

Zwei Jahre länger bis zum Ziel

Lüneburg wird das selbstgesteckte Ziel beim Wohnungsbau erst später erreichen. Der Oberbürgermeister nennt die Gründe

VON ANTJE SCHÄFER

Lüneburg. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Lüneburg ist nach wie vor groß. Vier Jahre ist es her, dass der Startschuss für das Wohnungsbauprogramm 2021 fiel. Danach sollen bis zum kommenden Jahr 2100 neue Wohnungen im Stadtgebiet entstehen, ein Drittel davon im bezahlbaren Segment. Zum aktuellen Stand sprach die L.Z. mit Oberbürgermeister Ulrich Mädge.

Herr Mädge, ist das Ziel im kommenden Jahr erreicht?

Ulrich Mädge: 2100 Wohnungen werden wir schaffen – allerdings mit Verzögerung von circa zwei Jahren. Gründe sind unter anderem: Die Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über die Flächen für das Neubaugebiet Hanseviertel-Ost haben zwei Jahre länger gedauert. Außerdem gab es dort und anderswo politische Blockaden und die Förderrichtlinie des Landes wurden später als geplant verabschiedet.

Dennoch konnte seit dem Startschuss für das Wohnungsbauprogramm viel umgesetzt werden. Insgesamt wurden fast 1000 Wohneinheiten geschaffen. Rechnet man die Baugebiete Hanseviertel I und II sowie Ilmenaugarten dazu, kommt man auf fast 2000 Wohneinheiten. (Letztere gehörten nicht zum Wohnungsbauprogramm; Anmerkung der Redaktion)

Laut städtischem Programm sollte bis 2021 ein Drittel frei finanzierten Wohnraums, ein Drittel Einfamilien- und Reihenhäuser sowie ein Drittel geförderter Mietwohnungsbau geschaffen werden – also jeweils 700 Wohneinheiten. Was ist realisiert worden?

Im freifinanzierten Bereich sind rund 395 Wohnungen entstanden. Bis 2023 sind weitere 970 geplant.

Bei den Einfamilien- und Rei-



Im Hanseviertel Ost wird gebaut, doch es geht nicht so schnell voran, wie sich das die Stadtverwaltung gewünscht hatte. Foto: t&w

henhäusern hängt es noch. Bis heute wurden 180 gebaut, bis Ende 2023 sollen noch 200 dazukommen. Diese könnten in den Baugebieten Am Wienebütteler Weg, Digital-Campus und im Hanseviertel-Ost entstehen. Der Grund dafür, dass wir hier nicht vorankommen, ist die zunehmende Flächenverknappung. Deshalb verlagert sich der Wohnungsbau in der Hansestadt auch verstärkt in den Geschossbau.

Richtig gut vorangekommen sind wir im Bereich des bezahlbaren Wohnraums. Seit 2016 sind gut 350 Wohnungen entstanden. Bis Ende 2022 sind weitere 500 konkret geplant. Einen ausführlichen Bericht und einen Ausblick werden wir in einer der nächsten Ratssitzungen geben.

Wer realisiert den geförderten Wohnungsbau?

Überwiegend wird er durch die Lüneburger Wohnungsbau GmbH umgesetzt. Insgesamt entstehen durch die Lüwobau von 2016 bis 2023 rund 440 bezahlbare Wohnungen. Dazu kommen Wohnungen im geförderten Bereich, die von städtischen Stiftungen gebaut wurden und werden. Das sind insgesamt 72. Unterm Strich bauen damit

Lüwobau und städtische Stiftungen 60 Prozent der Wohnungen in diesem Segment. In dem Zusammenhang möchte ich noch einmal betonen, dass es wichtig ist, dass die Gesellschaft in kommunaler Hand bleibt und nicht verkauft wird.

Auch die Wohnungsbaugenossenschaft Lüneburg wird geförderten Wohnraum schaffen...

Ja, aber bis dato hat der Mitbewerber Lüwobau das tragen müssen. Ich erwarte, dass der Geschäftsführer der Wohnungsbaugenossenschaft das Ganze nun vorantreibt und mit dem Bau der angekündigten 64 Wohnungen noch in diesem Jahr begonnen wird.

Welchen Anteil haben private Investoren bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum?

