

HAN
NOV
ER



WOHNRAUM

GEMEINSAM
FÜR MEHR
WOHNUNGSBAU

FÜR ALLE!

Dokumentation der teilregionalen Foren

DIE WOHNBAUINITIATIVE VOR ORT

der Region Hannover 2020



Region Hannover

Dokumentation der teilregionalen
Foren der Region Hannover 2020

**Wohnraum für alle!
Gemeinsam für mehr Wohnungsbau.
Die WohnBaulnitiative vor Ort**



Erstellt durch

Plan zwei
Stadtplanung und Architektur
Postkamp 14a
30159 Hannover
info@plan-zwei.com

Im Auftrag der

Region Hannover
Hildesheimer Straße 20
30169 Hannover

**plan
zwei** Stadtplanung und Architektur



Region Hannover

Inhalt

1.	Einleitung	3
2.	Ablauf der teilregionalen Foren	5
3.	Forum Ost, 26. November 2020	6
4.	Forum Süd, 3. Dezember 2020	8
5.	Forum Nordwest, 10. Dezember 2020	10
6.	Ergebnisse der Arbeitsgruppen	12
6.1.	„Bauland entwickeln – Qualitäten sichern!“	12
6.2.	„Zukunftsweisend bauen – Wohnraum für alle schaffen!“	17

1.

Einleitung

In der Region Hannover werden neue Wohnungen gebraucht. Das Wohnraumversorgungskonzept der Region Hannover zeigt auf, dass im Zeitraum von 2016 bis 2025 28.300 zusätzliche Wohnungen gebaut werden müssen. Davon sind mittlerweile bereits rund 11.400 Wohnungen entstanden.

Die Herausforderungen für die Städte und Gemeinden sind nach wie vor groß: Bezahlbar, bedarfs- und zukunftsgerecht sollen neue Baugebiete sein. Gesetzliche Vorgaben, Nachbarschafts-, Investoren- und Eigentümerinteressen sind bei der Umsetzung in Einklang zu bringen.

Wie kann eine aktive Baulandstrategie funktionieren? Welche Qualitäten können in neuen Baugebieten und Gebäuden entstehen und gleichzeitig für alle Bevölkerungsgruppen bezahlbar bleiben? Wie können Politik und Verwaltung die Entwicklung zukunfts- und bedarfsgerecht steuern?

Die Region Hannover möchte sich mit Vertreterinnen und Vertretern der Kommunen, politischen Mandatsträgerinnen und Mandatsträgern sowie Mitarbeitenden der Verwaltungen darüber austauschen, was konkret in den Städten und Gemeinden

gebraucht, und wie vor Ort diskutiert und überzeugt wird.

Aufbauend auf den im Februar 2020 bei einer Veranstaltung im Haus der Region begonnenen Dialog mit kommunalpolitischen Vertreterinnen und Vertretern sollte das Thema „in die Fläche“ der Region getragen werden. Angesichts der steigenden Infektionszahlen der Corona-Pandemie musste von der Idee, in drei Teilräumen vor Ort zu diskutieren, Abstand genommen werden. Stattdessen wurden die geplanten teilregionalen Foren als reine Online-Dialoge durchgeführt, um so zumindest digital einen Austausch zu initiieren und in Kontakt zu bleiben.

Die Onlineveranstaltungen fanden statt am:

- **Forum Ost:**
26. November 2020, 18:00 bis 20:00 Uhr
- **Forum Süd:**
03. Dezember 2020, 18:00 bis 20:00 Uhr
- **Forum Nordwest:**
10. Dezember 2020, 18:00 bis 20:00 Uhr

2.

Ablauf der teilregionalen Foren

Der Ablauf war bei allen drei teilregionalen Foren gleich aufgebaut:

17.30 Uhr	Ankommen Einwahl der Teilnehmerinnen und Teilnehmer
18.00 Uhr	Begrüßung
18.10 Uhr	WohnBauInitiative Region Hannover
18.20 Uhr	Praxisinput 1: Bauland entwickeln – Qualitäten sichern! Einblick in den Umgang der Kommunen mit der Baulandbevorratung, der Baulandentwicklung und der Baugebietsgestaltung
18.40 Uhr	Praxisinput 2: Zukunftsweisend bauen – Wohnraum für alle schaffen! Anhand praktischer Beispiele werden Möglichkeiten der Schaffung von verdichtetem, gemischtem, bezahlbarem und energetisch vorbildlichem Wohnraum vorgestellt
19.00 Uhr	Zwei parallele Arbeitsgruppen AG 1: Bauland entwickeln – Qualitäten sichern Themen: <ul style="list-style-type: none">■ Kommunale Baulandbevorratung■ Kriterien für die Baulandausweisung■ Akzeptanz von Innenentwicklung■ Steuerungsinstrumente AG 2: Zukunftsweisend bauen – Wohnraum für alle schaffen Themen: <ul style="list-style-type: none">■ Zielgruppen■ Geförderter Wohnungsbau■ Dichte■ Infrastruktur und Wohnumfeldqualität
19.50 Uhr	Ergebnisse der Arbeitsgruppen
20.00 Uhr	Mehr Wohnungsbau in der Region: So kann es gehen! Abschluss und Ausblick

Moderation: plan zwei Stadtplanung und Architektur

3.

Forum Ost, 26. November 2020

Das erste der drei teilregionalen Foren fand am 26. November statt. Ursprünglich war die Durchführung in Lehrte geplant. Insgesamt hatten sich 26 Personen – u.a. aus den Gemeinden Burgdorf, Isernhagen, Lehrte, Sehnde und Uetze – zu der Ver-

anstaltung angemeldet. Leider konnten an diesem ersten Abend nur wenige der eigentlich anvisierten kommunalpolitischen Vertreterinnen und Vertreter mit dem Format erreicht werden.

