

# QUALITÄTSOFFENSIVE WOHNEN IN DER REGION HEIDE

Handlungsempfehlungen für eine  
abgestimmte und bedarfsgerechte  
Wohnraumentwicklung



Ergebnisse der Veranstaltungen des Teilprojektes „Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide“ im Rahmen des Leitprojektes „Wohnen - bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“ der Metropolregion Hamburg.



#### AUFTRAGGEBER

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



#### AUFTRAGNEHMER

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



#### GEFÖRDERT DURCH

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

Wedel, 2024

# INHALTS- VERZEICHNIS

01 Einleitung	4
02 Rahmenbedingungen	5
03 Bedarfsgerechtes Wohnen	6
04 Regionale Herausforderungen	8
05 Handlungsempfehlungen und -möglichkeiten	9
06 Fazit	13

# 01 EINLEITUNG

Die Stadt Heide und die elf Gemeinden des Amtes KLG Heider Umland — Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Neuenkirchen, Norderwöhrden, Nordhastedt, Ostrohe, Stelle-Wittenwuth, Weddingstedt, Wesseln und Wöhrden - verfügen mit der Stadt-Umland-Kooperation (SUK) bereits über eine sehr gute Grundlage zur interkommunalen Zusammenarbeit. Ein wichtiges Ziel dabei ist die Förderung einer abgestimmten Siedlungsentwicklung. Im Zuge der Fortschreibung des SUK-Konzeptes (2020) wurde deutlich, dass ein wachsender Bedarf an kleinen, altersgerechten und bezahlbaren Mietwohnungen besteht.

Im Rahmen des Leitprojektes „Wohnen — bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“ erprobten und entwickelten neben der Region Heide acht weitere Teilprojekte interkommunale bzw. kooperative Strategien zur Wohnraumentwicklung. Die „Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide“ konzentrierte sich auf einen interkommunalen und akteursübergreifenden Dialogprozess zur Schärfung des Problembewusstseins sowie zur Erarbeitung eines möglichst breiten Konsenses über Handlungsbedarfe und Lösungsansätze in der Region Heide. Nach Projektbeginn haben zwei Entwicklungen zu einer Anpassung der Projektinhalte geführt: Die Corona-Pandemie und die geplante Ansiedlung von Northvolt. Die Pandemie erforderte eine Verschiebung und Umstrukturierung von Veranstaltungen und durch den Bau der Gigafabrik von Northvolt ergeben sich neue Bedarfe und Größenordnungen für den Wohnungsbau.

Das vorliegende Broschüre fasst die Ergebnisse der Veranstaltungen der „Qualitätsoffensive Wohnen“ zusammen.



Abbildung 1 Exkursion zu Wohnbauprojekten am 01.09.2023  
© Institut Raum & Energie



Abbildung 2 Wohnbaukonferenz am 14.11.2023  
© Institut Raum & Energie

## 02 RAHMENBEDINGUNGEN

Während der Kreis Dithmarschen zwischen 2009 und 2019 einen Bevölkerungsrückgang von -1,9 % zu verzeichnen hatte, ist die Einwohnendenzahl in der Region Heide in diesem Zeitraum um 2,6 % gestiegen. Dies ist vor allem auf Wanderungsgewinne zurückzuführen, die den kontinuierlichen Sterbeüberschuss ausgleichen. Der demografische Wandel in der Region Heide ist in der Entwicklung der Altersstrukturen deutlich erkennbar. In der Fortschreibungsvereinbarung der SUK aus dem Jahr 2020 wird daher auf ortsangepasste Lösungen für die Zukunft und den stark wachsenden Bedarf an kleinen, altengerechten und bezahlbaren Mietwohnungen hingewiesen. Als Teilmärkte für die Region Heide identifiziert das Konzept sozialen, studentischen und generationengerechten Wohnraum<sup>1</sup>.



Daten der Investitionsbank Schleswig-Holstein zeigen, dass nur die Stadt Heide über Wohnungen mit Zweckbindung verfügt und deren Zahl ab 2020 bis 2030 von 440 WE auf 191 WE zurückgehen wird.<sup>2</sup>



Die Zahl der Studierenden an der FH Westküste ist kontinuierlich gestiegen. Als Energieregion mit diversen Reallaboren ist ein weiterer Anstieg der Studierendenzahlen wahrscheinlich. Zunehmend gibt es Konkurrenzsituationen um kleine Mietwohnungen, die auch von älteren Menschen nachgefragt werden.



