

# Vertiefende Gesprächsrunde "Wohnbauliche Entwicklung"

Tönning, 13.Juni 2022



Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH, Wedel

Teike Scheepmaker, M. Sc. Charlotte Meyer, M. Sc.

#### GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Stadtentwicklung und Mobilität Planung Beratung Forschung GbR

Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität, Hamburg Dipl.-Ing. Martin Albrecht



#### **Arbeits- und Beteiligungsprozess**





#### Haushaltsbefragung:

- Es haben insg. **466 Personen** online an der Umfrage teilgenommen.
- Zusätzlich wurden 13 Umfragebögen analog ausgefüllt.





#### **Zukunftswerkstatt:**

• Ca. 40 Personen haben teilgenommen.







#### **Arbeits- und Beteiligungsprozess**





#### Vertiefende Gesprächsrunden



 Freizeit, Kultur- und Sportangebote (inkl. Ehrenamt)



 Wohnbauliche Entwicklung (inkl. Verminderung von Flächenneuinanspruchnahme)



 Örtliches Zusammenleben und Gemeinschaft (inkl. Gewerbe)



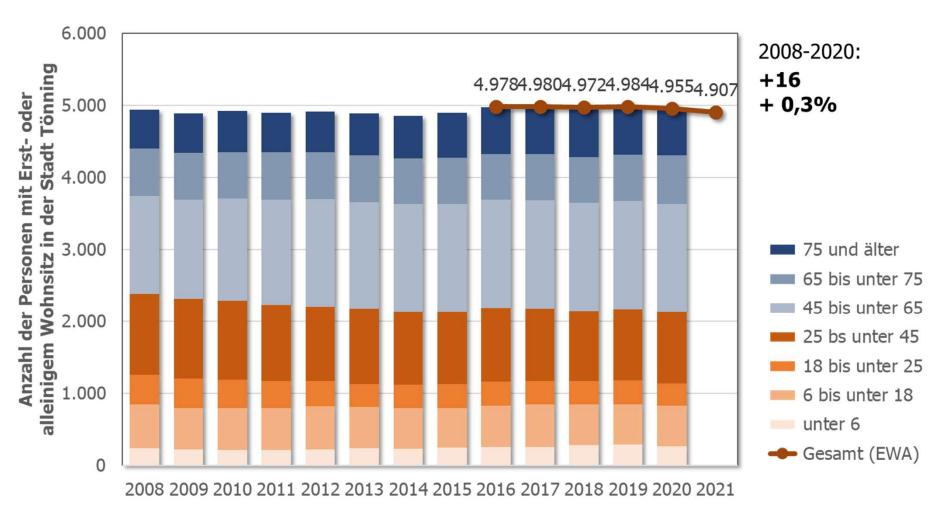
Mobilität



# Wohnbauliche Entwicklung (inkl. Verminderung von Flächenneuinanspruchnahme)

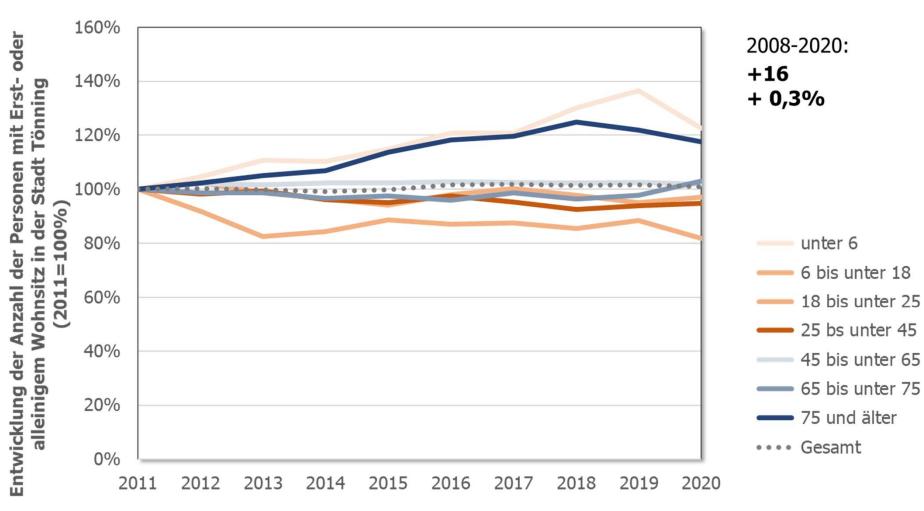


Bevölkerungsentwicklung 2008-2020 nach Altersklassen



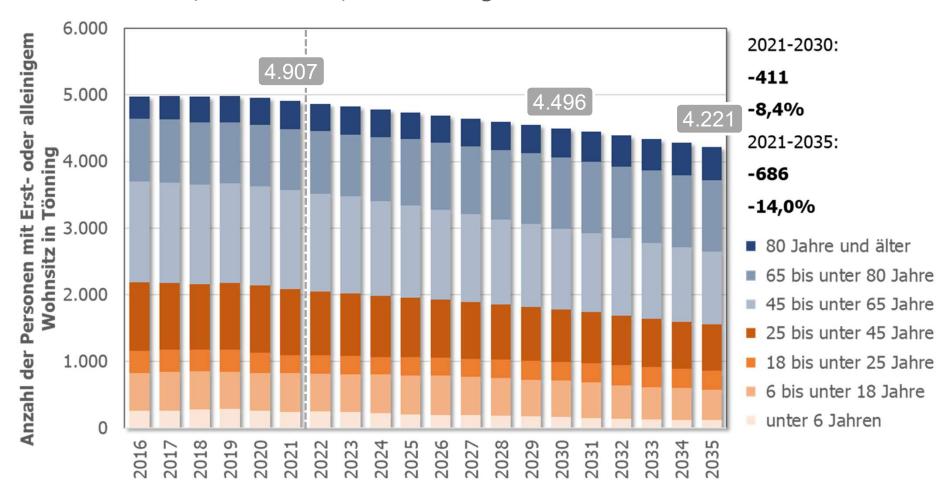


Bevölkerungsentwicklung 2008-2020 nach Altersklassen



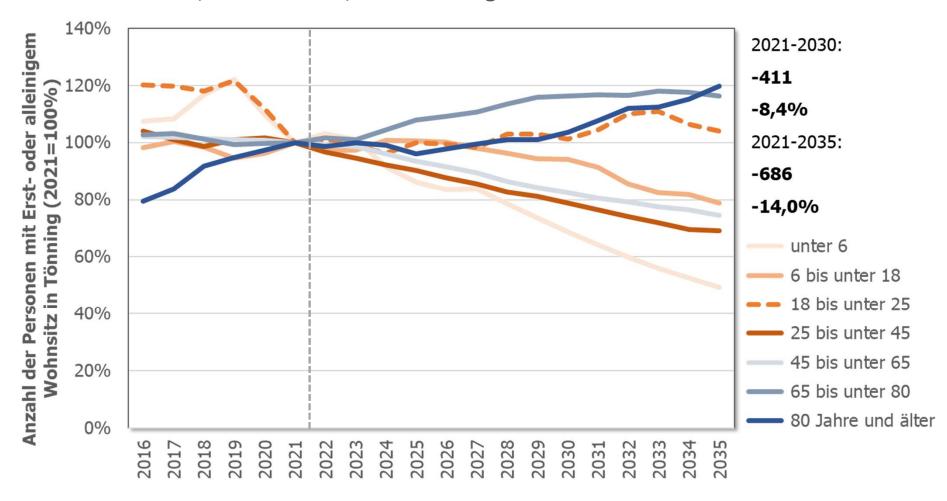


Bevölkerungsentwicklung 2021-2035 nach Altersklassen –
 Geburten, Sterbefälle, Wanderungen ohne Neubau



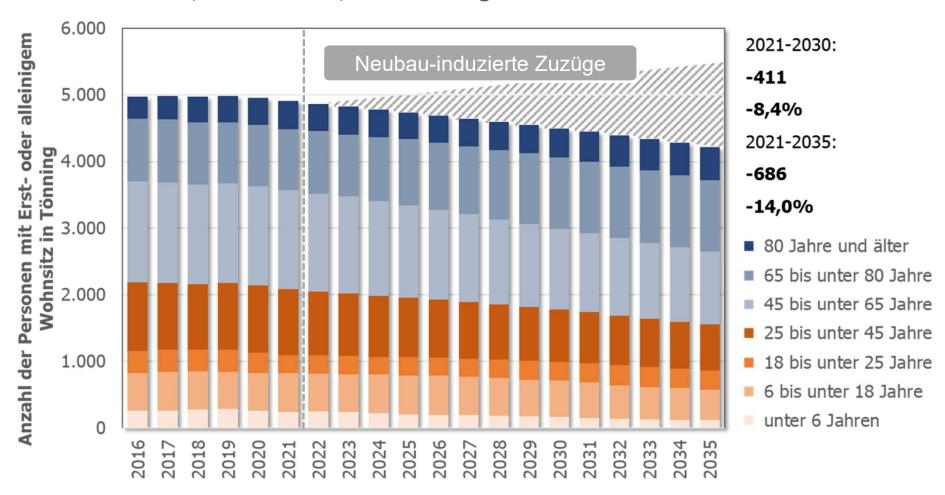


 Bevölkerungsentwicklung 2021-2035 nach Altersklassen – Geburten, Sterbefälle, Wanderungen ohne Neubau



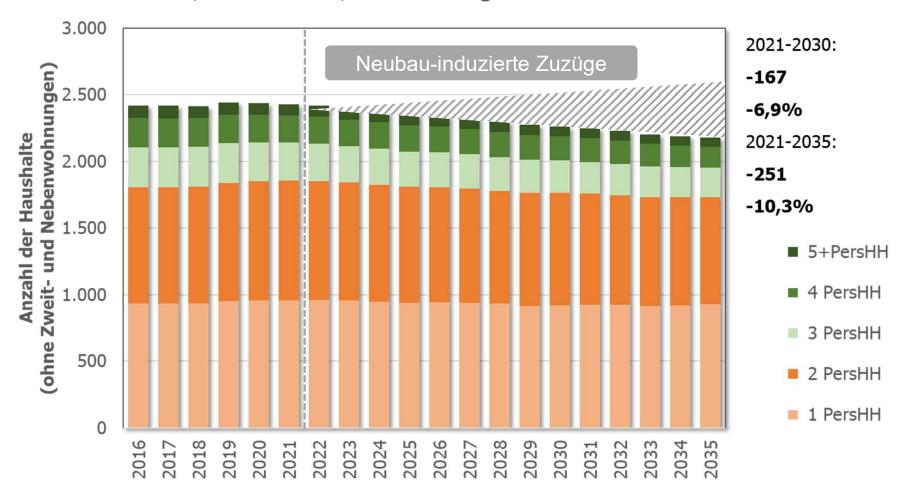


Bevölkerungsentwicklung 2021-2035 nach Altersklassen –
 Geburten, Sterbefälle, Wanderungen ohne Neubau