Folgende Referentinnen und Referenten eröffneten das Forum:

Begrüßung:

Herr Frank Prüße

Bürgermeister der Stadt Lehrte

Frau Christine Karasch

Dezernentin für Umwelt, Planung und Bauen, Region Hannover

Frau Dr. Andrea Hanke

Dezernentin für Soziale Infrastruktur, Region Hannover

Einführung:

Herr Dr. Wolfgang Jung

Teamleiter Regionalplanung, Region Hannover

Herr Gregor Janböcke

Teamleiter Wohnen, Region Hannover

Praxisinput 1:

Herr Godehard Kraft

Leiter Fachdienst Stadtentwicklung und Straßen, Grünflächen und Klimaschutz, Stadt Sehnde

Praxisinput 2:

Herr Lars Hecht

Einkaufsleiter Entwicklungsgesellschaft Langenhagen mbH

Frau Henrike Vogt

Geschäftsführerin ImmoControl GmbH

Die Begrüßung übernahm Herr Bürgermeister Frank Prüße aus Lehrte. Er berichtete über die aktuelle Wohnbaulandentwicklung in seiner Kommune. Von den in Lehrte geschaffenen Wohneinheiten konnten auch viele mit Mietpreisbindungen entwickelt werden. Auch die Strategie, auf kommunalem Bauland Wohneinheiten zu entwickeln, wird verfolgt, damit die Baupreise für Familien in einem vernünftigen Rahmen gehalten werden können. Dabei spielt auch die Lehrter Wohnbaugesellschaft eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Baulückenschließung konnten beträchtliche Erfolge für die Wohnbauentwicklung erzielt werden. Es entstanden sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäuser, davon zahlreiche mit Belegrechten oder mittelbar mit Belegrechten.

Zur Veranstaltung begrüßten ebenfalls Frau Dr. Andrea Hanke, Dezernentin für Soziale Infrastruktur (Dezernat II) und Frau Christine Karasch, Dezernentin für Umwelt, Planung und Bauen (Dezernat III). Sie hoben hervor, dass der Wohnungsbaubedarf weiterhin hoch sei, auch wenn die Anstrengungen der letzten Jahre schon zu erheblichem Neubau geführt hätten. Insbesondere Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, geförderter Wohnungsbau und bezahlbare Wohnungen entstünden noch zu wenig. Gleichzeitig stiegen überall in der Region die Kosten für Wohnraum. Die Mieten in manchen Regionskommunen lägen bei den Preisen der Landeshauptstadt, manchmal sogar höher. Die Preissteigerung liege derzeit in mehreren Kommunen höher als die der Landeshauptstadt. Zusätzlich fielen regelmäßig Wohnungen aus der Bindung, so dass immer weniger preisgünstige und mietpreisgebundene Einheiten zur Verfügung stünden. Die Region Hannover will über Möglichkeiten für neue Wohnungen in den Austausch mit den Regionskommunen kommen. Dabei sollen auch die bestehenden Instrumente wie etwa die WohnBauprämie der Region noch bekannter werden.

Danach führten Herr Gregor Janböcke, Teamleiter Wohnen, Dezernat II, und Herr Dr. Wolfgang Jung, Teamleiter Regionalplanung, Dezernat III, in die WohnBauintiative ein. Sie stellten den aktuellen Wohnungsbedarf sowie die Ziele und Schwerpunkte der WohnBauintiative der nächsten Jahre vor. Außerdem erläuterten sie, wie sich die teilregionalen Foren in die Aktivitäten der WohnBauintiative eingliedern.

Den ersten Praxisinput gab Herr Godehard Kraft, Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Straßen, Grünflächen und Klimaschutz der Stadt Sehnde. Er berichtete anschaulich in welchem Maße sich die Stadt Sehnde für Wohnbaulandentwicklung einsetzt und dabei bedarfsgerecht Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser entstehen, die sowohl hohe Ansprüche an Infrastruktur und Klimaschutz befriedigen als auch einen Mix bieten. Der zweite Praxisinput wurde von Herrn Lars Hecht von der Entwicklungsgesellschaft Langenhagen und Frau Henrike Vogt, Geschäftsführerin ImmoControl GmbH, gestaltet. Sie berichteten über mehrere aktuelle Wohnungsbauprojekte in Langenhagen, die sie gemeinsam entwickelt haben. Hier wurden geförderte Wohnungen errichtet, die sich durch einen hohen energetischen Standard auszeichnen.

Danach wurde der Fachaustausch in zwei Arbeitsgruppen zu den Themen „Bauland entwickeln – Qualität sichern“ und „Zukunftsweisend bauen – Wohnraum für alle schaffen“ fortgeführt (siehe 6. Ergebnisse der Arbeitsgruppen).

Nach einer kurzen Zusammenfassung der Ergebnisse der Arbeitsgruppen durch die Moderation sprachen zum Abschluss Frau Dr. Andrea Hanke, Dezernentin für Soziale Infrastruktur und Frau Christine Karasch, Dezernentin für Umwelt, Planung und Bauen. Sie bedankten sich bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern und luden zum nächsten Forum ein.

4.

Forum Süd, 3. Dezember 2020

Am 3. Dezember fand das Forum Süd – ursprünglich in Wennigsen geplant – online statt. Insgesamt hatten sich 48 Personen zur Veranstaltung angemeldet. Sie kamen aus den Kommunen Barsinghausen, Burgwedel, Gehrden, Hannover, Hemmingen, Laatzen, Lehrte, Ronnenberg, Springe, Uetze, Wedemark und Wennigsen. Es konnten mehr Per-

sonen mit dem Online-Dialog erreicht werden als beim ersten Forum. Insbesondere konnten mehr politische Mandatsträgerinnen und Mandatsträger gewonnen werden. Einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer kamen aus dem geografischen Bereich des ersten Forums, da sie in der vorherigen Woche verhindert waren.

