

01 - Büro der Oberbürgermeisterin
Frau Kamionka

Datum:
20.01.2022

Antrag

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Antrag "Bezahlbarer Wohnraum" (Antrag der SPD-Fraktion vom 19.01.2022, eingegangen am 20.01.2022 um 11:54 Uhr)

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
N	31.01.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	03.02.2022	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

s. Antrag "Bezahlbarer Wohnraum" (Antrag der SPD-Fraktion vom 19.01.2022, eingegangen am 20.01.2022 um 11:54 Uhr)

Beschlussvorschlag:

Folgenabschätzung: ggf. Beurteilung im Rahmen der Stellungnahme der Verwaltung

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)		
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)		
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		

7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

- ☐ Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen
 - ☐ Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr
- und/oder
- ☐ Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- ☐ Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ _____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- ☐ Die Vorgaben wurden eingehalten.
 - ☐ Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
- oder
- ☐ Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen: ggf. Beurteilung im Rahmen der Stellungnahme der Verwaltung

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage:

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja
Nein
Teilhaushalt / Kostenstelle:
Produkt / Kostenträger:
Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:

Antrag der SPD-Fraktion vom 19.01.2022 „Bezahlbarer Wohnraum“

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:



Stadtratsfraktion im Rat der Hansestadt Lüneburg

SPD Stadtratsfraktion – Auf dem Meere 14-15 – 21335 Lüneburg

Frau

Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch

Hansestadt Lüneburg

Am Ochsenmarkt 1

21335 Lüneburg

19.01.2022

Lüneburg braucht mehr bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Kalisch,

für die nächste Stadtratssitzung am 3. Februar 2022 stellt die SPD-Fraktion folgenden Antrag:

Der Stadtrat möge beschließen:

Beim Bebauungsplan Nr. 174 „Am Wienebüttler Weg“ wird umgehend mit der Vorbereitung einer Teilerschliessung für den bezahlbaren Geschosswohnungsbau (LÜWO und Stiftungen) sowie mit den bereits vergebenen Einfamilien- und Doppelhäusern gestartet, auch um die Fördermittel des Bundes für die Energieversorgung und die Rückführung von Niederschlagswasser (700.000€) nicht zu gefährden.

Die im Verfahren befindlichen Bauleitplanungen werden zügig fertiggestellt, unter Beachtung der Verpflichtung zur Errichtung von mindestens 30% bezahlbarem Wohnraum.

Die Verwaltung wird beauftragt, umgehend eine Wohnraumbedarfsanalyse zu erstellen, um den schon durch bundesweite Studien belegten weitergehenden Bedarf bis zum Jahre 2027 an bezahlbarem Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg zu konkretisieren.

Begründung:

Vor wenigen Tagen wurden Auszüge aus einer bundesweiten Studie des Pestel-Instituts aus Hannover im NDR bekannt, die zeigen, dass auch in Niedersachsen die Zahl der Sozialwohnungen deutlich erhöht werden muss. Die Studie sagt, dass der Bedarf insgesamt noch über den im neuen Koalitionsvertrag von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und der FPD beschlossen jährlich zusätzlichen 400.000 Wohnungen mit einem Anteil von 25% Sozialwohnungen liegt.

Auf dem Meere 14-15 Tel.: 0 41 31/23 28 59
21335 Lüneburg Fax: 0 41 31/33 104

Sparkasse Lüneburg
IBAN: DE49 2405 0110 0057 0502 54
BIC: NOLADE21LBG

Vorsitzende:
Andrea Schröder-
Ehlers

Email: info@spd-ratsfraktion-lueneburg.de
Internet: www.spd-ratsfraktion-lueneburg.de

...

Für Niedersachsen gebe es einen besonderen Bedarf in den Universitätsstädten wie Göttingen und Lüneburg. Das deckt sich mit den Erfahrungen der vielen Wohnungssuchenden in unserer Stadt.

Bricht man die Zielsetzungen im Koalitionsvertrag rein rechnerisch auf Lüneburg herunter müssten rund 400 Wohnungen im Jahr entstehen, davon mindestens 100 Sozialwohnungen. Nimmt man die Pestel-Studie hinzu müsste sich dieser Anteil noch erhöhen. Auch eine Studie der N-Bank aus dem letzten Jahr kommt zu einem ähnlichen Ergebnis.

Die Verwaltung wird gebeten, die genauen Bedarfe für Lüneburg aufgrund des Koalitionsvertrages, der Pestel-Studie und der im Herbst von der NBank vorgelegten Wohnungsmarktbeobachtung auszuwerten und ggfs. dazu kurzfristig auch eine Analyse zu beauftragen. Dabei sollten die Werte für die nächsten fünf Jahre ermittelt werden. Entsprechende Wohnraumbedarfsanalysen wurden auch zu Beginn der letzten Wahlperioden beauftragt.

