

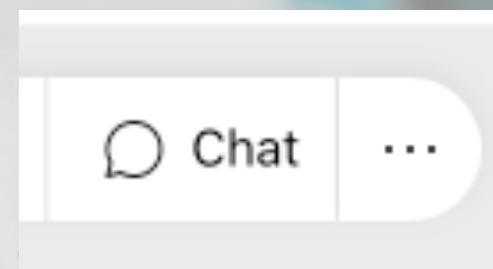
Herzlich Willkommen!

Die Veranstaltung beginnt um 18.00 Uhr

Teilen Sie uns bis dahin gern im Chatfenster

Ihren Namen, Ihre Position und den Ort, aus dem Sie kommen mit.

Dann wissen alle, wer heute dabei ist!



WOHNRAUM FÜR ALLE!

Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

ONLINE-DIALOG MIT KOMMUNALPOLITISCHEN VERTRETERINNEN UND VERTRETERN

FORUM SÜD

03. Dezember 2020



HANNOVER

WOHNRAUM FÜR ALLE!

Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

ONLINE-DIALOG MIT KOMMUNALPOLITISCHEN VERTRETERINNEN UND VERTRETERN

FORUM OST

26. November 2020



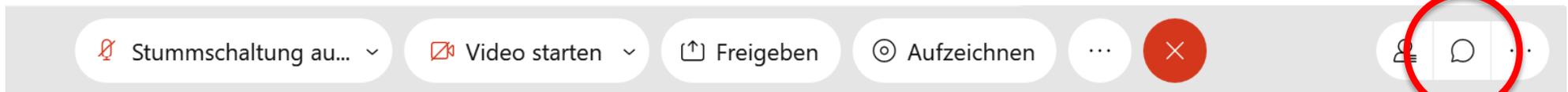
Region Hannover

WOHNRAUM FÜR ALLE!

Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Hinweise zur Kommunikation in Webex

- Bitte schalten Sie Ihre Mikrofone auf stumm
- Schreiben Sie Fragen und Kommentare gern in das Chatfenster (Symbol auf Ihrem Bildschirm unten rechts bzw. Spalte am rechten Bildrand)
- Nach Aufforderung durch die Moderation kann mit Hilfe der gedrückt gehaltenen Leertaste die Stummschaltung aufgehoben und dann gesprochen werden



WOHNRAUM FÜR ALLE!
Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Begrüßung

Gun Wittrien

stellvertretende Bürgermeisterin Gemeinde Wennigsen



WOHNRAUM FÜR ALLE!
Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Begrüßung

Christine Karasch

Dezernentin für Umwelt, Planung und Bauen, Region Hannover



WOHNRAUM FÜR ALLE!

Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

- 18.00 Uhr Begrüßung
- 18.10 Uhr WohnBauInitiative Region Hannover
Einführung
- 18.20 Uhr Bauland entwickeln – Qualitäten sichern!
Praxisinput 1
Anja Hampe Fachdienstleitung Stadtplanung, Lehrte
- 18.40 Uhr Zukunftsweisend bauen – Wohnraum für alle schaffen!
Praxisinput 2
Lars Hecht / Henrike Vogt, Entwicklungsgesellschaft Langenhagen /
Bauunternehmen ImmoControl GmbH
- 19.00 Uhr Zwei parallele Arbeitsgruppen
Diskussion mit den Online-Gästen
- 19.50 Uhr Ergebnisse der Arbeitsgruppen
- 20.00 Uhr Mehr Wohnungsbau in der Region: So kann es gehen!
Abschluss und Ausblick



WOHNRAUM FÜR ALLE!
Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

WohnBauInitiative Region Hannover

Einführung

Dr. Wolfgang Jung

Teamleitung Regionalplanung, Region Hannover

Gregor Janböcke

Teamleitung Wohnen, Dezernat 2, Region Hannover

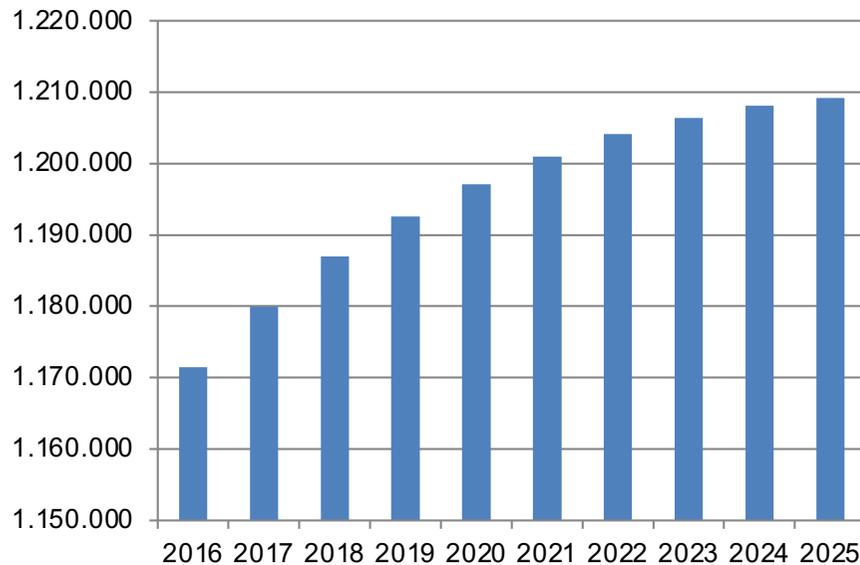


Prognose 2016-2025: Die Region wächst weiter!

