



Samtgemeinde Nordkehdingen

Bearbeitung durch:



Nachhaltige Wohnraumentwicklung im peripheren ländlichen Raum und Misstandsmanagement aufgrund von Wohnungsleerstand und Gebäudeverfall

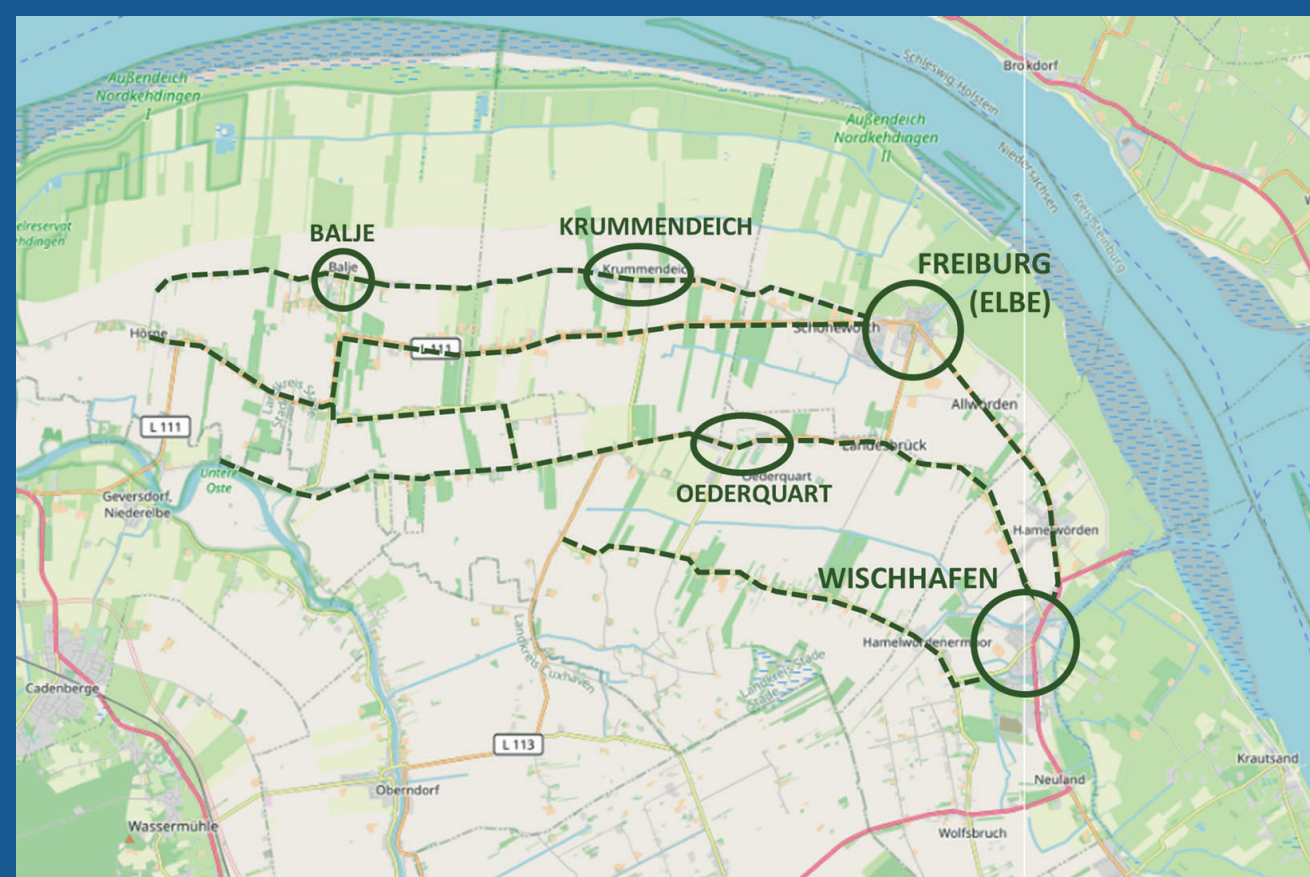
Bestandserfassung und Herausforderungen

Lage Nordkehdingens in der Metropolregion Hamburg



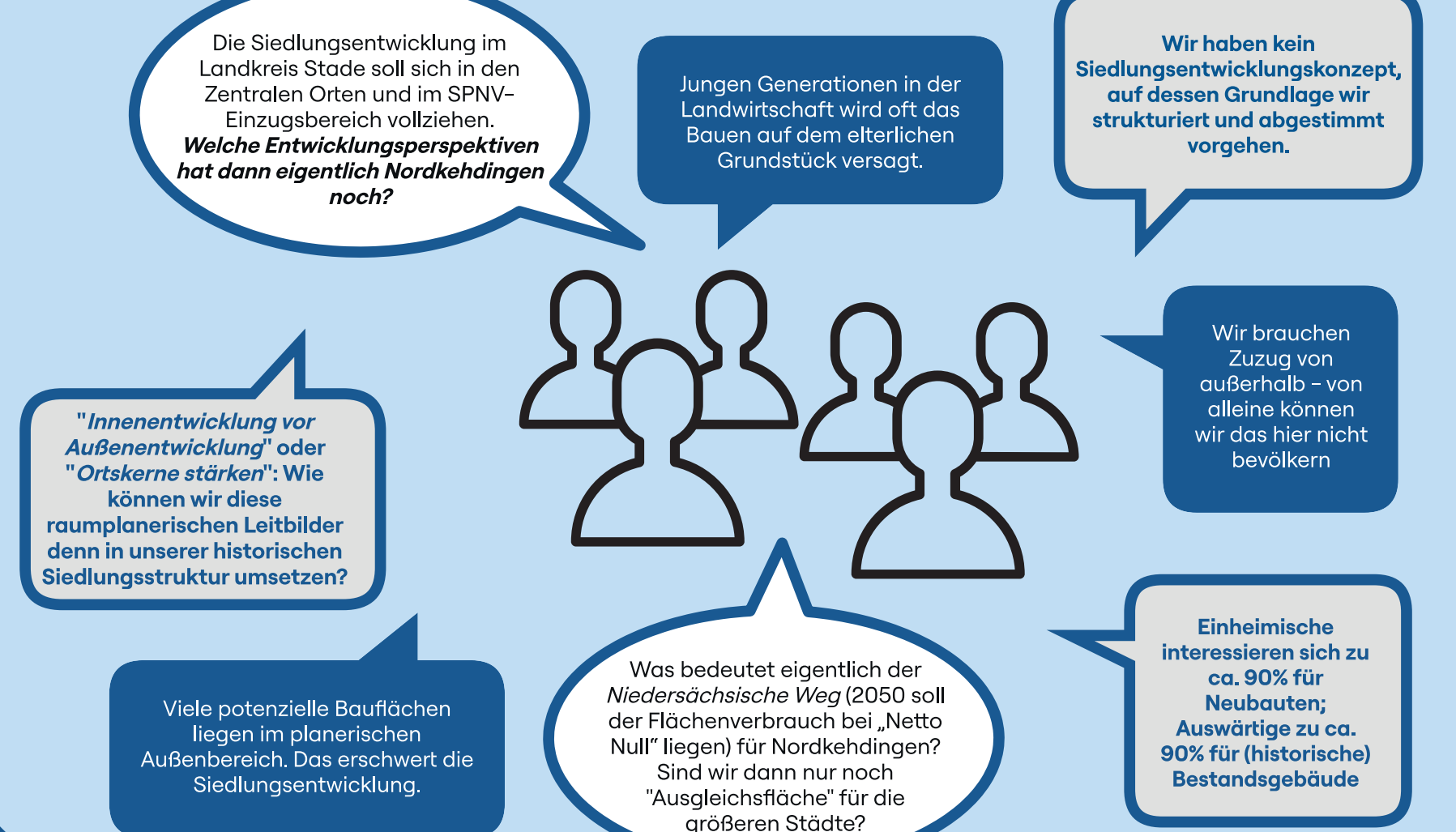
- Periphere Lage innerhalb der Metropolregion Hamburg
- Abseits von Verkehrsinfrastrukturen (Bahn, Autobahn)
- Landschaftlich reizvoll

Kulturhistorisch gewachsene Siedlungsstrukturen



- 5 Mitgliedsgemeinden
- Dispersierte Siedlungsstrukturen (Reihendörfer) entlang historischer Achsen (alte Deichlinien, ehem. Kehdinger Kreisbahn, Landstraßen)

Thema "Siedlungsflächen- und Wohnraumentwicklung"



Thema "Misstandsmanagement"

Was bedeutet Misstandsmanagement?

- Entwicklung von Strategien im Umgang mit dauerhaft leer stehenden, untergenutzten, baulich verfallenen Immobilien (*Problemimmobilien*)
- Prävention bei absehbar möglichem Leerstand (*Risikoimmobilien*)
- Einrichtung von Beobachtungssystemen (Monitoring)

Was sind Problemimmobilien?

