramona	Funck	Unabhängige Wählergemeinschaft Nordhastedt
17.		Rudi	Gebhardt	Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
18.		Rüdiger	Hahn	Gemeinde Wesseln
19.		Andreas	Hein	Verwaltungsratsvorsitzender EARH
20.		Kim-Martin	Hjort	VarioSelf Lizenzgesellschaft mbH
21.		Anke	Hoppe	Stellvertr Bürgermeisterin Weddingstedt
22.		Sandra	Ingwersen	
23.		Marcus	Johannsen	Gem. Hemmingstedt
24.		Konrad	Kaeding	Bürgermeister Wesseln
25.		Michael	Kahl	
26.		Filipp	Kähler	Kähler Bau GmbH
27.		Sönke	Kähler	Kähler Bau GmbH
28.		Henrik	Karstens	Gemeinde Nordhastedt
29.		Carsten	Lansink	Unabhängige Wählergemeinschaft Nordhastedt
30.		Torben	Lucht	Gemeinde Leith
31.		Daniela	Milde	Amt Heider Umland
32.		Heiko	Naujocks	Gemeinde Leith
33.		Bent	Nicolaisen	VR Bank
34.		Hauke	Nielsen	HNL-UMWELTSERVICE BA Lohe-Rickelshof
35.		Alejandra	Padilla	AC Planergruppe

Nr.	Titel	Vorname	Nachname	Institution
36.		Thomas	Palm	DIE LINKE Dithmarschen
37.		Edith	Perner	
38.		Holger	Piening	Gemvertreter u. Bauausschussmgl. Wesseln
39.		Melissa	Rahn	Gemeinde Wöhrden
40.		Dagmar	Reimers- Bluhm	Unabhängige Wählergemeinschaft Nordhastedt
41.		Dirk	Reis	Gemeinde Wöhrden
42.		Oliver	Schmidt- Gutzat	Bürgermeister der Stadt Heide
43.		Stefan	Schneidewind	Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
44.		Nele	Scholz	Institut Raum & Energie
45.		Till	Schröder	Paul Schröder Bauunternehmung GmbH
46.		Reimer	Schuchard	Gemeindevertretung Ostrohe
47.		Harald	Sierks	Bürgermeister Ostrohe
48.		Kai	Tange	Bürgermeister Lohe-Rickelshof
49.		Kay	Teckenburg	Entwicklungsagentur Region Heide
50.		Harmut	Thede	Semmelhaack
51.		Lars	Thiele- Kensbock	DIE LINKE in Heide
52.		Erk	Ulich	Kreis Dithmarschen
53.		Timo	Vollmer	Gemeinde Lieth (stv. Bgm.)
54.		Marc	Werner	Stadt Heide Bauausschussmitglied
55.		Jorid	Westphal	AC Planergruppe
56.		Jonas	Wilkens	Entwicklungsagentur Region Heide
57.		Andreas	Wojta	Stadt Heide
58.		Dirk	Wolfmeier	Gemeinde Wesseln
59.		Thorsten	Wulfes	Bürgerliches Mitglied Bauausschuss

# Abschlussitzung des Teilprojektes „Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide“

---

**Dienstag, 28. November 2023**  
**Entwicklungsagentur Region Heide AÖR**



## **Auftraggeberin**

Entwicklungsagentur Region Heide  
Jannick Schwender und Jonas Wilkens  
info@region-heide.de | 0481 123 703-0



## **Konzeption und Durchführung**

Raum & Energie  
Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH  
Katrin Fahrenkrug und Nele Scholz  
institut@raum-energie.de | Tel. 04103 / 16041



## **Gefördert durch**

die Metropolregion Hamburg im Rahmen des Leitprojektes „Wohnen  
in der Metropolregion Hamburg“

## 1. Begrüßung

---

**Jannik Schwender** (Entwicklungsagentur Region Heide) heißt die Teilnehmenden willkommen zur Abschlussitzung des Teilprojektes „Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide“. Die Ergebnisse aus der Exkursion am 01.09.2023 und der Wohnbaukonferenz am 14.11.2023 sollen gemeinsam mit den Verwaltungsmitarbeitenden erörtert und ergänzt werden.

## 2. Einführung: Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide

---

**Katrin Fahrenkrug** und **Nele Scholz** (Institut Raum & Energie) stellen kurz das Leitprojekt „Wohnen - bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“ der Metropolregion Hamburg vor sowie das Heider Teilprojekt. Ein wichtiges Ziel der Kooperation ist eine interkommunal abgestimmte und bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung und im Zuge der Fortschreibung wurde deutlich, dass ein wachsender Bedarf an kleinen, altersgerechten und bezahlbaren Mietwohnungen besteht. Das Teilprojekt ermöglichte durch seine Veranstaltungsformate einen Informationsaustausch zwischen verschiedenen Akteuren in der Region.

Die Präsentation, inkl. einer Übersicht der vorläufigen Ergebnisse, können Sie [hier](#) runterladen.

