

Fortschreibung des  
**Wohnraumversorgungskonzepts  
für Eckernförde**

steg Hamburg  
03. Dezember 2013

- 19:00 Uhr Begrüßung  
*Bürgervorsteherin Karin Himstedt*  
*Bürgermeister Jörg Sibbel*
- 19:05 Uhr Vorstellung der Ergebnisse des  
Wohnraumversorgungskonzepts Eckernförde 2013  
*Martin Brinkmann, Jan Seeringer*
- 19:40 Uhr Rückfragen und Diskussion
- 21:00 Uhr Ende der Veranstaltung

# Hintergrund

# Hintergrund



Bildquelle: google Maps

## 2005 – 2006

Erstellung des Integrierten  
Stadtentwicklungskonzepts  
Eckernförde (ISEK)

Teil des ISEK war das  
Wohnraumversorgungskonzept  
Eckernförde

## 2013

Fortschreibung des  
Wohnraumversorgungskonzepts  
Eckernförde

Datenbasis: i.d.R. Werte bis  
einschließlich 2011



Integriertes Stadtentwicklungskonzept  
für die Stadt Eckernförde

Mai 2006

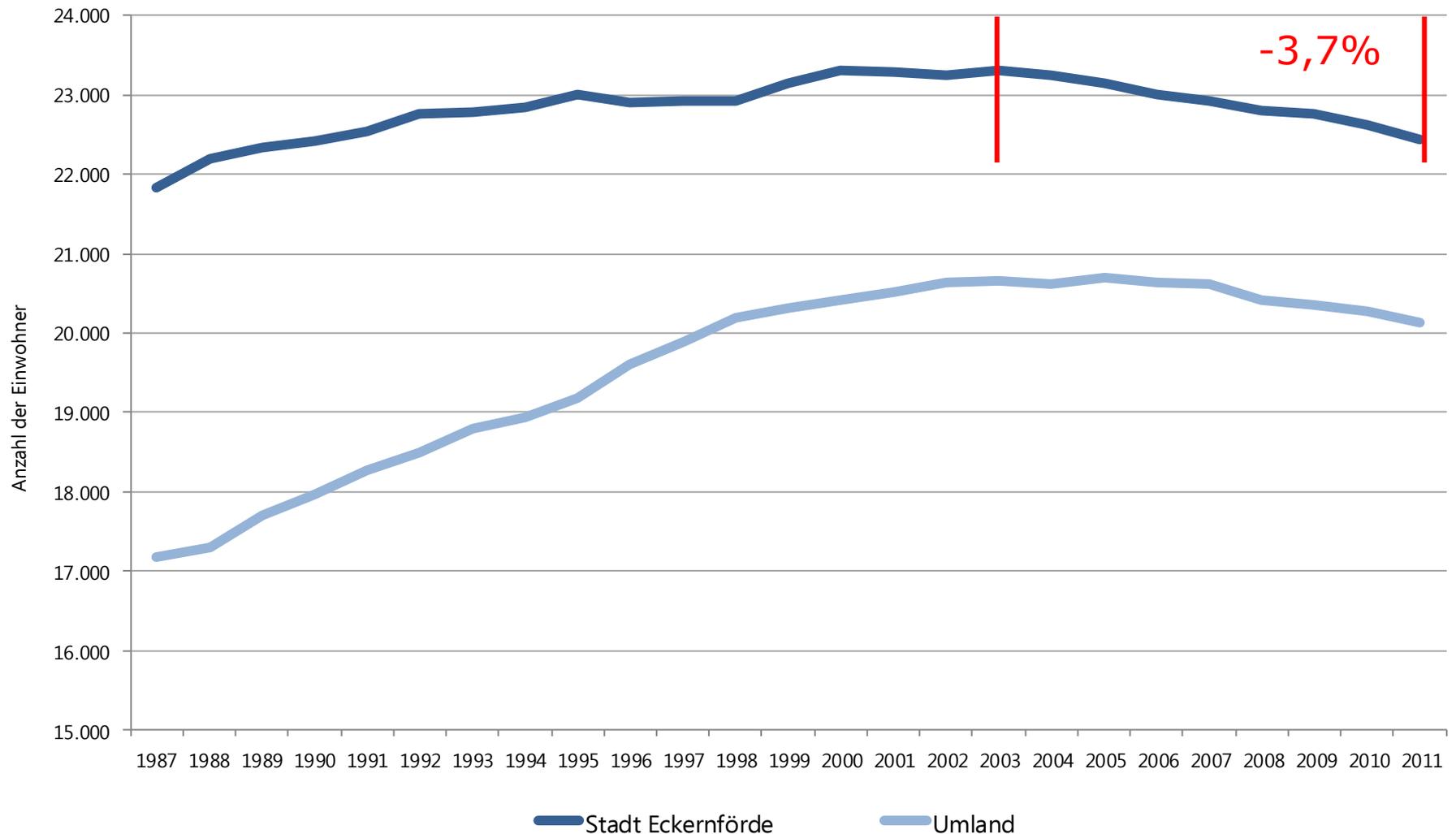


## **Fragestellungen des Gutachtens:**

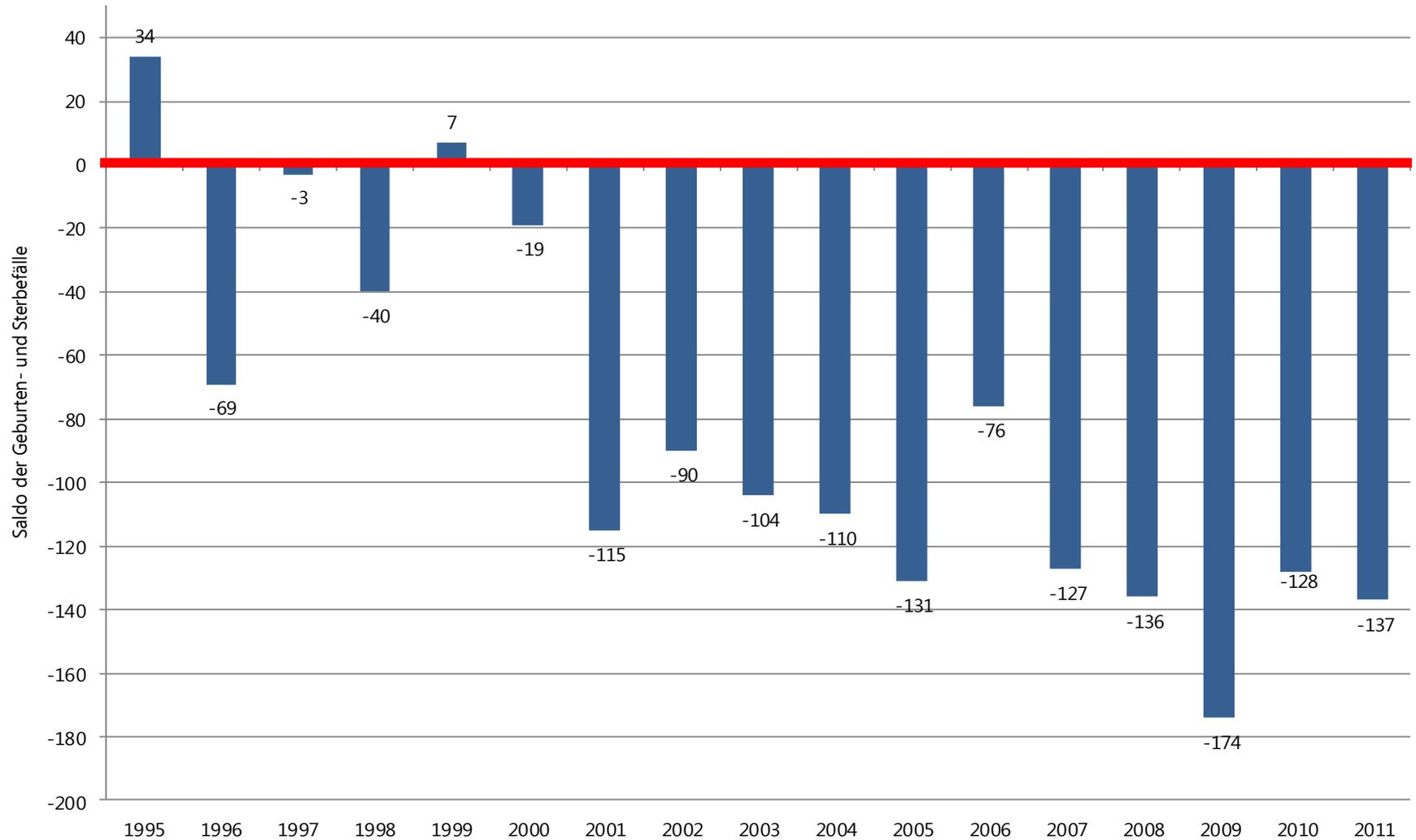
- ▶ Wie wird sich die Eckernförder Bevölkerungsstruktur in den nächsten Jahren entwickeln?
- ▶ Wie wird der Eckernförder Wohnungsmarkt künftig aussehen?
- ▶ Welche Handlungsbedarfe bestehen?
- ▶ Gibt es Neubaubedarf?