Es wurde ein Defizit von 400 barrierefreien Wohnungen in der Region ermittelt, davon ein Drittel in den Umlandgemeinden. Der Bedarf wird angesichts der demographischen Entwicklung weiter steigen.

Seit März 2022 wird bei Heide eine Gigafabrik zur Herstellung von Batteriezellen für Elektroautos geplant. Durch die Ansiedlung von Northvolt müssen die Entwicklungsprognosen angepasst werden. Die Entwicklungsagentur Region Heide rechnet mit **5.800 (+ X)** neuen Beschäftigten bis 2030 in der Region und einem Wohnflächenbedarf von **145 – 175 ha**. Die Effekte gehen über die Region Heide hinaus, fordern aber das SUK-Bündnis in besonderem Maße. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Beschäftigtenstruktur müssen auch die Bedarfe für den zukünftigen Wohnungsbau neu überdacht werden.<sup>3</sup>



> 80 % DER BESCHÄFTIGTEN SIND ZWISCHEN 20 - 30 JAHRE ALT,



30 % WEIBLICH UND



25 % KOMMEN AUS DEM AUSLAND (122 LÄNDER).

<sup>1</sup> [SUK-Fortschreibungsvereinbarung](#) 2020:16 ff.

<sup>2</sup> Sonderauswertung der IB SH 2019 (zitiert in SUK-Fortschreibungsvereinbarung 2020: 23)

<sup>3</sup> Zwischenergebnis der aus der anlassbezogenen SUK-Aktualisierung „Entwicklung planerischer Lösungsansätze für die kommunalen Herausforderungen der Ansiedlung einer Giga-Factory im „Energiewende-Cluster““

# 03 BEDARFSGERECHTES WOHNEN

Bedarfsgerechtigkeit im Wohnungsbau bedeutet, dass dieser die Bedürfnisse der unterschiedlichen Zielgruppen berücksichtigt. Wie bedarfsgerechtes Wohnen aussehen kann, zeigen die Wohnprojekte, die im Rahmen einer Exkursion besucht wurden.

## „Am Krögen“, Bargteheide



### Merkmale

- ökologisches und gemeinschaftsorientiertes Quartiersprojekt
- Wohnraum für Alleinstehende, Paare und Familien (103 Wohneinheiten zwischen 40 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> groß)
- Autofreies Quartierszentrum mit Parkmöglichkeiten am Rand und in Tiefgaragen, Car-Sharing und vielen Fahrradstellplätzen
- Gemeinschaftsräume und -gärten
- Gästeapartment
- Umfangreiches Nachhaltigkeitskonzept (Blockheizkraftwerk, Regenwassermanagement, Nahwärmeversorgung, wenig Versiegelung etc.)

### Instrumente

- Pflichtenheft (Festlegung von ökologischen Kriterien und Vorgaben für die Investoren)
- Wettbewerb als Investorenauswahlverfahren
- Städtebaulicher Vertrag, um die Umsetzung des Pflichtenheftes zu gewährleisten und festzulegen, was passiert, wenn diese Anforderungen nicht erfüllt werden
- Integration von Bauherrengemeinschaften (förderte die Identifikation mit dem Quartier und das Gemeinschaftsgefühl)



## „BornInk“, Bargteheide



### Merkmale

- inklusives und ökologisches Mehrgenerationenquartier
- 147 Wohnungen mit einer Größe von 49 m<sup>2</sup> bis 86 m<sup>2</sup> und vereinzelt mit 107 m<sup>2</sup>.
- Quartiersmanagement durch die *stormarner wege*
- barrierefreie Wohneinheiten und welche, die Menschen mit Beeinträchtigung vorbehalten sind
- Quartierstreffpunkte/-büro und ambulanter Pflegedienst

### Instrumente

- 40% der Wohnungen wurden öffentlich gefördert, dadurch kann die Stadt Mieter mit Wohnberechtigungsschein vorschlagen.
- Städtebaulicher Vertrag, zwischen der Stadt und der Bietergemeinschaft



## „Grüne Insel“, St. Michaelisdonn



© Institut Raum & Energie

### Merkmale

- Quartier zur Sicherung langfristig bezahlbarer Wohnungen in einer lebendigen Nachbarschaft mit gesellschaftlicher Teilhabe aller Menschen
- 39 Wohneinheiten (50 m<sup>2</sup> bis 106 m<sup>2</sup>)
- In Kooperation mit der Stiftung Mensch stehen sechs barrierefreie Wohnungen für inklusives Wohnen zur Verfügung.
- Gemeinschaftsräume und -garten
- nachhaltiges und energieeffizientes Wohnen (PV-Anlagen auf den Dächern, Blockheizkraftwerk etc.)