## 3. Handlungsbedarfe und -empfehlungen zur Beschleunigung der Planungen, Qualitätssicherung und Umsetzungsvorbereitungen für qualitätvollen Wohnungsbau

---

**Katrin Fahrenkrug** fragt die Teilnehmenden, wie viele Wohneinheiten in der Region Heide bis 2030 realisiert werden sollen. Nur für den Workshop werden 6.000 Wohneinheiten als Zielwert genannt<sup>1</sup>. Davon soll die Hälfte in der Stadt Heide und die andere Hälfte in den Umlandgemeinden realisiert werden. Von diesem Wert werden Schritte/Maßnahmen definiert, die notwendig sind, um das Ziel zu erreichen.

2

### Politischen Gestaltungswillen stärken & Gemeinden die Angst nehmen

- Erstellung von Bildern, Visionen, einem „Fahrplan“
- auch kleinere Vorhaben sollten nicht ausgebremst werden
- gemeinsame Arbeit an Quartieren
- Politik und Bürger:innen mitnehmen
- Exkursionen (als Teambuilding-Maßnahme und zur Inspiration)
- Kommunikationskonzept und -manager:in

### Investoren binden (mit der Region vertraut machen)

- Einrichtung einer „zentralen Vernetzungsstelle“
- „runder Tisch“ mit Wohnungswirtschaft und den Akteuren der zentralen Lenkungsgruppe
- Wichtig: vorhandene Formate stärken
  - Sitzungen der zentralen Lenkungsgruppe (anlassbezogen mit dem Land)
  - Formate anpassen, z. B. ganztägige Klausurtagung
  - Bündnis Wohnen
  - Wohnbaukonferenz

---

<sup>1</sup> Das bedeutet, dass dieser Wert kein offizielles Ziel der Region Heide ist, sondern nur als Hilfestellung im Rahmen des Workshops formuliert wurde. Grundsätzlich halten es die Teilnehmenden für wichtig, das Ziel zu quantifizieren, auch für die Kommunikation nach außen. Ein solcher Wert muss aber in einem größeren Kreis definiert werden.

- Wunsch: „Sprint“ - für eine Woche nur ein Thema bearbeiten

### Fachkräfte gewinnen

- Image stärken „Wir machen Zukunft!“
- Das betrifft diverse Akteure der Wohnbauwirtschaft, aber auch die öffentliche Hand.

### Baustandards auf dem Prüfstand

- Das dauert! Wir müssen mit den heutigen Bedingungen vorankommen
  - neue Ansätze
  - Serielles Bauen
  - ...

### In Quartieren denken

- ganzheitliche Infrastruktur als Chance
- bedarfsgerechten Wohnungsbau gewährleisten durch
  - Testentwürfe
  - Wettbewerbe
  - städtebauliche Verträge

### Qualitätsstandards für Investorenverträge

- Vergabekriterien schärfen
  - in Verträgen sichern
  - dafür brauchen die Gemeinden Unterstützung
    - ➔ Einrichtung einer zentralen Beratungsstelle

### Flächenaktivierung

- Auch Grundsteuer C anwenden

### Planungssicherheit für die Flächenentwicklung

- Grundsatzbeschluss ebenenübergreifend in der Pflicht
- Voraussetzung = alle mit am Tisch

### Zeitplan

- Engere Sitzungszyklen

Im SUK-Aktivkontingent sind bereits Kriterien definiert (betrifft die Baukultur sowie altengerechten und bezahlbaren Wohnraum). Diese sollten mit Blick auf die neuen Bedarfe durch die Northvolt-Ansiedlung ggf. erweitert werden. Vor diesem Hintergrund diskutieren die Teilnehmenden die Frage: Was sind für uns die Kriterien für qualitativollen Wohnungsbau?