Bevölkerungsprognose und Wohnungsbedarf bis 2025

Zunahme der Bevölkerung in der Region Hannover:
+ 38.000 Einwohner

Zunahme der Haushalte:
+ 18.300



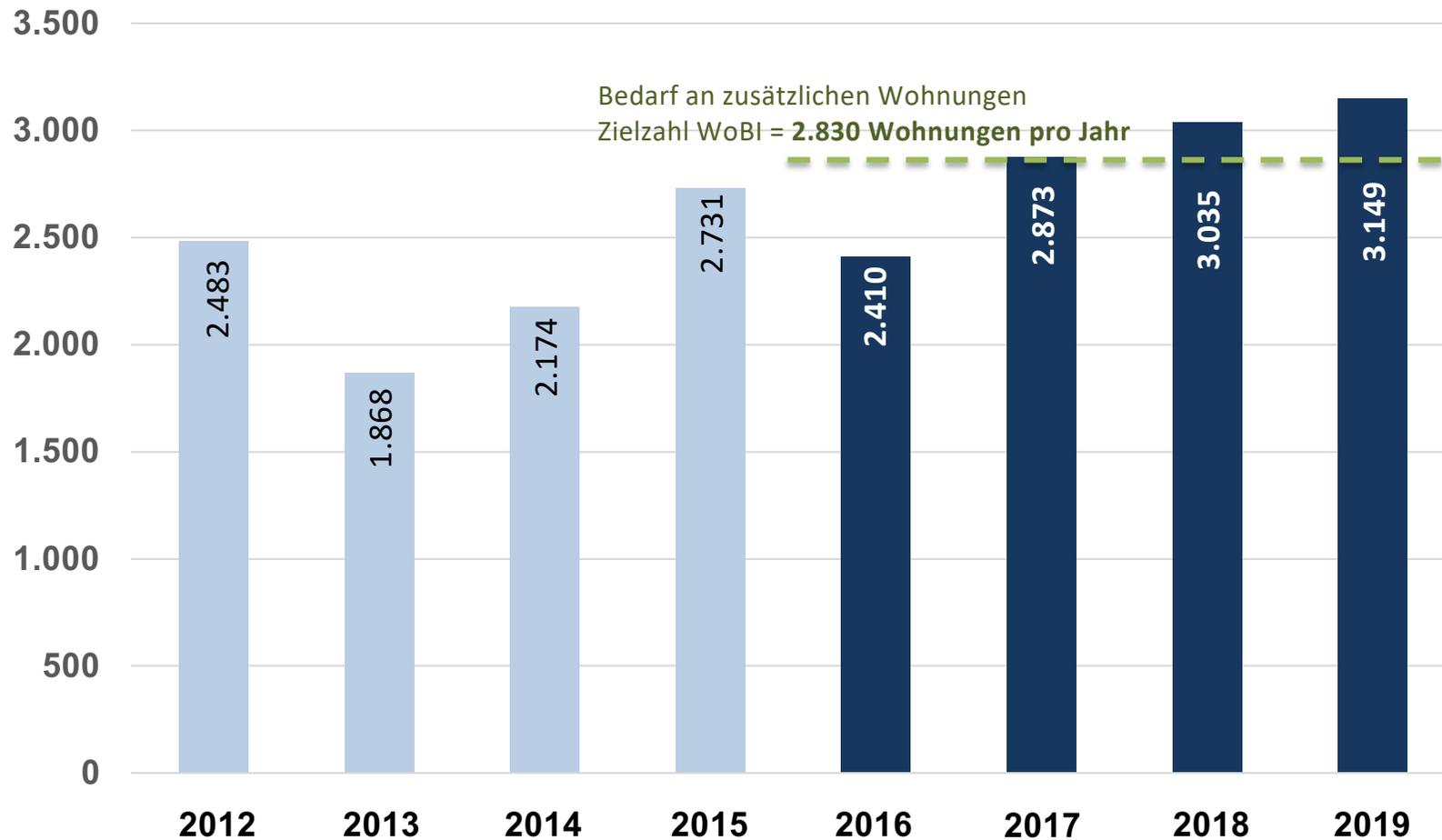
Haushaltstypus	2025
Einpersonen-HH	+8.500
Mehrpersonen-HH mit Kindern	+3.400
Sonstige Mehrpersonen-HH	+6.400
Gesamt	+18.300

Wohnungsbedarf: 28.300 WE

- Nachholbedarf 2011 - 2015: 10.000 WE
- Bedarf Zunahme der Haushalte: 18.300 WE

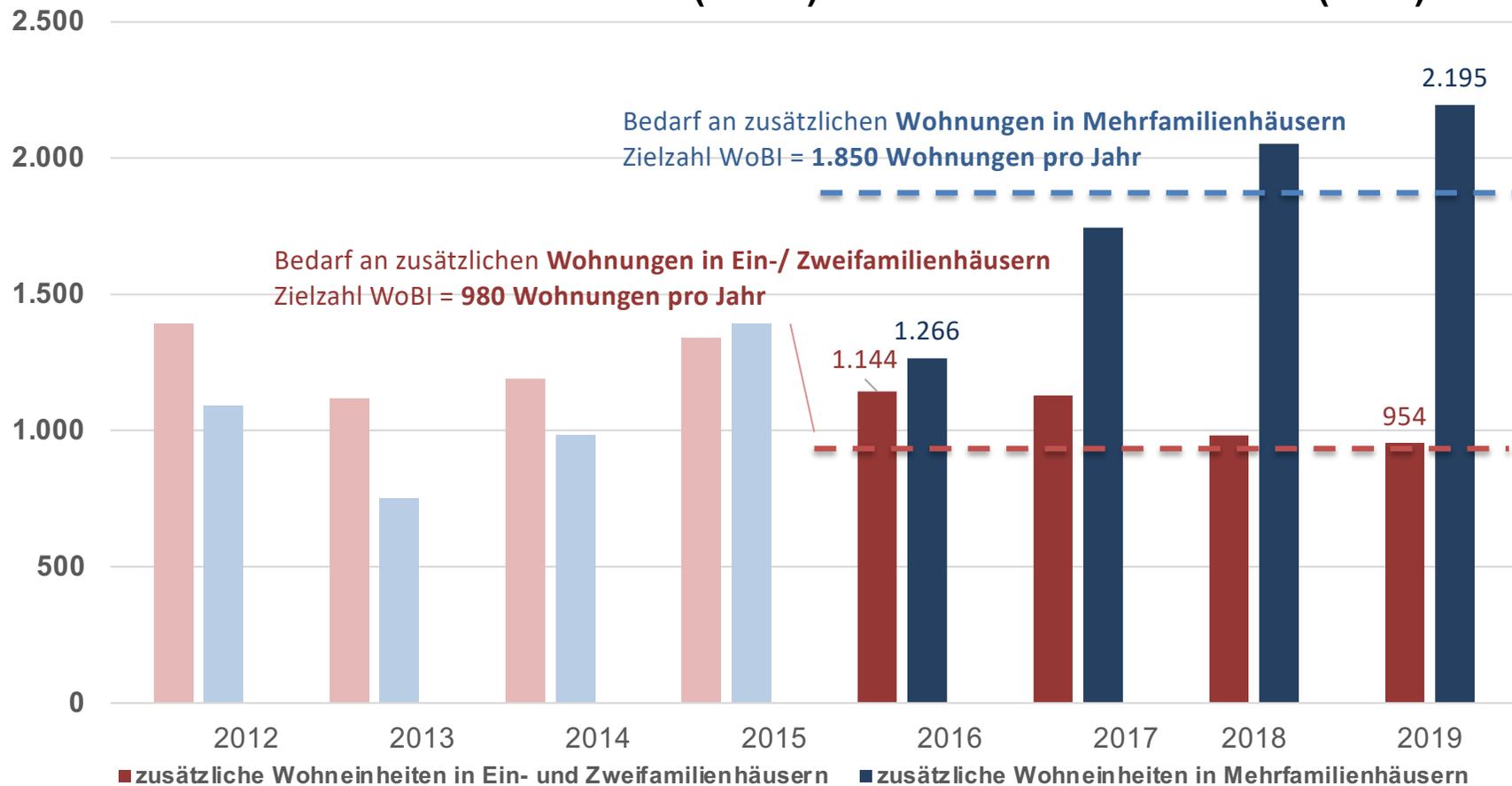
Quelle: Team 01.01 Steuerungsunterstützung und Statistik, Region Hannover