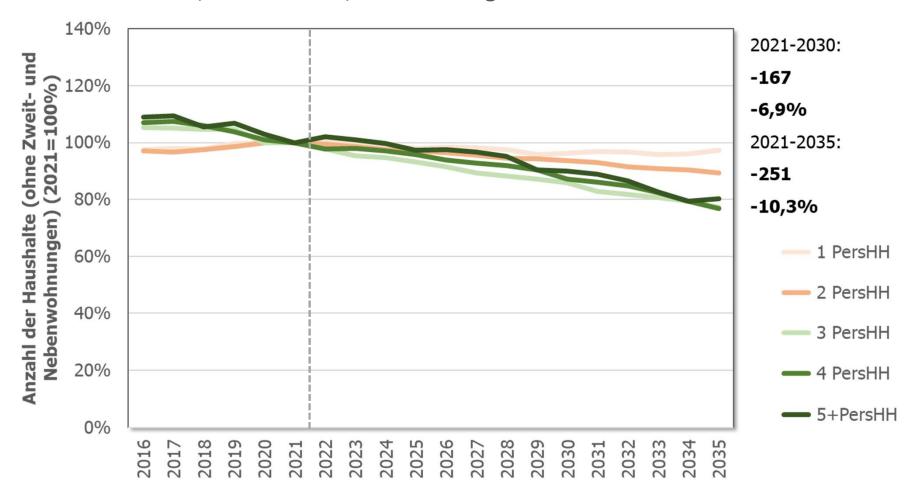


 Haushaltszahlenentwicklung 2021-2035 nach Haushaltstypen – Geburten, Sterbefälle, Wanderungen ohne Neubau





 Haushaltszahlenentwicklung 2021-2035 nach Haushaltstypen – Geburten, Sterbefälle, Wanderungen ohne Neubau





#### 2. Ausgangssituation

#### **Wohnbauliche Entwicklung**

#### **Bestandssituation/ Herausforderungen**

- Kompakte Bebauungsstruktur im Ortskern, Randlagen locker
- Hoher Siedlungs- und Nachfragedruck
- Hohe Nachfrage für bedarfsgerechten Wohnraum
- Fehlende Angebote für Senior:innen, Familien und an kleinen (Miet-)Wohnungen
- Vorhandene Mietwohnungen entsprechen nicht heutigen Anforderungen
- Fehlende gewerbliche Angebote in der Innenstadt
- Viele Leerstände in der Innenstadt

#### Bisherige Überlegungen und Handlungsansätze

- Vision für gemeinsame, weitere Entwicklung bilden
- Definition von Entwicklungszielen / -korridoren
- Umnutzungen von Leerständen
- Multifunktionsgebäude