Folgende Referentinnen und Referenten eröffneten das Forum:

Begrüßung:

Frau Gun Wittrien

Stellvertretende Bürgermeisterin der Gemeinde Wennigsen

Frau Christine Karasch

Dezernentin für Umwelt, Planung und Bauen, Region Hannover

Einführung:

Herr Dr. Wolfgang Jung

Teamleiter Regionalplanung, Region Hannover

Herr Gregor Janböcke

Teamleiter Wohnen, Region Hannover

Praxisinput 1:

Frau Anja Hampe

Fachdienstleitung Stadtplanung Stadt Lehrte

Praxisinput 2:

Herr Lars Hecht

Einkaufsleiter Entwicklungsgesellschaft Langenhagen mbH

Frau Henrike Vogt

Geschäftsführerin ImmoControl GmbH

Frau Gun Wittrien, stellvertretende Bürgermeisterin der Gemeinde Wennigsen, begrüßte die Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Auch sie wies darauf hin, dass die Preise auf dem Wohnungsmarkt in der Region steigen. In Wennigsen werde derzeit über neue Baugebiete diskutiert. Sie sprach die vielfältigen Anforderungen wie Bezahlbarkeit, Dichte oder Mobilität an, die in den Baugebieten zu vereinen seien. Für ein neues Baugebiet in Wennigsen sind viele Akteure und Akteurinnen vor Ort im Gespräch – von Anwohnerinnen und Anwohnern über die Politik bis zum Jugendparlament.

Frau Christine Karasch, Dezernentin für Umwelt, Planung und Bauen, begrüßte die Teilnehmerinnen und Teilnehmer, auch im Namen von Frau Dr. Andrea Hanke, Dezernentin für Soziale Infrastruktur. Sie hob das Ziel des Austauschs für diese Veranstaltung hervor und unterstrich die Idee, mit der WohnBaulnitiative vor Ort stärker ins Gespräch zu kommen. Außerdem merkte sie an, dass zwar schon viele Wohneinheiten erstellt wurden, in der Region bis 2025 aber weiterhin rund 16.000 Wohneinheiten fehlen.

Die Einführung zur WohnBaulnitiative durch Herrn Gregor Janböcke, Teamleiter Wohnen, Dezernat II, und Herrn Dr. Wolfgang Jung, Teamleiter Regional-

planung, Dezernat III, der Region Hannover erfolgte analog zum ersten Forum.

Der erste Praxisinput wurde in diesem Forum von Frau Anja Hampe, Fachdienstleitung Stadtplanung der Stadt Lehrte eingebracht. Sie stellte die Planungswerkzeuge vor, mit denen die Stadt die Baulandentwicklung vorbereitet hat, und berichtete über mehrere aktuelle Wohnungsbauprojekte der Stadt Lehrte. Der zweite Praxisinput wurde wieder von Herrn Lars Hecht von der Entwicklungsgesellschaft Langenhagen und Frau Henrike Vogt, Geschäftsführerin ImmoControl GmbH, gestaltet, welche über die oben genannten Wohnungsbauprojekte in Langenhagen berichteten.

Danach wurde der Fachaustausch in zwei Arbeitsgruppen zu den Themen „Bauland entwickeln – Qualitäten sichern“ und „Zukunftsweisend bauen – Wohnraum für alle schaffen“ fortgeführt (siehe 6. Ergebnisse der Arbeitsgruppen).

Zum Abschluss bedankte sich Frau Christine Karasch, Dezernentin für Umwelt, Planung und Bauen bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern für die angeregte Diskussion und lud zum nächsten und letzten Forum ein.

5.

Forum Nordwest, 10. Dezember 2020

Am 10. Dezember fand das Forum Nordwest – ursprünglich in Neustadt a. Rbge. geplant – als Online-Dialog statt. Insgesamt hatten sich 51 Personen – u.a. aus den Kommunen Garbsen, Burgwedel, Lehrte, Langenhagen, Neustadt a. Rbge., Seelze,

Wedemark und Wunstorf – zur Veranstaltung angemeldet. Es konnten noch einmal mehr Personen mit dem Format erreicht werden als bei den vorangegangenen Terminen.

Folgende Referentinnen und Referenten eröffneten das Forum:

Begrüßung:

Herr Maic Schillack
Erster Stadtrat Neustadt a. Rbge.

Frau Dr. Andrea Hanke
Dezernentin für Soziale Infrastruktur, Region Hannover

Einführung:

Herr Dr. Wolfgang Jung
Teamleiter Regionalplanung, Region Hannover

Herr Gregor Janböcke
Teamleiter Wohnen, Region Hannover

Praxisinput 1:

Frau Anja Hampe
Fachdienstleitung Stadtplanung Stadt Lehrte

Praxisinput 2:

Herr Lars Hecht
Einkaufsleiter Entwicklungsgesellschaft Langenhagen mbH

Frau Henrike Vogt
Geschäftsführerin ImmoControl GmbH

Die Begrüßung übernahm Herr Maic Schillack, Erster Stadtrat Neustadt a. Rbge. Er begrüßte das Treffen im digitalen Raum und berichtete über das Engagement der Stadt Neustadt a. Rbge. bezüglich des sozialen Wohnungsbaus. Es würde versucht, die berechneten Bedarfe – auch mit Hilfe der Wohnraumfördermittel der Region Hannover – zu erreichen. Die politischen Mandatsträgerinnen und -träger der Stadt Neustadt a. Rbge. haben eine Quote von 25% gefördertem Wohnungsbau bei Bauvorhaben mit mehr als 25 Wohneinheiten beschlossen.