- Im Rahmen des Projektes wurden als Problemimmobilien definiert:
- laut Melderegister leerstehende Objekte
- augenscheinlich leerstehende Objekte
- augenscheinlich vernachlässigte, nicht leerstehende Objekte

Die Ursachen für Problemimmobilien sind vielfältig und individuell. Aber es gibt gewisse Typisierungen:

- **Langjähriger Leerstand ohne Nachnutzungsperspektive**
Besonders schwierig: Größere Immobilien oder Sonderbauten (z.B. frühere Landgasthäuser, Hotelbetriebe, Schulen o.ä.)
Warum Objekte lange Jahre leer stehen, hängt in der Regel mit der Eigentumskonstellation zusammen: Z.B. ...
 - ...Eigentümer:innen verstorben, Erb:innen uninteressiert oder uneins
 - ...Käufer:innen, die aus verschiedenen Gründen das Interesse an der Immobilie verlieren
- **Verfallene (Neben-)Gebäude als „Platzhalter“** für mögliche neue bauliche Entwicklungen.
Aufgabene landwirtschaftliche Nutzungen befinden sich oftmals im Außenbereich (gem. §35 BauGB). Mit der „Strategie des Stehenlassens“ einzelner Gebäude verbinden Eigentümer:innen die Hoffnung, gegenüber der Genehmigungsbehörde eine neue Bebauung als bauliche Erweiterung bestehender Anlagen argumentativ durchsetzen zu können.
- **Überforderte Zugewogene**
Für historische Bestandsgebäude (z.B. Reet gedeckte Bauernkaten am Deich) interessieren sich v.a. auswärtige Ältere, die ihren Ruhestand auf dem Land erleben wollen. Oft fehlen diesen Käufer:innen Kenntnisse über den finanziellen / baulich-technischen Aufwand einer fachgerechten Sanierung oder sie haben falsche Vorstellungen vom Leben auf dem Land.
- **Überforderte Alt-Eigentümer:innen**
Hohe Baukosten, erschwerte Kreditbedingungen für Ältere oder die organisatorische Komplexität von baulichen Projekten führen zu Sanierungstau und Verfall in von Älteren bewohnten Objekten. Hinzu kommen Fehleinschätzungen in Hinblick auf die eigene Leistungsfähigkeit, den Immobilienwert oder die Attraktivität eines Angebotes (z.B. Gastronomie).
- **Psychisch eingeschränkte Eigentümer:innen**
Fälle selbst nutzender Eigentümer:innen mit psychischen Problemen, die nicht in der Lage sind, ihr Objekt instand zu halten. Die Folgen sind der bauliche Verfall, und Verwahrlosungserscheinungen auf dem Grundstück oder im Objekt (Vermüllung, Miesie-Haushalte, Schädlingsbefall etc.).

Insgesamt wurden rund 100 „Problemimmobilien“ in der Samtgemeinde Nordkehdingen identifiziert!

Was sind Risikoimmobilien?

Risikoimmobilien sind solche, die infolge des demografischen Wandels und der Haushaltsprognosen (s. Kosten links) in den kommenden Jahren leer zu fallen drohen. Im Rahmen des Projektes wurden als Risikoimmobilien definiert:

- Gebäude, die ausschließlich durch eine oder zwei Personen im Alter von 80 Jahren oder älter bewohnt sind.

"Risikoimmobilien" in der Samtgemeinde Nordkehdingen

Anzahl und Anteil der Haushalte, die ausschließlich von ein oder zwei Personen von 80 Jahren oder älter bewohnt werden (Stand 2021)

Gemeindeteile	Anzahl Haushalte insgesamt	Anzahl Haushalte "Risikofälle"	Anteil "Risikofälle" an Haushalten insg. in %
Balje	431	34	7,89
Freiburg	797	74	9,28
Krummendeich	220	13	5,91
Oederquart	441	37	8,39
Wischhafen	1.221	99	8,11
SG Nordkehdingen	3.110	257	8,26