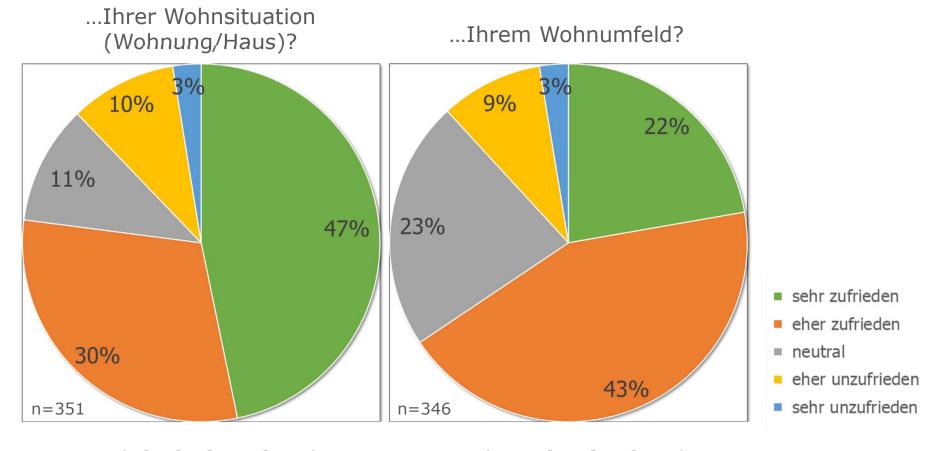








#### Wie zufrieden sind Sie mit...

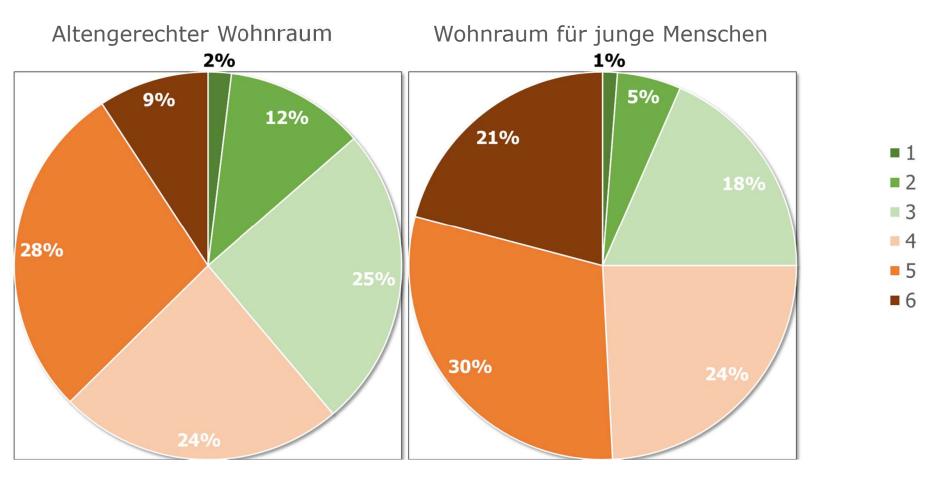


Rund drei Viertel "sehr zufrieden" oder "eher zufrieden" zufrieden" oder "eher zufrieden"

Rund zwei Drittel "sehr



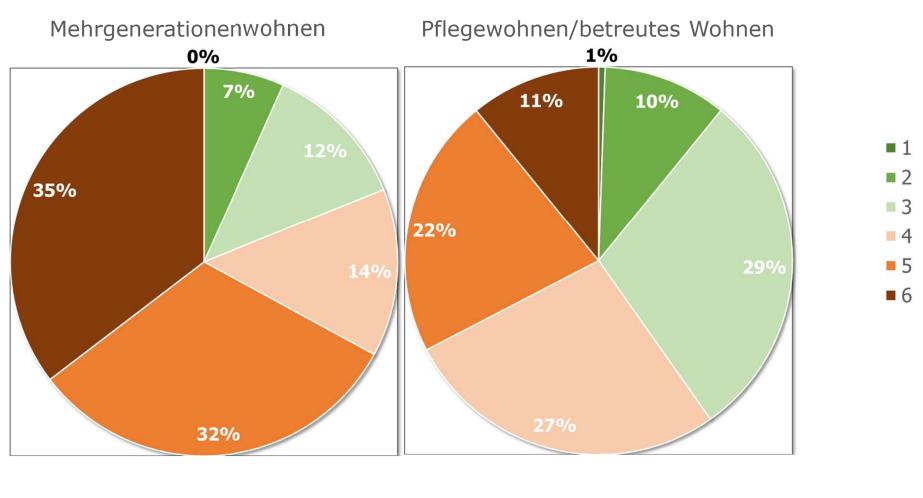
#### Bewertung unterschiedlicher Angebote in Schulnoten



n=345 davon 40% ohne Nennung n=340 davon 28% ohne Nennung



#### Bewertung unterschiedlicher Angebote in Schulnoten



n=328 davon 50% ohne Nennung n=300 davon 39% ohne Nennung

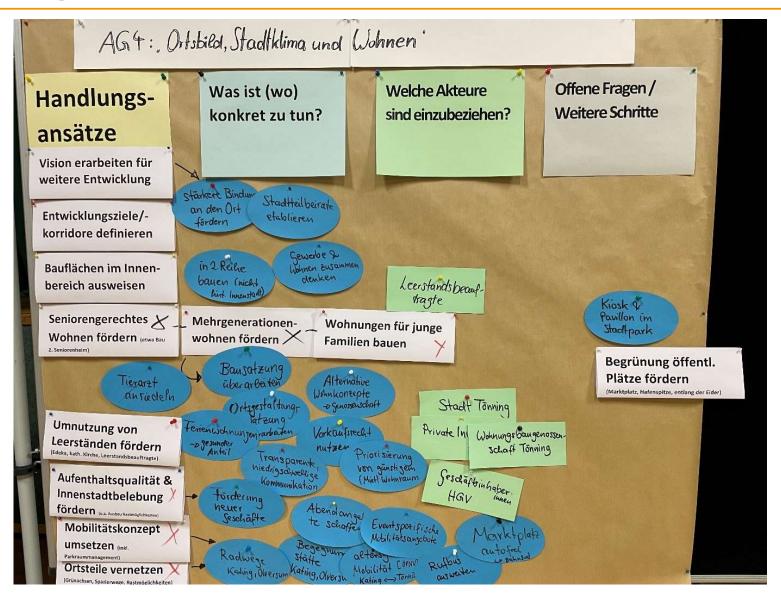


#### **Ergänzende Anmerkungen (Auswahl)**

- Fehlen **günstiger Wohnangebote**
- z.T. sanierungsbedürftiger Baubestand
- Zunehmender Anteil an Ferienwohnungen, Mangel an bezahlbaren Wohnraum
- Zu wenige (preiswerte) Angebote für altersgerechten Wohnraum, insb. in zentraler Lage
- Barrierefreiheit oftmals nicht gegeben
- Lange Wartezeiten für bestehende Angebote altersgerechten Wohnens
- Bestehendes Angebot im Pflegeheim ist nicht ausreichend
- Wunsch nach mehr Angeboten für betreutes Wohnen & mobile Pflege
- Vor allem wird ein Mangel an Personal wahrgenommen



#### 4. Ergebnis Zukunftswerkstatt





- 1) Für wen braucht es in Tönning neuen Wohnraum (**Zielgruppen**)?
- 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?



