Reaktion auf Wohnungsmarkt-Krise

Längst wollte der Kreis Lüneburg eine Siedlungsgesellschaft gründen. Warum das noch dauert, erklärt die Kreisrätin

VON DENNIS THOMAS

Die Wohnungsbaukonferenz im Frühjahr 2016 sollte neue Impulse setzen. Seither gab es beim Kreis aber mehr Worte als Taten. *F.: dth*

Lüneburg. Um der sich zuspitzenden Krise auf dem Wohnungsmarkt samt steigenden Mieten und Baupreisen in Lüneburg zu begegnen, hatte der Landkreis vor einem Jahr die Gründung einer Kreissiedlungsgesellschaft angekündigt. Es sollten Gespräche geführt werden mit der Wohnungswirtschaft, der NBank, der städtischen Lüneburger Wohnungsbau (Lüwobau) und den Kommunen. Doch die Gründung der KSG lässt weiter auf sich warten, sie wurde sogar schon totgesagt. Im LZ-Interview bezieht Kreisrätin Sigrid Vossers Stellung, wie der Wohnungsmarkt zusammen mit den Kommunen doch noch auf ein neues Fundament gestellt werden soll.

INTERVIEW

Frau Vossers, Ende 2016 hieß es, die Kreissiedlungsgesellschaft (KSG) sei auf einem guten Weg. Bis heute liegt aber kein unterschriftsreifer Vertrag vor, im Kreis Harburg war man schneller. Jüngst hat Lüneburgs Oberbürgermeister Ulrich Mädge im LZ-Interview geunkt, die KSG käme gar nicht mehr zustande. Wie sieht's nun aus?

Sigrid Vossers: Die Kreissiedlungsgesellschaft ist nichts, was sich einfach so aus dem Boden stampfen lässt. Das braucht gute Vorbereitung. Die Entscheidung, eine Kreissiedlungsgesellschaft zu gründen, ist schnell gefasst worden. In der Umsetzung müssen wir uns aber die Zeit nehmen, weil viel in den Gemeinden geschieht – und sie sind diejenigen, die die Planungshoheit haben. Von den Gemeinden ausgehend müssen Ideen entwickelt werden, was vor Ort benötigt wird, welche Wohnungen, in welcher Größe, für welches Klientel. Deshalb habe ich mit vielen Gemeinden, gerade im sogenannten Verflechtungsbereich rund um die Stadt Lüneburg, Gespräche geführt und für die Idee der Kreissiedlungsgesellschaft geworben. Sie soll die Kräfte zur Schaffung von Wohnraum bündeln. Im Gegensatz zu privaten Unternehmen unterliegt sie aber nicht der Gewinnmaximierung. So können wir eher für preisgünstige Mieten sorgen. Und die Überschüsse, die erzielt werden, bleiben bei der öffentlichen Hand. Aber diese Gedanken müssen bei einigen noch reifen und sich durchsetzen.

Ursprünglich sollte der Kreis Lüneburg die KSG mit einem Startkapital von einer halben Million Euro gründen, die Kommunen einladen, sich zu beteiligen. Das Prinzip scheint sich nun gedreht zu haben. Warum?

Da hat es neue Erkenntnisse gegeben: Bisher galt der Landkreis Harburg als Vorbild, der eben diesen Weg gegangen ist. Aber Harburg hat eine andere Struktur, ist viel homogener aufgestellt, es ist dort auch viel mehr Geld im Spiel …

… die Rede war von einem Gesamteigenkapital für die Harburger Wohnungsbaugesellschaft von 45 Millionen Euro, die zunächst 1000 Wohneinheiten schaffen soll …

Ja, und der Siedlungsdruck ist im Landkreis Harburg insgesamt gleichmäßiger verteilt. Im Landkreis Lüneburg sieht es anders aus, wie schon die GEWOS-Studie gezeigt hat. Hier ist es wichtig, dass der Impuls von unten nach oben geht. Die Gemeinden müssen entscheiden, was für sie wichtig ist. Wir müssen mit kleinen Projekten in einzelnen Gemeinden anfangen und versuchen, auf diesem Weg zusammenzukommen.

Wann soll es losgehen?

Ich wünsche mir, dass es noch in diesem Jahr passiert.

Mit welchen Kommunen als Partner?

Im engeren Bereich um die Hansestadt werden das erstmal Embsen und Adendorf sein und vielleicht kommt aus dem Bereich Gellersen auch noch etwas dazu. Mal gucken.

