

# **Kurzvermerk der vertiefenden Gesprächsrunde „Wohnbauliche Entwicklung“**

## **im Rahmen des Ortskernentwicklungskonzeptes für die Stadt Tönning**

**vom 13.06.2022, ab 11:00**

**Ort: Packhaus Tönning**

Stand: 26.06.2022

### **Tagesordnung**

- 1) Begrüßung durch Herrn Wengoborski, Fachdienstleitung Fachdienst Bauen
- 2) Berichterstattung zum bisherigen Prozess durch Martin Albrecht, GGR
- 3) Diskussion von Entwicklungszielen und konkreten Umsetzungsmaßnahmen im Bereich „Wohnbauliche Entwicklung anhand von sieben Leitfragen
- 4) Weiteres Vorgehen und Ausblick

### **Begrüßung und Einführung**

*Herr Wengoborski, Stadt Tönning und Martin Albrecht,*

**Herr Wengoborski**, *Fachdienstleister des Fachdienstes Bauen der Stadt Tönning*, begrüßt die Teilnehmenden der Gesprächsrunde und erläutert kurz den Hintergrund der Sitzung. Im bisherigen Prozess sind bereits an verschiedenen Stellen Problembeschreibungen sowie Überlegungen für konkrete Handlungsansätze angestellt worden, u.a. im Rahmen der öffentlichen Zukunftswerkstatt am 29.03.2022. bereits eine stattgefunden. Das heutige Gespräch dient dazu, die aufgeworfenen Fragestellungen und Handlungsansätze zu konkretisieren sowie die Ergebnisstruktur für den Themenbereich wohnbauliche Entwicklung im Ortskernentwicklungskonzept zu diskutieren und zu verabreden.

**Martin Albrecht**, GGR, stellt die Ergebnisse des bisherigen Prozesses in Bezug auf das Thema Wohnbauliche Entwicklung vor. Dies umfasst z.B.

- Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose (und Wechselwirkungen mit der wohnbaulichen Entwicklung in Tönning)
- Ergebnisse der Haushaltsbefragung,
- Ergebnisse der Zukunftswerkstatt sowie
- die Einschätzung der Mitglieder der befragten Expertinnen und Experten, der Mitglieder der Lenkungsgruppe sowie Überlegungen des begleitenden Gutachterteams.

*Die Präsentation ist diesem Protokoll beigefügt.*

### **Ergebnisse der Diskussion**

Aus den bisherigen Diskussionen und Beiträgen im Themenfeld hat Martin Albrecht sieben Kernfragen abgeleitet, entlang derer sich die Diskussion gliedert (vgl. Abbildung 1). Eine wichtige Grundlage für die Diskussion sind Rahmenbedingungen, die den Bedarf nach Wohnraum sowie die Möglichkeiten für die Schaffung und Bereitstellung betreffen (vgl. Abbildung 2).

## Vertiefende Fragestellungen

- 1) Für wen braucht es in Tönning neuen Wohnraum (**Zielgruppen**)?
- 2) Welche **Bau- und Wohnformen** bieten sich für diese Zielgruppen besonders an?
- 3) Wie kann sichergestellt werden, dass **tatsächlich bedarfsgerecht gebaut** wird (Bauformen, Grundrisse, Preisniveaus)? Welche Partner:innen müssen dafür gewonnen werden?
- 4) Wie lassen sich **innerstädtische Flächen und Gebäude** für die wohnbauliche Entwicklung aktivieren?
- 5) Welche **Entwicklungsflächen** bieten sich für künftige wohnbauliche Entwicklung besonders an?
- 6) Welche **Strategie** soll künftig in Bezug auf **Zweit- und Ferienwohnungen** verfolgt werden?
- 7) Wie könnte eine angemessene **Kommunikation** in Fragen der wohnbaulichen Entwicklung künftig aussehen?