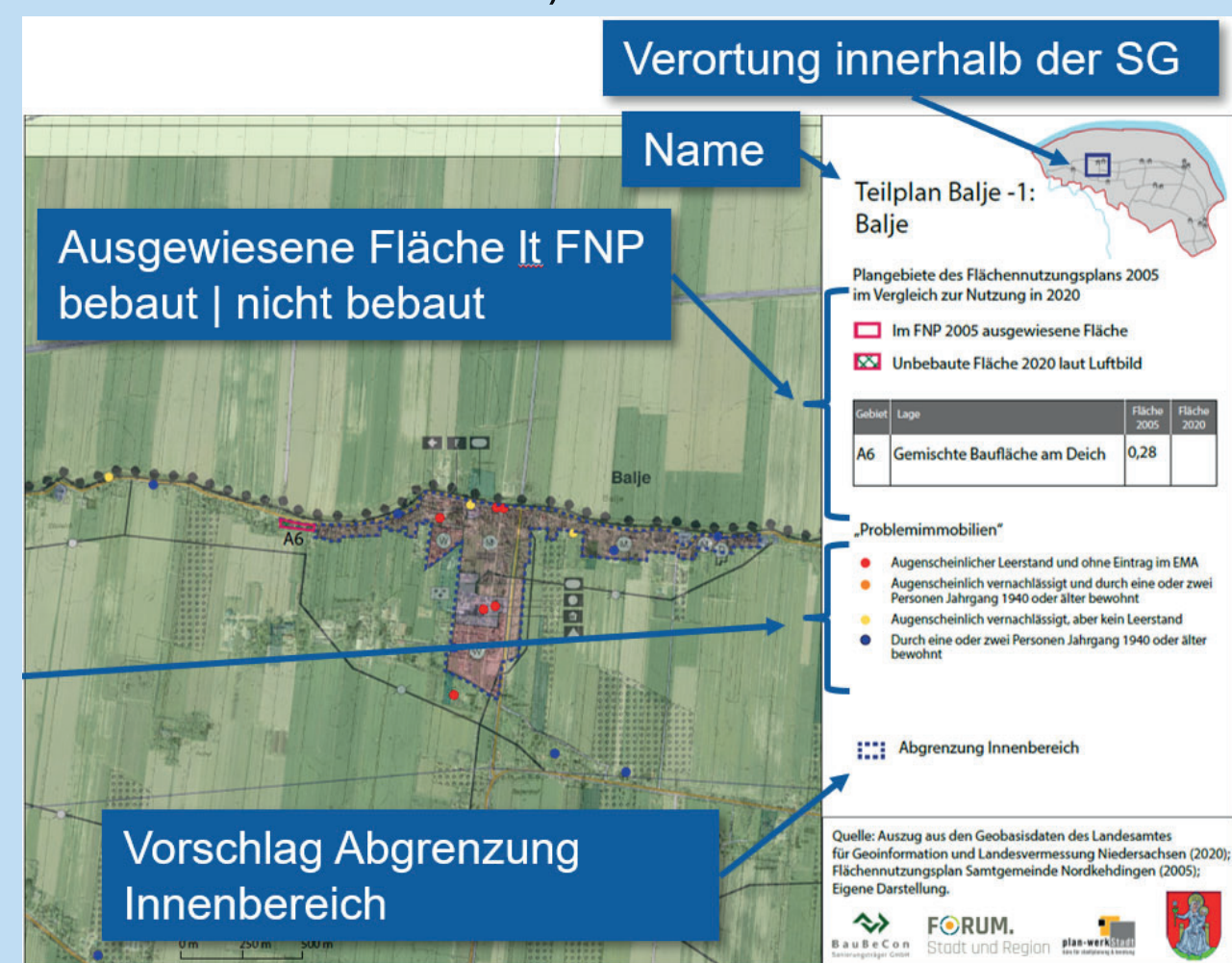
Quelle: SG Nordkehdingen, Einwohnermeldesamt

Insgesamt wurden über 250 „Risikoimmobilien“ in der Samtgemeinde Nordkehdingen identifiziert!

Analyse und Zwischenergebnisse

Kartografische Aufbereitung der Zwischenergebnisse in Teilräumen. Darstellung von:

- FNP-Festsetzungen (u.a. ausgewiesene, aber noch unbebaute Wohnbauflächen)
- Mögliche Abgrenzungen von "Innenbereichen"
- Problem- und Risikoimmobilien (ggf. mit Denkmalschutzstatus)

