

Fachgespräch Wohnen und Siedlungsentwicklung (25.01.2021)

Teilnehmer*innen:

- Stadt Glücksburg, Bürgermeisterin, Frau Franke
- Stadt Glücksburg, Bauverwaltung, Herr Perschk
- GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Herr Klingschat
- GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Frau Prötzig
- AFW Rübsteck GmbH, Frau und Herr Rübsteck
- Haus & Grund Flensburg, Herr Hergenröder
- Moderation: Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH

Im Fachgespräch Wohnen und Siedlungsentwicklung standen insbesondere Fragen zur Wohnqualität, zu wohnungswirtschaftlichen Belangen und zur künftigen Entwicklung des Glücksburger Wohnraumangebots im Vordergrund.

Für die Gesprächsrunde waren neben den beiden anwesenden Wohnungsvermietungsunternehmen weitere Vermieter*innen mit größeren Mietwohnungsbeständen angefragt. Diese waren teilweise verhindert bzw. haben sich nicht zurückgemeldet. Verhindert war außerdem der Vorsitzende des Ausschusses für Bauwesen, Wirtschaft und Stadtentwicklung (BWS). Dennoch war eine Vielseitigkeit in der Expert*innenrunde gegeben, sodass die Fragen aus unterschiedlichen Perspektiven diskutiert werden konnten.

Aus Sicht der Expert*innen liegen die Qualitäten des Wohnstandorts Glücksburg insbesondere in der Nähe zum Wasser, im großen Naturangebot und in seiner Nähe zu Flensburg. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und es ist keine außergewöhnliche Fluktuation zu verzeichnen. Glücksburg wird als gefragter, wachsender Wohnstandort ohne Vermietungsprobleme gesehen.

Gefragt sind den Gesprächsteilnehmer*innen zufolge Wohnungsgrößen von 50 m² für Einzelpersonenhaushalte, bezuschusste Wohnungen und Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten. Geförderte Wohnungen fehlen jedoch – es gibt in Glücksburg nach Auskunft der Stadt lediglich fünf Stück. Als problematisch werden die vergleichsweise sehr hohen, den Mieter*innen kaum vermittelbaren Nebenkosten gesehen. Der Einschätzung zufolge übersteigen neben den hohen Mietkosten auch die hohen Boden-, Bau- und Kaufpreise die Möglichkeiten insbesondere junger Familien. Da für Glücksburg kein Mietenspiegel vorliegt, ist eine genaue Beurteilung der Mietkostenentwicklung jedoch schwierig.

Allgemein wurde jedoch die Auffassung vertreten, dass eine Verjüngung der Stadtgesellschaft anzustreben sei. Hierzu sei ein nachhaltiger bezahlbarer Wohnungsbau, auch in Form von Mehrfamilienhäusern erforderlich. Für die Umsetzung fehlten jedoch Flächen und für vorhandene Flächen eine Positionierung der Stadt zu gewünschten Zielgruppen, Wohnformen und Bauweisen. Als hinderlich für eine nachhaltige Wohn- und Siedlungsentwicklung wurde zudem die bisher mangelhafte ÖPNV-Verbindung der Wohngebiete mit dem ZOB in Flensburg thematisiert.

Die folgende Abbildung zeigt aus dem Fachgespräch genannte und abzuleitende Handlungserfordernisse und Zielvorstellungen für den Bereich Wohnen und Siedlungsentwicklung:

Demnach ist eine Verjüngung der Stadtgesellschaft unter anderem durch eine familien- gerechte Preisgestaltung von Wohnraum anzustreben. Zu diesem Zweck ist auch die Erstel- lung eines Mietenspiegels hilfreich. Weitere Anliegen sind die Definition von Zielvorstellun- gen für den Wohnungsneubau (bezüglich Zielgruppen, nachhaltiger Bauweise, Flächennut- zung bzw. Wohnformen).

Im Bereich Mobilität wird der Ausbau von Fuß- und Radwegen, die Verbesserung der Busanbindung sowie die Entwicklung von Quartiersmobilitätskonzepten für autoarmes Woh- nen vorgeschlagen (blaue Symbole in der Abbildung).

Ergänzend zu den im Fachgespräch erarbeiteten Themen werden dem Themenbereich Wohnen und Siedlungsentwicklung auch die aus der Beteiligung im Gläsernen Planungsbüro hervorgegangenen Zielformulierungen zur Steuerung der Stadtbildgestaltung und zum Erhalt des Rosariums zugeordnet.