Abbildung 1 Vertiefende Fragestellung für die heutige Diskussion

## Vertiefende Fragestellungen

### Wichtige Rahmenbedingungen

- Entwicklung der Baupreise
- Fachkräftemangel Bau und Handwerk
- Entwicklung der Bauzinsen
- Inflation/Energiepreise (Wohnenergie und Mobilität)
- Regionale Entwicklung (z.B. Northvolt-Ansiedlung)
- HomeOffice/Mobiles Arbeiten

Abbildung 2 Wichtige Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung

Die Diskussionsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### ***Zielgruppen der Wohnraumversorgung und Wohnraumbedarfe***

Wesentliche Zielgruppen für die Wohnraumversorgung in Tönning sind vor allem

- Junge Familien von außerhalb (Zuziehende und Rückkehrer\*innen) sowie eigene Familien
- Senior\*innen sowohl von außerhalb (die Tönning zum Teil schon als langjährigen Urlaubsort kennen) als auch eigene sowie
- Sonstige Zielgruppen mit Bedarf nach eher kleineren, bezahlbaren Wohnungen mit gutem Zugang zu Versorgungsgelegenheiten und Anschluss an den ÖPNV (z.B. Singles, Alleinerziehende, Azubis, Berufsanfänger\*innen, junge Paare mit erster eigener Wohnung)

Für diese werden

- Einfamilien- und Doppelhäuser – jedoch auf kleineren Grundstücken als in der Vergangenheit
- Kleinere, bezahlbare, barrierearme Wohnungen mit gutem Zugang zu Versorgungsgelegenheiten und Anschluss an den ÖPNV
- Angebote des Mehr-Generationen-Wohnens sowie
- Wohnungen mit begleitendem Service- und Pflegeangebot

als bedarfsgerecht angesehen. Entsprechend werden aktuelle Projekte bereits ausgestaltet (z.B. Olversum, ehemaliges Krankenhausgelände).

### ***Strategische Ansätze***

- Als Stadt selbst tätig werden: Alte Häuser aufkaufen und abreißen, inhaltliche Zielsetzungen in den Kaufverträgen absichern
- Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze:
  - Klar definieren, wo Ferienwohnungen gewollt sind und wo eher nicht. Dort, wo Ferienwohnungen unerwünscht sind, über Baurecht ausschließen (auch wenn es länger dauert und mehr kostet).
  - Grundlage schaffen: Wieviel Zweit- und Ferienwohnungen haben wir eigentlich?
- Grundsätzlich bei Vorhaben der wohnbaulichen Entwicklung auf kurze Wege zu Kita, Schule, Sportanlagen etc. abstellen
- Kleinere Baugrundstücke als in der Vergangenheit
- Auch und gerade im Zusammenhang mit der Schaffung bezahlbaren Wohnraums nochmal an die GEWOBA herantreten, die derzeit keinen Bedarf sieht.
- Möglicherweise Gründung einer Entwicklungsagentur für den Entwicklungsbereich Wohnungsbau (als Eigenbetrieb oder private Gesellschaft finanziert durch die Stadt), die sich auch der Schaffung von Angeboten des Mehr-Generationen-Wohnens mit Gemeinschaftsbereichen

- Eine solche Agentur könnte auch als Partner für innerstädtische Flächen und Gebäude, das Leerstandsmanagement<sup>1</sup> sowie die Sanierung im innerstädtischen Bereich auftreten.

### ***Eignung von Entwicklungsflächen für die künftige wohnbauliche Entwicklung***

Herr Albrecht stellt einen Methodikvorschlag für eine vergleichende Bewertung für potenziell für die wohnbauliche Entwicklung geeignete Flächen in Tönning vor. Eine Liste von Flächen sowie Informationen zu den einzelnen Flächen wurden durch die Stadtverwaltung zugeordnet.

Nach dem Vorschlag von Herrn Albrecht werden die Flächen gemäß der folgenden Eigenschaften bewertet:

- Bestehendes Baurecht
- Entwicklungsinteresse der Stadt
- Entwicklungs-/Verkaufsbereitschaft der Eigentümer\*innen
- Planerische Hindernisse (z.B. Erschließung, Naturschutz, Altlasten)
- Lageeigenschaften (z.B. Nähe zu Infrastruktur/Versorgung, Verkehrsanbindung, Emissionen, Zugang zu Frei-/Naturräumen.

Die Bewertung mündet in einem zusammenfassenden Punktwert für alle Flächen (vgl. Abbildung 3).

---

<sup>1</sup> Leerstand lt. Frau Petersen in Tönning bei ca. 12 WE, ansonsten in Nutzung bzw. gerade in Sanierung, temporäre Nutzung, Spielkasino oder keine Rückmeldung von den Eigentümerinnen.

