

A grey graphic of a staircase with four steps, positioned in the upper right corner of the slide.

WIL DES HAU SEN

Fachtagung

„Wohnbauland nachhaltig entwickeln!“



*Wildeshausen: Strategie zur
Deckung der Nachholbedarfe
im öffentlich geförderten
Wohnungsbau*

In Geest-Höfen wird eifrig gebaut

von Uta-Maria Kramer



weiter geht es: Die Reihenhäuser auf dem Gelände der Geest-Höfe am Lehmkuhlenweg nehmen bereits deutlich Gestalt an. Kompletzt fertig sein sollen sie bis August.
Bild: Uta Kramer

enn alles planmäßig läuft, können im Spätsommer die ersten Mieter in den Geest-Höfen einziehen. Im März beginnen auch die Arbeiten für das



57 Wohnungen sind bis April 2019 fertig

GSG-Häuser: Erste Mieter eingezogen

Aktualisiert: 04.11.18 - 14:55



© Rohdenburg

Das Haus Nummer 3 ist bereits teilweise bezogen. Elf Wohnungen hat die Diakonie Himmelstür angemietet.

Wildeshausen - Das erste Haus der von der GSG Oldenburg errichteten Wohnanlage an der Heidloge in Wildeshausen ist jetzt fertig. Die ersten Mieter sind bereits eingezogen. Wenn alle drei Häuser im April kommenden Jahres zu Ende gebaut sind, gibt es damit 57 bezahlbare Wohnungen mehr in der Kreisstadt.



- Anzeige



Startschuss für zwei Mehrparteienhäuser

Spatenstich für günstige Wohnungen „Vor Bargloy“

Aktualisiert: 30.11.18 - 08:26



© bor

Beim Spatenstich: Staliker Andreas Hauth, Michael Müller vom Vorstand der gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Wildeshausen (BSG), Architektin Imke Hillmann, Hans-Jürgen Pooch vom BSG-Aufsichtsrat, Uwe Brüning vom Bauunternehmen und Bauleiter Stefan Stratmann (von links).

Vorstellung („Werbeblock“)