Frau Dr. Andrea Hanke, Dezernentin für Soziale Infrastruktur, Region Hannover, begrüßte die Teilnehmenden mit dem Hinweis auf den großen Wohnungsbaubedarf. Die Region Hannover beobachtet, dass der Druck in den Kommunen wahrgenommen und dort deswegen auch verstärkt gebaut wird. Der Flächenverbrauch sei dabei aber noch zu hoch und schwierige Diskussionen vor Ort über Verdichtung, Infrastrukturen und über geförderten Wohnungsbau begleiten das Baugeschehen. Nichtsdestotrotz würden inzwischen zunehmend Mehrfamilienhäuser entwickelt – leider zu wenige davon im bezahlbaren Segment.

Die Einführung zur WohnBauInitiative durch Herrn Gregor Janböcke, Teamleiter Wohnen, Dezernat II, und Herrn Dr. Wolfgang Jung, Teamleiter Regionalplanung, Dezernat III, erfolgte analog zu den ersten Foren. Die Praxisinputs wurden wie im Forum Süd von Frau Anja Hampe, Fachdienstleitung Stadtplanung der Stadt Lehrte, sowie Herrn Lars Hecht von der Entwicklungsgesellschaft Langenhagen und Frau Henrike Vogt, Geschäftsführerin ImmoControl GmbH, gestaltet.

Der Fachaustausch in den zwei Arbeitsgruppen zu den Themen „Bauland entwickeln – Qualitäten sichern“ und „Zukunftsweisend bauen – Wohnraum für alle schaffen“ wurde auch mit der deutlich größeren Zahl an Teilnehmenden angeregt geführt (siehe 6. Ergebnisse der Arbeitsgruppen).

Nach einer kurzen Zusammenfassung der Ergebnisse der Arbeitsgruppen durch die Moderation sprach zum Abschluss Frau Dr. Andrea Hanke, Dezernentin für Soziale Infrastruktur. Sie bedankte sich bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern und resümierte, dass die Veranstaltungsreihe – auch wenn Präsenztreffen nicht möglich waren – ein Erfolg gewesen sei und sie sich – auch im Namen von Frau Christine Karasch, Dezernentin für Umwelt, Planung und Bauen, und den Akteuren der WohnBauInitiative – auf die Fortsetzung des Dialoges mit den Kommunen freue.

6.

Ergebnisse der Arbeitsgruppen

6.1. „Bauland entwickeln – Qualitäten sichern!“

AG 1 Forum Ost	Kommunale Bauland- bevorratung	Kriterien für die Bauland- ausweisung	Bauland- entwicklung	Steuerungs- instrumente	Akzeptanz für die Innen- entwicklung
	Landwirtschaftliche Flächen zum Kauf → Tauschverhältnisse vereinbaren		Es muss einen Motor geben!	Am liebsten machen wir die Gebiete selbst	Bürgerbeteiligung ernst nehmen
	Landwirtschaftliche Flächen sind rar!		Es gibt keinen Königsweg	Monitoringkonzept um Qualitäten nachzuhalten	Unterstützungs- bedarf
	Interkommunale Kooperation		Zusammenarbeit mit Erschließungs- trägern	Personalkapazitäten stoßen an Grenzen	Unterstützung bei Vertragsgestaltung
					Baukastensystem

AG 1 Forum Süd	Kommunale Bauland- bevorratung	Kriterien für die Bauland- ausweisung	Bauland- bevorratung	Steuerungs- instrumente	Akzeptanz für die Innen- entwicklung
Beispiel Lemmie: Solarpark statt Wohnungsbau → Zielkonflikt	Zielkonflikt Energie-Wohnen	Ohne S-Bahn kein Wohnungsbau verantwortbar	Möglichst ausschließlich kommunales Bauland		Inwiefern ist die Entwicklung von Wohnen in den Ortszentren ein Thema (Post-Corona)?
Unterstützungs- bedarf	Springe: Wir kommen nicht an Bauland...		→ mehr Preissicherheit, andererseits wird das Invest gescheut		
Die Region bietet in Kooperation mit der NLG Unterstützung bei der Bauland- entwicklung an	Landwirte wollen Flächen nicht hergeben Tauschflächenpool		HRG, NLG oder KSG sind auch gute Partner als Alternative		Infrastruktur ist der Engpass
Region fördert Maßnahmen der Innentwicklung			Engpass Planungsamt → Bauleitplanung/ personelle Ressourcen Fachkräftemangel!!!		Wohnungsbau- prämie der Region

6.

Ergebnisse der Arbeitsgruppen

6.1. „Bauland entwickeln – Qualitäten sichern!“

AG 1 Forum Nordwest	Kommunale Bauland- bevorratung	Kriterien für die Bauland- ausweisung	Bauland- bevorratung	Steuerungs- instrumente	Akzeptanz für die Innen- entwicklung
	Grundstücke in Erbaurecht übernehmen? Rechtlich schwierig?		Wohnungsbau- gesellschaften als wichtige Partner	Quoten für den Sozialen Wohnungsbau sind wichtig	frühzeitig Gespräche vor Ort führen! Transparenz!
Unterstützungs- bedarf	Tauschflächen als wichtiges Verhand- lungsargument		Stadt Neustadt hat Gesellschaft gegründet	Mit Konzept- vergaben werden aktuell Erfahrungen gemacht →aufwendig	
Veranstaltung zu Best Practice- Beispielen			Konsequent bleiben bei den Preisverhandlungen	Aber das Ergebnis lohnt!	
Region baut Kompen- sationsflächenpool auf um Gemeinden zu unterstützen			Grundsatzbeschluss zur kommunalen Baulandentwicklung ist wichtig!	Baurecht (B-Plan) gibt es erst wenn Preis verhandelt ist	
			Wunstorf: Entwicklungs- gesellschaft mit Stadtsparkasse → dort Erfolgsmodell	Mietbindungen in städtebaulichen Verträgen verankern! Wie?	