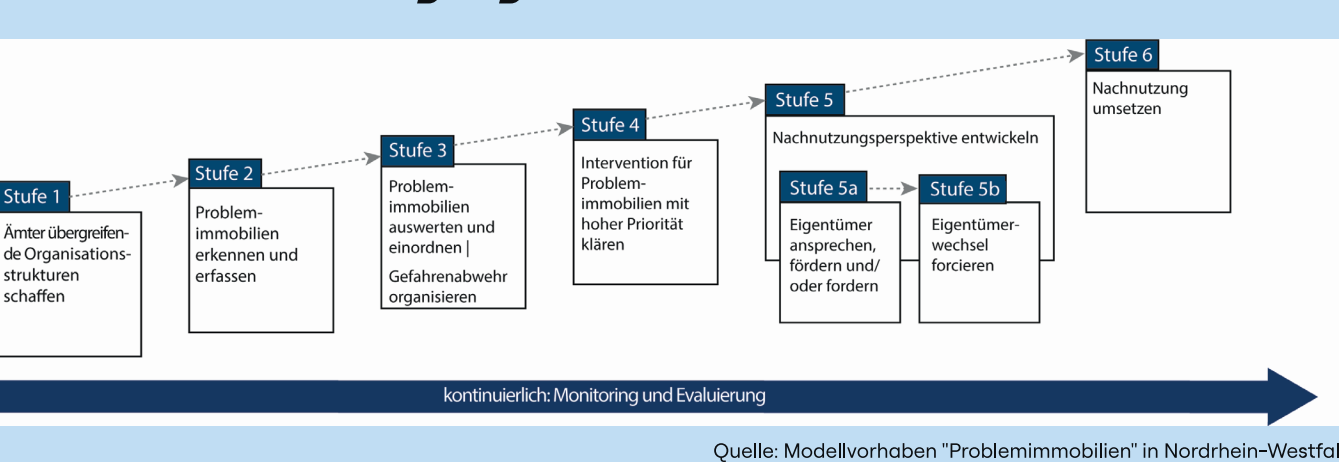


SWOT-Analyse [Auszug]



Stufenmodell

Umgang mit Problemimmobilien



September 2022: Gemeinsamer Workshop "5+1 + Landkreis"

Thema "Nachhaltige Siedlungsentwicklung auf einer abgestimmten konzeptionellen Grundlage":

- Leitziele und Themen
- Anforderungen
- Umsetzungsstrategien

Thema "Gemeinsames Vorgehen im Umgang mit problematischen Immobilien":

- Aktive Prävention (Monitoring, Kataster)
- Eigentümeransprache
- Eingriffsoptionen

Ergebnisse / Handlungsempfehlungen



Prozessablauf



Eine wesentliche strategische Erkenntnis: Der Landkreis Stade musste eng in den Prozess eingebunden werden!

- Ohne ihn ist die Samtgemeinde allein kaum handlungsfähig.
- Beim Thema Siedlungsflächen- und Wohnraumentwicklung als planungsrechtliche Genehmigungsbehörde
- Beim Thema Misstandsmanagement als Bauaufsichts- und Denkmalbehörde, als Veterinäramt bis hin zum sozialpsychiatrischen Dienst

Juli 2021:
Präsentation und Erörterung der Zwischenergebnisse mit Vertreter:innen des Landkreises

November 2021: Erster "5+1-Strategieworkshop" mit...
... den 5 Bürgermeister:innen der Mitgliedsgemeinden
... der Samtgemeindebürgermeisterin
... weiteren Vertretern der Samtgemeinde

Thema "Siedlungsflächen- und Wohnraumentwicklung":
• Innenentwicklung und Flächenpolitik
• Entwicklung der kulturhistorischen Siedlungsstrukturen
• Plangrundlagen und Planverfahren

