



Stadt
itzehoe



Interkommunale Wohnentwicklung in der Region Itzehoe

Forum Stadt & Land SH | 23.03.2023 | Kiel

Imme Lindemann, Leitung Stadtplanungsabteilung

Agenda

- Region Itzehoe
- Interkommunale Wohnflächenentwicklung
- Wohnvereinbarung
- Fazit & Ausblick

Region Itzehoe

region itzehoe 
Hightech & Lebenslust im Norden



1. Hohenlockstedt
2. Hohenaspe
3. Ottenbüttel
4. Schlotfeld
5. Oldendorf
6. Itzehoe
7. Oelixdorf
8. Bekmünde
9. Heiligenstedten
10. Heiligenstedtenerkamp
11. Kremperheide
12. Krempermoor
13. Breitenburg
14. Münsterdorf
15. Dägeling
16. Lägerdorf
17. Neuenbrook
18. Rethwisch

- Gründung 2002 als nicht eingetragener Verein
- Gremien: Vorstand, Lenkungsgruppe, Regionalversammlung, Fach-AGs nach Bedarf
- Geschäftsstelle extern durch RegionNord, Itzehoe
- Marketing extern durch die Stadtmanagement Itzehoe GmbH

20.114 ha
rund 57.000 Einwohner*innen

Region Itzehoe

region itzehoe 
Hightech & Lebenslust im Norden



20.114 ha
rund 57.000 Einwohner*innen

- Themen der Regionalentwicklung
 - Gewerbeflächenentwicklung
 - Wohnentwicklung
 - Freizeitinfrastrukturen / Alltagsradfahren

- mittelfristig: Neuaufstellung des REK

Region Itzehoe

region itzehoe 
Hightech & Lebenslust im Norden



20.114 ha
rund 57.000 Einwohner*innen

- Themen der Regionalentwicklung
 - Gewerbeflächenentwicklung
 - Wohnentwicklung
 - Freizeitinfrastrukturen / Alltagsradfahren

- mittelfristig: Neuaufstellung des REK

Interkommunale Wohnflächenentwicklung ab 2018

- Herausforderungen
 - Steigende Nachfrage nach Wohnraum
 - Begrenzte Flächenverfügbarkeit
 - Anforderungen des Klimaschutzes vs. Wohnraumbedarf
 - Leerstände vs. Neubaugebiete

Interkommunale Wohnflächenentwicklung ab 2018

- Herausforderungen
 - Steigende Nachfrage nach Wohnraum
 - Begrenzte Flächenverfügbarkeit
 - Anforderungen des Klimaschutzes vs. Wohnraumbedarf
 - Leerstände vs. Neubaugebiete
- Maßnahmen
 - **Räumliches Wohnentwicklungskonzept** mit einheitlicher Ermittlung der Innen- und Neuflächenentwicklungspotenziale
 - Bearbeitung **qualitativer Fragen** der Wohnbauentwicklung
 - Aufbau eines interkommunalen **Flächenmanagements**
 - Einbindung der Bürger*innen und **Sensibilisierung** für das Thema Wohnen

Interkommunale Wohn(flächen)entwicklung

AktivRegion Steinburg

Projekt (2019-2020)