#### 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



- 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?



#### Zielgruppen für die künftige wohnbauliche Entwicklung

- (junge) Familien mit Wunsch nach Eigentumsbildung
- (junge) Familien mit mittleren Einkommen im Mietwohnungssegment
- Senior:innenhaushalte
- Kleinere Haushalte mit Bedarf nach kleineren bezahlbaren
   Wohnungen, z.B. Azubis, Berufsanfänger:innen, Alleinerziehende
- Ausschließlich "eigene" Kinder/Senior:innen? Oder auch "von außen?"



- 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?



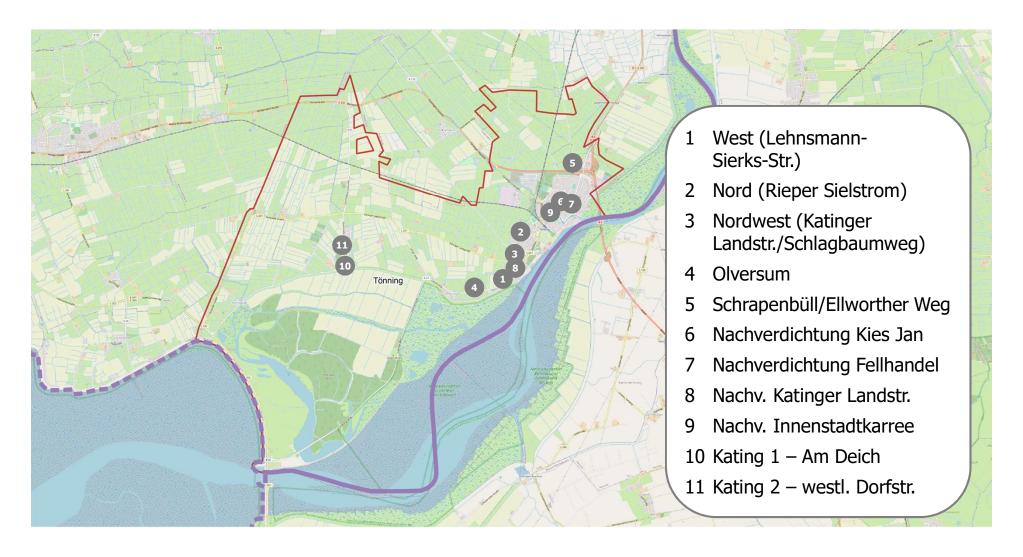
- 1) Für wen braucht es in Tönning neuen Wohnraum (Zielgruppen)?
- 2) Welche **Bau- und Wohnformen** bieten sich für diese Zielgruppen besonders an?
- 3) Wie kann sichergestellt werden, dass **tatsächlich bedarfsgerecht gebaut** wird (Bauformen, Grundrisse, Preisniveaus)? Welche Partner:innen müssen 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?



- 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 **innerstädtisch 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?

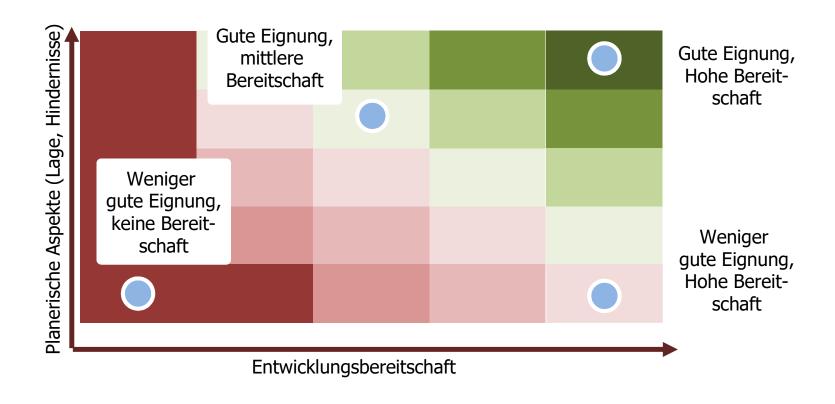


Sammlung von Potenzialflächen für die künftige Entwicklung



Entwurf: Es handelt sich um einen Methodikvorschlag und noch nicht um ein inhaltlich vollständig "richtiges" Ergebnis

Bewertung der potenziellen Entwicklungsfläch vollständig "richtiges" Ergebnis



Entwurf: Es handelt sich um einen Methodikvorschlag und noch nicht um ein inhaltlich vollständig "richtiges" Fraebnis

Bewertung der potenziellen Entwicklungsfläch vollständig "richtiges" Ergebnis

Bewertungskriterien: Entwicklungsbereitschaft und bestehende Baurechte **Bestehendes Baurecht?** ja nein Verkaufs-/Entwick-**Klares** Viel-**Klares** Viellungsbereitschaft ja ja nein leicht nein leicht Eigentümer\*in? **Entwicklungs-Klares Klares** Viel-Vielwunsch ja ja nein leicht nein leicht Stadt?