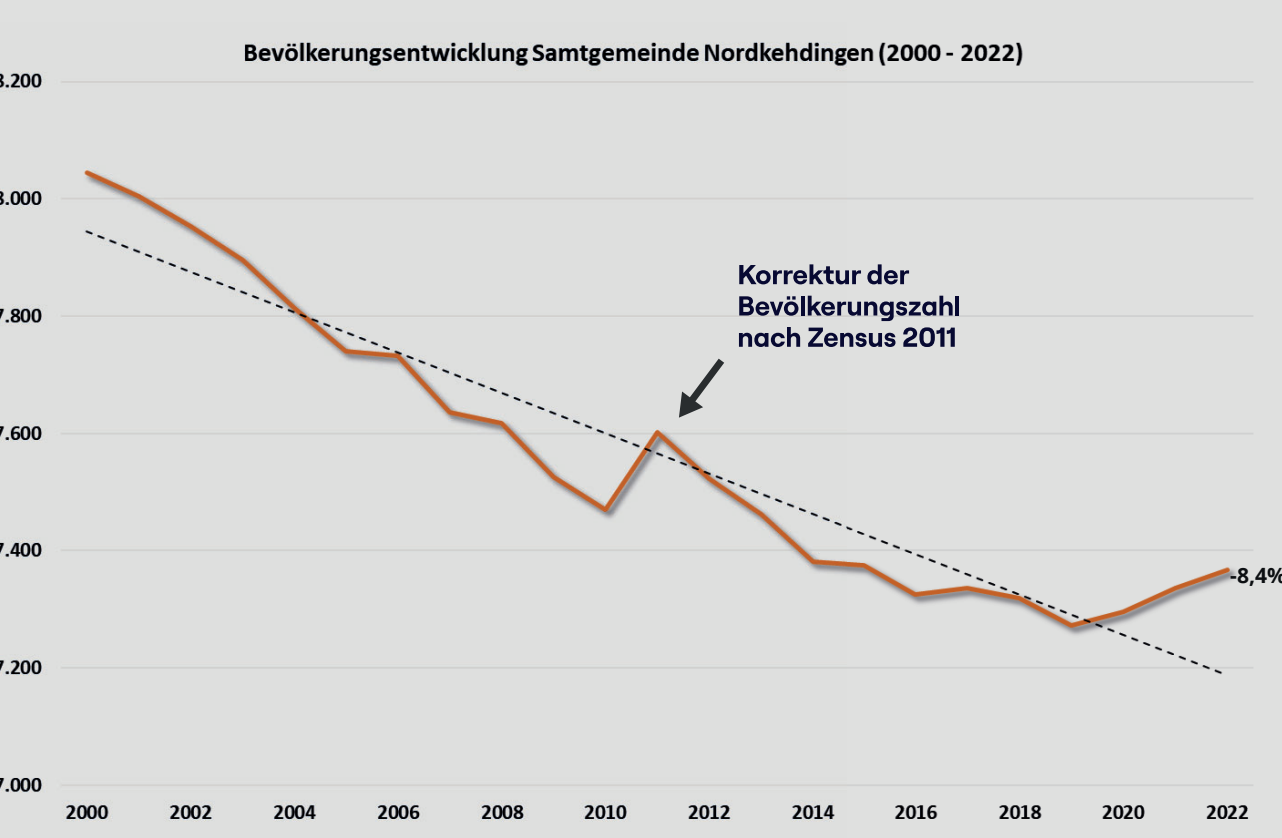
Ergebnis: SWOT-Analyse

Februar 2022: Zweiter "5+1-Strategieworkshop"

Thema: Problemimmobilien und Misstandsmanagement
• Arbeitsstrukturen (ist und soll)
• Instrumentarien (Beobachtung, Prävention und Interaktion) anhand eines Stufenmodells

Bevölkerungsentwicklung seit 2000

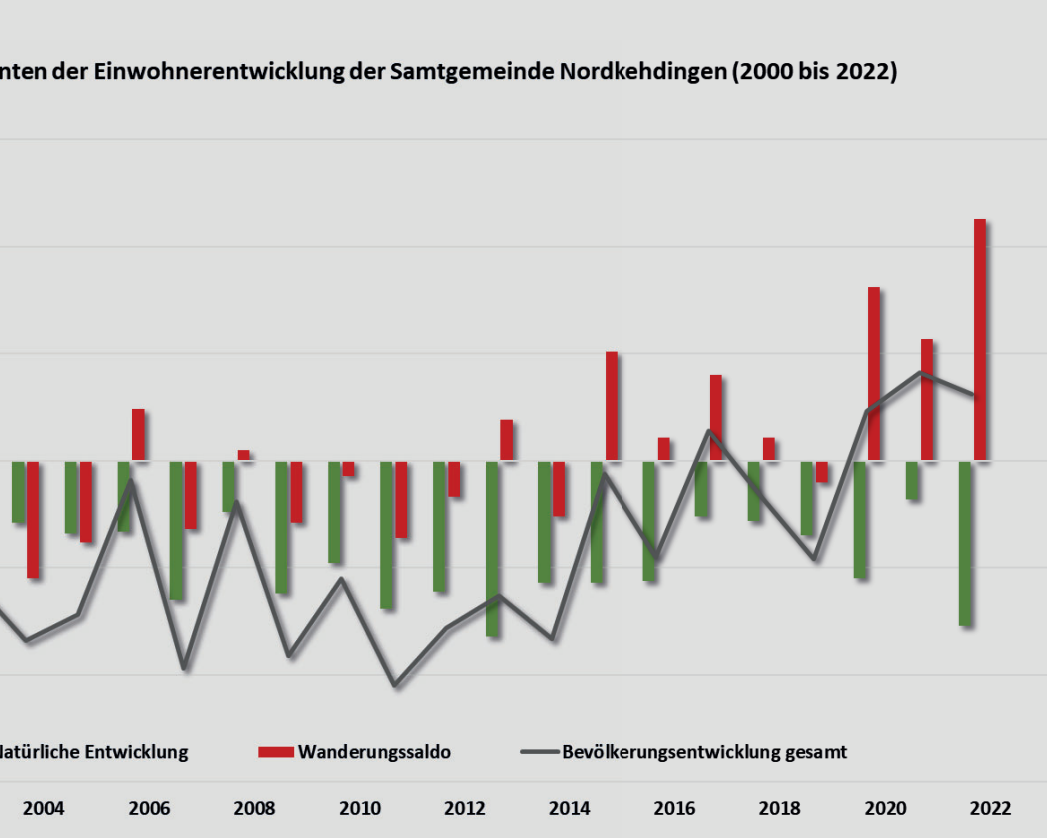
Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner insgesamt



