

PLÄNE DER STADT
Fünf Standorte fürs Bauen in Lüneburg

- 1. Wienebütteler Weg:** Hier könnten 260 Wohneinheiten entstehen. Die Stadt ist Eigentümerin der Fläche, sie plant 60 Prozent als sozialen Wohnungsbau. Der Bebauungsplan soll noch in diesem Jahr auf den Weg gebracht werden.
- 2. Rotenbleicher Weg:** Ein privater Investor will einen Komplex mit 40 bis 50 Wohneinheiten errichten, 30 Prozent sozialer Wohnungsbau.
- 3. Lucia-Gelände:** Ein privater Investor will 92 Wohnungen bauen, 30 Prozent sozialer Wohnungsbau.
- 4. Hanseviertel III:** Hier sollen 650 Wohneinheiten entstehen, davon 210 Sozialwohnungen. Ein weiterer Investor will Bestandsgebäude zu 80 Sozialwohnungen umbauen.
- 5. Ebersberg (Am Raderbach):** Das Neubaugebiet sieht 200 Wohneinheiten vor, 30 Prozent sozialer Wohnungsbau.

Der Speckgürtel ist auch gefordert

VON ANTJE SCHÄFER

Lüneburg. Vor einem Jahr haben Rat und Verwaltung ein eigenes Wohnungsbauförderprogramm – neben denen von Bund und Land – einstimmig auf den Weg gebracht. Es fußt auf einer Reihe laufender Bauleitplanverfahren. Danach sollen 2100 Wohnungen bis 2021 entstehen, darunter 700 Mietwohnungen für Menschen mit kleinem und mittlerem Budget. Denn besonders daran herrscht Mangel. Welche Pflöcke die Stadt in Sachen sozialer Wohnungsbau inzwischen eingeschlagen hat, dazu sprach die LZ mit Oberbürgermeister Ulrich Mädge.

INTERVIEW

Herr Mädge, hätte die Stadt wie viele andere Kommunen sich nicht schon früher dem Thema sozialer Wohnungsbau stellen müssen?

Ulrich Mädge: Anfang der 1990er-Jahre gab es bereits einmal einen hohen Bedarf an günstigem Wohnraum. Damals wurden in Lüneburg mehr als 1000 Wohnungen gebaut, unter anderem am Bockelsberg-West. Die gefördert von Bund und Land, die Stadt hat Darlehen gegeben. Weitere Wohnungen wurden durch unsere kommunale Wohnungsbaugesellschaft Lüwobau geschaffen. Die schwarz-gelbe Koalition im Land vertrat später dann allerdings die Auffassung, dass die Schaffung von sozialem Wohnungsbau Sache von privaten Investoren sei. Für diese allerdings war – und ist – das aufgrund vorgeschriebener Wohnungsgrößen und der Mietpreisbindung nicht so attraktiv. Jedenfalls ist das Fördervolumen dann so weit zurückgefahren worden, dass am Ende nur noch 40 Millionen Euro für ganz Niedersachsen zur Verfügung standen, das Ganze in einem für Investoren sehr uninteressanten Format. So sind nach und nach immer mehr Wohnungen aus der Mietbindung rausgefallen. Der

Zuzug von Flüchtlingen ist ein weiterer Grund dafür, dass der soziale Wohnungsbau forciert werden muss. Was auch passiert: Bund und Land stellen allein für die Jahre 2016 bis 2019 insgesamt 800 Millionen Euro zur Verfügung.

Schwierig ist es derzeit noch, private Investoren ins Boot zu holen. Diese setzen vor allem auf Abschreibungen, hätten hier gern Sonderkonditionen. Das hat die SPD im Bund allerdings abgelehnt. Die kommunalen Spitzenverbände sowie der Verband der Wohnungswirtschaft plädieren für einen hohen Investitionszuschuss zu Beginn der Baumaßnahme, das könnte ein guter Kompromiss sein und die Zurückhaltung lösen.