### Instrumente

- Dorfinnerentwicklungskonzept (die Fläche wurde von der Gemeinde erworben und als Innenverdichtungsprojekt beschrieben)
- Vergabe an eine Wohnungsgenossenschaft
- 10 Wohnungen wurden öffentlich gefördert



© Institut Raum & Energie

## Bedarfsgerechtes Wohnen in der Region Heide

Mit dem SUK-Aktivkontingent verfügt die Region Heide bereits über ein Anreizsystem für den bedarfsgerechten Wohnungsbau. Um die zusätzlichen Kontingente in Anspruch zu nehmen, müssen folgende Kriterien erfüllt werden:

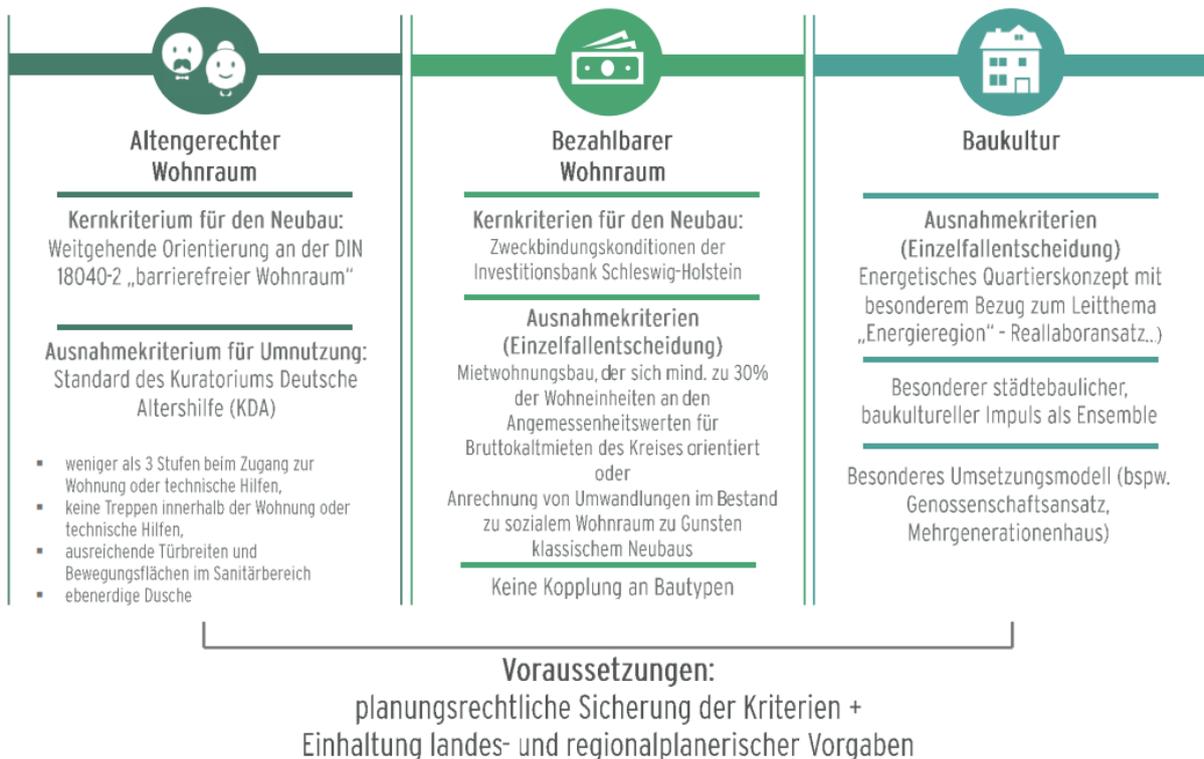


Abbildung 3 Qualitätskriterien für Aktivkontingente (SUK 2020: 61)