Zusätzliche Wohnungen in der Region Hannover seit 2012



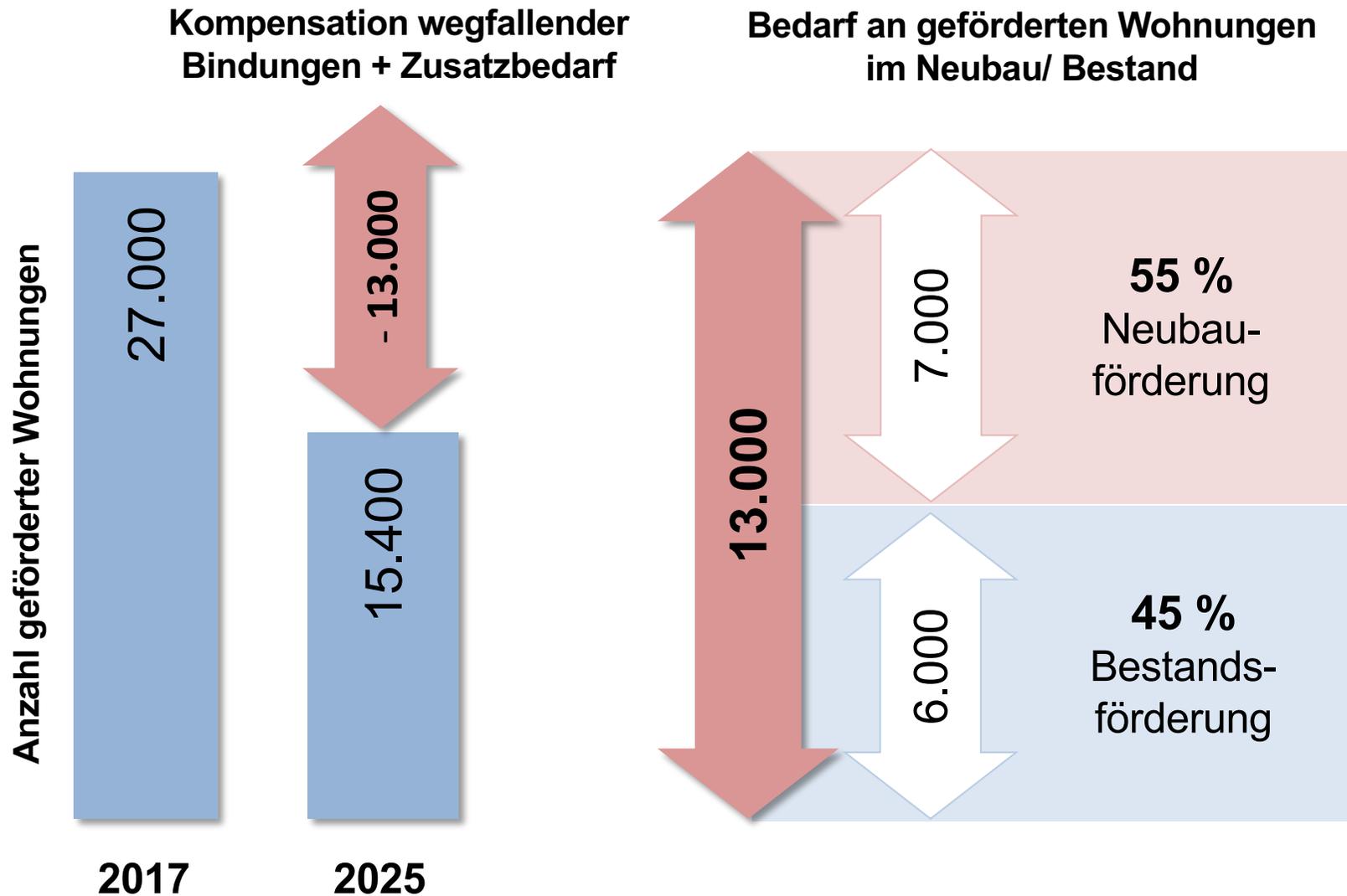
Umsetzung der Wohnungsbedarfe in der Region Hannover nach Wohnungsmarktsegmenten

Zusätzliche Wohnungen in der Region Hannover seit 2012 in Ein-/ Zweifamilienhäusern (EZFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH)



Bedarf an gefördertem Wohnraum bis 2025

Ziel: Erhalt der Bestandsquote



Planungsaufträge Regionskommunen (NBank)

Für wachsende Nachfrage planvoll und zügig bauen

Hannover
Isernhagen

Seelze
Pattensen

Wedemark
Langenhagen

Burgdorf

Laatzen
Gehrden

Mit „Innen vor Außen“ in die Stabilität

Ronnenberg
Wunstorf
Lehrte
Uetze

Hemmingen
Sehnde
Neustadt a. Rbge.