Ich möchte aber auch betonen: Sozialer Mietwohnungsbau kann nicht nur die Aufgabe der Städte sein, sondern muss auch im Speckgürtel umgesetzt werden.

Um das zu forcieren, wollte der Landkreis ja die Kreissiedlungsgesellschaft gründen...

Meiner Ansicht nach wird es dazu nicht kommen, da die Gemeinden – außer Adendorf – bisher kein wirkliches Interesse signalisiert haben. Vor der Kommunalwahl haben Vögelsen und Reppenstedt noch gesagt, dass auch sie bei Neubaugebieten sozialen Wohnungsbau umsetzen würden. Inzwischen geht es nur noch um den Bau von Einfamilienhäusern. Und dann gibt Vögelsen auch noch eine negative Stellungnahme zum Neubaugebiet Wienebütteler Weg an, wo wir zu 60 Prozent sozialen Wohnungsbau planen. Vor diesem Hintergrund hoffe ich, dass der Landkreis die Wohnungsbaumittel an Investoren weitergibt, die auf diesem Sektor in der Hansestadt aktiv sind.

Wie hoch ist derzeit der prozentuale Anteil des sozialen Wohnungsbaus am gesamten

Oberbürgermeister Mädge, der soziale Wohnungsbau und die Stolperfälle Stadtentwicklungskonzept

Wohnungsbaubestand der Stadt?

Laut der Wohnungsmarkt-Untersuchung von GEWOS haben wir zurzeit ungefähr 25000 Mietwohnungen in der Hansestadt, davon um die 1000 geförderte Wohnungen.

Gibt es konkrete Planungen, wo die geplanten 700 Wohneinheiten entstehen sollen?

Die Verhandlungen mit dem Bund über den Kauf von Flächen für das Neubaugebiet Hansevier-

tel III sind auf der Zielgeraden. Parallel dazu wollen wir den Bebauungsplan auf den Weg bringen, er könnte im Herbst beschlossen werden. Wir möchten dort 210 Sozialwohnungen schaffen. 120 davon wird die Lüneburger Wohnungsbaugesellschaft errichten. Ein weiterer Investor will Bestandsgebäude zu 80 Sozialwohnungen umbauen. Spätestens Anfang 2019 soll der Baustart sein. Auf dem ehemaligen Lucia-Gelände wird ein privater Investor 92 Wohnungen bauen, 30 Prozent davon als sozialer Wohnungsbau. Auch der private Investor, der anstelle des Unigehäuses am Rotenbleicher Weg einen Wohnkomplex errichten will, wird die 30-Prozent-Regelung umsetzen. Noch in diesem Jahr beschlossen werden soll auch der Bebauungsplan Am Raderbach. Die Verhandlungen mit den Eigentümern der Flächen laufen. Das Neubaugebiet, das an den Ebersberg anschließt, sieht 200 Wohneinheiten vor. Auch hier gilt: 30 Prozent sozialer Wohnungsbau.

Eigentümer der Fläche, auf dem das Neubaugebiet Wienebütteler Weg entstehen soll, ist die Stadt. Nach unserer Vorstellung sollen dort 260 Wohneinheiten entstehen, 60 Prozent als sozialer Wohnungsbau. Geplant ist, dass der Bebauungsplan noch in diesem Jahr auf den Weg gebracht wird. Wir setzen nun das um, was im Wohnungsbauprogramm 2021 fixiert ist. Die Beschlüsse für die Flächenverfahren waren überwiegend einstimmig, der Ratsbeschluss für das Förderprogramm im März 2016 ebenfalls einstimmig.

Wie viele Projekte sind bereits vertraglich durch die Lüneburger Wohnungsbaugesellschaft oder private Investoren abgesichert?