– Zugleich müssen aber die bereits begonnen B-Planverfahren zügig weitergeführt werden, um keine Zeit zu verlieren, denn die Prozesse sind sehr langwierig.

Gerade beim Baugebiet Wienebüttel sollte mit einer Teilerschliessung zügig gestartet werden, damit Ende des Jahres mit dem Bau der 120 Wohnungen im bezahlbaren Geschosswohnungsbau und der bereits vergebenen Grundstücke für die Einfamilien- und Doppelhäuser begonnen werden kann.

Eine weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrea Schröder-Ehlers', with a stylized, flowing script.

Andrea Schröder-Ehlers

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 19.01.2022:

„Lüneburg braucht mehr bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum“

Der Stadtrat möge beschließen:

Beim Bebauungsplan Nr. 174 „Am Wienebüttler Weg“ wird umgehend mit der Vorbereitung einer Teilerschließung für den bezahlbaren Geschosswohnungsbau (LÜWO und Stiftungen) sowie mit den bereits vergebenen Einfamilien- und Doppelhäusern gestartet, auch um die Fördermittel des Bundes für die Energieversorgung und die Rückführung von Niederschlagswasser (700.000€) nicht zu gefährden.

Eine Teilerschließung ist grundsätzlich technisch machbar, jedoch nur im Zusammenhang mit umfangreichen Mehrkosten.

Die Kanalisation ist im Gebiet Wienebüttel im natürlichen Gefälle vorgesehen, welches von Nordost nach West verläuft. Für eine Teilerschließung wäre die Neuplanung der gesamten Entwässerung notwendig. Das Gefälle müsste gegenläufig ausgebildet werden, dafür wären größere Tiefen der Kanalisation, erhöhte Bodenbewegungen und ein aufwendigerer Verbau notwendig. Die geplanten technischen Einrichtungen wie Rückhaltebecken, Ablauffläche und Schmutzwasserpumpwerk müssten mit voller Kapazität hergestellt werden. Im Hinblick auf eine Teilerschließung kann es aufgrund von geringeren Mengen von anfallendem Schmutzwasser aufgrund von größeren Verweilzeiten zu Faulprozessen in der Kanalisation und zu Geruchsbelästigungen im Gebiet kommen. Zusätzliche Baukosten würden auch für eine notwendige Baustraße entstehen, die als Zufahrt für die Hochbaumaßnahmen im südlichen Bereich des Gebietes erforderlich wäre.

Es würde ein größerer interner sowie externer Aufwand durch ein zusätzliches Vergabeverfahren entstehen. Falls mehrere Bauunternehmen mit der Erschließung der einzelnen Teilgebiete beauftragt werden, kann es zu gegenseitigen Behinderungen in den jeweiligen Bauabläufen kommen. Zudem können Gewährleistungsansprüche gegenüber einem Auftragnehmer durch die Arbeiten eines anderen ausgeschlossen bzw. nichtig werden. Mit einer Preiserhöhung durch die Vergabe von kleineren Mengen muss gerechnet werden.

Das durch Fördermittel finanzierte Bewässerungssystem würde für eine Teilerschließung eine Neubeantragung notwendig machen, da eine deutliche Abweichung des in den Antragsunterlagen beschriebenen Erschließungsumfangs erkennbar ist. Die Förderung des Projektes läuft über die Jahre 2021 bis 2024.

Unabhängig von den vorstehenden Ausführungen zu den geplanten Abläufen für die Erschließung des Baugebietes „Am Wienebüttler Weg“ will sich die Verwaltung kurzfristig mit der Lüneburger

Wohnungsbau GmbH (LüWoBau) und der Avacon Natur GmbH (Avacon) wegen der am 24.01.2022 eingestellten Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) abstimmen.

Hintergrund ist, dass die Avacon für das Neubaugebiet Am Wienebütteler Weg die Wärmeversorgung mit einem kalten Nahwärmenetz geplant hat. Hierbei handelt es sich um ein Konzept, dass eine 100% Klimaneutralität der Wärmeversorgung des gewährleistet. Damit dieses Konzept realisiert werden kann, ist eine Anschlussverpflichtung der Grundstückseigentümer über die Kaufverträge vorgesehen. Diese Anschlussverpflichtung dient der Sicherstellung, dass alle an dem klimaneutralen Netz teilnehmen und der Absicherung der Investitionen, die durch die Avacon für die Errichtung des kalten Nahwärmenetzes aufgebracht werden müssen. Auf Verbraucherseite bedeutet dies eine gleichmäßige Lastenverteilung und dient damit der Gewährleistung von marktgerechten und stabilen Energiekosten im Vergleich zu einer Versorgung mit fossilen Energieträgern im gesamten Gebiet. Eine Teilerschließung im Sinne einer abschnittswisen Umsetzung des Wärmekonzeptes ist technisch nicht möglich, da das kalte Nahwärmenetz verschiedene technische Komponenten enthält, die sich räumlich auf das gesamte Gebiet verteilen (Geothermiefelder in den westlichen und nördlichen Randlagen, Leitungsnetz im gesamten Gebiet) und insgesamt einander bedingen. Eine Teilumsetzung des Gebietes im Sinne einer Reduzierung der Anschlussstellen, verbunden also mit dem Entfall der Anschlussverpflichtung für alle Bauherren, müsste mit einer Erhöhung der Anschlusskostenbeiträge zu Lasten des im östlichen Gebietsteils gelegenen Geschosswohnungsbaus einhergehen, was wiederum dem Ziel marktgerechter und stabiler Energiekosten gerade auch für den Bereich des geförderten Wohnungsbaus zuwiderliefe. Zudem könnten bei Wegfall des Anschlusszwanges und der damit vermutlich verbundenen Reduzierung der Anschlussstellen die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Förderung aus dem kfw-Förderprogramm „Wärmenetze 4.0“ nicht eingehalten werden, so dass insgesamt eine Neubewertung des Investitionsbedarfs durch die Avacon notwendig würde.