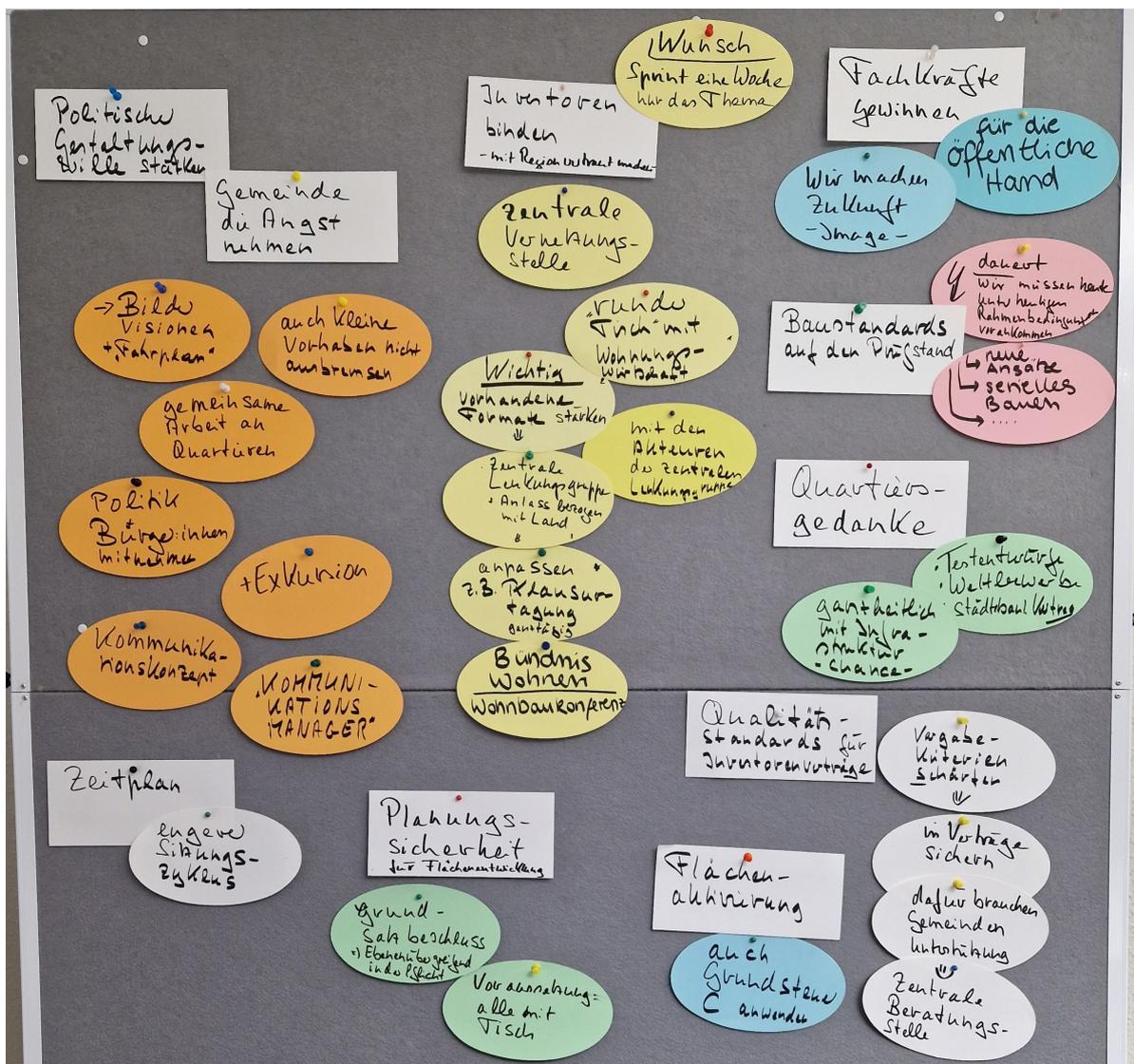
- Soziales Miteinander
  - Treffpunkte
  - keine Ghettos
- Quartierscharakter
- Mobilität
  - autofreies Quartier (zentrale Parkplätze)
  - Radwege

#### 4. Schlussfolgerungen und Ausblick

Um dieses Ziel zu erreichen, benötigt die Region Heide die Unterstützung des Landes und des Bundes. Darüber hinaus müssen Förder- und Forschungsprogramme genutzt werden. Was die Gemeinden und die Stadt Heide bereits kurzfristig tun können ist die Flächensicherung. Die Teilnehmenden sind sich einig, dass die Region flexible, mutige Wege und überschaubare Risiken eingehen muss, um die Herausforderungen des bedarfsgerechten Wohnungsbaus zu meistern.

Institut Raum & Energie wird die vorläufigen Ergebnisse mit den Erkenntnissen der heutigen Veranstaltung ergänzen und in einem Abschlussbericht übersichtlich darstellen.

#### Fotodokumentation



**Ihre Einschätzung:**  
Wie viele Wohneinheiten sind in der Region Heide bis 2030 realisiert oder stehen kurz vor der Realisierung?

**Der Weg zum Ziel**

**Kurzfristig: Flächensicherung**

**Qualitätssicherung bedarfsgerechter Wohnungsbau?**

**Prozess bedarfsgerechter Wohnungsbau?**

**Flexiblere Wege**  
(Überschaubare) Risiken eingehen → 1

**Was sind für uns die Kriterien für qualitätvollen Wohnungsbau?**

**Wie können wir gemeinsam und abgestimmt den weiteren Prozess gestalten?**  
vor dem Hintergrund der Herausforderungen der Northvolt Ansiedlung

**Ihr Wunsch:**  
Wie viele Wohneinheiten sollten in der Region Heide bis 2030 realisiert sein oder kurz vor der Realisierung stehen?

**Bendless Zielwert**

**Wir wollen bis 2030:**

3000 WE Heide  
3000 WE Gemeinden + X

Doppel-  
Wohns

**Soziales Miteinander**  
- Treffpunkte  
- keine Ghettos

**Mindestanforderungen an Quartiersentwicklungen**  
unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Herausforderungen in der Stadt Heide und den Spezifika in den Umlandgemeinden

**Quartiercharakter**

**Mobilität**  
auto-freies Quartier  
Radwege

**Was können wir (nicht) leisten? Was brauchen wir an Unterstützung?**

Land / Bund müssen Personalstellen einheizen

Förder-/Forschungsprogramme nutzen