# Bevölkerungsdaten

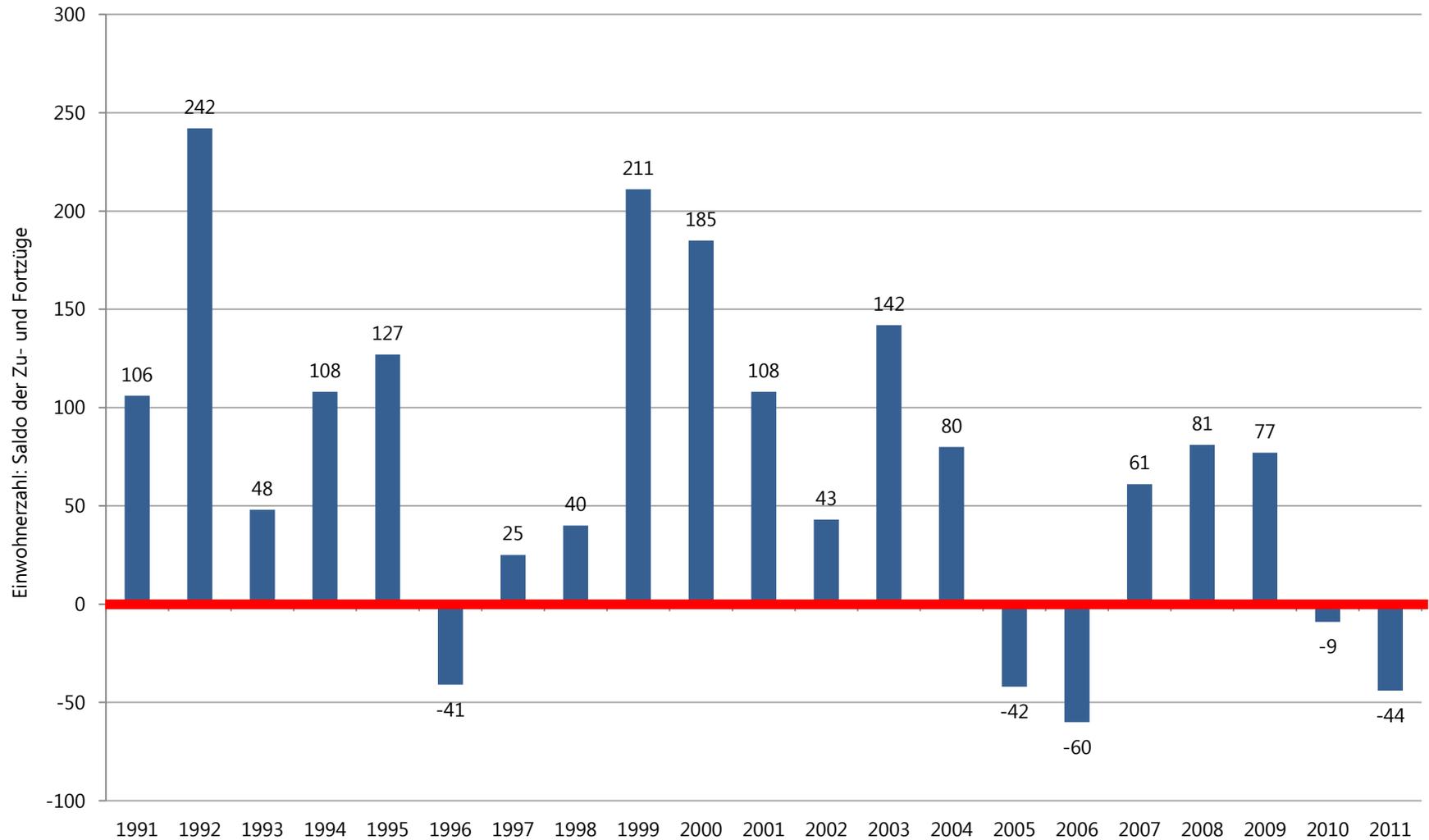
## Einwohnerentwicklung 1987-2011 in Eckernförde und im Umland

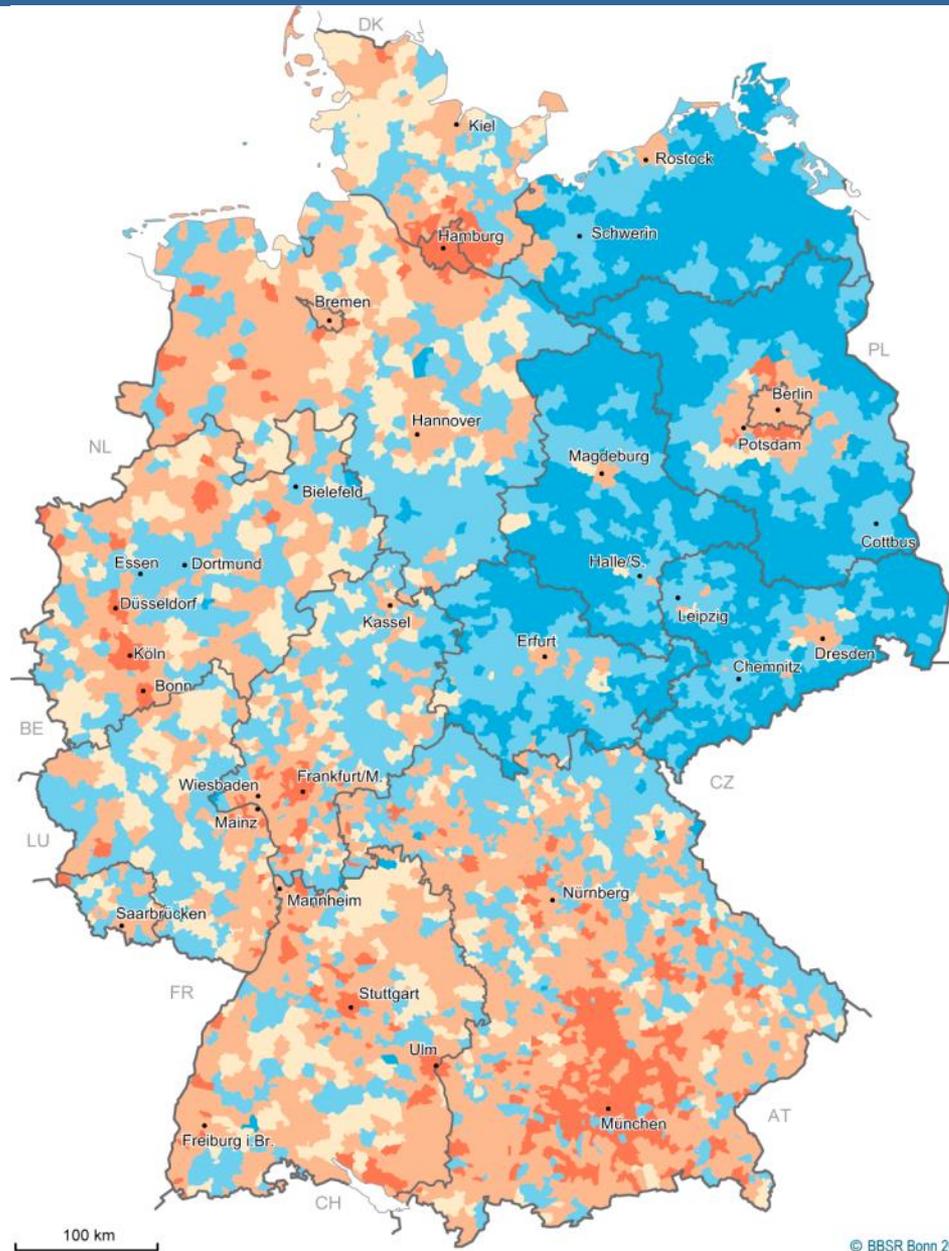


## Differenz Geborene und Gestorbene in Eckernförde 1995-2011

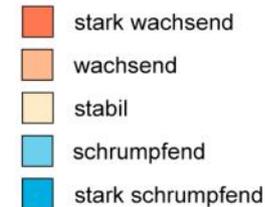


## Wanderungssaldo in Eckernförde 1991-2011





## Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden



## Zeitraum

1997 - 2002  
 1999 - 2004  
 2001 - 2006  
 2003 - 2008

## 2005 - 2010

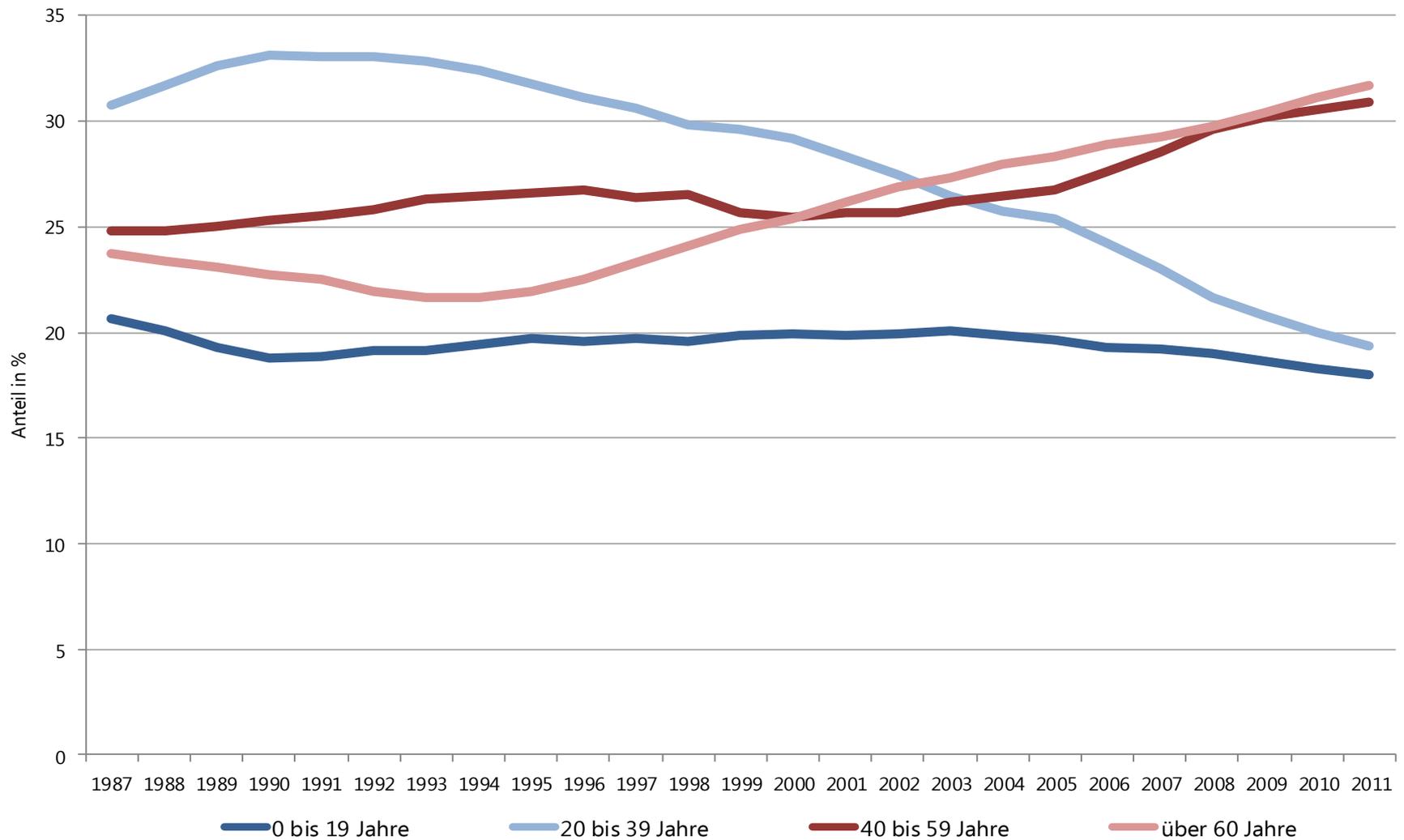
## Betrachtete Strukturindikatoren:

- ◆ Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre
- ◆ Gesamtwanderungssaldo, Dreijahresdurchschnitt
- ◆ Arbeitsplatzentwicklung der letzten 5 Jahre
- ◆ Arbeitslosenquote, Zweijahresdurchschnitt
- ◆ Realsteuerkraft, Zweijahresdurchschnitt
- ◆ Kaufkraft

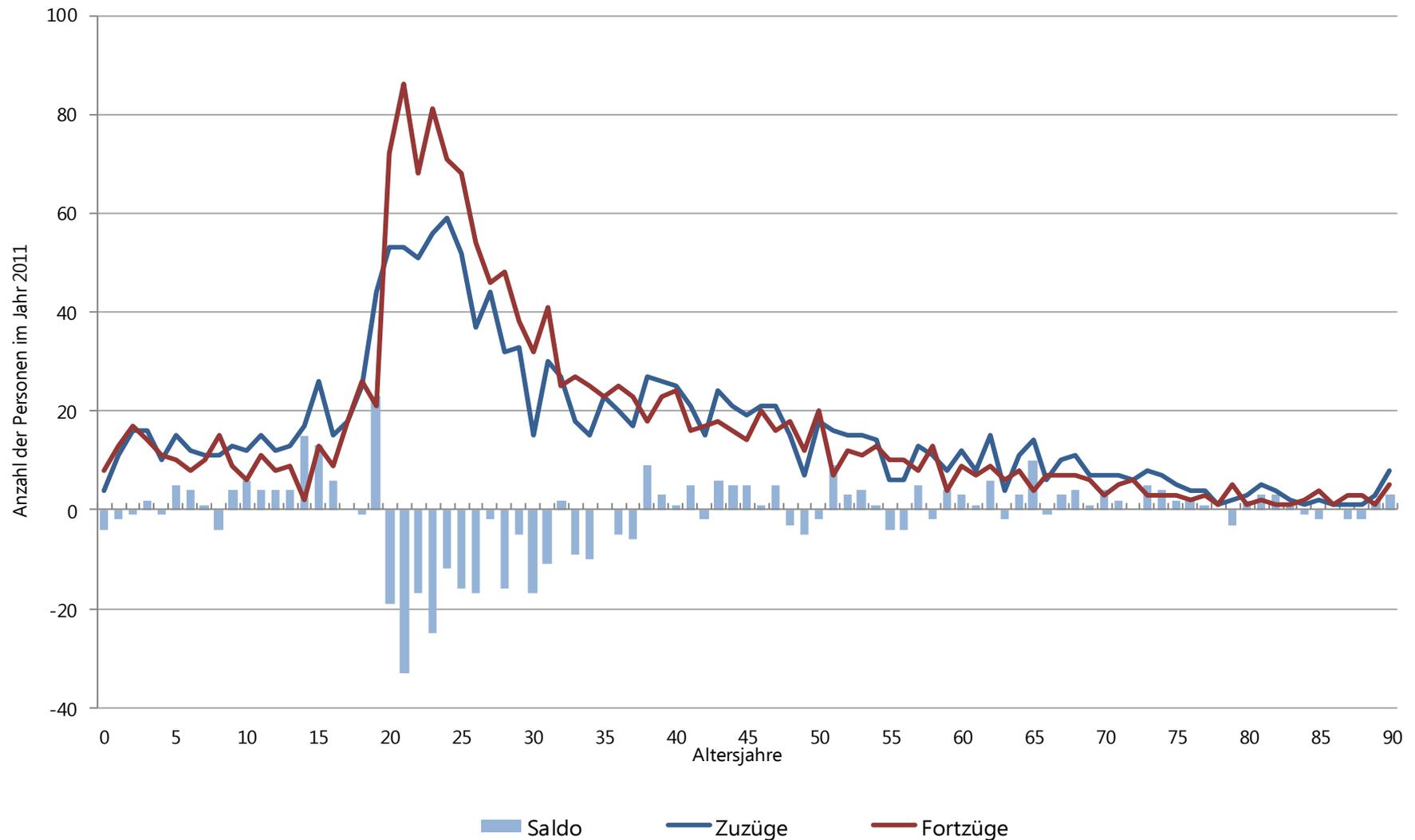
Datenbasis: Laufende Raumbewertung des BBSR  
 Geometrische Grundlage: BKG,  
 Einheitsgemeinden und Gemeindeverbände, 31.12.2010



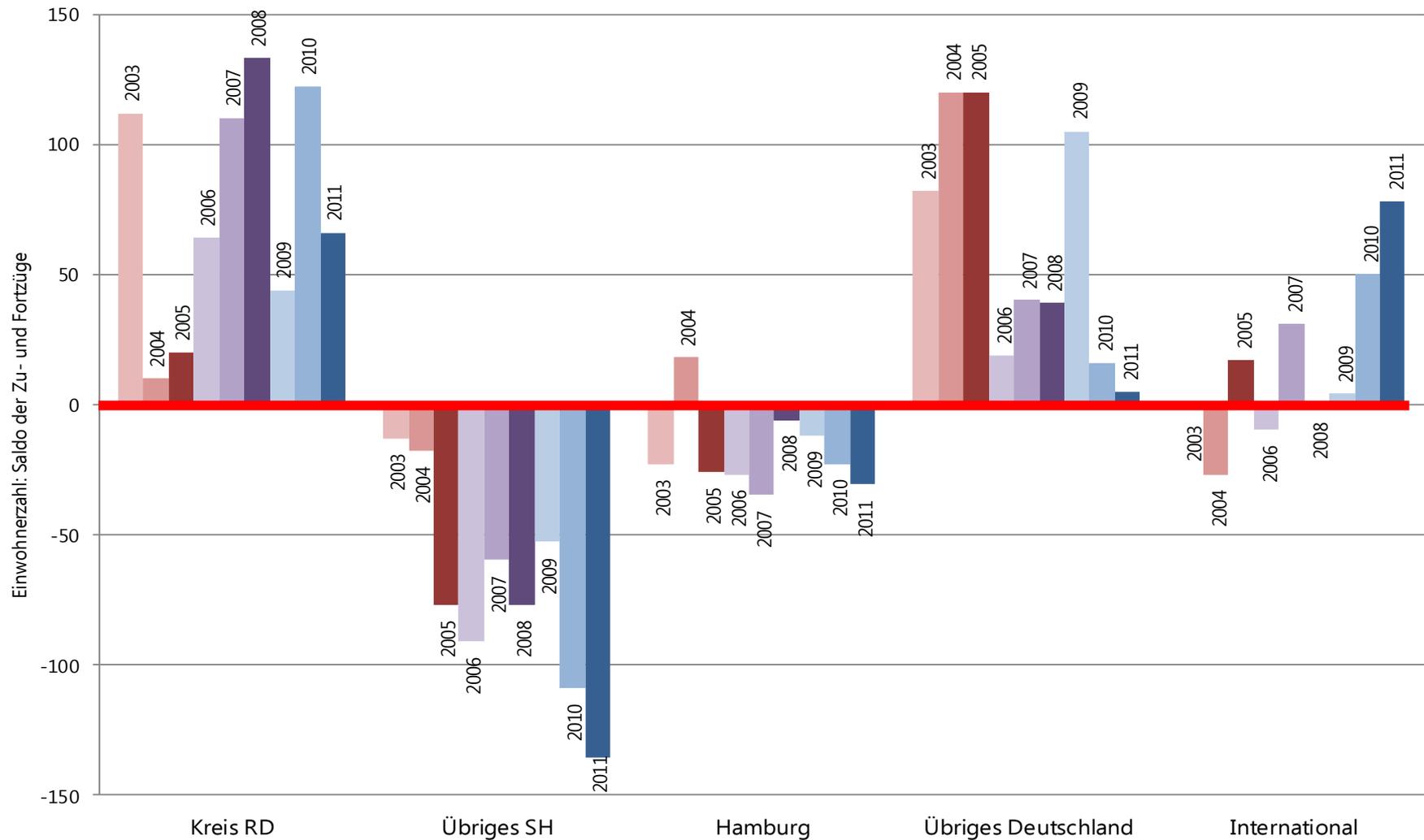
## Altersstruktur Eckernförde 1987-2011



## Zu- und Fortzüge sowie Wanderungssaldo nach Einzelaltersjahren in Eck. 2011



## Wanderungssaldo nach Regionen 2011



## Zwischenfazit:

- ▶ Eckernförde schrumpft
- ▶ Eckernförde wird älter
- ▶ Deutlich weniger Geburten als Sterbefälle („negatives natürliches Bevölkerungswachstum“)
- ▶ Jüngere ziehen fort, Ältere ziehen zu
- ▶ Zuzug v.a. aus dem Umland mildert Bevölkerungsrückgang ab

# Wohnungsmarkt

Wohnform:

**Ein- und Zweifamilienhäuser**



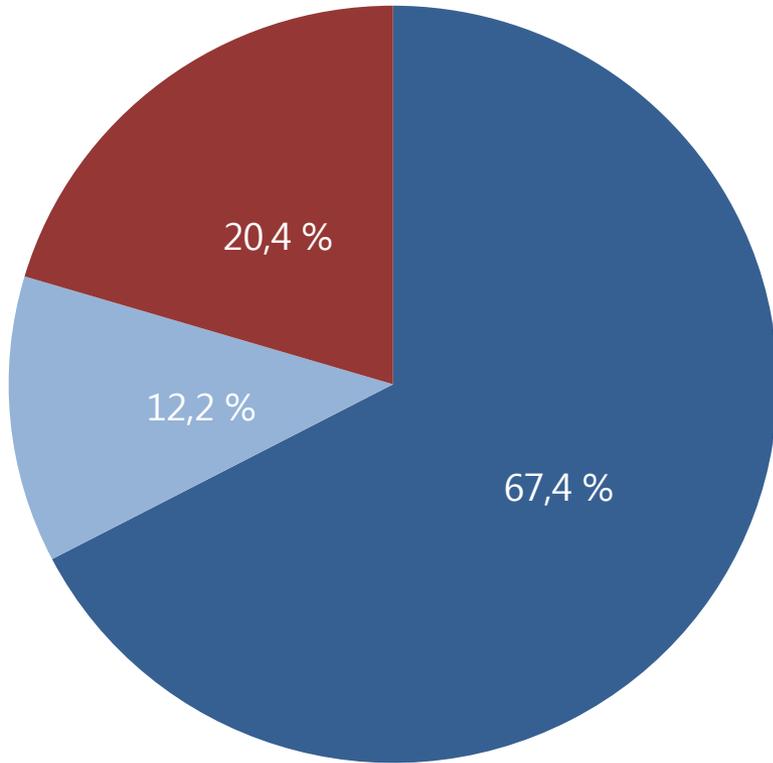
Wohnform:  
**Mehrfamilienhäuser**



## Neue Bauprojekte: **Beispiel Carlshöhe**

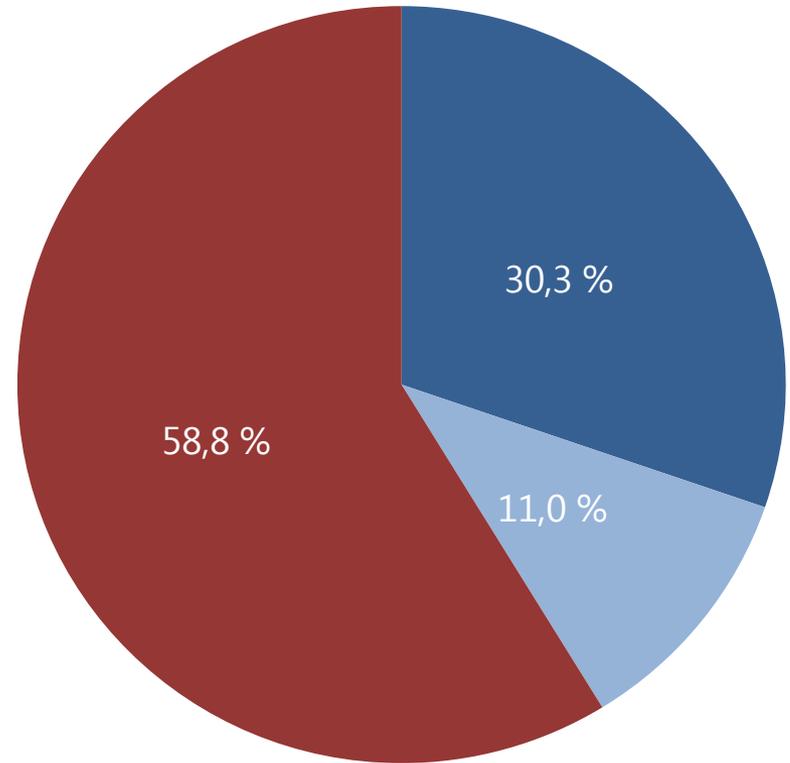


## Anzahl Wohngebäude



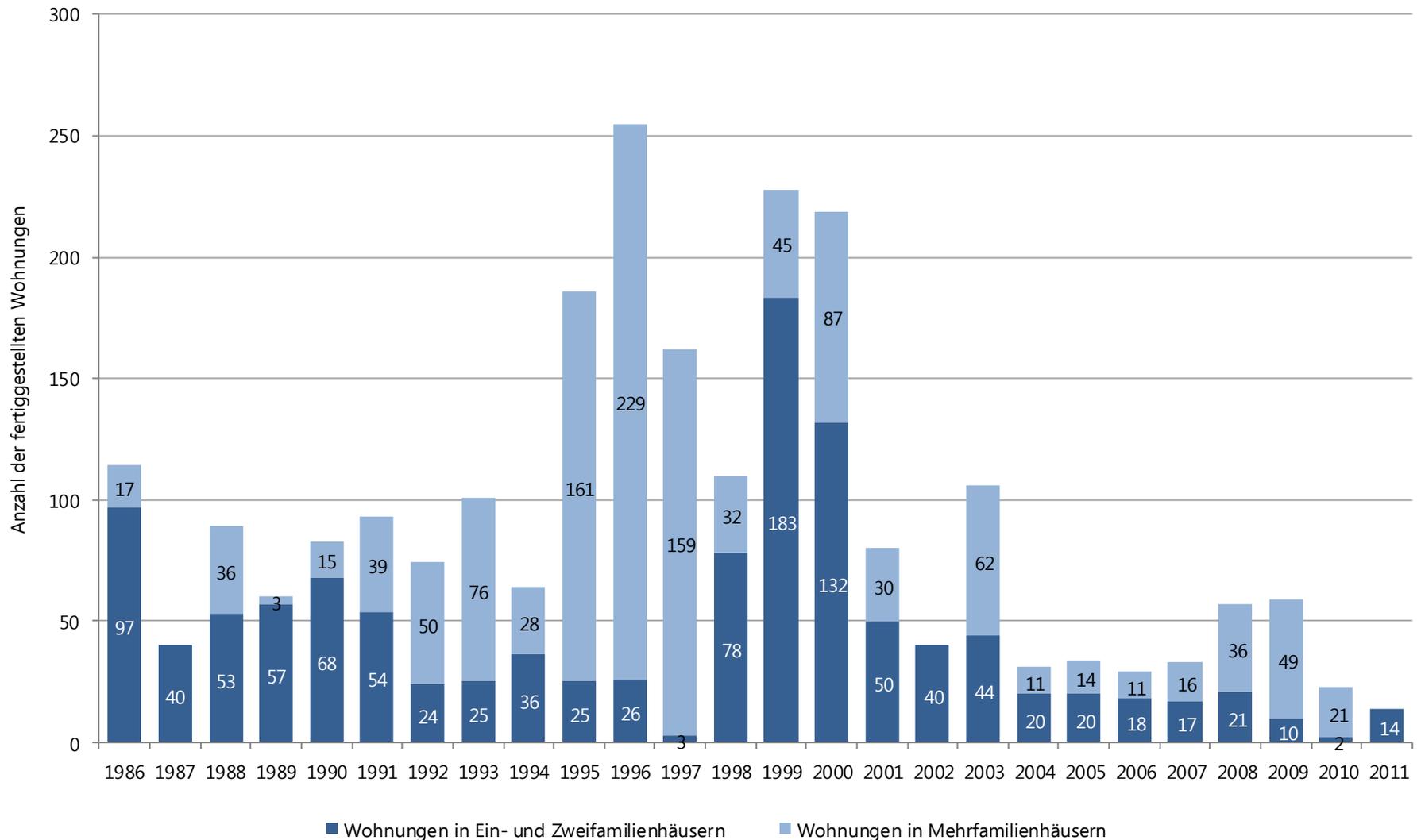
- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser

## Anzahl Wohnungen in Gebäuden

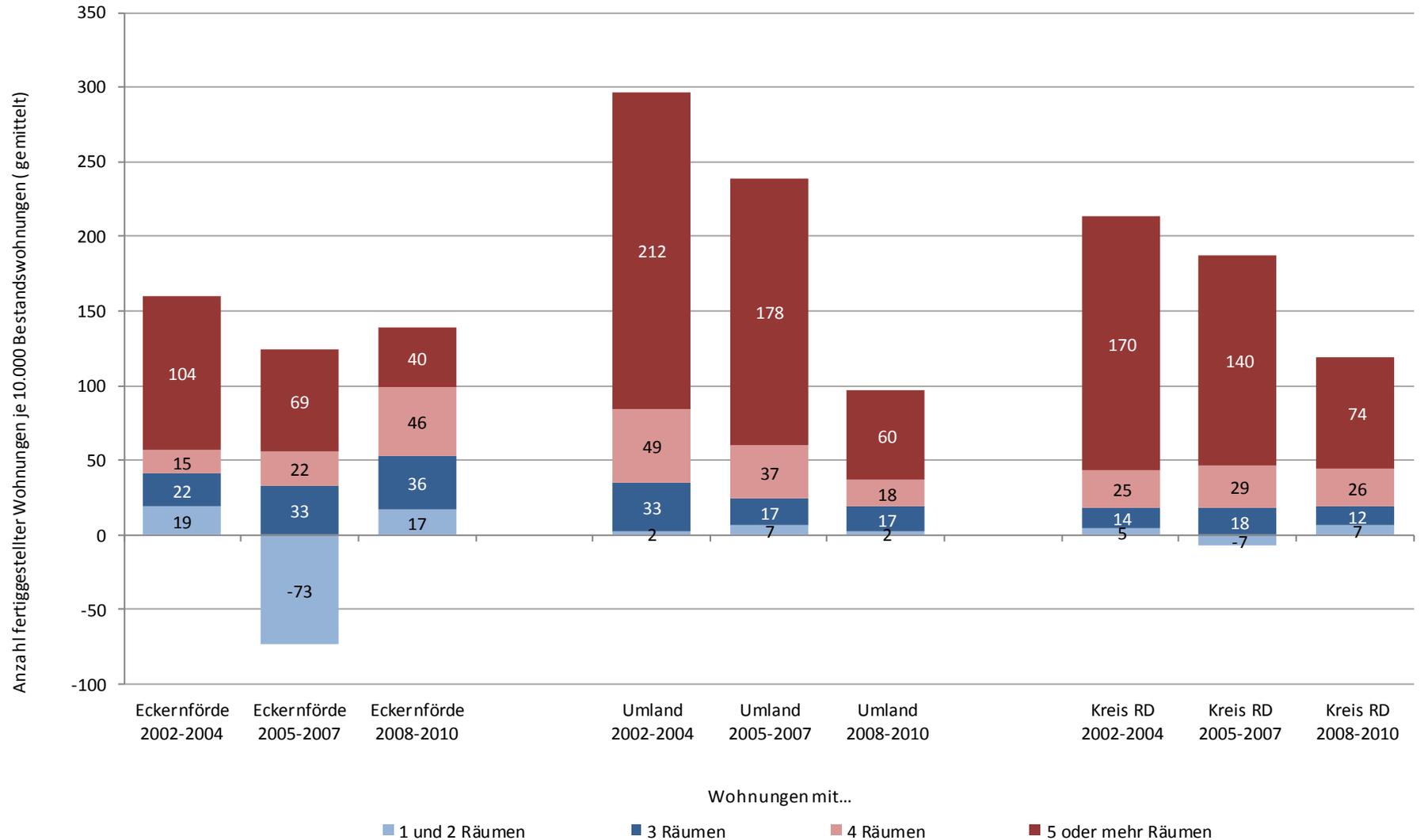


- Wohnungen in Einfamilienhäusern
- Wohnungen in Zweifamilienhäusern
- Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