Stadt Wildeshausen

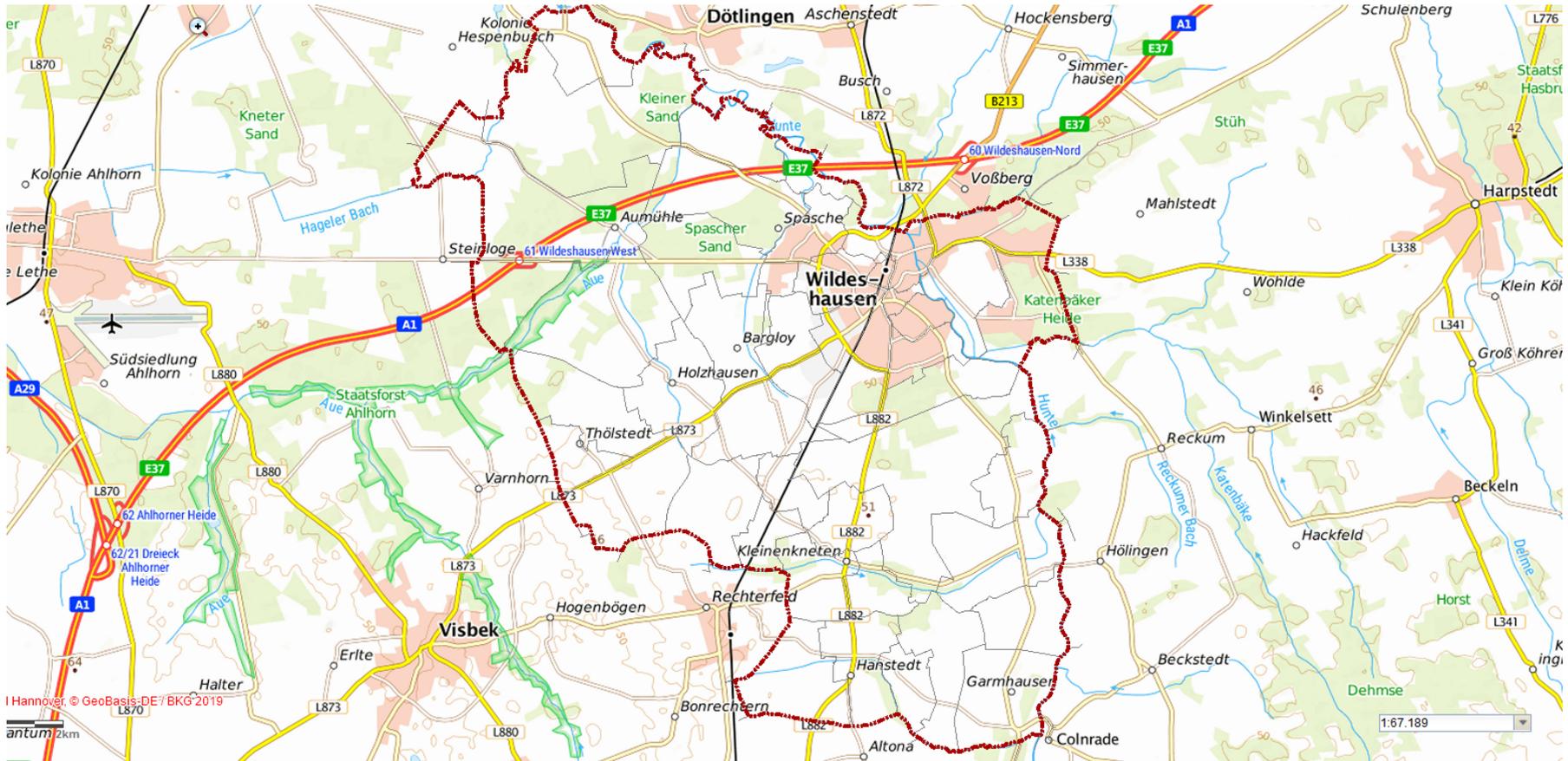
- Eine von 8 Mitgliedsgemeinden im Landkreis Oldenburg und gleichzeitig dessen Verwaltungssitz.
- Ca. 20.000 Einwohner.
- Davon leben ca. 18.000 Einwohner in der Kernstadt und ca. 2.000 Einwohner aufgeteilt in 18 Bauerschaften.
- Anteil Einwohner mit Immigrationshintergrund: ca. 23% (viele Werksvertragsarbeitnehmer eines fleischverarbeitenden Unternehmens).
- Inklusionsplanung für ca. 400 Menschen mit erhöhtem Assistenzbedarf.

Eigene Person

Claus Marx

Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und Wirtschaftsförderung

Übersichtskarte von Wildeshausen



Grundlagen für Bedarfsplanung

Wohnraumbedarfsprognose

Die Stadt hat 2011 eine Wohnraumbedarfsprognose erstellen lassen, die 2015/16 fortgeschrieben wurde und gerade wieder aktualisiert wird.

Die Prognose wurde u. a. unter Beteiligung örtlicher Spezialisten, z. B. Makler, Bank/Sparkassen etc. erstellt, um die aktuelle Marktlage abzubilden. Hierzu wurden auch sog. „Wohnungsmarktgespräche“ bzw. entsprechende Befragungen (durch-)geführt.

Wohnraumversorgungskonzept

Zunächst hat die Stadt ein eigenes Wohnraumversorgungskonzept (als Teil der 2011 erstellten Wohnraumbedarfsprognose) erstellen lassen, das dann in das vom Landkreis Oldenburg erstellte Konzept eingeflossen ist.

Das Wohnraumversorgungskonzept ist Voraussetzung, damit Wohnraum durch das Land Niedersachsen (über die NBank) gefördert wird!

Problemstellungen (nicht nur in Wildeshausen):

Flüchtlingswelle 2015/16

Wildeshausen: Kein Einzelschicksal.

Schnelle Lösungen waren gefragt.

Suche nach geeigneten Standorten für Wohnunterkünfte.