Trendwechsel: vorausschauend planen, nachhaltig entwickeln

Barsinghausen
Garbsen

Springe
Burgwedel
Wennigsen (Deister)

2025
2040

WACHSEND
WACHSEND

STABIL BIS WACHSEND
STABIL

STABIL BIS WACHSEND
SCHRUMPFEND



Region Hannover

**Entwicklungspfade der Regionskommunen (NBank):
differenzierte Neubaubedarfe, keine Wohnungsüberhänge
bis 2025**

Geschosswohnungen

Wohnungsneubaubedarfe i.H.v. ... % des Wohnungsbestandes 2017

> 5 %

2,5 - 5 %

bis 2,5 %

Burgdorf
Gehrden
Hannover
Isernhagen
Laaßen
Langenhagen
Pattensen
Seelze
Uetze
Wedemark
Wunstorf

Barsinghausen
Burgwedel Garbsen
Hemmingen Lehrte
Neustadt a. Rbge.
Ronneberg
Sehnde
Wennigsen (Deister)

Springe



**Entwicklungspfade der Regionskommunen (NBank):
differenzierte Neubaubedarfe, keine Wohnungsüberhänge
bis 2025**

Eigenheime

Wohnungsneubaubedarfe i.H.v. ... % des Wohnungsbestandes 2017

> 5 %

2,5 - 5 %

bis 2,5 %

Isernhagen
Pattensen
Seelze

Burgdorf
Gehrden
Hannover
Laatzen
Langenhagen
Lehrte
Ronnenberg
Uetze
Wedemark
Wunstorf

Barsinghausen
Burgwedel
Garbsen
Hemmingen
Neustadt a. Rbge.
Sehnde
Springe
Wennigsen (Deister)



Forum WohnBauInitiative am 24.02.2020 „Wohnraum für alle! Gemeinsam für mehr Wohnungsbau“



WOHNRAUM FÜR ALLE!
Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

DIALOG MIT KOMMUNALPOLITISCHEN
VERTRETERINNEN UND VERTRETERN

Montag, 24. Februar 2020, 17 Uhr,
im Haus der Region Hannover

Zentrale Unterstützungsthemen in den Kommunen

Themenforum 1
Bauland entwickeln! Was ist gut für meine Kommune?

Themenforum 2
Wohnraum für alle – Geht „schön, bunt und gut“ auch bezahlbar?

Themenforum 3
Qualitäten sichern! Wie sieht der Instrumentenkasten aus?



Fotos: Ines Schiermann, Region Hannover



Forum WohnBauInitiative am 24.02.2020

„Wohnraum für alle! Gemeinsam für mehr Wohnungsbau“

Ergebnisse der Foren – Unterstützungsbedarfe vor Ort

Themenforum 1 Bauland entwickeln! Was ist gut für meine Kommune?

- Strategische Baulandbevorratung unterstützen
- Angemessene Dichten umsetzen
- Generationenwechsel in Quartieren/ Ortsteilen gestalten
- Qualitative Kriterien für Baugebiete entwickeln
- Akzeptanz von Neubauprojekten sichern

Themenforum 2 Wohnraum für alle – Geht „schön, bunt und gut“ auch bezahlbar?

- Vorbehalte gegenüber sozialem Wohnungsbau abbauen
- Anforderungen und Standards im Spannungsfeld zur Wirtschaftlichkeit prüfen und formulieren
- Verknüpfung von sozialem Wohnungsbau und Quartiersentwicklung

Themenforum 3 Qualitäten sichern! Wie sieht der Instrumentenkasten aus?

- Strategien entwickeln und durchsetzen (u.a. Städtebauliche Verträge, Konzeptvergaben, Bodenvorratspolitik, Erbbaurecht, Festlegung von Sozialquoten)
- Know-How bündeln und Wissen vermitteln

Schwerpunkte der WohnBauInitiative der nächsten Jahre

KOMPAKT:

Konzentriert, verdichtet, qualitativ

Flächenaktivierungs-
strategien

Leitlinien Wohnungsbau
/ Best-Practice

Bestandsaktivierung

Wohnungsmarkt-
Monitoring

SOZIAL:

gemischt, bezahlbar, zukunftsfähig

Wohnraumförderung

WohnBauPrämie

REGIONAL:

kooperativ, integriert, akteursübergreifend

Information, Kommunikation, Kooperation



REGION HANNOVER

Dezernat III Umwelt, Planung und Bauen
Hildesheimer Str. 20
30169 Hannover

Telefon + 49 511 616 - 22565

REGION HANNOVER

Dezernat II Soziale Infrastruktur
Hildesheimer Str. 20
30169 Hannover

Telefon + 49 511 616 - 22243

Vielen Dank für Ihr Interesse!
www.hannover.de/wohnbauinitiative

WOHNRAUM FÜR ALLE!
Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Praxisinput 1:

Bauland entwickeln – Qualitäten sichern

Anja Hampe

Fachdienstleitung Stadtplanung, Lehrte

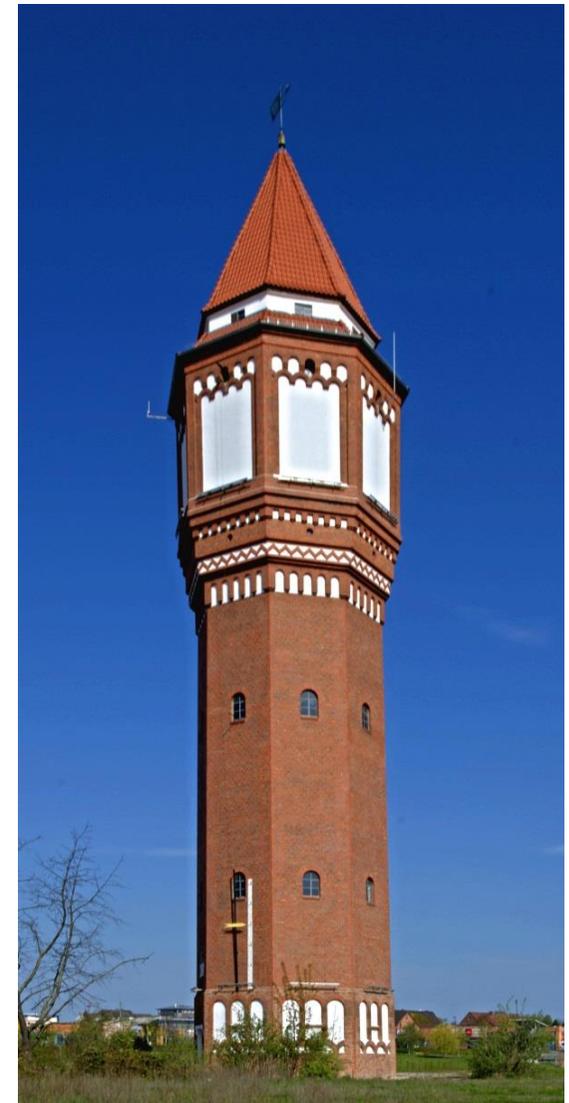


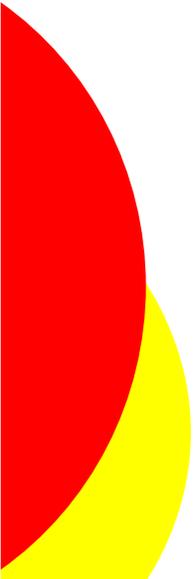


Wohnraum für alle! Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

**Online-Dialogforum der WohnBauInitiative für
die Städte und Gemeinden in der Region am
03.12.2020 - Forum Süd**

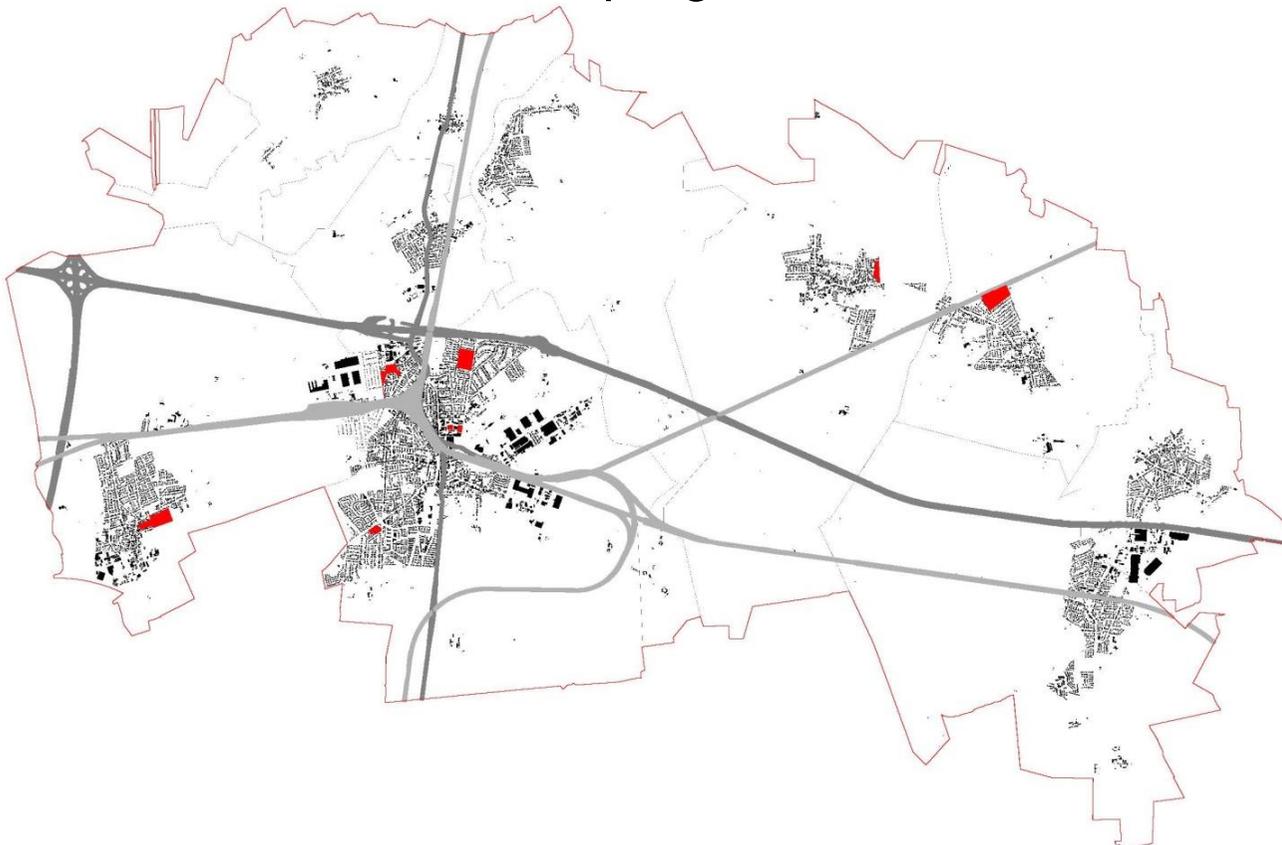
Bauland entwickeln – Qualitäten sichern!
Praxisinput Stadt Lehrte
Anja Hampe





Über Lehrte

- Ca. 45.00 Einwohner
- Kernstadt mit 9 Ortsteilen
- Moderates Wachstum bis 2029 um 2,3 % prognostiziert



- Ca. 21.000 WE in 11.100 Gebäuden
- 57% EFH/ DH und 43 % in MFH
- Wohnraumbedarf laut WRVK bis 2025:
- 1.150 WE
- 230 WE Mitbindung