Kommunale Baulandbevorratung

- Die **kommunale Baulandbeschaffung** bzw. -bevorratung ist in und für die Kommunen eine große Herausforderung (z.B. Aussage aus Springe: „Wir kommen nicht an Bauland.“).
- **Landwirtschaftliche Flächen** sind in vielen Kommunen bzw. Ortsteilen rar und Landwirte wollen ihre Flächen nicht veräußern.
- **Tauschflächen** sind daher ein wichtiges Argument in der Verhandlung mit Landwirtinnen und Landwirten.
- Der Aufbau eines (ggf. regionsweiten) **Tauschflächenpools** bzw. einer **interkommunalen Kooperation** kann ein Unterstützungsinstrument sein. Dies betrifft auch den Bedarf an Kompensationsflächen.
- Um im **Flächenerwerb** erfolgreich zu sein, müssen die Kommunen an der „Akquise“ stetig dranbleiben – hier mangle es jedoch an Personalkapazitäten.
- Beim Erwerb landwirtschaftlicher Flächen müssen angemessene „**Tauschverhältnisse**“ vereinbart werden. Hier entwickelt jede Kommune ihre eigenen Parameter.
- Eine Kommune berichtete, dass sie, um die Preise beim Flächenerwerb angemessen zu halten, mit einer „**Mehrwertklausel**“ arbeitet. Ein Flächenerwerb findet zum Verkehrswert der landwirtschaftlichen Fläche statt und an einem möglichen, durch die Entwicklung zu Bauland entstehenden Mehrwert, wird der Landwirt im Nachhinein beteiligt.
- Wichtig sei es, bei den **Preisverhandlungen** konsequent zu bleiben.
- Am Beispiel Lemmie wurde darauf hingewiesen, dass neben den **Zielkonflikt** Landwirtschaft-Wohnen ggf. perspektivisch zunehmend der Zielkonflikt Energie-Wohnen tritt. Hier wurde auf Grundstücken im Einzugsbereich der S-Bahn ein Solarpark errichtet.
- Eine Kommune (Garbsen) berichtet von Überlegungen, Grundstücke in **Erbbaurecht** zu über-

nehmen und als Bauland zu entwickeln und fragt nach Erfahrungen anderer Kommunen. Einzelne beurteilen dieses Modell als rechtlich schwierig (Neustadt), andere wenden es bereits an (Seelze). Hier wäre rechtliche Beratung interessant.

Kriterien für die Baulandausweisung

Das Thema wurde in den Dialogforen wenig thematisiert.

- Ein **S-Bahn-Anschluss** wird in einem Fall (Springe) als wesentliche Voraussetzung für eine Baulandentwicklung benannt („Ohne S-Bahn kein Wohnungsbau verantwortbar“).

Baulandentwicklung

- Die Baulandentwicklung erfordert in den Kommunen einen hohen **Personalaufwand**. Wichtig ist, dass es „einen Motor“ gibt, der das Thema konsequent vorantreibt.
- Hier wird von Problemen mit **personellen Engpässen** in den Planungsämtern, z.B. in der Bauleitplanung, berichtet. Der „**Fachkräftemangel**“ ist spürbar und ein Problem.
- Die meisten Kommunen berichten, dass sie versuchen, ausschließlich **kommunales Bauland** zu entwickeln, um Preis und Qualität des Wohnungsbaus bestimmen zu können und insbesondere bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Als strategische Grundlage ist hier ein Grundsatzbeschluss zur kommunalen Baulandentwicklung wichtig. Mancherorts scheut die Politik jedoch die erforderlichen kommunalen Investitionen und überlässt die Aufgabe lieber professionellen Entwicklern.
- Kommunale **Wohnungsbaugesellschaften** sind wichtige Partner für die Kommunen. Es wird diskutiert, dass HRG, NLG oder KSG als Alternative gute Partner in Kommunen sein können, in denen es keine kommunalen Gesellschaften gibt.
- Wunstorf berichtet von einer gemeinsamen

6.

Ergebnisse der Arbeitsgruppen

6.1. „Bauland entwickeln – Qualitäten sichern!“

Entwicklungsgesellschaft von Stadt und Sparkasse als „Erfolgsmodell“. Auch Neustadt a. Rbge. hat eine eigene Entwicklungsgesellschaft gegründet.

- Den Engpass bei der Baulandentwicklung bildet nicht selten die **Infrastruktur**. Hier ist die WohnBauPrämie der Region hilfreich, aber für die Kommunen nicht immer hinreichend.

Steuerungsinstrumente

- Die Baulandentwicklung durch die Kommune sichert die besten **Steuerungsmöglichkeiten** („Am liebsten machen wir die Gebiete selbst“).
- Wünschenswert wäre ein **Monitoringkonzept**, um zu prüfen, ob die angestrebten Qualitäten tatsächlich umgesetzt werden. Hier stoßen die Personalkapazitäten allerdings an Grenzen.
- **Quoten für den Sozialen Wohnungsbau** sind ein wichtiges Steuerungsinstrument. In mehreren Kommunen gibt es dazu inzwischen politische Grundsatzbeschlüsse (z.B. Neustadt a. Rbge., Lehrte).
- Es wird die Frage aufgeworfen, ob und wie sich **Mietbindungen** in städtebaulichen Verträgen verankern lassen.
- Mit **städtebaulichen Verträgen** wird regelmäßig gearbeitet („Baurecht/ B-Plan gibt es erst, wenn der Preis verhandelt ist“).
- Mit **Konzeptvergaben** werden aktuell in mehreren Kommunen Erfahrungen gemacht (z.B. Langenhagen, Lehrte). Die Kommunen beschreiben das Verfahren als sehr aufwendig. Aber das Ergebnis lohnt!