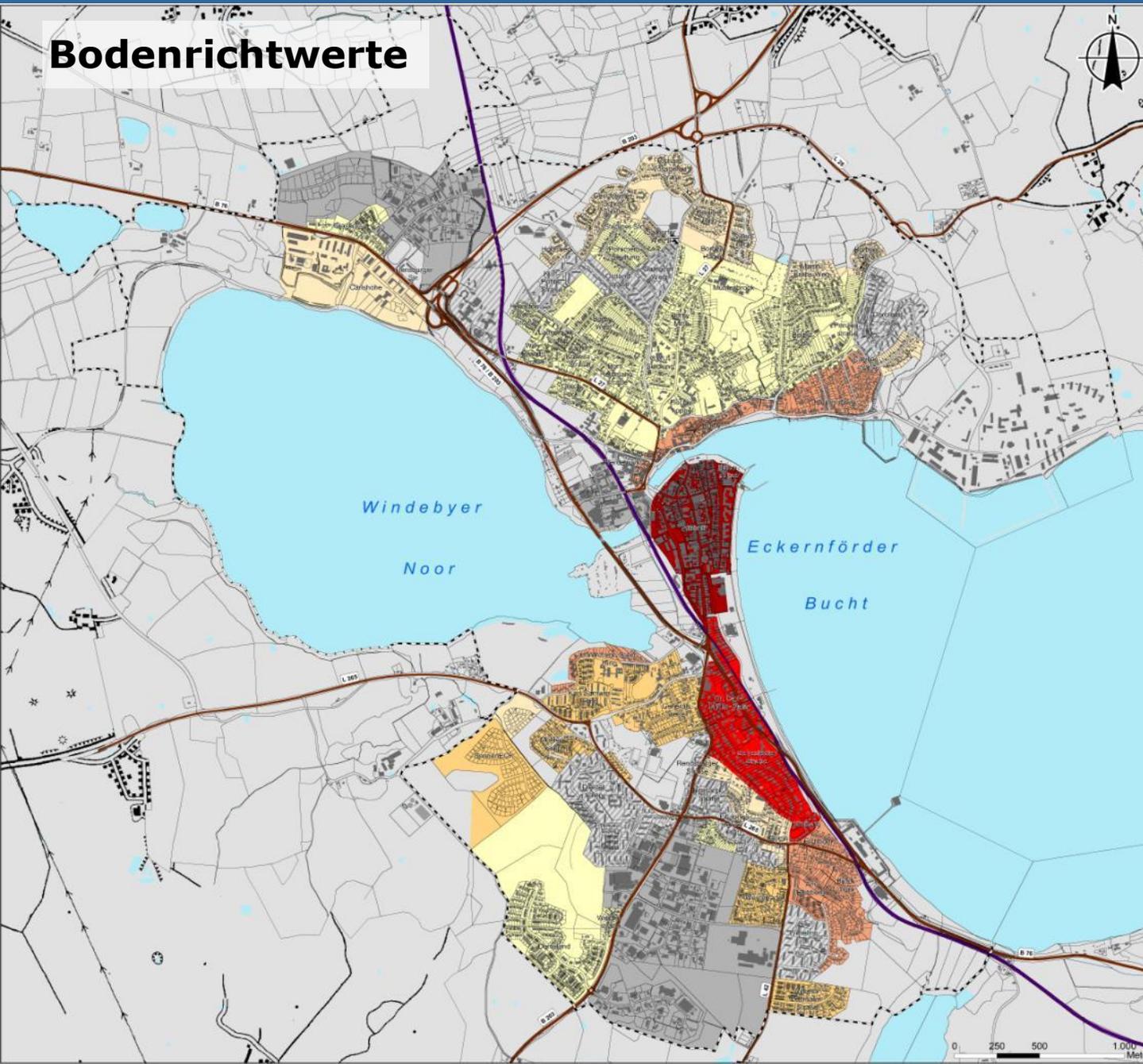
## Fertiggestellte Wohnungen in Eckernförde 1987-2011



## Baufertigstellungen nach Raumzahl in Eck., im Umland und im Kreis RD



## Bodenrichtwerte



### Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Eckernförde 2013

#### Plan 07 | Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte mit stand vom 31.12.2012 pro m<sup>2</sup>

- Keine Information
- Gewerbegebiet: 30,- € bis 60,- €
- Wohngebiet: bis 115,- €
- Wohngebiet: 125,- € bis 130,- €
- Wohngebiet: 150,- € bis 170,- €
- Wohngebiet: 180,- € bis 250,- €
- Wohngebiet: 375,- €
- Wohngebiet: 400,- € bis 800,- €

#### Verkehr

- Übergeordnete Straßen
- Eisenbahn

#### Sonstiges

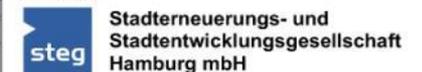
- Bebauung
- Wasserflächen
- Stadtgrenze

Stand: Juli 2013

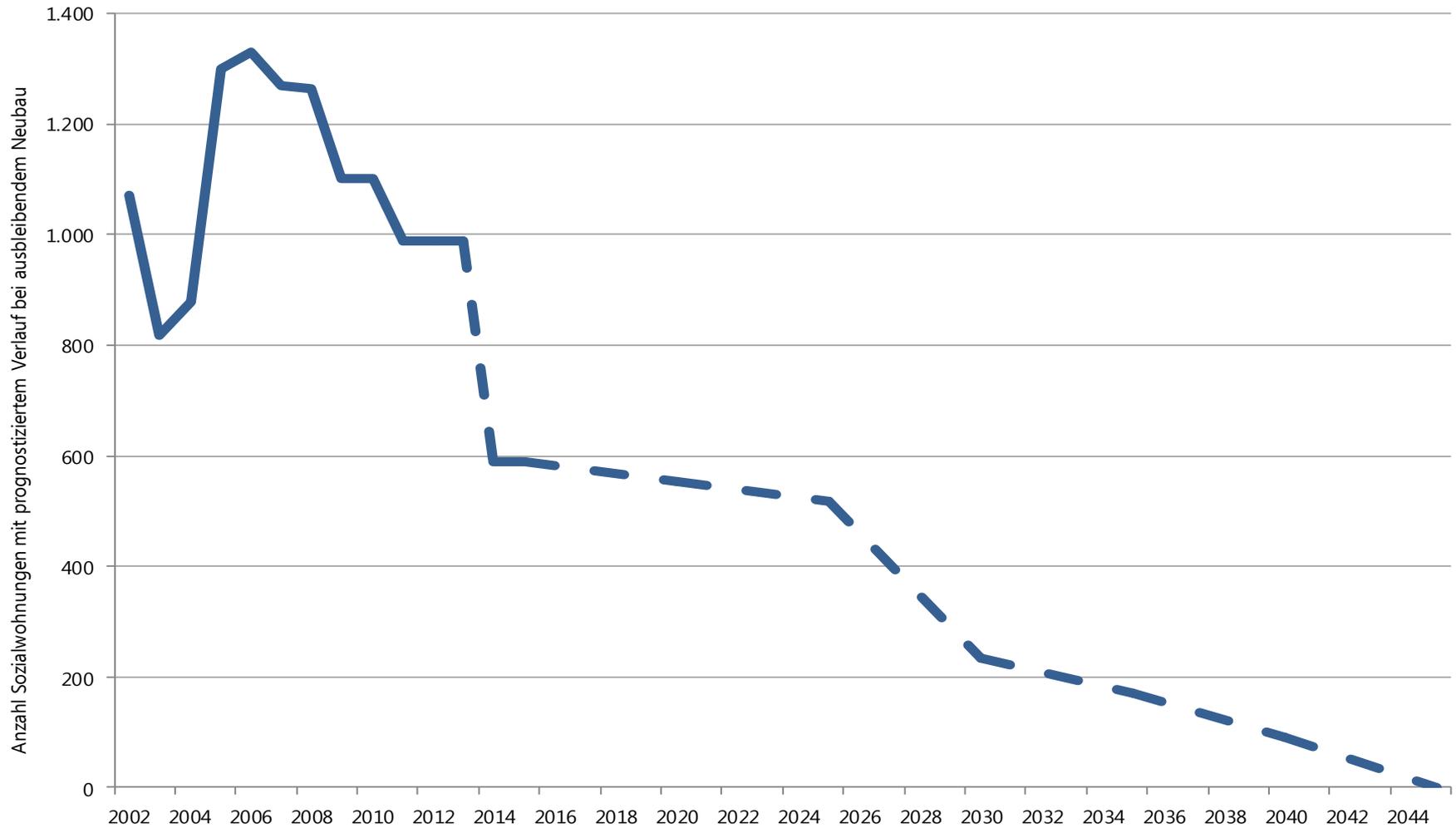
Auftraggeberin:



Bearbeitung:



## Prognose: Verlauf Anzahl geförderter Wohnungen in Eck. 2002-2045



## Zwischenfazit:

- ▶ Wohnungsmarkt durch Mehrfamilienhäuser geprägt
- ▶ Bautätigkeit ging bis 2011 zurück
- ▶ Wenige kleinere Wohnungen
- ▶ ab 2014 Auslaufen von Bindungen geförderter Wohnungen
- ▶ Steigende Bodenpreise seit 2010, vor allem in attraktiven Lagen (Innenstadt und innenstadtnahe Gebiete)

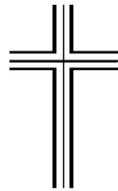
# Prognosen

## Prognose Bevölkerungsentwicklung

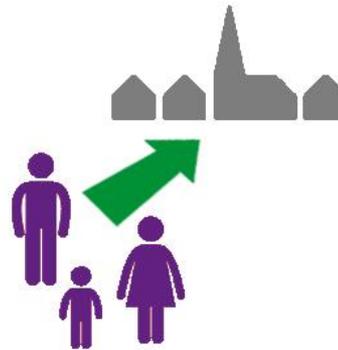
### Einflussfaktoren:



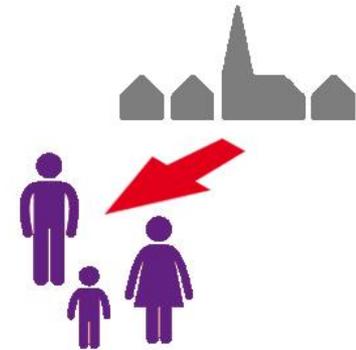
Geburten



Sterbefälle

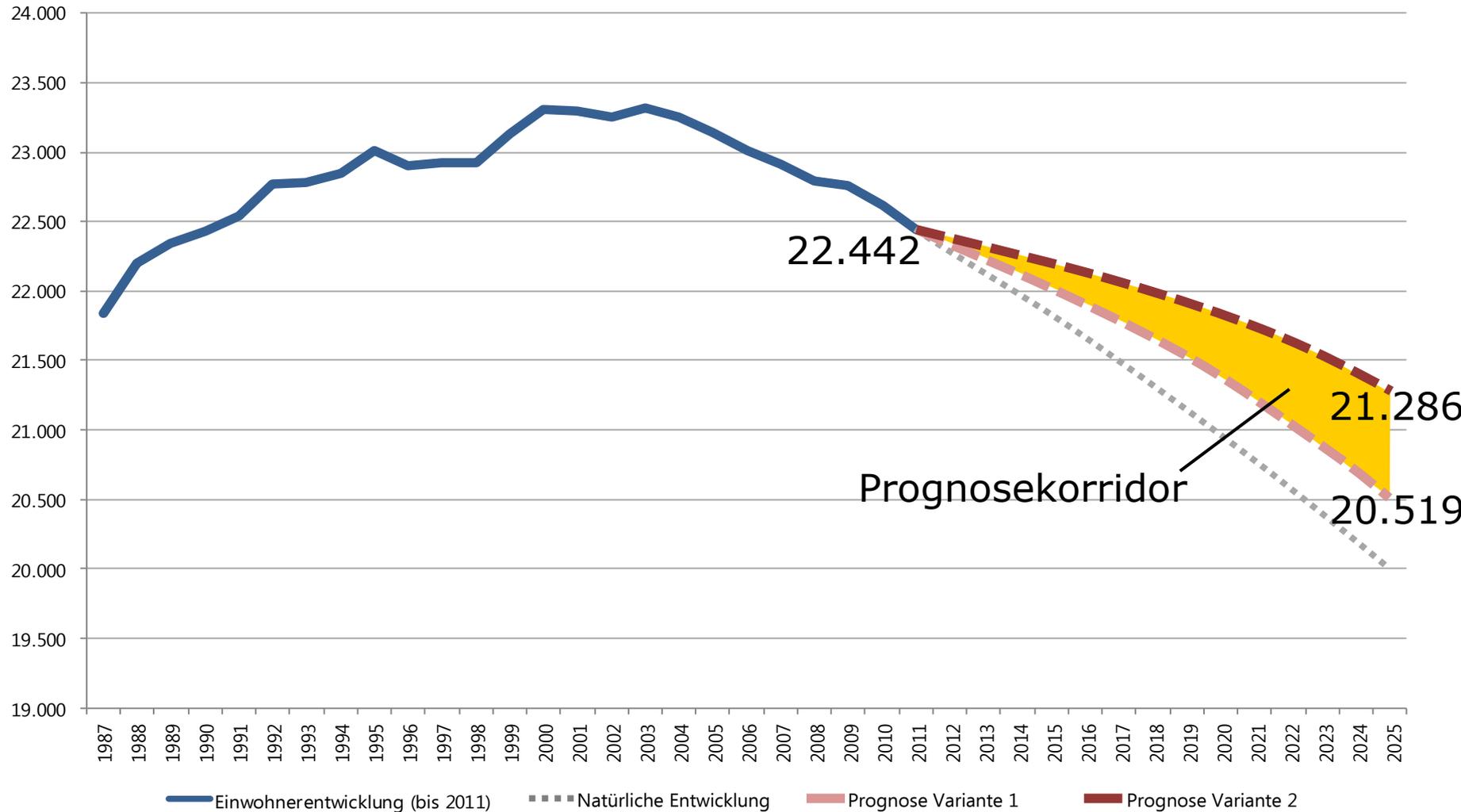


Zuwanderung



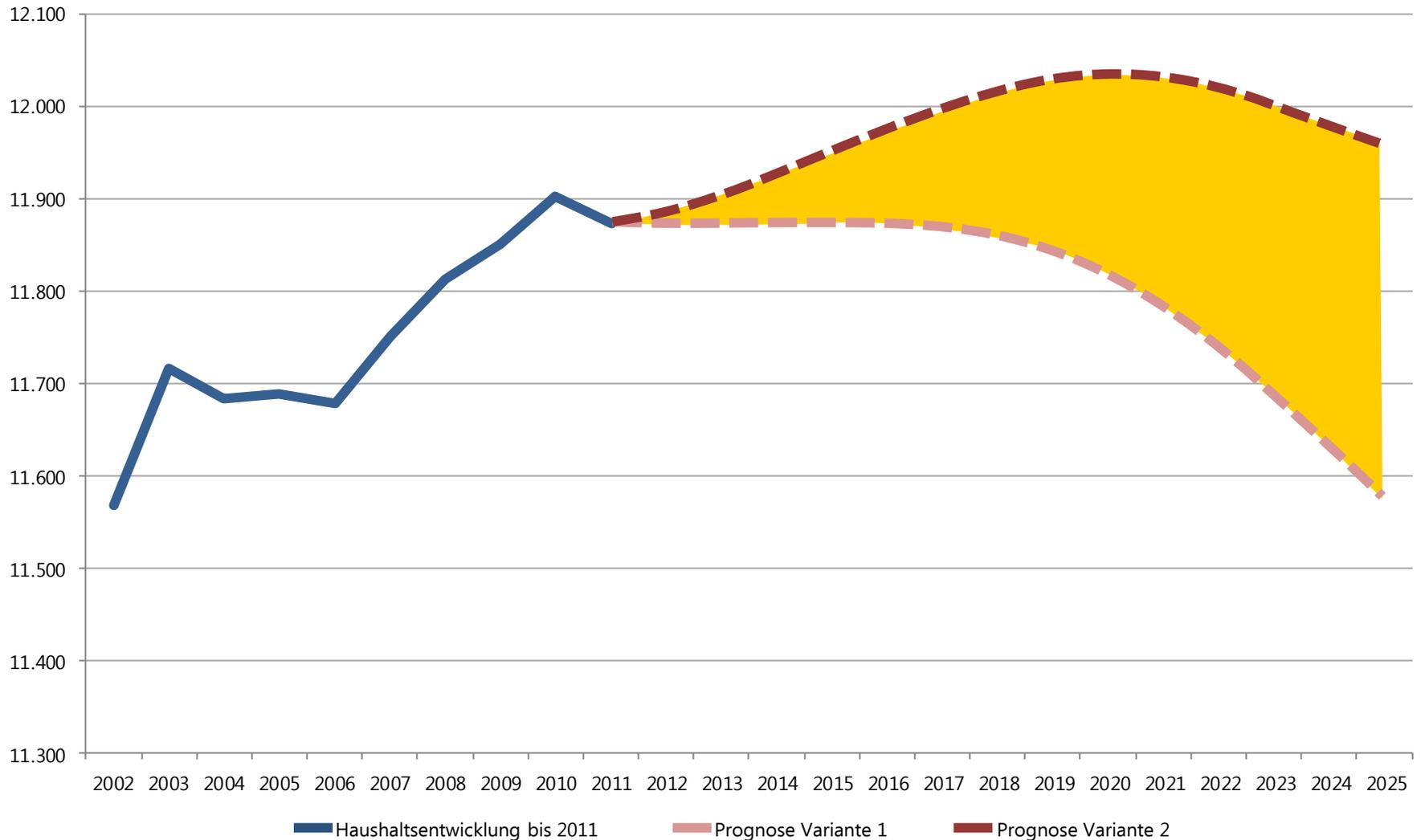
Abwanderung

## Bevölkerungsentwicklung 1987-2011 und -prognose 2012-2025 in Eck.





## Anzahl Haushalte in Eck., Bestand 2002-2011 und Prognose 2012-2025



## Prognose Wohnungsbedarf

### Einflussfaktoren:

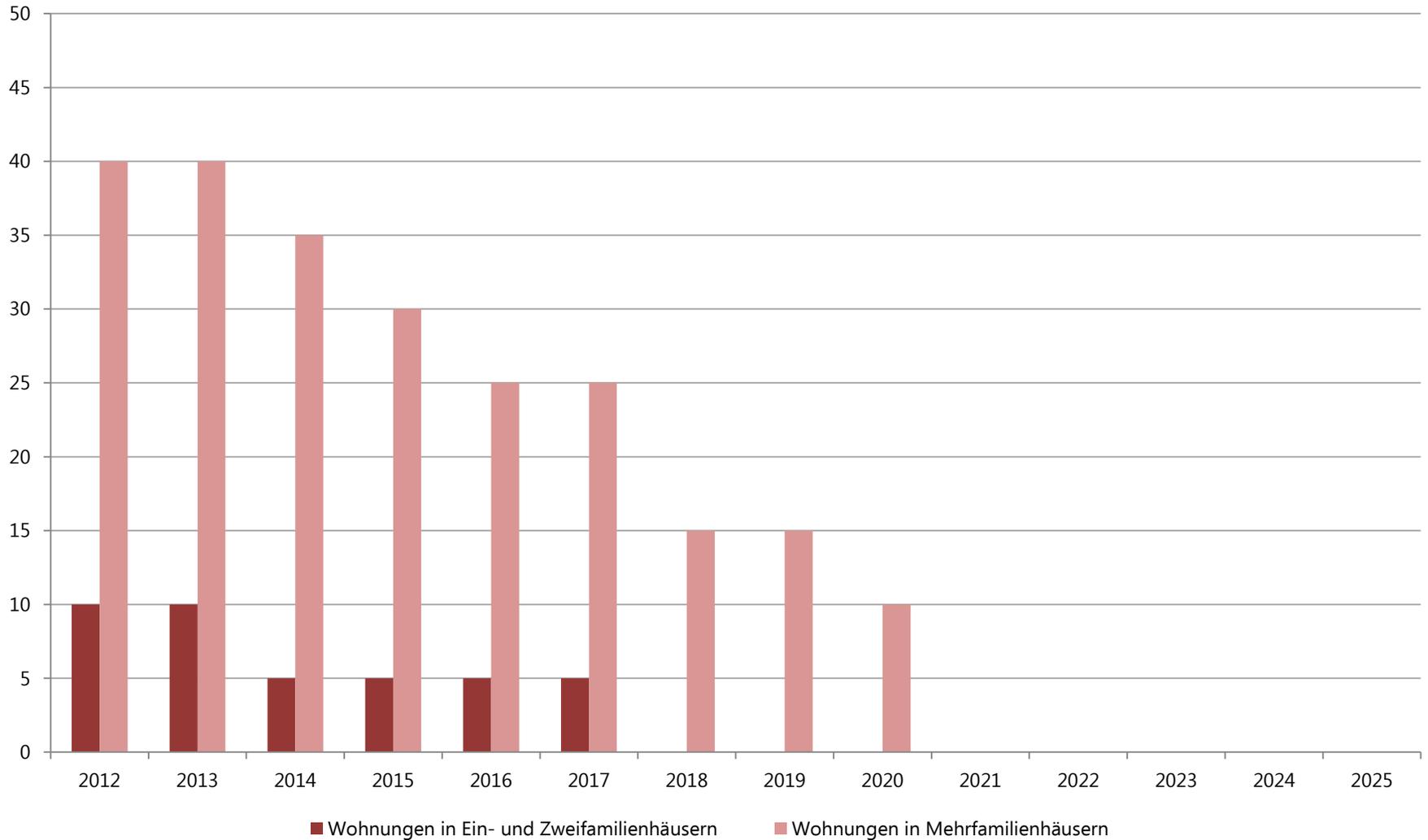


Anzahl der Haushalte

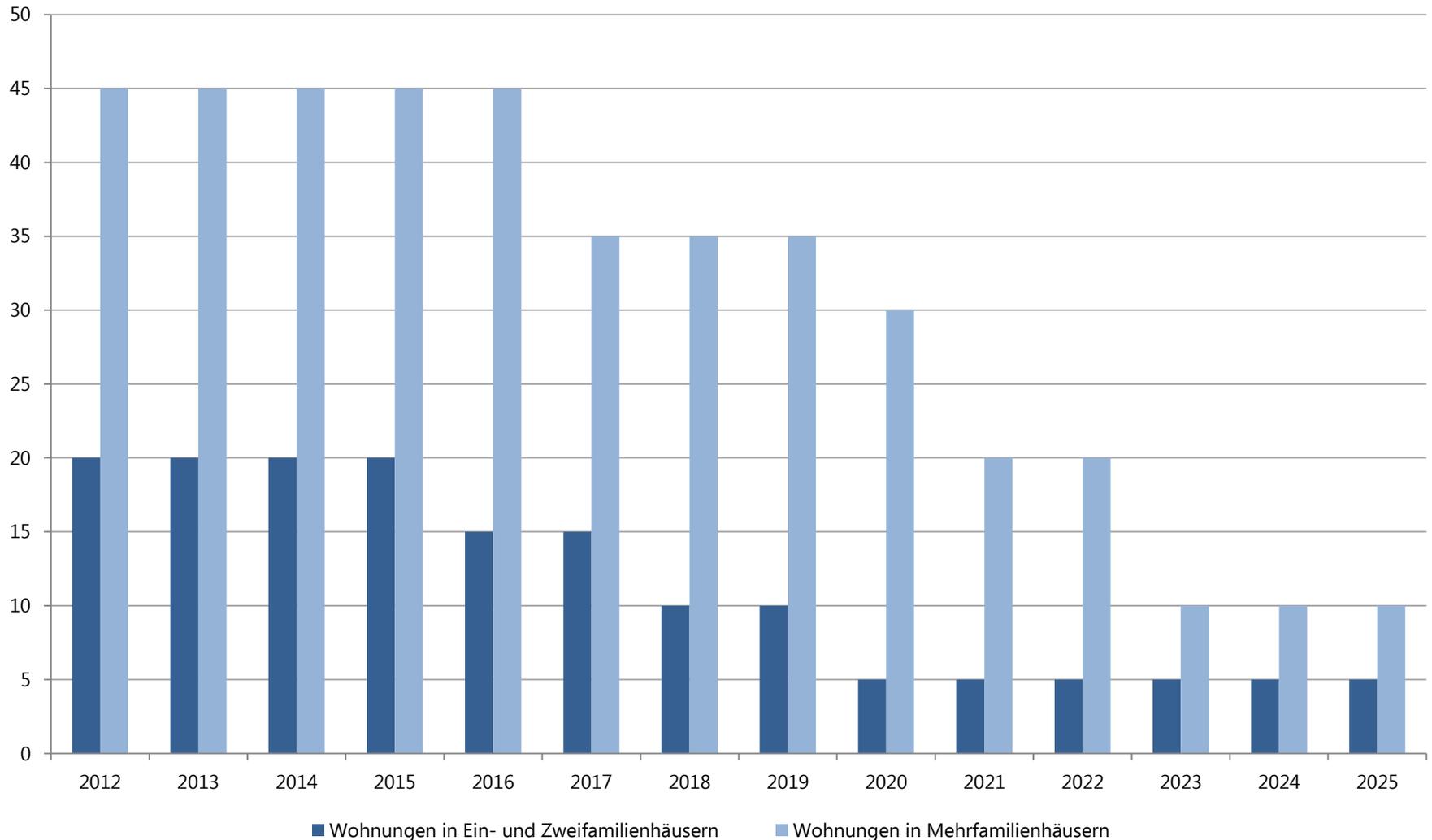