Planungs- werkzeuge

Flächennutzungsplan 2007
mit
Wohnbauentwicklungsflächen



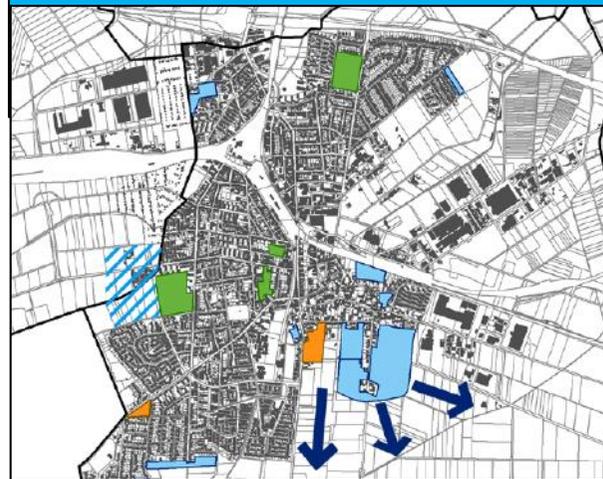
Baulückenkataster 2014
mit Potenzialen und tatsächlich
zur Verfügung stehenden
Baulücken



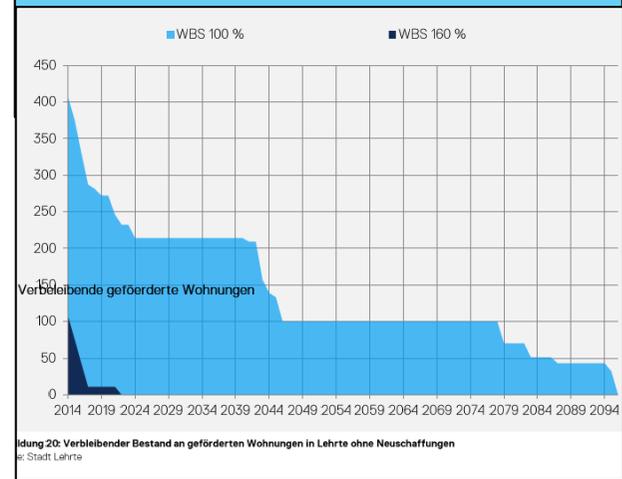
Aufbau eines
Kompensationsflächenpools



Integriertes Stadtentwicklungs-
konzept 2015
mit Kriterien und
Entwicklungsempfehlungen



Wohnraumversorgungskonzept
2015
mit Handlungsempfehlungen und
zukünftigen Wohnraumbedarf



Baulandwerkzeuge

Lehrter

Wohnungsbaugesellschaft

- Städtische Beteiligung 85 %
- Mehr als 1.000 Wohnungen im Bestand

Seit 1950

Neubauvorhaben der LWB

- Entwicklung von MFH und bzw. Wohnquartieren mit Mitteln der Wohnbauförderung
- Innenentwicklungsflächen (Nachnutzung BBS, Stadtwerke) sowie Nachverdichtung

Seit 2015

„Hybrid“

- Entwicklung und Realisierung Baugebiet durch LWB mit hohem Anteil MFH und Mietbindung

Seit 2018

Kommunales Bauland

- 1 ha-Regel
- Entwicklung und Vermarktung von Baugebieten durch Stadt mit EFH/DH, RH und MFH
- Festlegung von Kaufpreis und Vergaberichtlinien durch den Rat

Seit 1990 er Jahren

Konzeptvergabe

- Für Reihen- und Mehrfamilienhäuser
- 20 % WE mit Mietbindung im MFH
- Beurteilung von Gestaltungs- und Wohnqualitäten
- Festschreibung Mietbindung und Qualitäten in Kaufverträgen

