

# **Grundsätze / Leitlinien**

## **für die Steuerung des Wohnungsangebots in Flensburg**

**(Anlage zur RV-71/2016 – beschlossen am 13. 10. 16)**

---

- Auf Grundlage eigener Vorausberechnungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat Flensburg aktuell einen Bedarf an 6000 neuen Wohneinheiten bis 2025 (8000 WE bis 2030). Die Prognose enthält eine Sicherheitsreserve, um für unabsehbare Zuwanderungen wie im Jahr 2015 gerüstet zu sein. Die Berechnungen werden sowohl von der Flensburger Wohnungswirtschaft als auch von den wohnungspolitischen Sprechern der Ratsfraktionen bestätigt.
- Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, der aktuell erhöhten Nachfrage nach Wohnraum sowie der von Seiten des Landes bereit gestellten Wohnraumfördermittel in Höhe von 25 Mio. Euro für die Programmlaufzeit 2015 – 2018 wird das Ziel verfolgt, den aktuellen Wohnungsfehlbestand in den Jahren 2016 bis 2025 zu beseitigen.
- Die folgende Leitlinie/ Grundsätze zur Steuerung des Wohnens soll die Rahmenbedingungen für die erforderliche Bereitstellung dieses zusätzlichen Wohnraumes bilden.

### **1. Allgemeine Grundsätze**

- 1.1 Die Attraktivität des Wohnens in Flensburg und der Region muss erhalten und durch geeignete stadtentwicklerische Maßnahmen unter Einbindung der Bürgerinnen und Bürger verbessert werden. Die Qualität des Wohnens sowie die damit verbundene langfristige Wohnraumnutzung (langes Verbleiben in der Häuslichkeit) hat erheblichen Einfluss auf das Wohlempfinden der Einwohner und maßgeblichen Einfluss auf den aktuell stattfindenden Prozess zur Integration der Zuwandernden in unsere Gesellschaft.
- 1.2 Demographische Veränderungen und der Wandel der Lebensweisen führen insgesamt zu einem veränderten Nachfrageverhalten. Dieses ist beim Wohnungsbau und der Modernisierung zu berücksichtigen. Der o. a. Bedarf gliedert sich aktuell im Verhältnis 3:1 Geschosswohnungsbauten / Familienheime. Vor dem Hintergrund der akuten Wohnflächenknappheit in Flensburg genießen Wohnformen mit höherer Dichte Priorität. Dieses gilt auch im Familienheimbau: aufgrund der Flächenknappheit sind neue klassische, freistehende Einfamilienhäuser kaum noch darstellbar. Stattdessen werden Atrium-, Reihen- und Stadthäuser bevorzugt. Durch bodenordnerische Maßnahmen sollen geeignete Grundstücks-zuschnitte erreicht werden.
- 1.3 Dem sich verstärkt vollziehenden Trend „zurück in die Stadt“ muss kurzfristig ein adäquates Wohnungsangebot gegenübergestellt werden. Träger dieses Trends sind vor allem ältere, teilweise gesundheitsbetroffene Umlandbewohner, „Urbanisten“ und junge Menschen (Haushaltsgründer). Für diese Klientel kommen insbesondere modernisierte Wohnungen, (ggf. auch umgenutzte ehemals gewerblich genutzte Objekte), Baulückenschließungen, Arrondierungs- und Nachverdichtungsflächen (möglicher Weise auch in nicht mehr benötigten, wohngebietsnahen Kleingartengebieten) in Frage.
- 1.4 Die Planung ist so auszurichten, dass für alle Nachfragegruppen ein adäquates, differenziertes Angebot bereitgestellt wird. Aktuell gibt es eine besonders starke Nachfrage nach kleineren Wohnungen (40 - 60qm), insbesondere von

Studierenden, Senioren und einem stetig wachsenden Anteil an Singles. Besonderer Aufmerksamkeit und Unterstützung bedürfen dabei einkommensschwache Personen bzw. Familien (z.B. Empfänger/innen von Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung im Alter, Wohngeldbezieher/innen, Studierende). Für diese Nachfrager ist ausreichend preiswerter Wohnraum in angemessener Qualität erforderlich. Über die Standards, die eine angemessene Qualität ausmachen, muss vor dem Hintergrund der Bezahlbarkeit des Wohnraums ein Diskussionsprozess mit dem Gesetzgeber angestoßen werden. Die Möglichkeiten im Rahmen der Rechtsauslegung sind auch lokal auszuschöpfen.