- Rückgang der Bevölkerungszahl um -8,4% seit 2000
- Zuletzt wieder etwas Wachstum

Bevölkerungsentwicklung seit 2000:

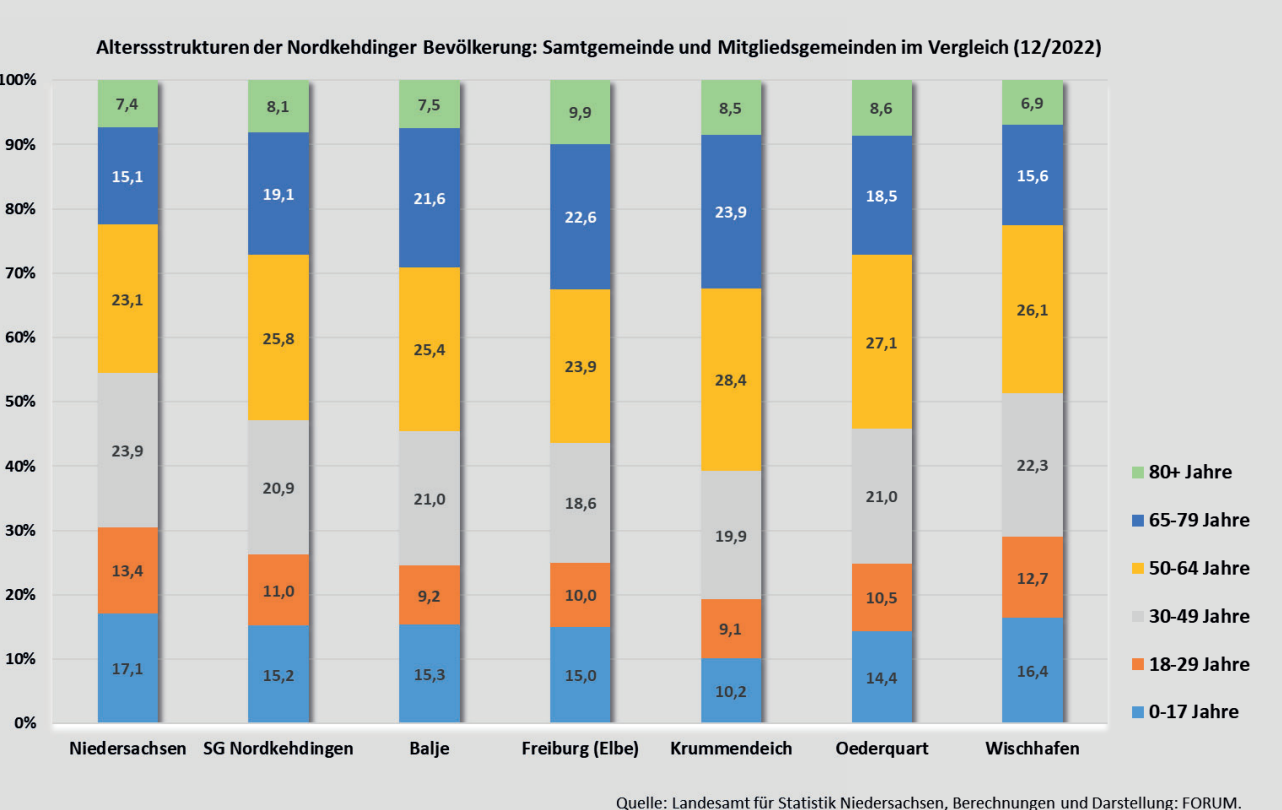
Zu- und Abwanderungen | Geburten und Sterbefälle



- Strukturelles Geburtendefizit...
- ...das zuletzt durch Wanderungsgewinne überkompensiert wurde