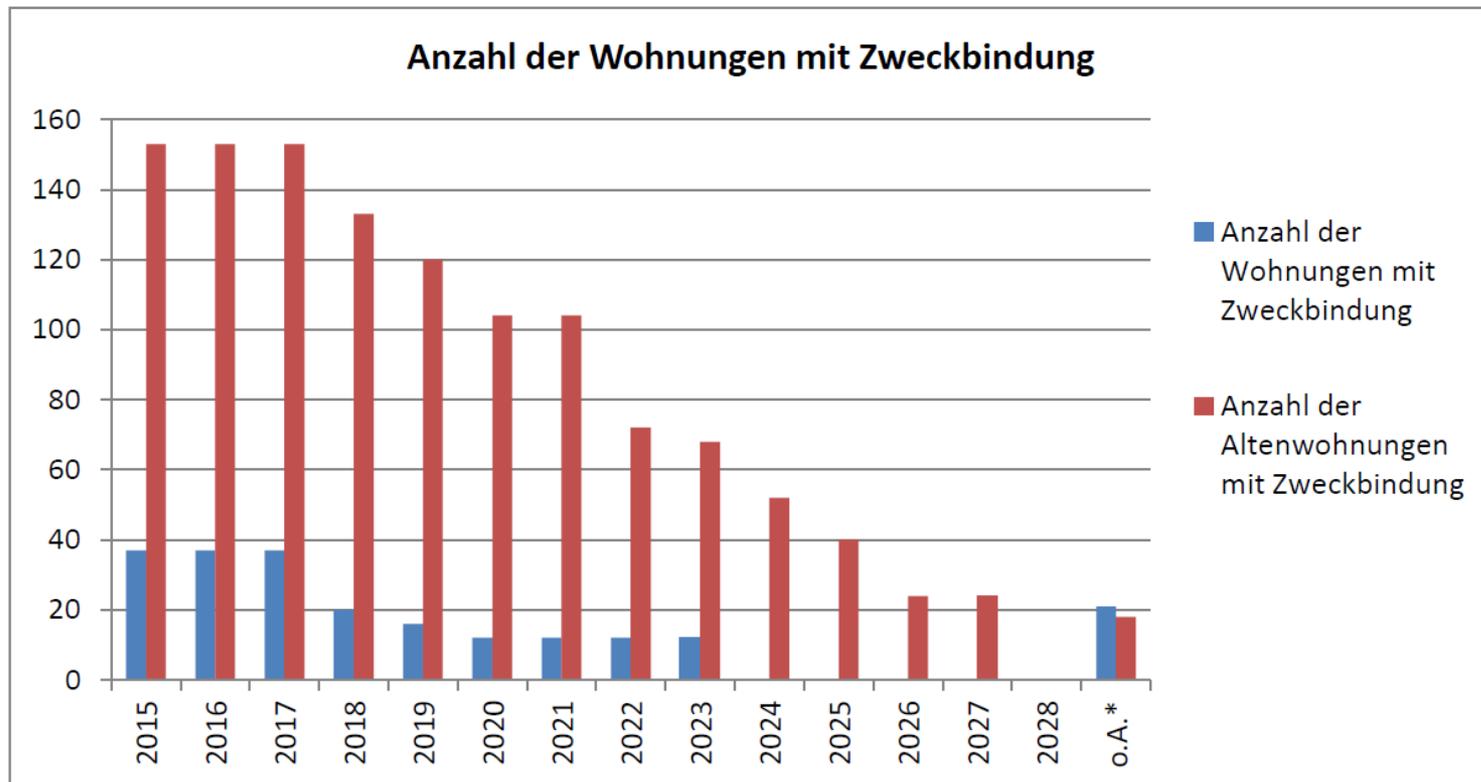
Zahllose Angebote von Containerlösungen, Schlichtbauweisen, Mobilbauten etc.

Abnehmendes Angebot „öffentlich geförderter Wohnraum“ wurde bewusst gemacht...