Diese Kriterien sollten mit Blick auf die neuen Bedarfe durch die Northvolt-Ansiedlung erweitert werden. In einem gemeinsamen Arbeitstreffen mit der Verwaltung wurden mögliche Ergänzungen diskutiert. Diese könnten folgendermaßen aussehen:

 <b>ERGÄNZUNGEN ZUR BAUKULTUR</b>	 <b>SOZIALES</b>	 <b>MOBILITÄT</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einhaltung eines Quartierscharakters</li> <li>• Eingliederung der neuen Gebäude in das Ortsbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung des sozialen Miteinander, z. B. durch Treffpunkte</li> <li>• Inklusion mitdenken: ca. ein Viertel der Northvolt-Mitarbeitenden kommen aus dem Ausland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bau von autofreien Quartieren, mit zentralen Parkplätzen/ Mobilitätstationen</li> <li>• Integrierte Planung von Radwegen</li> </ul>

## 04 REGIONALE HERAUSFORDERUNGEN

Fest steht: In der Region Heide muss mehr und zielgruppengerechter Wohnraum geschaffen werden. Allerdings gibt es einige zentrale Herausforderungen, die dem Wohnungsbau entgegenstehen.

<b>STEIGENDE MIETPREISE (DURCH HOHE ZINSEN UND BAUKOSTEN)</b>	Die Zinsentwicklung von 3,5% - 3,7 % (eff. Stand Februar 2023) ist nicht mit einer Mieterwartung von 8-9 €/m <sup>2</sup> in Einklang zu bringen. Hinzu kommen steigende Baukosten, wobei auch für die Zukunft keine Besserung absehbar ist.
<b>INFRASTRUKTUR-FOLGEKOSTEN</b>	In der Vergangenheit scheiterten Wohnbauprojekte in der Region, da der Umgang mit den Folgekosten nicht geklärt wurde.
<b>FLÄCHEN-VERFÜGBARKEITEN</b>	Viele baureife Flächen befinden sich im Privatbesitz und können aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft nicht mobilisiert werden.
<b>HOHE STANDARDS IM WOHNUNGSBAU</b>	Die hohen Standards erschweren den Bau günstiger Wohnungen. Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. arbeitet an einer kritischen Überprüfung der Standards, die dem Land und dem Bund vorgelegt werden soll. Dennoch muss auch unter den gegebenen Bedingungen neuer Wohnraum geschaffen werden, da nicht absehbar ist, wann und in welchem Umfang die Standards angepasst werden.
<b>AKZEPTANZ</b>	Siedlungsentwicklungen können auf lokalen Widerstand in der Bevölkerung stoßen. Um dem vorzubeugen, ist eine transparente Kommunikation notwendig.
<b>PERSONALENGPÄSSE</b>	Das betrifft diverse Akteure der Wohnbauwirtschaft, aber auch die öffentliche Hand und resultiert in langen Planungszeiträumen.

Im Rahmen des Projektes „Qualitätsoffensive Wohnen“ wurden Strategien für den Umgang mit den Herausforderungen diskutiert.