„Das Ganze stolpert natürlich, wenn die Bebauungspläne nicht beschlossen werden können, weil ein Konzept für die Stadtentwicklung erst einmal Vorfahrt hat.“

Ulrich Mädge
Oberbürgermeister

40 Prozent der 700 Wohneinheiten haben wir inzwischen vertraglich abgesichert oder durch Vorverträge fixiert. Was man dabei allerdings auch sehen muss: Von den insgesamt 700 Wohnungen für kleines und mittleres Budget baut voraussichtlich 350 allein unsere Lüwobau – eine Riesenherausforderung. Darum freut sich unsere Stadtbaurätin auch über jeden Privaten und jeden Investor, der hier mitziehen will. Wir sprechen vom Bau von Wohnungen für Handwerker, Verkäufer, ganz normale Familien. Frau Gundermann berät gern ausführlich zu allen Fördermöglichkeiten.

Bis 2021 sehen Sie also den Plan erreicht?

Das Ganze stolpert natürlich, wenn die Bebauungspläne nicht beschlossen werden können, weil ein Stadtentwicklungskonzept erst einmal Vorfahrt hat, wie zuletzt im Rat gefordert. Das bindet nämlich Personal in der Bauverwaltung.

Die Grünen setzen auf Nachverdichtung, lässt sich auch das soziale Wohnungsbau sicherstellen?

Wir sind grundsätzlich für Nachverdichtung und können uns ein Potenzial von 100 Wohneinheiten pro Jahr vorstellen. Auf dem Lucia-Gelände will der Investor wie gesagt auch die 30-Prozent-Regelung umsetzen. Ansonsten sehe ich das noch nicht. Für den

LÜNEBURG WÄCHST Einwohnerzahlen

Wohnraum ist in Lüneburg begehrt, denn die Stadt wächst seit Jahren. Das zeigt die Statistik:
2000: 69.413 Einwohner
2005: 70.667 Einwohner
2015: 74.068 Einwohner
Prognosen zufolge sollen es im Jahr 2030 rund 81.000 Einwohner sein

Ausbau von Dachgeschossen, für den wir pro Jahr 20 Anträge haben, gilt: energetische und brandschutztechnische Vorgaben führen zu hohen Kosten. Kaum die Voraussetzung für preisgünstigsten Mietraum.

Aber lassen Sie mich auch etwas Grundsätzliches sagen: Es ist unlogisch, die Durchlüftung des Stadtgebietes über Wienebüttel so intensiv zum Thema zu machen, aber zugleich in der Stadt nur auf Wohnungsbau durch Nachverdichtung setzen zu wollen, ohne Rücksicht auf genügend Luft und Platz zum Atmen. Ich appelliere auch an jeden, ehrlich zu überlegen, ob er in derart nachverdichtete Gebiete ziehen will.

Derzeit wächst das Neubaugebiet Ilmenaugarten. Warum wurde nicht auch hier der Bau von bezahlbarem Wohnraum verankert?

Als der Bebauungsplan beschlossen wurde, gab es noch kein Wohnungsbauförderprogramm von Bund und Land. Hinzu kommt, dass die Erschließungskosten für die Sondierung des Geländes sehr hoch waren.

Die Zahl der Sozialwohnungen ist bundesweit in den vergangenen Jahren enorm geschrumpft, weil viele aus der Mietpreisbindung fallen und zu Marktpreisen weiter vermittelt werden. Das bedeutet doch auch, dass Fördermittel nur auf Zeit etwas bewirken. Wie wird die Hansestadt das verhindern?

Die Mietpreisbindung gilt in der Regel 20 Jahre. Läuft sie aus, müsste die Hansestadt die Differenz dem Vermieter zahlen. Das können wir finanziell nicht leisten, fördern deshalb lieber den Neubau. In der Scharnhorststraße verlängern wir jetzt allerdings die Bindung für 108 Wohnungen um zehn Jahre. Das kostet uns 220.000 Euro und ist nur möglich, weil wir ein Darlehen zurückbekommen.