Altersstrukturen im Vergleich

Anteile der Altersgruppen an der Bevölkerung

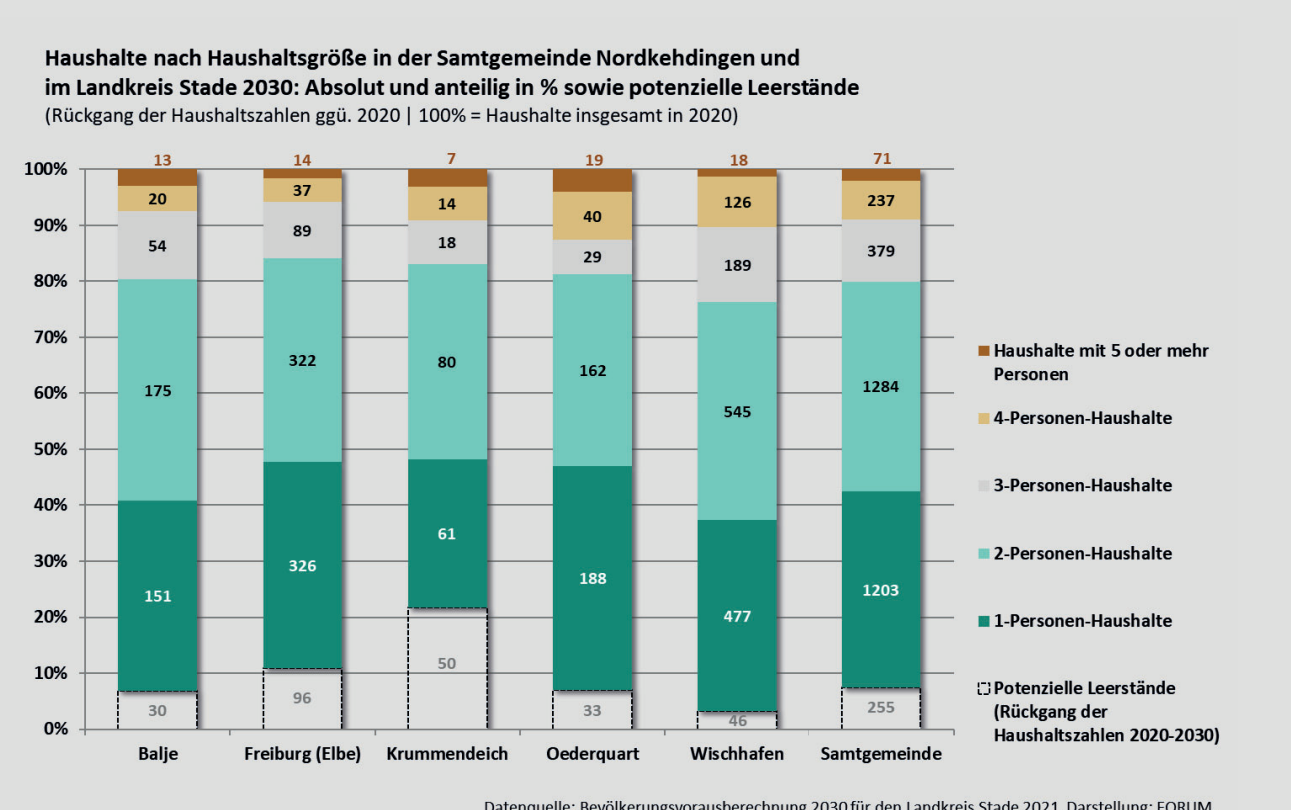


- Die Altersgruppen sind innerhalb der Mitgliedsgemeinden unterschiedlich verteilt
- Im Landesvergleich ist Nordkehdingen Bevölkerung deutlich älter
- Bis 2030 wird ein anteiliger Anstieg der Altersgruppen älter als 64 Jahre um ca. 10% erwartet*

* Bevölkerungsprognose der Landesregierung für das Jahr 2030

Prognose: Anzahl der Haushalte 2030

Prognose zur Entwicklung der Haushaltszahlen nach Haushaltsgröße



- Bis 2030 wird ein Rückgang der Bevölkerungszahl in Nordkehdingen um rund 500 Personen prognostiziert
- Dies hat Auswirkungen auf die Anzahl der Haushalte, die bis 2030 um 255 sinken soll. Damit steigt das Leerstandsrisiko.
- Dort, wo heute anteilig besonders viele Ältere leben (Freiburg, Krummendeich), wird ein besonders hoher Rückgang der Haushaltszahlen erwartet