Akzeptanz für Innenentwicklung

- Es wird darauf hingewiesen, dass es wichtig ist, frühzeitig **Gespräche vor Ort** mit allen relevanten Akteuren zu führen und **Transparenz** in der Projektentwicklung zu gewährleisten.
- **Bürgerbeteiligung** ist ernst zu nehmen.
- In einem Forum erfolgt der Hinweis, dass die Entwicklung von **Wohnen in den Ortszentren** als perspektivisches Thema wichtiger werden kann („Post-Corona-Stadt“).

Unterstützungsbedarf

- Die Kommunen wünschen sich **Unterstützung bzw. Rechtsberatung** bei der Gestaltung von Verträgen (Städtebauliche Verträge, Grundstückskaufverträge etc.).
- Wünschenswert wäre ein „**Baukastensystem**“ geeigneter Rechtsinstrumente bzw. Vertragsformulierungen.
- **Best-Practice-Beispiele** können in der Überzeugungsarbeit vor Ort hilfreich sein.
- Die vorhandenen bzw. in Vorbereitung befindlichen Unterstützungsinstrumente der Region Hannover wurden vorgestellt und stießen bei den Teilnehmenden auf großes Interesse:
 - Förderung von Maßnahmen der **Innenentwicklung**
 - Aufbau eines **Kompensationsflächenpools**
 - Unterstützung der Kommunen bei der **Baulandentwicklung** durch die NLG

Ergebnisse der Arbeitsgruppen

6.2. „Zukunftsweisend bauen – Wohnraum für alle schaffen!“

AG 2 Forum Ost	Zielgruppen	Geförderter Wohnungsbau	Dichte	Infrastruktur und Wohnumfeldqualität	Neues Baurecht wird nur auf kommunalem Boden geschaffen
	Bei uns dominiert das EFH-Gebiet	Mietpreise gehen durch die Decke	befürchtet wird „Ghettoisierung“	Bei ÖPNV-Anschluss entwickeln wir gerne Mehrfamilienhäuser	Erbbauerecht setzt sich immer mehr durch
	Familien und ältere Generationen sind unsere Zielgruppen	Arbeitnehmer haben schon Probleme Wohnungen in der Nähe des Arbeitsplatz zu finden	Baulücken werden sofort geschlossen, aber mit hochpreisigem Wohnungsbau	Hohe energetische Standards sind interessant!	Im Erbbauerecht kann auch der soziale Wohnraum festgelegt werden
			wir planen stärkere Verdichtung mit neuen Mehrfamilienhäusern	Klimaschutz ist bei uns auch Thema	Wir haben Erbbauerecht auch probiert, aber es gab keine politische Rückendeckung
	Man braucht die Rückendeckung der Politik	Entwickler suchen eher nach größeren Flächen, um verdichteten Wohnraum zu entwickeln		Stellplatzschlüssel ist derzeit 1,5, aber das könnte das falsche Signal sein	in Langenhagen: Erbbauzins 1,5 Euro pro m2

6.

Ergebnisse der Arbeitsgruppen

6.2. „Zukunftsweisend bauen – Wohnraum für alle schaffen!“

AG 2 Forum Süd	Zielgruppen	Geförderter Wohnungsbau	Dichte	Infrastruktur und Wohnumfeld- qualität	Qualitäten des Wohnungsbaus
	Run auf EFH-Gebiete bleibt enorm	Nicht die Frage ob, sondern wieviel? LHH 30% geförderte Wohnungen		Stadtplanung muss qualitativ auf Bahnanschluss reagieren und auch verdichtet bauen	Klimaschutz im Wohnungsbau ist spannend
Unterstützungsbedarf	Kaum Nachfrage nach MFH	LHH hat ein Programm, dass drei Fördervarianten für geförderten Wohnraum, beinhaltet. Alle sind mit dem Landesprogramm und dem der Region kombinierbar	Diskussionen um neue Baugebiete, weil viele EFH geplant werden, wir wollen MFH!	Masterplan sollte Bereiche betrachten in denen Neuplanungen stattfinden und Straßengestaltung berücksichtigen	Entwicklungskonzepte Vorort entwickeln und abstimmen
Hohe Verschuldung und hoher Infrastrukturbedarf	Ältere Menschen möchten gerne in Wohnungen und gemeinschaftlich leben	LHH Maßnahmen, u.a. Wohnbauoffensive hat zum Stopp des Abwachsens der Wohnbelegrechte geführt.	Wir sind zurückhaltend mit Neubaugebieten	Wir planen kaum Neubaugebiete, weil wir befürchten keine Infrastruktur anbieten können	
	Mehrfamilienhäuser für ältere Menschen machen EFH frei für Familien	Je weiter man in die Peripherie kommt, desto geringer können die Quoten für Soziale Bindungen bei den neuen Entwicklungen sein	Innenraumentwicklung ist unser Thema: Dilemma ist Erhitzung		Innenverdichtung ist klimatologisch nur über kommunales Wohnbaukonzept zu verwirklichen
		Kommunale Wohnungsunternehmen helfen bei der dauerhaften Errichtung von günstigem Wohnraum		LHH: in erster Linie MFH	
		in Langenhagen gehört die Entwicklungsgesellschaft 100% der Stadt			