Entwurf: Es handelt sich um einen Methodikvorschlag und noch nicht um ein inhaltlich vollständig "richtiges" Fraebnis

Bewertung der potenziellen Entwicklungsfläch vollständig "richtiges" Ergebnis

Bewertungskriterien: Entwicklungsbereitschaft und bestehende Baurechte **Bestehendes Baurecht?** ja nein Verkaufs-/Entwick-**Klares** Viel-**Klares** Viellungsbereitschaft ja ja nein leicht nein leicht Eigentümer\*in? **Entwicklungs-Klares Klares** Viel-Vielwunsch ja ja nein leicht nein leicht Stadt? = 8 Punkte

Entwurf: Es handelt sich um einen Methodikvorschlag und noch nicht um ein inhaltlich vollständig "richtiges" Fraebnis

Bewertung der potenziellen Entwicklungsfläch vollständig "richtiges" Ergebnis

Bewertungskriterien: Entwicklungsbereitschaft und bestehende Baurechte **Bestehendes Baurecht?** ja nein Verkaufs-/Entwick-**Klares** Viel-**Klares** Viellungsbereitschaft ja ja nein leicht nein leicht Eigentümer\*in? **Entwicklungs-Klares Klares** Viel-Vielwunsch ja ja nein leicht nein leicht Stadt? = 4 Punkte

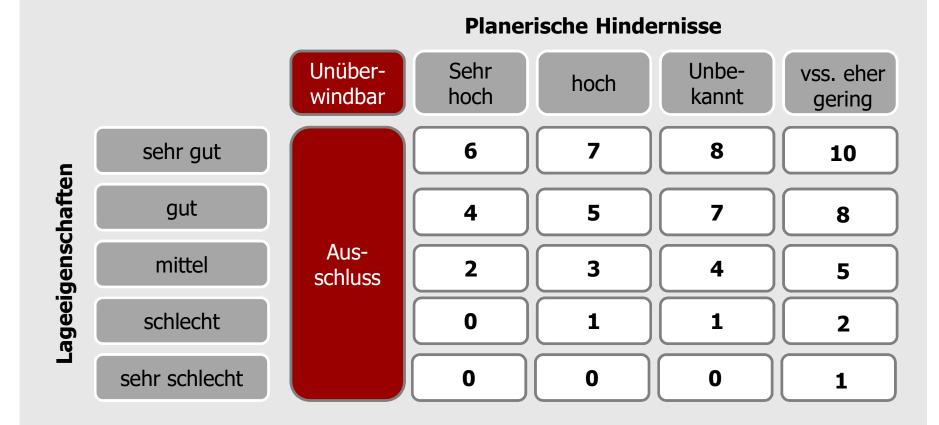
Entwurf: Es handelt sich um einen Methodikvorschlag und noch nicht um ein inhaltlich

Bewertung der potenziellen Entwicklungsfläch vollständig "richtiges" Ergebnis Bewertungskriterien: Entwicklungsbereitschaft und bestehende Baurechte **Bestehendes Baurecht?** ja nein Verkaufs-/Entwick-**Klares** Viel-**Klares** Viellungsbereitschaft ja ja nein leicht leicht nein Eigentümer\*in? **Entwicklungs-Klares Klares** Viel-Vielwunsch ja ja nein leicht nein leicht Stadt? = Ausschluss

Entwurf: Es handelt sich um einen Methodikvorschlag und noch nicht um ein inhaltlich vollständig "richtiges" Ergebnis

Bewertung der potenziellen Entwicklungsfläch vollständig "richtiges" Ergebnis

Bewertungskriterien: Lageeigenschaften und planerische Hindernisse



Bewertung der potenziellen Entwicklungsfläch vollständig "richtiges" Ergebnis

Entwurf: Es handelt sich um einen Methodikvorschlag und noch nicht um ein inhaltlich vollständig "richtiges" Ergebnis

#### Lageeigenschaften

- Versorgungsniveau
- Innerörtliche Lage (fußläufige Erreichbarkeit der Ortsteilmitte)
- ÖPNV-Anbindung
- Pkw-Erreichbarkeit
- Emissionsbelastung (Lärm, Verkehr, Abgase)
- Zugang zu Freiräumen

Wichtung der Lageeigenschaften

Entwurf: Es handelt sich um einen Methodikvorschlag und noch nicht um ein inhaltlich vollständig "richtiges" Ergebnis