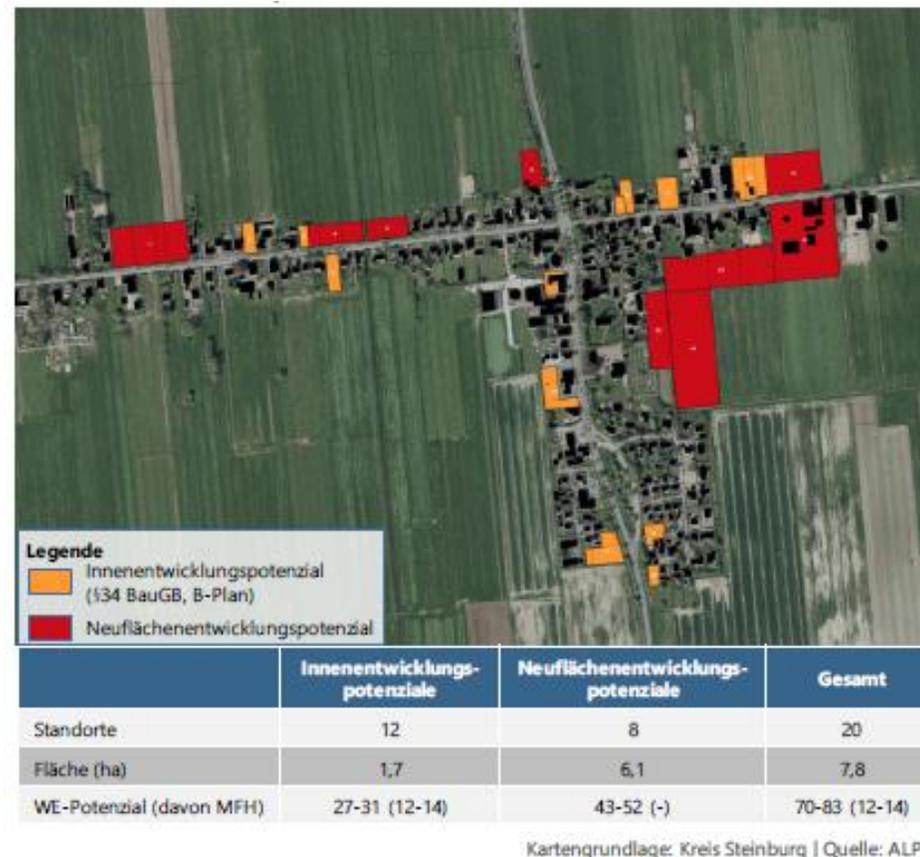
*Interkommunales Wohnentwicklungskonzept
für die Region Itzehoe*

Projektbaustein:

- Interkommunales Wohnentwicklungskonzept abgeschlossen



daraus abgeleitet:
eine neue Wohnvereinbarung bis 2030



Interkommunale Wohn(flächen)entwicklung

AktivRegion Steinburg

Projekt (2019-2020)

*Interkommunales Wohnentwicklungskonzept
für die Region Itzehoe*

Projektbaustein:

- Interkommunales Wohnentwicklungskonzept
abgeschlossen



daraus abgeleitet:
eine neue Wohnvereinbarung bis 2030

Metropolregion Hamburg

Projekt (2019-2022)

*Nachhaltige, interkommunale Wohnflächen-
entwicklung in der Region Itzehoe bis 2030*

Projektbausteine:

- Studie zum Bedarf an Sonderwohnformen
abgeschlossen
- Flächendarstellung im WebGIS
abgeschlossen
- Interkommunales Flächenmanagement
abgeschlossen
- Projektmanagement & Dialogprozess
abgeschlossen
- MRH-Dachprojekt
laufend

Interkommunale Wohn(flächen)entwicklung

AktivRegion Steinburg

Projekt (2019-2020)

*Interkommunales Wohnentwicklungskonzept
für die Region Itzehoe*

Projektbaustein:

- Interkommunales Wohnentwicklungskonzept
abgeschlossen



daraus abgeleitet:
eine neue Wohnvereinbarung bis 2030

Metropolregion Hamburg

Projekt (2019-2022)

*Nachhaltige, interkommunale Wohnflächen-
entwicklung in der Region Itzehoe bis 2030*