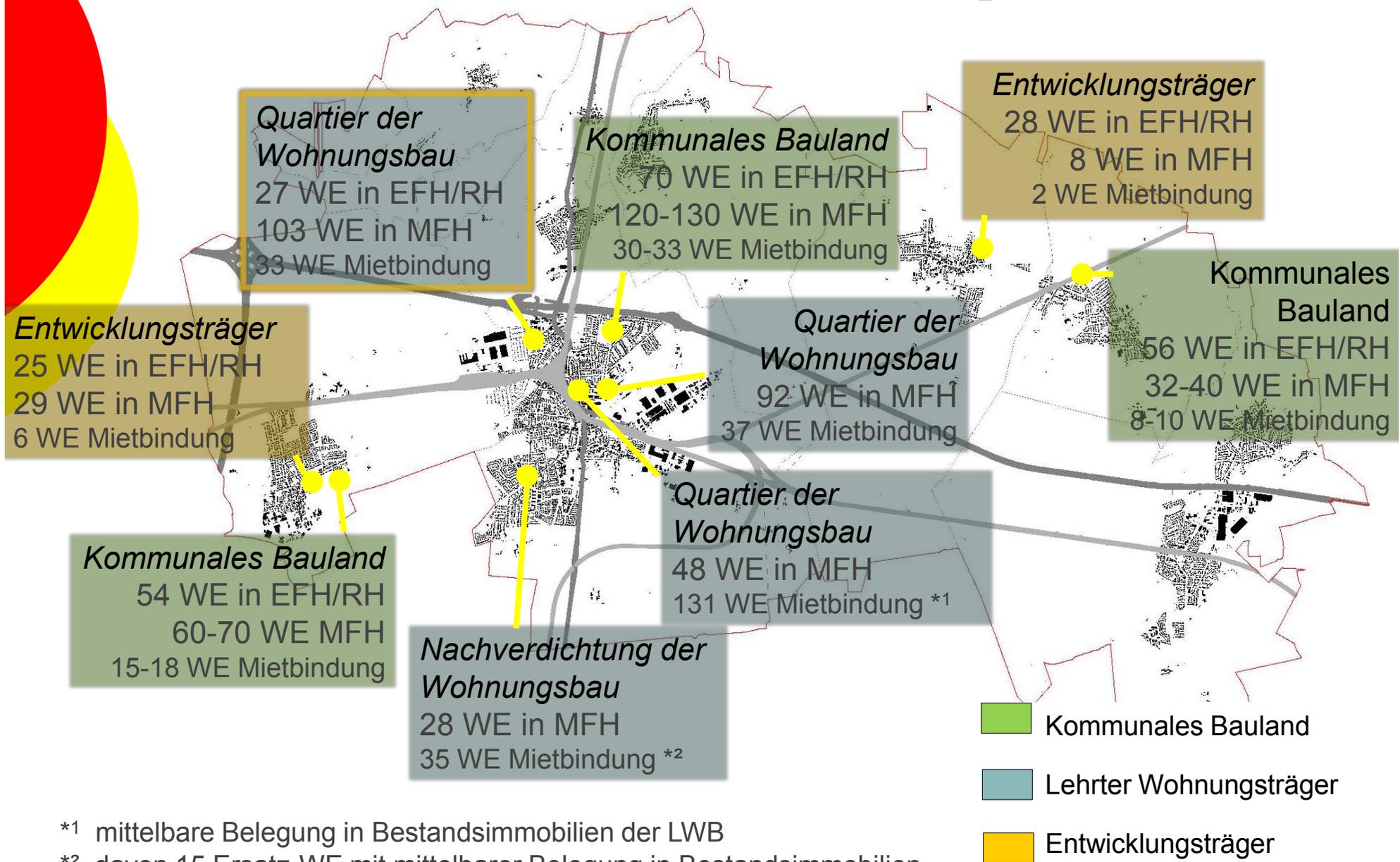
Seit 2019

Entwicklungsträger

- In begründeten Ausnahmefällen
- Abschluss Städtebaulicher Verträge
- 20 % WE mit Mietbindung im MFH
- Festschreibung Mietbindung im Vertrag und Grundbuch

Seit 2018

Aktuelle Wohnbauentwicklung seit 2015



*1 mittelbare Belegung in Bestandsimmobilien der LWB

*2 davon 15 Ersatz-WE mit mittelbarer Belegung in Bestandsimmobilien der LW

Aktuelle Wohnbauentwicklung seit 2015

	EZFH / RH	MFH	Gesamt	WE mit Mietbindung
Kommunales Bauland	180	ca. 240	ca. 420	ca. 50
Vorhabenträger	71	37	108	8
Lehrter Wohnungsbau GmbH	27	271	298	90 + 146 mittelbar
Insgesamt	278	548	826	136 + 146 mittelbar

- Fokus liegt auf gemischtem Wohnraumangebot
- Standorte in Kernstadt und OT
- Lage: bevorzugt Innenentwicklung
- Intensivierung des Angebotes für einkommensschwache Haushalte > mind. 20 % in MFH
- Ergänzende Infrastruktur: Kita im Baugebiet

Baugebiet Manskestraße in Lehrte

- Kommunales Bauland als Innenentwicklung mit gemischter Bebauungsstruktur
- Verlagerung einer Kleingartenanlage



Mehrfamilienhäuser

- ca. 120-130 Wohneinheiten
- Förderquote mind. 20 %

Reihenhäuser

- ca. 35 Wohneinheiten

Doppelhäuser

- ca. 8 Wohneinheiten

Einfamilienhäuser

- ca. 27 Wohneinheiten

Kindertagesstätte

- mit 4 Gruppen

Insgesamt ca. 190-200 WE

STADT
LEHRTE

Gartenquartier in Lehrte



- Innenentwicklung
- Entwicklung und Realisierung eines Baugebiet durch LWB mit hohem Anteil MFH und Mietbindung
- Einbindung des vorhandenen Flüchtlingswohnheimes



8 Mehrfamilienhäuser

- ca. 100 Wohneinheiten
- Förderquote mind. 30 %

Reihenhäuser

- 12 Wohneinheiten

Doppelhäuser

- 15 Wohneinheiten

Kindertagesstätte

- mit 4 Gruppen und Familienzentrum

Insgesamt ca. 130 WE

Quartier 16 der Lehrter Wohnungsbau in Lehrte



- Innenentwicklungsflächen auf Flächen der ehemaligen BBS im Zentrum von Lehrte
- Entwicklung eines Wohnquartiers mit Mitteln der Wohnbauförderung in 2015/16
- Planungsrecht gem. § 34 BauGB

Quartier 16 als Mehrfamilienhäuser

- 48 Wohneinheiten
- Mietbindung für 131 WE in mittelbarer Belegung in Bestandsimmobilien der LWB mit Mitteln der Wohnbauförderung
- 5 Gewerbeeinheiten



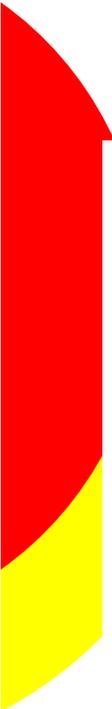
Quartier Am Stadtpark in Lehrte

- Innenentwicklungsflächen auf Flächen der ehemaligen Stadtwerke im Zentrum von Lehrte
- Entwicklung eines Wohnquartiers mit Mitteln der Wohnbauförderung



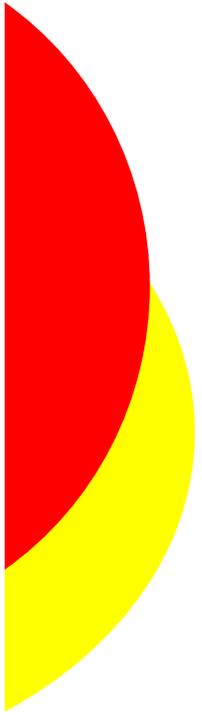
Quartier Am Stadtpark als Mehrfamilienhäuser

- 92 Wohneinheiten
- davon 37 mit Mitteln der Wohnbauförderung
- Baubeginn 2021
- Fertigstellung 2023