# 05 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND -MÖGLICHKEITEN



## Flächenpolitische Instrumente und Prozesse nutzen.

- **Baulandfonds SH:** Das Land fördert Kommunen und Ämter bei der Baulandmobilisierung im Innenbereich durch Potenzialanalysen und kombinierte Zuschuss- und Darlehensförderungen bei deren Umsetzung. Damit soll die „schwierige und finanziell aufwendige Innenentwicklung und Nachverdichtung“ für Wohnungsbauvorhaben unterstützt werden. Die Kommunen müssen nicht über die Flächen verfügen. Eine kurzfristige Verfügbarkeit muss jedoch in Aussicht gestellt werden.<sup>4</sup> *Hinweis: Eine Darlehensbereitstellung kann – Stand Januar 2024 – derzeit nicht erfolgen. Die Förderung von Potentialanalysen ist weiterhin möglich und das Land nimmt Interessensbekundungen entgegen.*<sup>5</sup>
- **Grundsteuer C:** Ab 2025 können Kommunen unbebaute, baureife Grundstücke, die nicht der Land- und Forstwirtschaft dienen, mit der Grundsteuer C besteuern. Über die Höhe der Steuer entscheidet die Kommune. Voraussetzung ist ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (nach § 25 Abs. 5 S. 4 GrStG n. F.). Damit soll der Wohnungsbau/die Innenentwicklung gefördert und die Bodenspekulation erschwert werden.<sup>6</sup>
- **Entwicklungsplan:** Mit dem SUK liegen ein Leitbild für die interkommunale Zusammenarbeit und Eckpunkte für die mittel- bis langfristige Flächen-/Bodenpolitik vor. Die freiwillige, gegenüber außenstehenden Dritten, unverbindliche Vereinbarung wirkt vor allem nach innen und zielt auf eine Harmonisierung der kommunalen Interessen und gemeinsame Ziele ab. Die aktuelle Fortschreibung des Konzeptes ist daher für eine weiterhin zielgerichtete Entwicklung von großer Bedeutung.
- **Kommunales Baulandmodell:** Mit einem Baulandmodell (auch Baulandbeschluss genannt) können die Kommunen strategische Leitlinien für Baumaßnahmen festlegen, die die Vorgehensweise, den Einsatz bestimmter Instrumente oder qualitative Anforderungen vorgeben. Die Grundlage dafür bilden eine klare Zielvorstellung der gemeindlichen Entwicklung (z. B. in welchen Gebieten gebaut oder für welche Zielgruppe Wohnraum geschaffen werden soll) sowie eine aktive Bodenpolitik und politische Einigkeit. Es bietet somit eine Orientierung für alle an der Planung beteiligten Akteure, über die Legislaturperiode hinaus.

Typische Gegenstände eines Baulandmodells sind beispielsweise Voraussetzungen an den sachlichen und räumlichen Anwendungsbereich, Regelungen zum Wohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, Bau- und Kostenstandards für die technische und soziale Infrastruktur oder Grundlagen für einen städtebaulichen Vertrag.<sup>7</sup>

<sup>4</sup> [Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport](#) (2022): Förderrichtlinie des Programmes „Aktive Baulandentwicklung – Baulandfonds Schleswig-Holstein“

<sup>5</sup> [I.B.SH](#): Baulandfonds Schleswig-Holstein

<sup>6</sup> [IHK Schleswig-Holstein](#): Grundsteuerreform

<sup>7</sup> [Forum Stadt und Land](#) (2023): Kommunale Handlungsmöglichkeiten für zukunftsfähigen und bedarfsgerechten Wohnraum – Leitfaden 1



## Kosten senken durch mehrgeschossiges, verdichtetes und typisiertes Bauen.

- **Verdichtetes und mehrgeschossiges Bauen** reduziert den Flächenverbrauch und schafft mehr sowie günstigere Wohneinheiten im Vergleich zu einer Bebauung mit Einfamilienhäusern.<sup>8</sup> Die Höhe und Dichte der Bebauung kann über einen Bebauungsplan vorgegeben werden, ebenso wie die äußere Gestaltung der Baukörper. Eine einheitliche Gestaltung der Grundrisse kann ebenfalls Kosten einsparen.
- Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen sieht ein großes Kostensenkungspotential im **typisierten Bauen**, das sich durch eine prinzipielle Konstruktions- und Materialoffenheit auszeichnet. Dabei werden großformatige Elemente, z. B. Plansteine im Mauerwerksbau, verwendet, um eine intelligente und rationelle Bau- und Baustellenlogistik zu ermöglichen. Das Wichtigste aber ist, dass es sich um erprobte Grundrisse und Gebäude handelt, die in unterschiedliche Konfektionierung und angepasst an die jeweiligen Anforderungen des Standortes zugeschnitten werden. In der Regel sind dies Typengrundrisse, die sich an den Förderbestimmungen der jeweiligen Bundesländer oder Städte orientieren, mit unterschiedlichen Grundrisszuschnitten.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> [BBSR](#) (2023): Studie zu Maßnahmen für kostengünstig-nachhaltigen Wohnraum (S. 126 ff.)

<sup>9</sup> [ARGE e.V.](#) (2022): Kostengünstiger monolithischer Geschosswohnungsbau mit Ziegelmauerwerk



## Infrastrukturfolgekosten in städtebaulichen Verträgen regeln.

Mit der Entwicklung von Wohngebieten entstehen neue technische und soziale Infrastrukturen, deren Bau und Betrieb Kosten für die Kommune verursachen. Zum Beispiel in Form des Ausbaus eines Wärmenetzes oder des Baus und Betriebs neuer Kindergärten und Schulen.