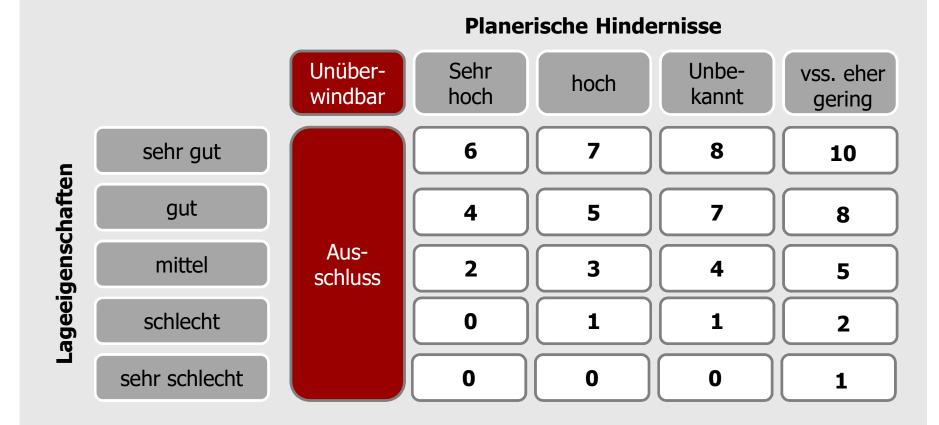
#### **Wichtung nach Zielgruppe**

		Bewertung der Fläche	Familien Eigentum	Familien Miete	Senior* innen	Bezahl- bare Whg.
Lageeigenschaften	Versorgungsniveau	0-10 Pkt.	80%	90%	100%	100%
	innerstädtische Lage	0-10 Pkt.	80%	90%	100%	100%
	ÖPNV	0-10 Pkt.	60%	70%	80%	80%
	MIV-Anbindung	0-10 Pkt.	20%	20%	20%	20%
	Emissionen	0-10 Pkt.	100%	100%	100%	100%
	Freiraumzugang	0-10 Pkt.	80%	80%	60%	50%

Entwurf: Es handelt sich um einen Methodikvorschlag und noch nicht um ein inhaltlich vollständig "richtiges" Ergebnis

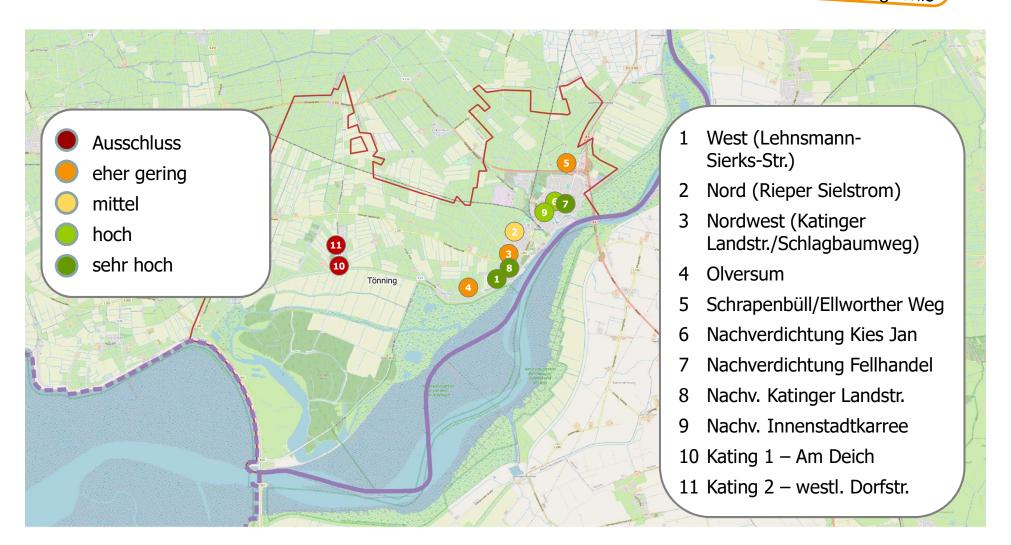
Bewertung der potenziellen Entwicklungsfläch vollständig "richtiges" Ergebnis

Bewertungskriterien: Lageeigenschaften und planerische Hindernisse



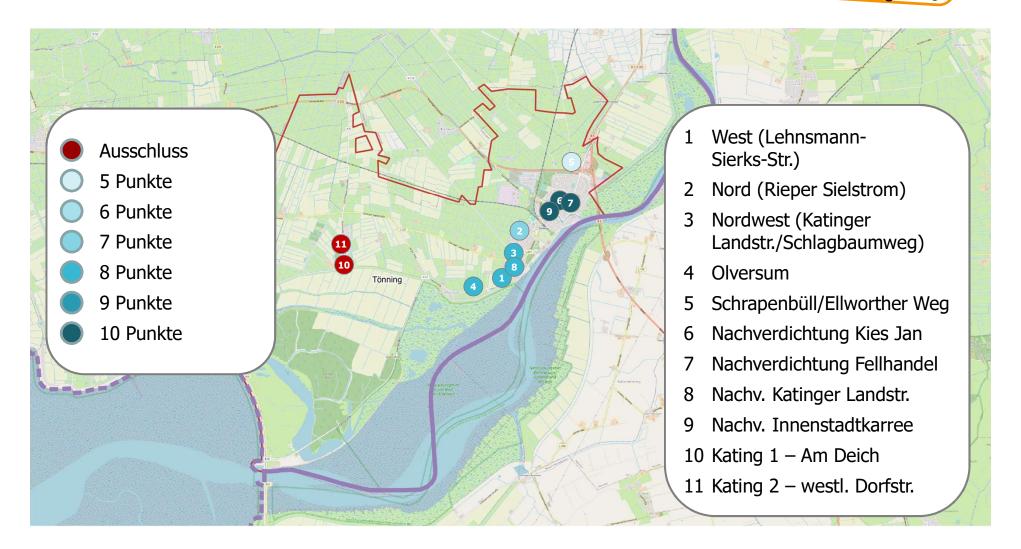
Entwurf: Es handelt sich um einen Methodikvorschlag und noch nicht um ein inhaltlich vollständig "richtiges" Ergebnis