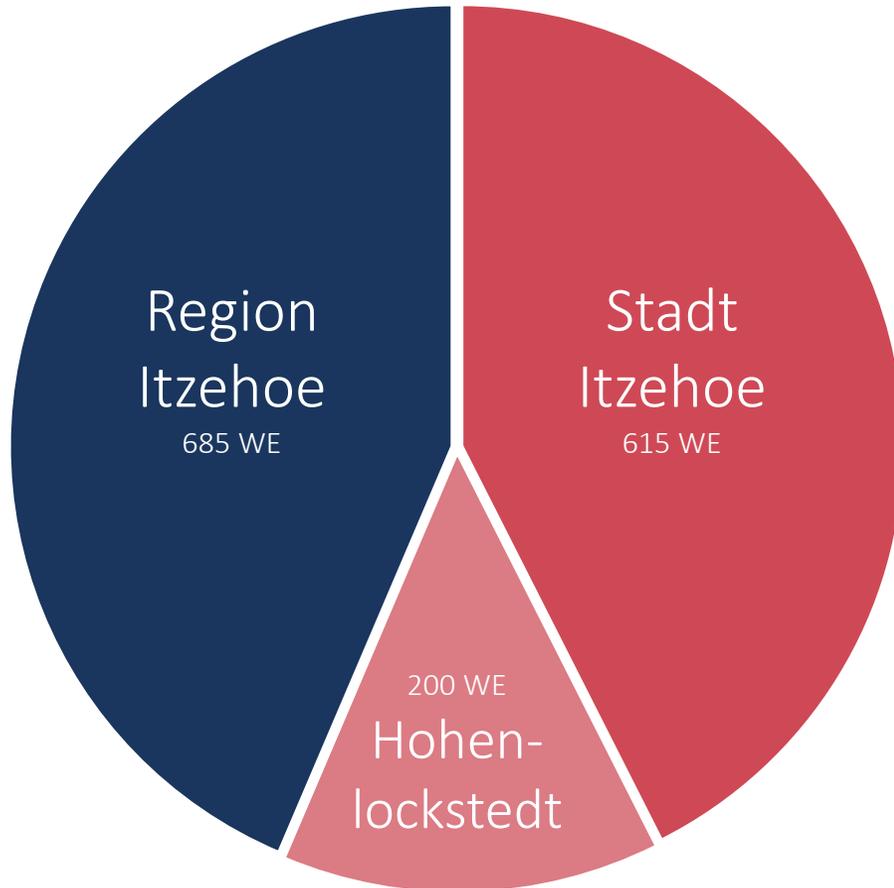
Projektbausteine:

- Studie zum Bedarf an Sonderwohnformen
abgeschlossen
- Flächendarstellung im WebGIS
abgeschlossen
- Interkommunales Flächenmanagement
abgeschlossen
- Projektmanagement & Dialogprozess
abgeschlossen
- MRH-Dachprojekt
laufend

Wohnvereinbarung

- Beschluss vom 30.09.2020, 1. Anpassung 29.08.2022
- Wohnentwicklungsrahmen: 1.500 Wohneinheiten bis 2030
- Wohnbauliche Entwicklung i.H.v. >10% des Wohnungsbestandes am 31.12.2017 in
Schwerpunktkommunen für wohnbauliche Entwicklung
 - Stadt Itzehoe
 - Ländlicher Zentralort Hohenlockstedt
 - Hohenaspe, Gemeinde mit planerischer Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion
 - Verflechtungsräume: Kremperheide/Krempermoor, Lägerdorf/Münsterdorf,
Heiligenstedten/Oldendorf
- übrige Gemeinden streben eine Entwicklung im Rahmen des örtlichen Bedarfs an

Wohnvereinbarung



- Gemeinde meldet Neuentwicklungsvorhaben in der Lenkungsgruppe an
- Itzehoe und Hohenlockstedt teilen geplante Wohneinheiten nachrichtlich mit
- jährliche, nicht realisierte Wohneinheiten aus Itzehoe und Hohenlockstedt werden dem regionsweiten Pool zugeschlagen
- bei Mehrbedarf greifen Itzehoe und Hohenlockstedt auf den Pool zu
- Baufertigstellungen werden jährlich aus dem Pool abgezogen

Fazit

- **Aktivierung** von identifizierten Potenzialflächen äußerst schwierig
- Umgang mit Leerständen / **Problemimmobilien**
- Wohnungsbau im Sektor Mehrfamilienhaus derzeit sehr gut
- Wohnungsbau im Sektor Mehrfamilienhaus nimmt auch in ländlichen Gemeinden zu
- Nachfrage nach Einfamilienhäusern konstant hoch
- **Baukosten** bremsen den Wohnungsbau jedoch erheblich
- **Wohnraumförderung** des Landes oft entscheidend für Bautätigkeiten
- **Spannende Projekte** in ländlichen Gemeinden
 - Beispiel Seniorenwohnanlage in Dägeling: Gemeinde baut und vermietet!