## Wohnbauliche Entwicklung

- Bewertung Lageeigenschaften/Planerische Hindernisse

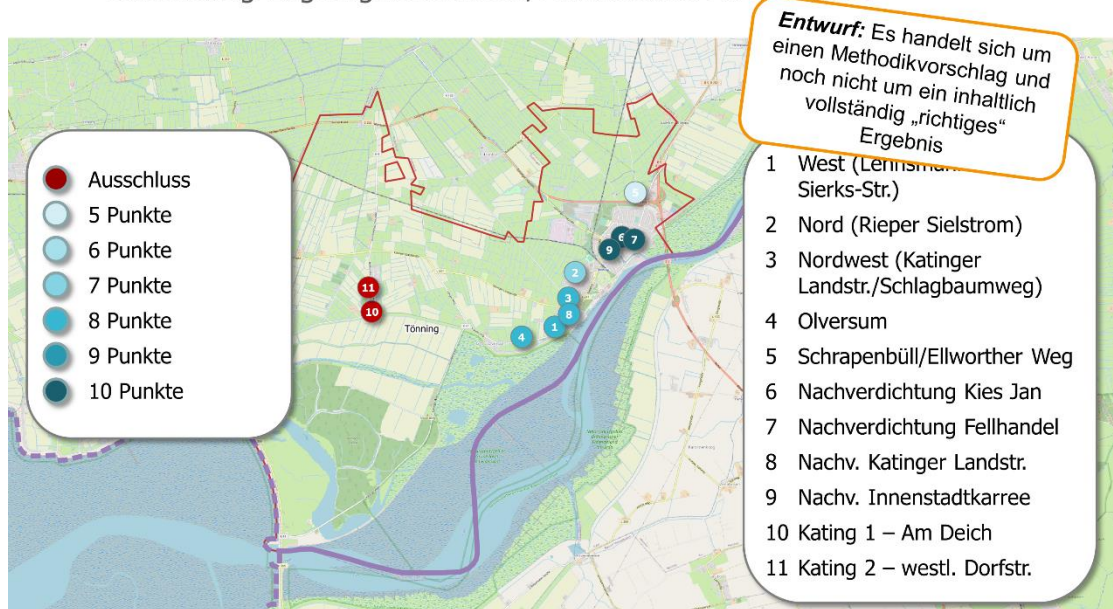


Abbildung 3 Methodikvorschlag: Bewertung Lageeigenschaften und planerische Hindernisse von Flächen für eine mögliche wohnbauliche Entwicklung in Tönning (Entwurf, vorläufige Ergebnissen)

### Nächste Schritte und Verabredungen

- Der von Herrn Albrecht eingebrachte Methodikvorschlag wird in Abstimmung zwischen Herrn Albrecht und Herrn Wengoborski inhaltlich geschärft. Die Liste der zu bewertenden Flächen wird durch die Stadt ggf. noch ergänzt. Die Ergebnisse werden im Rahmen des nächsten Lenkungsgruppensitzung diskutiert.
- Als Grundprinzip für die weiteren Entwicklungen soll eine möglichst geringe Flächenneuanspruchnahme im Ortskernentwicklungskonzept festgeschrieben werden.
- Zudem sollen beispielhaft Maßnahmen der Entsiegelung vorgestellt werden, die für Tönning grundsätzlich auch denkbar wären. Eine flächenscharfe Bewertung („für Fläche A eignet sich Maßnahme 1“) ist im Rahmen des Ortskernentwicklungskonzeptes hingegen nicht vorgesehen.

**Weitere Informationen und Präsentationen unter: [www.tönning.de](http://www.tönning.de)**

**Kontakt:**

Stadt Tönning  
Ansprechpartner: Kay Wengoborski  
Am Markt 1  
25832 Tönning  
Tel. 04861 614-0  
E-Mail: [stadtverwaltung@toenning.de](mailto:stadtverwaltung@toenning.de)

**GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP**  
Stadtentwicklung und Mobilität  
Planung Beratung Forschung GbR

Gertz Gutsche Rümenapp  
Stadtentwicklung und Mobilität  
Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Martin Albrecht  
Ruhrstraße 11 (Phoenixhof)  
22761 Hamburg  
Tel. 040 / 853737-41  
Email: [albrecht@ggr-planung.de](mailto:albrecht@ggr-planung.de)



Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH  
Ansprechpartner: M.Sc. Charlotte Meyer und M.Sc. Teike Scheepmaker  
Lülanden 98, 22880 Wedel  
Tel. 04103 / 16041  
Email: [meyer@raum-energie.de](mailto:meyer@raum-energie.de)