- Ein **städtebaulicher Vertrag** zwischen einer Kommune und einem Vorhabenträger/Investor ist ein bewährtes Instrument, um z. B. die Übernahme von Folgekosten der sozialen Infrastruktur zu vereinbaren.

Städtebauliche Verträge sind als Sonderform öffentlich-rechtlicher Verträge im Baugesetzbuch §11 verankert. Mit ihnen können Maßnahmen (z. B. Durchführung einer Bodenordnung), Zielbindungen (z. B. auf X % der Dachflächen PV zu installieren) oder die Übernahme von Folgekosten geregelt werden. Wichtig ist, dass die Höhe der kalkulierten Folgekosten pro Person nachvollziehbar ist und ein Zusammenhang zwischen der Maßnahme und den Folgekosten besteht. Eine vereinbarte Sanktionierung bei Nichteinhaltung gibt der Kommune zusätzliche Sicherheit.<sup>10</sup>

In der Region Heide steht die soziale Infrastruktur bereits heute vor Herausforderungen und muss weiterentwickelt werden. Eine weitere Wohnbauentwicklung ist unabdingbar und die Folgekosten dürfen kein Argument dagegen sein. Durch den Zuzug ergeben sich auch Synergien, z. B. in Form von mitziehenden Ehepartner:innen, die als Fachkräfte die Region bereichern.

<sup>10</sup> [Forum Stadt und Land](#) (2023): Kommunale Handlungsmöglichkeiten für zukunftsfähigen und bedarfsgerechten Wohnraum – Leitfaden 3



## Bedarfsgerechtigkeit durch Wettbewerbe, Pflichtenhefte oder das SUK-Aktivkontingent sichern.

- **Städtebauliche Wettbewerbe** sind geeignete Instrumente, um im Investorenauswahlverfahren Bedingungen zur qualitativen Ausgestaltung zu setzen. Dabei kann eine direkte Realisierungsabsicht oder auch nur die Suche nach einer Lösung für eine Planungsaufgabe das Ergebnis des Wettbewerbs sein. Durch die Einbindung der Kommunalpolitik und der Genehmigungsbehörden sowie durch die Öffentlichkeitswirksamkeit des Verfahrens birgt ein Wettbewerb zudem das Potential als Gruppenentscheidung zur Akzeptanz beitragen.<sup>11</sup>
- In **Pflichtenheften/Konzeptvergaben** werden Ziele und Anforderungen durch die Kommune definiert, die auf dem Baugrundstück realisiert werden sollen. Die Auflagen können neben gestalterischen Vorgaben auch soziale oder ökologische Aspekte umfassen. Beispiele sind die Förderung genossenschaftlicher oder gemeinschaftlicher Wohnprojekte, die Einhaltung bestimmter Miethöhen, die Integration von Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf, ein geringer Versiegelungsgrad oder eine Brauchwassernutzung. Damit sind diese Instrumente ein wichtiger Bestandteil einer effektiven Bodenpolitik und können einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum leisten.<sup>12</sup>
- **SUK-Aktiv-Kontingent:** Zusätzlich zu den für jede der 12 Kommunen des Stadt-Umland-Gebiets festgelegten Wohnungsbaukontingenten können Kommunen „Aktiv-Kontingente“ in Anspruch nehmen. Für diese müssen besondere qualitative Kriterien erfüllt werden (s. Seite 8). Die Umsetzung ist durch planungsrechtliche und privatrechtliche Instrumente abzusichern und zu dokumentieren. Die Entwicklungsagentur Region Heide unterstützt die Kommune in diesem Prozess. In den Gemeinden Wesseln und Ostrohe wurden beispielsweise durch Aktiv-Kontingente Wohnprojekte genehmigt.

<sup>11</sup> [Architektenkammer Niedersachsen](#) (2010): Warum Wettbewerbe?

<sup>12</sup> [Forum Stadt und Land](#) (2023): Kommunale Handlungsmöglichkeiten für zukunftsfähigen und bedarfsgerechten Wohnraum – Leitfadens 3



## Vom Quartier bis zum kleinteiligen Umbau: ortsangepasste wohnbauliche Lösung finden.

Eine sensible und ortsspezifische Planung ist den Kommunen der Region wichtig, um sicherzustellen, dass sich neue Gebäude ins Ortsbild eingliedern.