Bewertung Entwicklungsbereitschaft/ Realisier vollständig "richtiges" Ergebnis



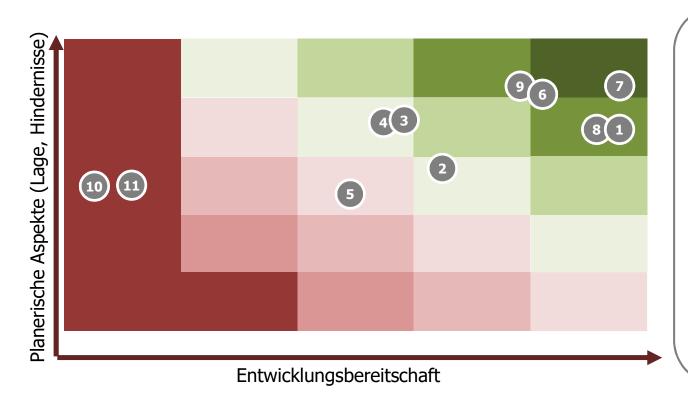
Entwurf: Es handelt sich um einen Methodikvorschlag und noch nicht um ein inhaltlich vollständig "richtiges" Ergebnis

Bewertung Lageeigenschaften/Planerische Hin vollständig "richtiges" Ergebnis



13.06.2022

noch nicht um ein inhaltlich
Bewertung der potenziellen Entwicklungsfläch vollständig "richtiges" Ergebnis
(Prinzipskizze, noch keine vollständig validierten Ergebnisse)



- 1 West (Lehnsmann-Sierks-Str.)
- 2 Nord (Rieper Sielstrom)

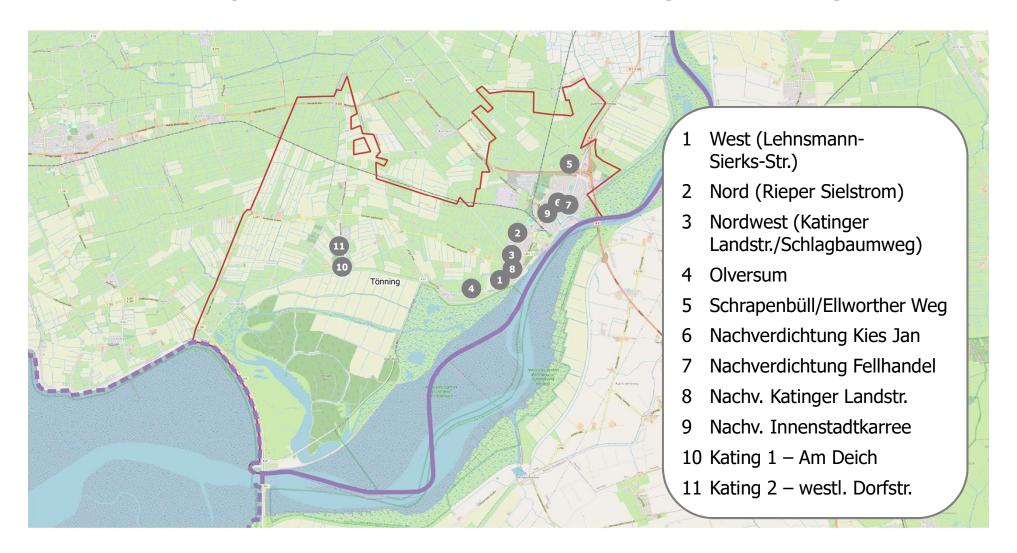
Entwurf: Es handelt sich um

einen Methodikvorschlag und

- 3 Nordwest (Katinger Landstr./Schlagbaumweg)
- 4 Olversum
- 5 Schrapenbüll/Ellworther Weg
- 6 Nachverdichtung Kies Jan
- 7 Nachverdichtung Fellhandel
- 8 Nachv. Katinger Landstr.
- 9 Nachv. Innenstadtkarree
- 10 Kating 1 Am Deich
- 11 Kating 2 westl. Dorfstr.



Sammlung von Potenzialflächen für die künftige Entwicklung





- 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 **innerstädtisch 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?



- 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 **innerstädtisch 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?



- 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 **innerstädtisch 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?
- Wie könnte eine angemessene Kommunikation in Fragen der wohnbaulichen Entwicklung künftig aussehen?



#### Wie weiter?

- Angestrebtes/erwartetes Projektergebnis im Themenfeld wohnbauliche Entwicklung
- Thema Entsiegelungen
- Verknüpfung zum Thema Ortsbild
- Verknüpfung zu Themen der Versorgung/Daseinsvorsorge bzw. weiteren Wohnumfeldaspekten
- Verabredungen und nächste Schritte

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH, Wedel

Teike Scheepmaker, M. Sc.

Charlotte Meyer, M. Sc.

#### **GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP**

Stadtentwicklung und Mobilität Planung Beratung Forschung GbR

Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität, Hamburg Dipl.-Ing. Martin Albrecht