Dabei werden bei Umsetzung des Wärmeversorgungskonzeptes energetische Voraussetzungen geschaffen, die es nach dem bisherigen Planungsstand der LüWoBau erst ermöglichen, unter Inanspruchnahme der BEG-Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und unter dem Druck gestiegener Baupreise den von ihr vorgesehenen geförderten Wohnungsbau im Baugebiet umzusetzen und gleichzeitig bezahlbare Mieten anbieten zu können. Zuletzt hat die LüWoBau unter Inanspruchnahme der BEG-Förderung die Umsetzung des KfW 40-Standards für das Baugebiet Am Wienebütteler Weg geplant. Ob wegen der jetzt eingestellten KfW 40-Förderung, deren Zukunft nach den Verlautbarungen des Bundeswirtschaftsministeriums zumindest in der jetzigen Form fraglich ist, eine wirtschaftliche Neubewertung durch die LüWoBau notwendig macht, bedarf einer dringenden Abstimmung unter den genannten Akteuren. Hierbei sind auch die derzeit extrem steigenden Baukosten zu thematisieren.

Die im Verfahren befindlichen Bauleitplanungen werden zügig fertiggestellt, unter Beachtung der Verpflichtung zur Errichtung von mindestens 30% bezahlbarem Wohnraum.

Der Bebauungsplan Nr. 174 ist seit dem 17.05.2021 rechtskräftig, die parallel durchgeführte 79. Änderung des Flächennutzungsplans ist seit diesem Termin wirksam.

Ein Anteil von mindestens 30 % der Wohnungen für bezahlbaren Wohnraum wird über entsprechende Vereinbarungen in den Grundstückskaufverträgen abgesichert (die HLG ist Eigentümerin aller Flächen).

Gegen den Bebauungsplan liegt eine Normenkontrollklage vor.

Die Verwaltung wird beauftragt, umgehend eine Wohnraumbedarfsanalyse zu erstellen, um den schon durch bundesweite Studien belegten weitergehenden Bedarf bis zum Jahre 2027 an bezahlbarem Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg zu konkretisieren.

Eine Wohnraumbedarfsanalyse ist ein hilfreiches Instrumentarium für die Arbeit von Politik und Verwaltung, wenn sie Daten und Prognosen in ausreichender Qualität enthält.

Sie beinhaltet die Erhebung der demografischen Situation im Einzugsbereich einschließlich des Wohnungsangebots. Belastbare Angaben zu zukünftigen Bedarfen sind abhängig von Angaben zur weiteren demografischen Entwicklung unter Berücksichtigung von Wanderungsbewegungen, von der Entwicklung der verfügbaren Einkommen, der Kostensituation für die Bauwirtschaft und den Finanzierungs- und Förderungskulissen für den Wohnungsbau – um nur einige der wichtigen Faktoren zu nennen.

Die Hansestadt Lüneburg hat ein solches Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahre 2013 vorliegen. Dessen Fortschreibung ist auch aus Sicht der Verwaltung umgehend erforderlich. Eine Vergabe bzw. Ausschreibung eines entsprechenden Auftrages wird aktuell geprüft und vorbereitet.

Diese Aktualisierung ist deshalb zeitnah nötig, da sich im November 2021 kurzfristig die Richtlinie des Wohnraumförderprogramms mit dem Runderlass Nr. 13.1.1 geändert hat. Diese Änderung der Fördergrundlage des Programms hat zur Folge, dass Mittel nur noch zur Auszahlung kommen, wenn bis spätestens zur Schlussabrechnung ein aktualisiertes Wohnraumversorgungskonzept vorliegt. Ohne ein solches Konzept ist kein geförderter Sozialwohnungs- und keine Eigentumsförderung mehr möglich.

Gundermann

Moßmann

Kosten für die Erarbeitung der Stellungnahme: 60,00 €.