Rückbau von Wohnungen

## Wohnbedarfsprognose für Eckernförde bis 2025 – Variante 1



## Wohnbedarfsprognose für Eckernförde bis 2025 – Variante 2



## Anzahl Wohneinheiten

Variante 1: 275 Wohneinheiten

Variante 2: 590 Wohneinheiten

Mittelwert: 432 Wohneinheiten

## Hinweis:

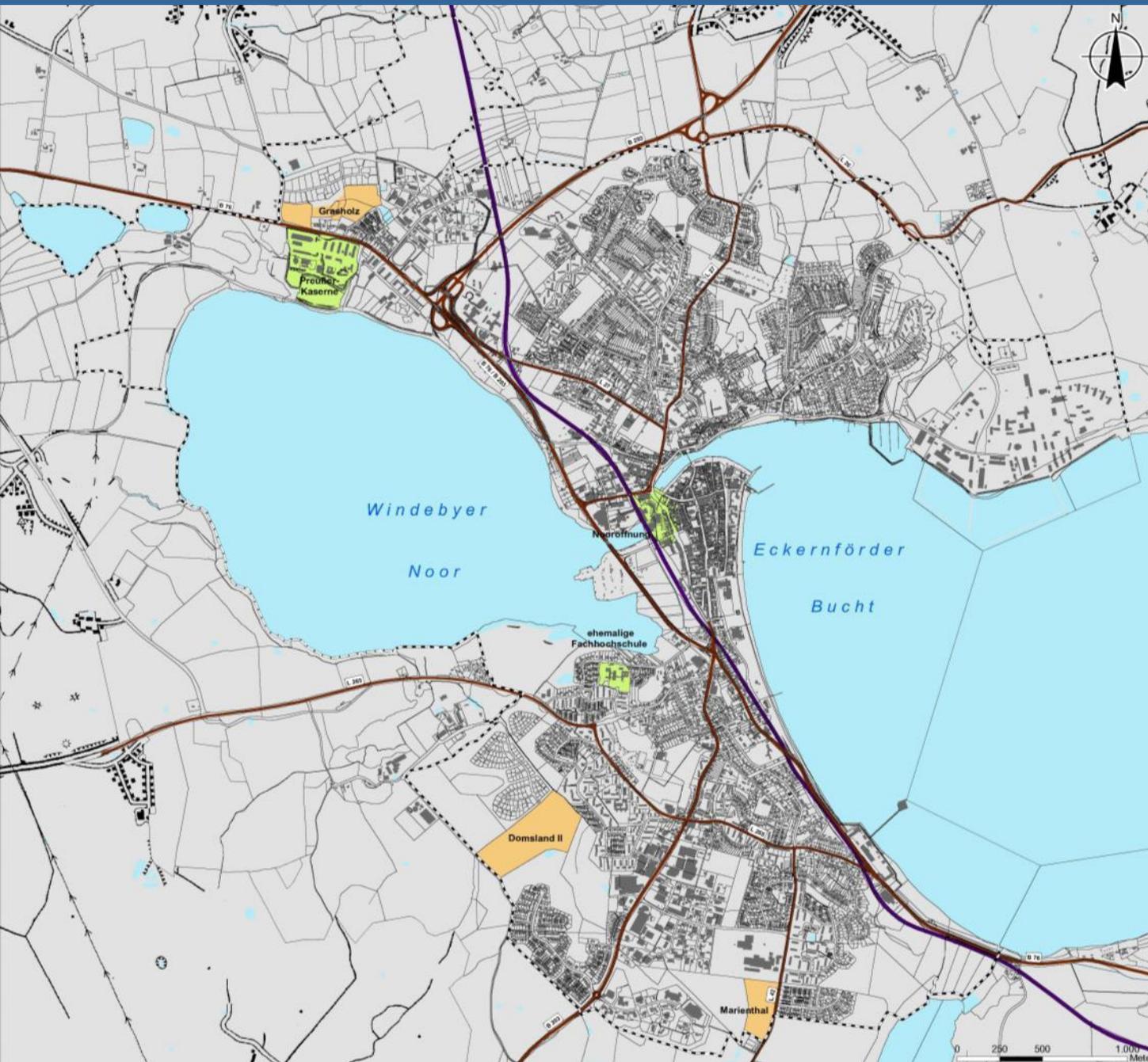
- ▶ Die dargestellten Zahlen zeigen den **Bedarf** auf, nicht die **Nachfrage!**
- ▶ Die Nachfrage kann insbesondere in Teilsegmenten des Marktes durchaus höher liegen.