Über das Landesprogramm und das kommunale Förderprogramm haben auch einige Private gebaut – aber die Zahlen sind niedrig: Beim städtischen Programm sind es fünf private Investoren. Das ist sehr bedauerlich. Für private Investoren ist es trotz Fördermöglichkeiten einfach

lukrativer, im höherpreisigen Segment zu bauen und zu vermieten. Gleichwohl müssen auch sie zunehmend ihren Beitrag leisten, weil wir in Bebauungsplänen über städtebauliche Verträge eine 30-Prozent-Quote für bezahlbaren Wohnraum fest schreiben. Bei Projekten, über die jüngst berichtet wurde, wie zum Beispiel den Wohnungsbauprojekten im Roten Feld oder an der Ecke Barckhausenstraße/Lindenstraße, kommt das zum Tragen.

Im Topf des kommunalen Wohnungsbauförderprogramms liegen 500 000 Euro pro Jahr. Ein Anreiz für private Investoren, günstigen Mietraum zu schaffen?

Wir haben jetzt ein neues, sehr attraktives Landesprogramm. Daher müssen wir bei vielen Bauvorhaben nicht mehr zusätzlich mit kommunaler Förderung Anreize schaffen. Das städtische Förderprogramm wird deshalb derzeit überarbeitet und optimiert. Neben privaten Investoren sollen auch gemeinschaftliche Wohnformen mit städtischen Mitteln gefördert werden. Außerdem wollen wir mit dem Ankauf von Belegrechten bezahlbaren Wohnraum sichern.

Was waren und sind aus Ihrer Sicht die Bremsklötze dafür, dass das Programm nicht bis 2021 umgesetzt werden konnte?

Grundsätzlich muss man sagen: Es mangelt an potenziellen Flächen und die Entwicklung verzögert sich, weil sich die Verhandlungen über den

Ulrich Mädge.

Foto: t&w

Erwerb teilweise hinziehen. Die dauern zum Beispiel derzeit auch bei dem geplanten Baugebiet Raderbach am Ebsenberg mit einem Eigentümer an. Weitere Gründe sind die Vertagung von Aufstellungsbeschlüssen wie bei dem geplanten Baugebiet Am Wienebütteler Weg oder beim Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Hanseviertel-Ost durch Teile des Rates. Außerdem erfordern Bebauungspläne mehr Zeit, weil Einwände von Bürgern abgewogen und gegebenenfalls eingearbeitet werden müssen. Aber auch die große Nachfrage im Baugewerbe führt dazu, dass manches einfach Zeit braucht.

Allen voran haben die Grünen ihre Zustimmung zu Neubaugebieten von einem Gesamt-Klimagutachten wie auch Stadtentwicklungskonzept abhängig gemacht. Beides scheint Zeit zu brauchen. Sitzen Wohnungssuchende nun womöglich auf der Straße, weil ein gutes Stadtklima Vorfahrt hat?

Bei jedem Bauvorhaben und jedem einzelnen Bebauungsplan geht es darum, Klima und Ökologie in die Betrachtung miteinzubeziehen und Kompromisse zu finden. Nachhaltig zu bauen, bedeutet Ökonomie, Ökologie und Soziales miteinander zu vereinbaren. Nachhaltige Stadtentwicklung heißt schon lange für uns in der Hansestadt, dass wir alle Faktoren und Interessen betrachten, abwägen und entscheiden. Grundlagen eines Bebauungsplanes sind deshalb verschiedene Fachgutachten und selbstverständlich ein Umweltbericht – auf Basis dessen entwickeln wir. Ich sage Ja zum Stadtentwicklungskonzept, aber parallel dazu gilt es zu handeln und auf Basis von Fachgutachten Baugebiete zu entwickeln. Denn Wohnen ist ein Menschenrecht.

Gehen Sie davon aus, dass es in diesem Jahr Startschüsse für Neubaugebiete gibt?

Voraussichtlich im Sommer könnte es vom Rat den Beschluss für den Bebauungsplan Am Wienebütteler Weg geben. Wir haben dazu einen umfangreichen Umweltbericht in Auftrag gegeben, den wir im Frühjahr im Fachausschuss vorstellen werden. Gibt der Rat grünes Licht für den Bebauungsplan, können die Erschließungsarbeiten möglichst noch im Herbst beginnen.