8810

neue Wohnungen müssten bis 2030 in Stadt und Landkreis Lüneburg zusätzlich entstehen, um den steigenden Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum zu decken, besagte ein Gutachten, das vom Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung „Gewos" 2016 vorgestellt worden war.

Das heißt, Herr Mädge kann sich abschminken, dass der Kreis die für die KSG vorgesehenen Mittel ersatzweise auf städtische Investoren verteilt?

Das wird so nicht passieren. Natürlich gibt es bei uns Fördertöpfe, für die auch städtische Investoren gerne Anträge stellen können – und das ist auch schon geschehen. Wir wollen uns ja nicht voneinander abgrenzen. Ich finde es wichtig, dass es keine Zweiteilung gibt zwischen der Stadt und den Gemeinden drumherum. Das muss alles zueinander passen, das muss abgestimmt sein.

Das klappt derzeit offenbar eher schlecht als recht, sieht man sich mal den Zwist zwischen Vögelsen und Lüneburg an. Dabei gab es bereits in den 1990er-Jahren eine Vereinbarung zwischen Stadt und den Kommunen im Kreis, die Ausweisung von Baugebieten untereinander abzustimmen. Könnte das nun die KSG übernehmen?

Sie könnte sicherlich unterstützend dazu beitragen. Da die Kommunen auch Mitgesellschafter sein sollen, könnte man in dem Rahmen ins Gespräch kommen, voneinander lernen und gute Lösungen finden. Was in einer Gemeinde gut funktioniert, kann ja vielleicht Muster für eine andere Gemeinde sein.

Der Landkreis hat von den Kommunen nach den Wohnungsbaukonferenzen wiederholt mehr Anstrengungen, vor allem im sozialen Wohnungsbau, gefordert. Dabei steht den Kommunen aber teilweise das alte Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Kreises im Weg. Wie wollen Sie den Widerspruch auflösen?

Ich sehe da keinen Widerspruch. Das RROP müssen wir demnächst fortschreiben und werden natürlich auch die Siedlungsentwicklung mit im Blick haben – soweit es innerhalb gesetzlich gesteckter Grenzen möglich ist. Natürlich ist Entwicklung grundsätzlich in allen Gemeinden möglich. Und dabei sollten die Kommunen ein großes Interesse haben, vor allem sozialen Wohnungsbau oder nur noch sozialen Wohnungsbau zu betreiben, schließlich gibt es da die höchsten Fördersätze – bis zu 75 Prozent.

Wenn eine KSG tatsächlich irgendwann Wohnungsbau betreibt, wird es dann wie in der Stadt Lüneburg fast nur noch Investoren-Architektur mit effizienten Wohnbunkern geben?

Das liegt bei den Gemeinden. Sie müssen entscheiden, was gewünscht ist. Da wird man sicherlich auf ortstypische Gestaltung Rücksicht nehmen. Und es gibt viele kreative und fähige Unternehmen, die in der Lage sind, nicht nur günstig zu bauen, sondern auch ansprechend. Dafür gibt es viele gute Beispiele.

Welche?

Fragen Sie die Niedersächsische Landgesellschaft. Die haben das an vielen Stellen bewiesen. Darüberhinaus finde ich, dass wir immer noch ein Bild im Kopf haben, das wir überwinden müssen: Oft wird sozialer Wohnungsbau verknüpft mit hässlichen, grauen Betonkästen irgendwo am Stadtrand. Dabei braucht sich sozialer Wohnungsbau heutzutage nicht mehr zu verstecken. Er kann sich wunderbar ins Ortsbild einfügen. Und es wird auch im Landkreis möglich sein, gute Architektur zu bauen.

Wer Siedlungspolitik betreibt, sollte auch ein Auge auf die Verkehrsentwicklung werfen. Wird es flankierend zur KSG ein übergeordnetes Verkehrskonzept für die Kommunen geben?

Erstmal müssen die verkehrlichen Belange in jedem kommunalen Bebauungsplan-Verfahren eingebracht, abgewogen und mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden. Insofern ist es erstmal Aufgabe des jeweiligen Plangebers, sich darum zu kümmern. Der Landkreis hat allenfalls eine vermittelnde Funktion. Ein übergeordnetes Verkehrskonzept ist aus meiner Sicht deshalb nicht notwendig.

ZUR PERSON

SIGRID VOSSERS ist seit September 2016 Kreisrätin des Landkreises Lüneburg. Als Kreisrätin ist sie verantwortlich für das Bauamt, die Klimaschutzleitstelle und den Bereich Regional- und Bauleitplanung. Zusammen mit dem Fachbereich Ordnung und Umwelt ist sie die Vorgesetzte von rund 150 Mitarbeitern.