## Zwischenfazit:

- ▶ Bis 2025 wird die Bevölkerung um ca. 1.100 bis 1.800 Einwohner abnehmen
- ▶ Die Zahl der Haushalte wird zunächst leicht ansteigen, ab den 2020er Jahren jedoch sinken
- ▶ Vor allem in den nächsten Jahren besteht noch Neubaubedarf, dieser wird sich ab den 2020er Jahren stark reduzieren/ zum Erliegen kommen

# Wohnbauflächenpotenziale

# Wohnbauflächenpotenziale



## Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Eckernförde 2013

### Plan 08 | Wohnbauflächenpotenziale

#### Wohnbauflächenpotenziale

-  Potenzialfläche für Revitalisierung
-  Potenzialfläche für Siedlungserweiterung

#### Verkehr

-  Übergeordnete Straßen
-  Eisenbahn

#### Sonstiges

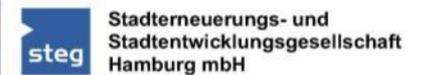
-  Bebauung
-  Wasserflächen
-  Stadtgrenze

Stand: Oktober 2013

Auftraggeberin:



Bearbeitung:



# Handlungsfelder

## Themenbereich: Gewinnung und Vergabe von Bauland

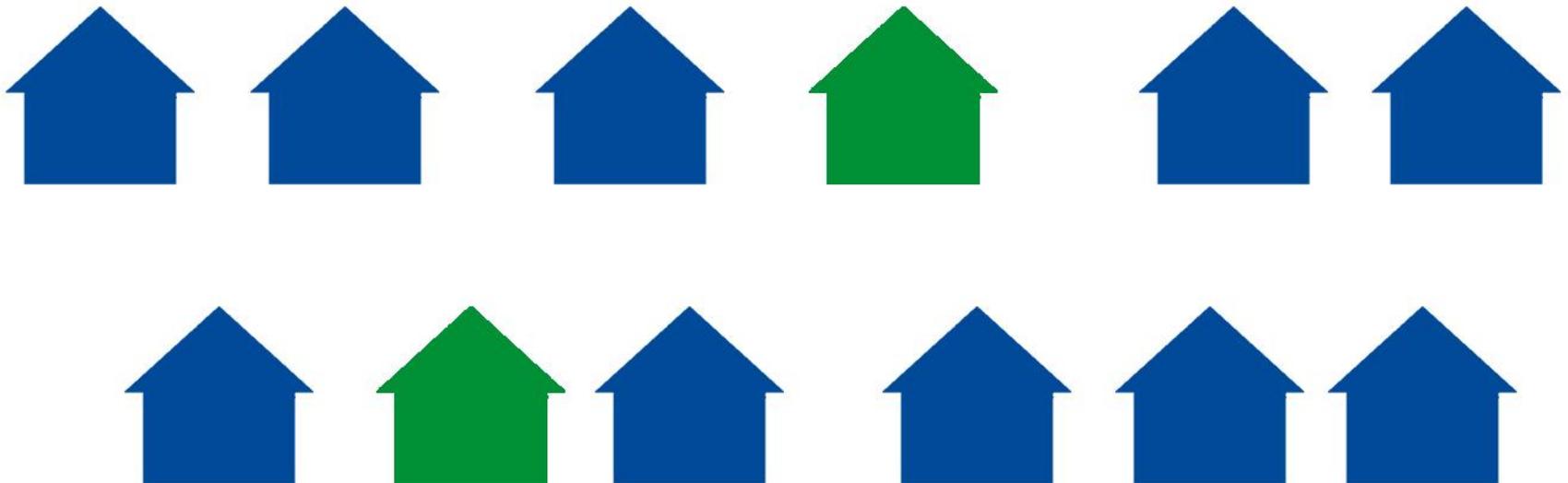
Handlungsfeld: Revitalisierung von Brachflächen



## Themenbereich: Gewinnung und Vergabe von Bauland

Handlungsfeld: Revitalisierung von Brachflächen

Handlungsfeld: Nachverdichtungspotenziale im Bestand nutzen



## **Themenbereich: Gewinnung und Vergabe von Bauland**

Handlungsfeld: Revitalisierung von Brachflächen

Handlungsfeld: Nachverdichtungspotenziale im Bestand nutzen

Handlungsfeld: Neues Bauland zur Verfügung stellen | nachhaltige Siedlungsstruktur entwickeln



## **Themenbereich: Gewinnung und Vergabe von Bauland**

Handlungsfeld: Revitalisierung von Brachflächen

Handlungsfeld: Nachverdichtungspotenziale im Bestand nutzen

Handlungsfeld: Neues Bauland zur Verfügung stellen | nachhaltige Siedlungsstruktur entwickeln

Handlungsfeld: Vergabe von Bauland steuern

## **Themenbereich: Bestandsentwicklung**

Handlungsfeld: Generationsübergang in Bestandsquartieren begleiten

## Themenbereich: Bestandsentwicklung

Handlungsfeld: Generationsübergang in Bestandsquartieren begleiten

Handlungsfeld: Modernisierung und Anpassungen Wohnraumbestand



## Themenbereich: Bestandsentwicklung

Handlungsfeld: Generationsübergang in Bestandsquartieren begleiten

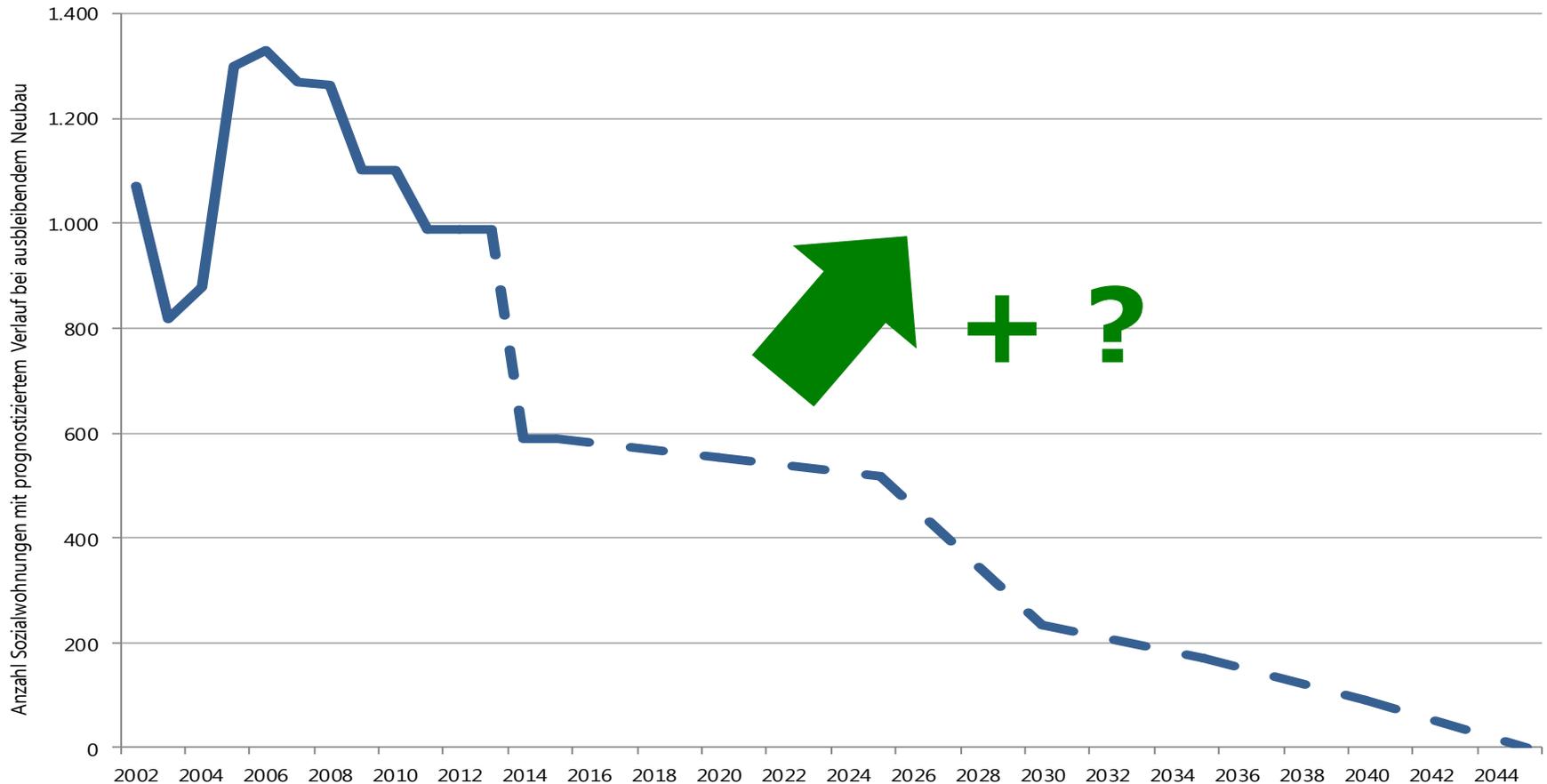
Handlungsfeld: Modernisierung und Anpassungen Wohnraumbestand

Handlungsfeld: Wohnumfeld aufwerten, Mieterbindung erhöhen



## Themenbereich: Soziale Wohnraumversorgung

Handlungsfeld: Soziale Wohnraumversorgung sicherstellen



## Themenbereich: Soziale Wohnraumversorgung

Handlungsfeld: Soziale Wohnraumversorgung sicherstellen

Handlungsfeld: Quotierung von gefördertem Wohnungsbau



Bei Neubauvorhaben ab  
30 oder 40 Wohneinheiten:

**25 % geförderte Wohnungen**

**Themenbereich: Zielgruppenspezifische Angebote schaffen**

Handlungsfeld: Seniorengerechtes Wohnen fördern

**Barrierefreie Wohnungen**

**Kleinere Wohnungen**

**Zentrale Lagen**

**Mobiler Pflegeservice**

**Barrierefreie Außenräume**

**etc.**

**Themenbereich: Zielgruppenspezifische Angebote schaffen**

Handlungsfeld: Seniorengerechtes Wohnen fördern

Handlungsfeld: Familienfreundliche Quartiere fördern

**Passender Wohnraum**

**Gestaltung des öffentlichen Raums**

**Nähe zu Sportvereinen**

**Bildungseinrichtungen**

**Betreuungsangebote**

**etc.**

## **Themenbereich: Zielgruppenspezifische Angebote schaffen**

Handlungsfeld: Seniorengerechtes Wohnen fördern

Handlungsfeld: Familienfreundliche Quartiere fördern

Handlungsfeld: Quartiers- und Entwicklungsschwerpunkte definieren

## Themenbereich: Dialog und Kommunikation

Handlungsfeld: Kooperation und Kommunikation stärken



## Themenbereich: **Dialog und Kommunikation**

Handlungsfeld: Kooperation und Kommunikation stärken

Handlungsfeld: Vermarktung des Wohnstandortes Eckernförde



## Vorschlag der steg Hamburg zur Umsetzung:

Entwicklung eines

## **Leitbilds Eckernförde 2025**

## **Ziele der Leitbildentwicklung:**

- ▶ Definition von Handlungsschwerpunkten
- ▶ Einbindung von Akteuren und Bürgern in den Prozess der Stadtentwicklung
- ▶ Diskussion der Ziele der Stadtentwicklung und deren Schwerpunkte
- ▶ Abstimmung der Einzelmaßnahmen und Akteure untereinander
- ▶ Dadurch zielgerichtete Abstimmung von Engagement und Investitionen der Akteure (Stadt und private)

## Möglicher Ablauf eines Leitbildprozesses:



# Vielen Dank!

## **steg Hamburg**

Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH  
Schulterblatt 26-36  
20357 Hamburg

Telefon 040 - 43 13 93 0

Fax 040 - 43 13 93 13

Email [steg@steg-hamburg.de](mailto:steg@steg-hamburg.de)

Netz [www.steg-hamburg.de](http://www.steg-hamburg.de)