Fazit & Ausblick

- Aktivierung von identifizierten Potenzialflächen äußerst schwierig
- Umgang mit Leerständen / Problemimmobilien
- Wohnungsbau im Se...
- Wohnungsbau im Se... in Gemeinden zu
- Nachfrage nach Einf...
- Baukosten bremsen
- Wohnraumförderung des Landes oft entscheidend für Bautätigkeiten
- Spannende Projekte in ländlichen Gemeinden
 - Beispiel Seniorenwohnanlage in Dägeling: Gemeinde baut und vermietet!

**Abgucken, voneinander lernen,
geduldig sein, flexibel bleiben, mutig
sein, miteinander reden, sensibilisieren**

...



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Sonderwohnformen

Ziel: Bedarfsermittlung für

- altersgerechte und barrierefreie Wohnformen
- generationenübergreifende und gemeinschaftliche Wohnformen
- bezahlbare Wohnformen



Sonderwohnformen

Kernergebnisse

- Anstieg der Pflegebedürftigen bis 2030 um 21%
- Anstieg der Seniorenhaushalte bis 2030 um 19% auf 8.450
- Anstieg der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten und ambulant pflegebedürftigen Personen um 370 Haushalte bis 2030
- Altengerechte und barrierefreie Wohnungen können Pflegeeinrichtungen entlasten
- Es fehlt an rund 1.500 barrierefreien Wohnungen
- Bezahlbarer Wohnraum knapp: auf 1 Wohnung für 1-2 Pers. kommen 35 Nachfragende

Sonderwohnformen

Handlungsempfehlungen

- mind. 500 barrierefreie Wohnungen bis 2030
- Verbesserung der komplementären Angebotsstrukturen
- Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte
- Sensibilisierung bei der Bauleitplanung
- Erhöhung des Anteils geförderter Wohnungen

Interkommunales Flächenmanagement

Ziel: Aktivierung von Potentialflächen und Problemimmobilien

- Ansprache der Eigentümer*innen durch die CIMA (47 Flächen und 25 Immobilien)
- Beratungsangebot (Baurecht, Finanzierung, Nutzungsmöglichkeiten)



Flächenmanagement
für die Region Itzehoe

Innenentwicklung: Erfahrungs- und Ergebnisbericht

region itzehoe  
Hightech & Lebenslust im Norden metropolregion hamburg

Bearbeitung: Uwe Mantik (Büroleitung, Partner); Nils Meyer (Projektleitung, Partner)
Lübeck, Januar 2023

Förderung:
Das Flächenmanagement wird gefördert mit Mitteln des Förderfonds der Metropolregion Hamburg im Rahmen des Leitprojektes „Wohnen in der Metropolregion Hamburg - bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“. Eine Reihe von Kommunen entwickeln hier in neun Modellprojekten kooperative Strategien zur Wohnraumentwicklung, um mehr bedarfsgerechten Wohnraum zu ermöglichen.
Mehr dazu unter: <https://metropolregion.hamburg.de/wohnen>

cima.
Fokussiert auf die Zukunft von Stadt und Region. Seit 1988.

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Moldinger Allee 2 · 23558 Lübeck
T 0451-38968-0
cima.luebeck@cima.de

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)
www.cima.de

Interkommunales Flächenmanagement

Kernergebnisse

- 14 Kontaktaufnahmen
- 20 aktive Absagen
 - Passivität
 - kein wirtschaftlicher Druck
 - andere individuelle Planungen und Vorstellungen
- übrige: Keine Reaktion