- 1.5 Vom sozialen Wohnungsbau werden mietpreisdämpfende Wirkungen erwartet. Voraussetzung ist eine ausreichend große Anzahl an geförderten Wohnungen, für deren Anteil 15% aller Mietwohnungen in der Stadt (z.Z. ca. 30.000) angestrebt werden. Auslaufende Bindungen sollen bei Modernisierungen und Neubauten ersetzt werden. Auf eine gesunde Durchmischung mit nicht gefördertem Wohnraum ist zu achten. Strategien für die Entwicklung gemischtgenutzter, verdichteter Gebiete sind zu implementieren.
- 1.6 In Flensburg besteht nach wie vor eine rege Nachfrage nach eigentumsbildendem Wohnungsbau, die an geeigneten Standorten befriedigt werden soll. Es sollen keine uniformen Vorstadtsiedlungen entstehen, sondern gut gegliederte, überschaubare Nachbarschaften mit guten Zugangsmöglichkeiten zu Freiräumen, ÖPNV-Anbindungen und sozialer Infrastruktur. Die Anbindung an vorhandene Erschließungsanlagen ist dabei anzustreben.
- 1.7 Wohnprojekte sollen in einer angemessenen, zeitgemäßen städtebaulichen und architektonischen Qualität entwickelt werden. Aspekte einer ausgewogenen und nachhaltigen, ökologisch und klimatisch verträglichen Stadt- und Quartiersentwicklung sind dabei zu berücksichtigen.
- 1.8 Wohngruppenprojekte sind gezielt zu unterstützen. Bei ihrer Entwicklung sind insbesondere die zielgruppenspezifischen Anforderungen an den Wohnraum (z. B. Barrierearmut, Wohnungsgöße) und das Wohnumfeld zu berücksichtigen. Die Größe dieser Projekte sollte möglichst 10 – 15 WE nicht nennenswert überschreiten.
- 1.9 Von der Verwaltung sollen zielführende Entwicklungsverfahren wie beispielsweise städtebauliche Wettbewerbe, Investorenwettbewerbe, Vorhabenbezogene Bebauungspläne, Bebauungspläne sowie die Übertragung von best practice Beispielen vorgeschlagen werden. Die Interessen der privaten und genossenschaftlich organisierten Grundstückseigentümer werden bei den Realisierungsstrategien eingebunden. Ziele sind dabei (in dieser Reihenfolge): Vorgaben der Politik gemeinsam mit der Verwaltung sind zu berücksichtigen, die Bauherren sind mit möglichst wenig Bürokratie durch ein zielführendes Verfahren zu begleiten, die Verwaltungskosten sind gering zu halten (Einsatz von Personal und Gutachtern).
- 1.10 Zur Deckung der aktuellen Wohnungsnachfrage sind verfahrensbeschleunigende Maßnahmen im Sinne eines „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ abzustimmen. Hierzu sollen strategische Allianzen mit den Wohnungsbauträgern und unterschiedlichen Investoren des Wohnungsbaus geschlossen werden, deren Projekte realisierungsfähig und durch Votum des SUPAs gedeckt sind. Über die Allianzen wird im SUPA abschließend entschieden, über realisierungsfähige Projekte wird fortlaufend im SUPA berich-

tet. Private Bauherren / Bauträger werden in ihrem Bemühen, Gebiete zu erschließen, planungsrechtlich begleitet und unterstützt.