- **Quartierslösungen** können für kleinere, ländlich geprägte Kommunen verständlicherweise abschreckend wirken. Bei vielen überwiegt die Angst vor Entfremdung und der Entstehung einer separaten Gemeinschaft. Dabei bietet die Siedlungsentwicklung in Quartieren eine große Chance für die Kommune und die Region. Hier können Lösungen für Zukunftsthemen wie Verkehrs- und Energiewende, Klimaschutz, soziale Teilhabe und Digitalisierung effektiver umgesetzt werden.<sup>13</sup>
- Dennoch dürfen kleinere Projekte nicht ausgebremst werden. Auch die **Innenentwicklung** und der **altersgerechte Umbau** des Bestandes sind von großer Bedeutung, um den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Baureife

Grundstücke mit Baurecht sollten entsprechend mobilisiert und genutzt werden. Ebenso bergen die Nachverdichtung und Flächenumnutzung ein enormes Potential.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> BBSR (2023): Studie zu Maßnahmen für kostengünstig-nachhaltigen Wohnraum (S. 7 ff.)

<sup>14</sup> BBSR (2023): Studie zu Maßnahmen für kostengünstig-nachhaltigen Wohnraum (S. 40 ff.)



### Pläne kommunizieren: die Politik und Bevölkerung mitnehmen.

- Die **Entwicklung von Bildern, Visionen und vor allem einem „Fahrplan“** ist unerlässlich, um fundierte Diskussionen zu führen und bestenfalls Bedenken auszuräumen. Ein geeignetes Instrument ist die Erstellung von Testentwürfen, wie sie im Rahmen des Projektes von der AC-Planergruppe entwickelt wurden (siehe Abbildung 4). Sie vermitteln einen Eindruck, wie eine Quartierslösung und innovative Bauten, wie eine Mobilitätsstation, aussehen könnten. Bei der Entwicklung wurde darauf geachtet, dass sich die neuen Gebäude in das Ortsbild einfügen.
- Dafür sind auch eine **Kommunikationsstrategie** und ein **Kommunikationsmanagement** grundsätzlich sinnvoll. Für die Region Heide ist dies bereits abzusehen – die regionale Verwaltung plant die Kommunikation und Ansprache der Bürger:innen durch ein eigenes Projektoffice.



Abbildung 4: Testentwurf "Friedrichswerk" Lohe-Rickelshof © AC Planergruppe 2023



### Regionale Bündnisse ausbauen.

- Für eine beschleunigte Realisierung von bedarfsgerechtem Wohnungsbau ist ein Vertrauensverhältnis zwischen Wohnungswirtschaft und öffentlicher Hand ein entscheidender Erfolgsfaktor für die Umsetzung. 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. Hierdurch wird 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.

- Dafür gilt es **vorhandene Formate zu stärken und anzupassen**, z. B. die Sitzungen der Zentralen Lenkungsgruppe (Anlassbezogen mit dem Land), ganztägige Klausurtagung, Bündnis Wohnen, Wohnbaukonferenzen etc.
- Die Einrichtung einer „**zentralen Vernetzungsstelle**“ bietet die Möglichkeit, als Schnittstelle zwischen den Akteuren und zur Unterstützung der Kommunen bei städtebaulichen Verträgen oder Konzeptvergaben zu agieren.

## 06 FAZIT

Vor dem Hintergrund veränderter Wohnbedürfnisse aufgrund des demografischen Wandels und der Ansiedlung von Northvolt muss in der Region Heide neuer und bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen werden. Die Wohnraumentwicklung ist mit vielfältigen Herausforderungen verbunden, die ein interkommunales Vorgehen, eine verstärkte Abstimmung der Akteure und eine zielgerichtete Wohnungspolitik erfordern.

Das Projekt „Qualitätsoffensive Wohnen“ hat gezeigt, dass flächenpolitische Instrumente, neue Qualitätsanforderungen, Kooperation und Kommunikation notwendig sind, um die Gestaltungschance, die Northvolt bietet, zu nutzen. Die Akteure sind sich bewusst, dass sie mutige Wege gehen und überschaubare Risiken eingehen müssen, um bedarfsgerechten Wohnungsbau in dieser Größenordnung zu realisieren.