AG 2 Forum Nordwest	Zielgruppen	Geförderter Wohnungsbau	Dichte	Infrastruktur und Wohnumfeld- qualität	Qualitäten des Wohnungsbaus
	Ausrichtung auf unterschiedliche Zielgruppen erhöht die Akzeptanz	Mietbindung, ist es möglich die Miete alle drei Jahre um 11% zu erhöhen? Das führt zu einer schwierigen Situation für die Bewohner	Wir haben zwei Mehrfamilienhäuser in der Entwicklung und die Nachbarn waren dagegen	Im Wohngebiet mit über 1000 WE planen wir Infrastrukturen, Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist dabei relevant, aber nicht einzige Größe	Ist Erdwärme im Bestand als Nachrüstung möglich?
Unterstützungsbedarf	Überzeichnung von 200 und 300% bei neuen Baugebieten	Entwicklungsgesellschaft rechnet derzeit mit 3% bei dem günstigen Erbbauzins	Wir haben keine breite Front gegen die Verdichtung erlebt, wir haben Einzelgespräche geführt, die Entwickler waren sehr aufgeschlossen.	Langfristig zahlt sich eine gute Infrastruktur aus	Es kommt auf die Heizabgabemedien an, bei Heizkörpern ist der Wirkungsgrad nicht hoch
Gemischte Baugebiete mit Mehrfamilienhausbau auch in ländlichen Gebieten als Best-Practice-Sammlung	Bedarf an Mietwohnungen ist diffus, aber wird auch bedient	Bei der Regionalförderung: 5,60 EUR Einstiegsrente, derzeit sind 15% Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren erlaubt	Wir haben alle Nachbarn zum Richtfest eingeladen, da konnten wir gut ins Gespräch kommen	Masterplanung berücksichtigen den Baumbestand und Grünzug für Klimaschutz und Belüftung	Wohnungsbau aus Recycling-Materialien
	Kleinere Wohnungen werden zunehmend gebaut	Für die Regionalförderung wird über eine Anpassung des Förderprogramms nachgedacht	Unser höchste Gebäude mit 3,5 Stockwerken grenzt an Reihenhäuser und die brauchen einen Zugang zum Garten, das konnten wir ermöglichen, da war die Stimmung gut	Fahrradunterstand und Außengestaltung haben wir erst am Ende bedacht	
	Ich würde gerne mein EFH eintauschen, weil der Kaufpreis von meinem EFH keine Eigentumswohnung finanziert	Je nach Förderprogramm können Mieterhöhungen anders gestaffelt sein	Der Dialog und kleine Kompromisse können helfen	zentral einen Stand für Fahrräder und Waschmaschinen, dadurch geringere Wohnraumgrößen	
	Tauschgeschäfte zwischen Mietwhg. und EFH müssen organisiert werden!	Mit guten Beispielen arbeiten um die Vorstellungskraft zu erhöhen	Strategie muss Dialog sein	Rollatorenabstellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten einplanen	
				Tagespflegeeinrichtungen und Ambulante Krankenversorgung bei neuen Wohngebieten berücksichtigen!	

6.

Ergebnisse der Arbeitsgruppen

6.2. „Zukunftsweisend bauen – Wohnraum für alle schaffen!“

Zielgruppen

- **Einfamilienhäuser** werden in den Kommunen vielfach angeboten und werden stark nachgefragt.
- Eine **Konzentration der städtebaulichen Entwicklung** auf Einfamilienhäuser wird nicht von allen Teilnehmenden als problematisch eingeschätzt.
- Es gibt manchmal kein Bewusstsein, warum auch **Mehrfamilienhäuser** eine positive Entwicklung sein könnten („Wir wohnen hier alle in Einfamilienhäusern und finden das auch schön.“).
- Manche Kommunen kennen ihren **Bedarf an bzw. Nachfrage** nach Mietwohnungen nicht, bedienen ihn eher „diffus“.
- Andernorts werden Mehrfamilienhäuser mit Blick auf **Familien sowie Seniorinnen und Senioren** entwickelt.
- Viele Seniorinnen und Senioren wollen „**gemeinschaftlich**“ wohnen.
- Wichtig ist, neue Wohnungen für **Seniorinnen und Senioren** zu schaffen. So können Familien in die dann freiwerdenden Einfamilienhäuser ziehen.
- Eine Ausrichtung der neuen Wohnsiedlungen auf **unterschiedliche Zielgruppen** erhöht die Akzeptanz, d. h. Mehrfamilienhäuser immer in Kombination mit Einfamilienhäusern anbieten (Mischungen anstreben).
- Ohne **Rückendeckung der Politik** können keine neuen Zielgruppen erreicht werden.

Geförderter Wohnungsbau

- **Steigende Mieten** zeichnen sich ab.
- In ausgewählten Kommunen haben Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer am Ort keine Möglichkeit, eine **preislich passende Wohnung** zu finden.
- Die Kommunen in der Region haben sehr unterschiedlich starke Strategien für **geförderten Wohnungsbau**; manche bieten wenig bis kei-

nen sozialen Wohnraum, manche haben ausgeklügelte Systeme.