- 1.11 Zur Gewinnung von zusätzlichen Qualitätsimpulsen im Wohnungsbau sollen neben den örtlichen Akteuren des Wohnungsmarktes auch gezielt externe Akteure angesprochen werden, auch wenn dies in der Vergangenheit nur bedingt erfolgreich war.
- 1.12 Der geplante Wohnungsbau sowie noch nicht ausgenutztes Planungsrecht ist in einem Wohnbauflächenkataster dargestellt. Es wird angestrebt, auch die Planung der Umlandgemeinden in einem gemeinsamen Kataster darzustellen.
- 1.13 Eigentümer von Bestandsimmobilien sollen bei Modernisierungen, bei der Anpassung der Wohnung an funktionsgerechte Abläufe (Barrierefreiheit) und bei der Weitergabe ihrer Immobilien bei anstehendem Generationswechsel durch Beratungsangebote ehrenamtlich tätiger Einrichtungen unterstützt werden. Durch die Hilfen im Rahmen des Generationswechsels soll der Neubauf Flächenbedarf reduziert und insgesamt die Zukunftschancen für die Gebiete verbessert werden, in denen die betroffenen Bestandsimmobilien liegen. Den Eigentümern der Bestandsimmobilien soll auf Anfrage auch die Genehmigungsbehörde beratend zur Seite stehen.
- 1.14 Der Wohnungsbau soll durch eine städtische strategische Bodenbevorratung unterstützt werden.
- 1.15 Der akute Wohnflächenbedarf ist allein durch Innenentwicklung nicht mehr abzudecken und erfordert ergänzende Wohnstandorte im derzeitigen Außenbereich in möglichst optimierter Lage zu sozialen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen. Voraussetzung ist eine Fortschreibung der Flächennutzungsplanung. Dabei ist das vorhandene landschaftplanerische Grünsystem (Grünringe und Landschaftsachsen) zu bewahren und im Sinne der Erhöhung der wohnungsnahen Freiraumqualität weiterzuentwickeln. Im Einzelfall bedarf es einer sensiblen Abwägung zwischen den Wohnbedürfnissen der Stadtbevölkerung und den Belangen des Landschaftsschutzes.
- 1.16 Kleingartengebiete mit hohen Leerstandskoeffizienten sind in Abstimmung mit den Kleingartenvereinen auf ihre Eignung als Wohnstandorte zu überprüfen.
- 1.17 Dem Leerstand und der Zweckentfremdung bestehender, aber dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehender Wohnungen wird mit geeigneten rechtlichen Mitteln entgegengewirkt. Die Stadt wird dabei aktiv auf Eigentümer zugehen.

## **2. Stärkung des Urbanen Wohnens in Stadterneuerungsgebieten**

- 2.1 In Stadterneuerungsgebieten soll geeigneter Geschossbau wichtige Impulse für die Quartiersentwicklung auslösen.
- 2.2 Brachflächen, Gemengelagen und Konversionsflächen sollen mit geeigneten Instrumenten der Stadterneuerung entwickelt werden.

- 2.3 Der Wohnungsbau in Stadterneuerungsgebieten soll so ausgestaltet werden, dass er die Wohnraumversorgung der Quartiersbevölkerung verbessert, aber auch für neue Nachfragegruppen interessant ist.
- 2.4 Neben dem Neubau von Wohnungen in Stadterneuerungsgebieten ist die qualitative und mit energetischen Verbesserungen verbundene Entwicklung der Bestandsgebäude mit geeigneten Methoden voranzubringen.

### **3. Entwicklung des Wohnens außerhalb von Stadterneuerungsgebieten**

- 3.1 Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnraum in Flensburg werden aufgefordert, ihre Bestände laufend auch unter energetischen Aspekten zu modernisieren und an sich wandelnde Wohnansprüche anzupassen. Hierbei ist zu erwägen, im Stadtgebiet „Erneuerungsschwerpunkte“ zu bilden, sofern die Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen hierdurch beschleunigt und staatliche Fördermittel eingebunden werden können.
- 3.2 Das Stadtgebiet soll weiterhin systematisch nach möglichen Eignungsflächen – möglichst innerstädtisch - untersucht werden. An hierbei erzielte Erfolge soll angeknüpft werden.
- 3.3 Nachverdichtungen sollen in dafür geeigneten Siedlungsstrukturen angeregt und möglichst unkompliziert (z.B. nach §34 BauGB) ermöglicht werden.
- 3.4 Durch direkte Ansprache der Grundeigentümer sollen Flächen für den Wohnungsbau mobilisiert werden.
- 3.5 Kooperativ sollen die Eignungsflächen mit den Grundeigentümern überplant werden.
- 3.6 Bei einer wirtschaftlichen Darstellbarkeit sollen Flächen zur Arrondierung von möglichen Projekten gezielt durch die Stadt aufgekauft werden. Dadurch werden die Realisierungschancen erheblich erhöht.

### **4. Entwicklung eines gemeinsamen regionalen Wohnungsmarktes mit den Umlandgemeinden mit Interessenausgleichsvereinbarungen**

- 4.1 Flensburg beteiligt sich aktiv an dem vom Land Schleswig-Holstein initiierten Prozess zur Entwicklung eines ausgewogenen regionalen Wohnungsmarktes. Ziel ist es, Entwicklungsengpässe in Flensburg und die Entwicklungsmöglichkeiten einiger Umlandgemeinden in einem regionalplanerisch verträglichen Rahmen auszugleichen.
- 4.2 Dazu strebt Flensburg in enger Abstimmung mit dem Umland den Aufbau eines regionalen Wohnungsmarktmodells im Kontext einer gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanung in weiteren Planbereichen an. Im Rahmen des Wohnungsmarktmodells sind Verhandlungen über Ausgleichsleistungen für einen Interessenausgleich zu führen.