... in Wohnraumversorgungskonzept, d. h. durch „Auslaufen“ von Bindungsfristen. (Bestand 2015: 58 Wohnungen und 171 Altenwohnungen)

Problemstellungen (nicht nur in Wildeshausen):

Entwicklung Anzahl der Wohnungen mit Zweckbindung



Quelle: Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Wildeshausen (Stand: 05.2016)

Lösungsansätze

Bereitstellung (städtischer/landkreiseigener) Flächen für öffentlich geförderten Wohnraum

- Zurverfügungstellung mehrerer kreiseigener Grundstücke an GSG Oldenburg
- Städtische Entwicklungsmaßnahme „Vor Bargloy“ (läuft seit Anfang der 2000er)
 - u. a. Ausschreibung für 2 ca. 720 m² große Wohnbaugrundstücke, die mit jeweils 2 Vierfamilienhäusern bebaut werden.
- Ausschreibung Mischgebietsfläche, ca. 16.000 m² („Konzeptvergabe“).

Ausweisung von Wohnbauland

- Kann insgesamt zur Verbesserung des Wohnungsangebotes führen. Solange aber keine verbindliche Regelungen über (anteilige) Nutzung für öffentlich geförderten Wohnraum bestehen, wird erfahrungsgemäß konventionell gehandelt (im Sinne von Handel mit Wohnraum, nicht Schaffung von günstigem Wohnraum!).

Mittel der Wahl: „**Konzeptausschreibung**“ bzw. **Vorgaben in städtebaul. Verträgen!**

Zusammenarbeit mit verschiedenen Partnern

Partner in Wildeshausen

- Bauträger? Fehlanzeige! (in der Regel am Verkauf von Immobilien interessiert)
- Entwicklungsträger (2; Bauunternehmen und Tochtergesellschaft einer Volksbank)
- GSG Oldenburg Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH
- Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Wildeshausen eG

Ausweisung/Verkauf von Wohnbauland

- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Vor Bargloy“ (insgesamt ca. 200 ha)
 - Überwiegende Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern
 - In der Regel Eigennutzung oder konventionelle Vermietung
- Umnutzung Gewerbestandort (ehem. Sägewerk-Fabrik-Grundstück) in wohnwirtschaftliche Nutzung
- Verkauf einer Mischgebietsfläche unter Vorgabe städtebaulicher Bedingungen, u. a. nichtstörendes Gewerbe und anteilige Schaffung öffentlich geförderter Wohnraum

Ergebnis der Zusammenarbeit:

Private, sich wirtschaftlich betätigende Entwicklungsträger

- Regelung durch städtebaulichen Vertrag bzw. Erschließungsvertrag (öffentlich geförderter Wohnraum)
 - Schaffung von mind. sechs Wohneinheiten (ehem. Gewerbestandort)
 - Schaffung von 25-30 Wohneinheiten (Mischgebietsfläche)

GSG Oldenburg Bau- und Wohnungsgenossenschaft mbH

- u. a. ist Landkreis Oldenburg Anteilseigner
 - Schaffung von insgesamt 69 Wohneinheiten in drei Gebäuden an zwei Standorten
 - Einrichtung eines Kontaktbüros in der Innenstadt