- Dass mehr und mehr geförderten Wohnungen **aus der Bindung laufen** wird als Problem dargestellt. Nicht alle können wieder im Neubau entstehen.
- Je peripherer die Lage, desto geringer sind in der Regel die **Quoten für soziale Bindungen** bei neuen Wohnungsbauprojekten. Trotzdem legen auch peripherer gelegene Kommunen entsprechende Quoten an.
- **Kommunale Wohnungsunternehmen** helfen bei der dauerhaften Errichtung von günstigem Wohnraum.
- Je nach Förderprogramm ist eine jährliche Steigerung der Mieten möglich. Im Programm der Region ist eine jährliche Steigerung von 15% erlaubt – das kann zu **unsachgemäßen Mietssteigerungen** führen.
- Es ist nicht leicht, passende **Entwickler** zu finden, die einerseits die gewünschten Qualitäten liefern und sich andererseits mit den Rahmenbedingungen vor Ort abfinden können (etwa Grundstücksgröße, Lage, etc.).

Dichte

- Schon bei geringerer Zunahme an Dichte, wird eine „**Ghettoisierung**“ befürchtet. Konflikte mit den Nachbarinnen und Nachbarn sind deswegen verbreitet.
- Es gibt starke Vorbehalte gegenüber **verdichteten Bauweisen**.
- **Verdichtung** schreitet voran – über Baulückenschließung und auch höhere Dichte in Baulücken.
- Die **politische Diskussion** darüber, für wen im Ort gebaut werden soll, ist verbreitet; Gebiete mit ausschließlich Einfamilienhäusern werden teilweise kritisch diskutiert.
- **Innenentwicklung** wird auch unter klimatischen Gesichtspunkten kritisch diskutiert – die „Erhitzung“ der Siedlungskörper durch höhe-

re Dichten (Bildung von Hitzeinseln aufgrund dichter Bebauung bei wenigen Freiflächen) wird als Dilemma beschrieben.

- Nachbarschaftliche Vorbehalte müssen ausgeräumt werden – Strategie muss der Dialog und **transparente Planungsprozesse** sein, ggf. können Anpassungen möglich sein.
- Oft fehlt die Vorstellungskraft, um die Veränderung positiv einschätzen zu können. **Gute Beispiele** können die Vorstellungskraft erhöhen.
- Der **Klimaschutz** im Rahmen der Innenentwicklung kann dann zielführend sein, wenn auf die Ansprüche des Klimas strategisch mit einem Wohnbaukonzept eingegangen wird. Anstrengungen auf einzelnen Grundstücken haben nicht den gleichen Erfolg.

Infrastruktur und Wohnumfeldqualität

- Manche Kommunen berichten, dass sie in den Gebieten, in denen ein **ÖPNV-Anschluss** besteht, auch Mehrfamilienhäuser entwickeln. Andere sehen die ÖPNV-Anbindung als Voraussetzung zu Mehrfamilienhausentwicklungen.
- Andere Kommunen sehen, dass der in ihren Entwicklungen weiterhin geltende **Stellplatzschlüssel** von derzeit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit ein falsches Signal hinsichtlich einer auto-orientierten Verkehrspolitik ist.
- Eine gesamtstädtische „Masterplanung“ sollte auch die Veränderung der **Straßenquerschnitte** berücksichtigen, wenn neue Entwicklungen geplant sind.
- Kommunen sind teilweise zurückhaltend bei Neuplanungen, wenn sie **Folgekosten der Infrastruktur** nicht absehen können.
- Wichtige Infrastrukturen sind Tagespflegeeinrichtungen und ambulante Services für Senioren, Kindertagesstätten, Grünzüge und Parks.
- Eine ausschließlich wirtschaftliche Betrachtung ist in diesen Bereichen nicht möglich; sie sichern jedoch langfristig die **Attraktivität des Wohnquartiers**.

- Klimaschutzziele werden auch für die Wohnumfeldqualität festgelegt. Zur **Qualität des Wohnumfelds** können zusätzlich Fahrradunterstände oder Rollatoren-Unterstände beitragen.

Qualitäten des Wohnungsbaus

- Neue Qualitäten bzw. **Qualitätsstandards** im Wohnungsbau sollten diskutiert werden, insbesondere Klimaschutzaspekte werden interessiert aufgenommen.
- Die Erfahrungen mit **Baustoffen aus Recyclingmaterial** werden erfragt. Es gibt derzeit keine Bauteilbörse in der Region.
- Die Qualitätsstandards der **Entwicklungskonzepte** müssen vor Ort entwickelt und abgestimmt werden.

Unterstützungsbedarf

- **Erbbaurecht** stößt auf Interesse. Nicht überall ist jedoch ausreichend Kenntnis darüber vorhanden:
 - Auch über Erbbaurecht kann geförderter Wohnraum bzw. darüber hinaus preiswerter/ preisreduzierter Mietwohnraum festgeschrieben werden.
 - Nicht überall lässt sich Erbbaurecht durchsetzen („politische Rückendeckung fehlt“).
- Gute Argumente für die **Generierung politischer Mehrheiten**, v.a. für Geschosswohnungsbau, sind erforderlich.
- Es wird eine **Best-Practice-Sammlung** gemischter Baugebiete mit signifikantem Anteil an Mehrfamilienhäusern auch in ländlichen Gebieten angeregt.
- Verschuldete Kommunen haben besonders große Vorbehalte gegenüber neuen Baugebieten, da sie die **Folgekosten für Infrastrukturen** nicht tragen können.



Region Hannover

IMPRESSUM

Region Hannover
Der Regionspräsident

Dezernat II
Soziale Infrastruktur

Dezernat III
Umwelt, Planung und Bauen

Hildesheimer Straße 20
30169 Hannover

Internet: www.hannover.de/wohnbauinitiative

Text

Plan zwei
Stadtplanung und Architektur
Postkamp 14a
30159 Hannover
info@plan-zwei.com

Gestaltung

Region Hannover, Team Medienservice

Fotos

Titelbild: © danmorgen12-Adobe.Stock.com, Seite 2 innen: Häuserskizze: © samuii-Adobe.Stock.com

Stand

Februar 2021