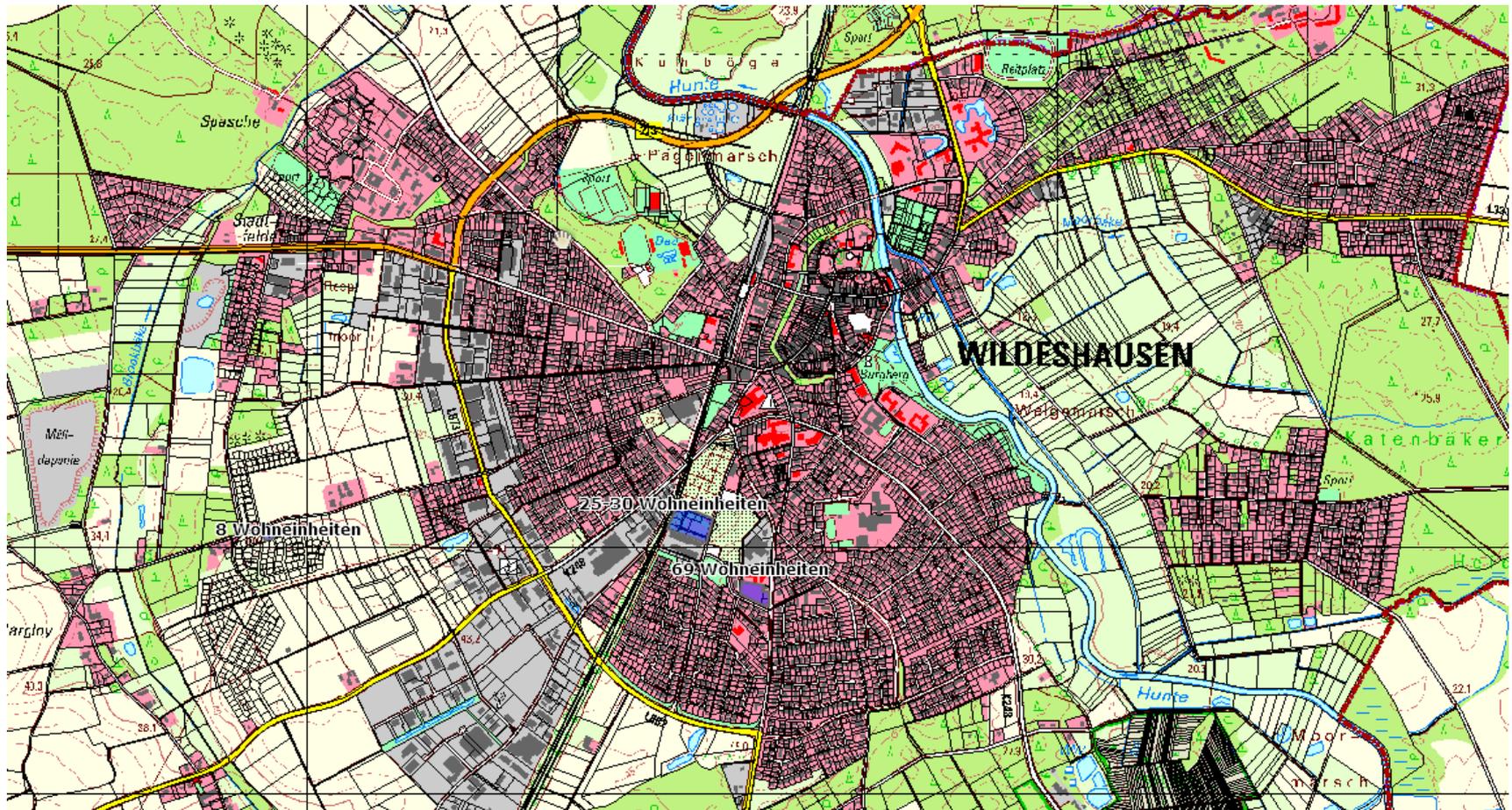
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Wildeshausen eG

- Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils vier Wohneinheiten
 - Insgesamt acht Wohneinheiten

Durch die Zusammenarbeit können ...

*... in einem Zeitraum von ca. 4 bis 5 Jahren insgesamt
ca. 110 öffentlich geförderte Wohneinheiten dem Markt
zur Verfügung gestellt werden!*

Übersichtskarte mit eingezeichneten Standorten (Verteilung über das Stadtgebiet mit jeweiliger Anzahl der geschaffenen Einheiten)



Weiterer Lösungsansatz ...

Wohnungsgenossenschaften

- z. B. Förderprogramm des Bundes u. a. <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/fuer-bezahlbare-mieten-unverzichtbar-430250>
 - Nehmen Sie beispielsweise Kontakt zu Ihren örtlichen Volksbanken auf! Die Volks- und Raiffeisenbanken kennen sich hervorragend mit der Gründung und dem Führen einer Genossenschaft aus und leisten Ihnen in der Regel gern Hilfe und unterstützen Sie bei der Entwicklung.

Bürgerschaftliches Engagement ist unabdingbare Voraussetzung!

Die Gemeinde kann durch eigene Bauleitplanung notwendige Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen.

*Vielen Dank für Ihr Interesse
und Ihre Aufmerksamkeit!*