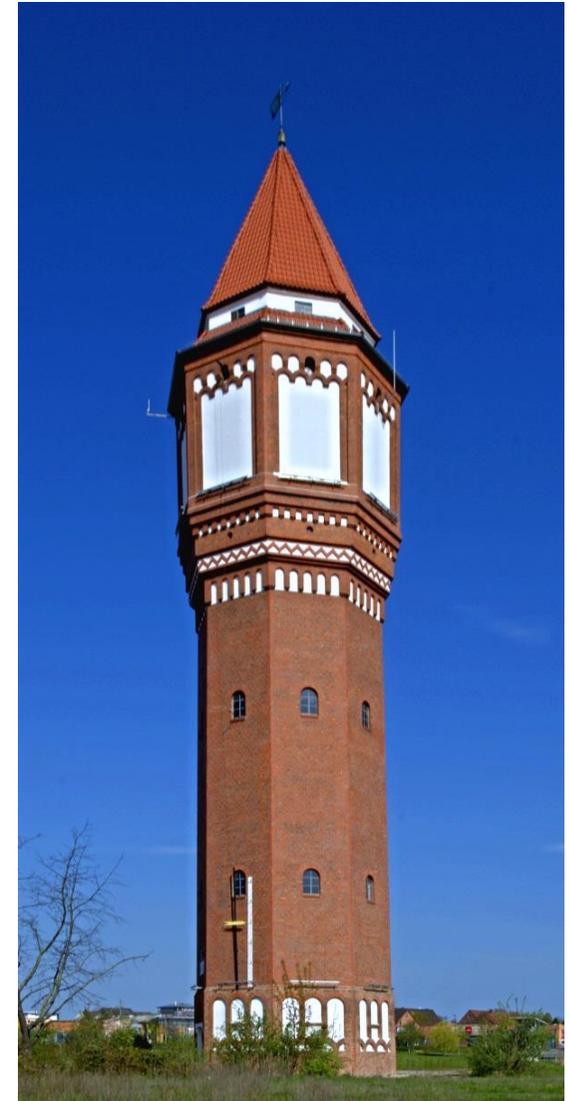


Fazit

- Es braucht ein klares **Bekenntnis** zur Schaffung von Wohnraum.
- Vielschichtige **Bausteine** führen zum Ziel.
- Sehr gute Erfahrungen mit **kommunalen Bauland** und der **eigenen Wohnungsbaugesellschaft**
- Auch im privaten Bereich ist ebenfalls eine hohe Bautätigkeit zu verzeichnen, insbesondere in **Baulücken** oder als Ersatzneubau von Einfamilienhäusern durch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten.
- Das Baulückenkataster greift nicht direkt.
- Hergeleiteter **Wohnraumbedarf** des WRVK wird durch geplantes Bauvolumen annähernd erreicht.
- Die **Infrastruktur** muss mitwachsen!
- Weiterhin **hohe Nachfrage** in allen Segmenten bei steigenden Preisen
- Bautätigkeit wird von vielen Akteuren als **Investment** mit Gewinnerzielung angesehen.
- **Flächenverfügbarkeit** ist Hemmnis für Entwicklung



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!



WOHNRAUM FÜR ALLE!
Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Praxisinput 2:

**Zukunftsweisend bauen –
Wohnraum für alle schaffen**

Lars Hecht

Entwicklungsgesellschaft Langenhagen

Henrike Vogt

Geschäftsführerin Bauunternehmen ImmoControl GmbH



Wohnbauinitiative

Region Hannover

Herzlich Willkommen

Praxisinput 2 – Projekt Preisgünstiger Wohnungsbau
der Entwicklungsgesellschaft Langenhagen mbH



Entwicklungsgesellschaft
Langenhagen mbH



ImmoControl

Entwicklungsgesellschaft Langenhagen

Preisgünstiger Wohnungsbau

- Hoher Wohnraumbedarf, angespannter Wohnungsmarkt, steigende Mieten, Wegfall von Belegungsbindungen im sozialen Wohnungsbau (2015)
- WRVK 2017 bestätigt Bedarfe (2200 WE bis 2030 in nahezu allen Segmenten)
- Politische Beschlüsse – Wohnungsbau EL
- Allgemeiner geförderter Mietwohnungsneubau (B-Schein-Wohnungen)
- Grundstücksuntersuchungen (§ 34er und vereinfachte B-PlanÄnd für Flächen im städtischen Eigentum)

Entwicklungsgesellschaft Langenhagen

Preisgünstiger Wohnungsbau

- Vier Flächen mit kurzfristiger Entwicklungsmöglichkeit
- Relativ geringer Umfang, geringe Verdichtung (1 x III, 3 x II)
= 100 % Belegungsbindung für Entlastung des Wohnungsmarktes
- Prüfung Rahmenbedingungen:
 - Bodengutachten
 - KMU
 - Machbarkeitsstudien (Vorplanung)
(Ende 2017)
- Planungsrechnungen EL:
 - Kostenschätzung Vorplanung
 - Erbbaurechte (günstiger ErbBZins)
 - Kapitalbedarf und -beschaffung, Schuldendienst
 - Ansätze II. BV, Mieteinnahmen
 - Regelm. Fortschreibung

Entwicklungsgesellschaft Langenhagen

Preisgünstiger Wohnungsbau

- Vergabeverfahren:
 - Vergabeunterlagen (2018)
 - Ergebnis Machbarkeitsstudie = 3.500 m² – ca. 63 WE
 - Erhebung Bedarf
 - FLB, Leistungsbeschreibung (LV)
 - Beschreibung der Grundstücke
 - Ausstattung
 - Vorabstimmung Fördermittelgeber
 - Vergabeverfahren (Verhandlungsverfahren TU-Vertrag, EU-weit – 2018)
 - Kriterien: 60% Preis, 40% Qualität
 - Endgültiges Angebot = Finale Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Vertragsabschluss EL ./ Immo-Control
- Umsetzung (BG-Verf., Förderanträge, Umsetzung - schrittweise)

Entwicklungsgesellschaft Langenhagen

Vier Teilprojekte

Krähenwinkel - 12 Wohneinheiten



Engelbostel - 24 Wohneinheiten



Baubeginn Juli 2019,
erste Fertigstellung Juli 2020
letztes Objekt Juni 2021 fertig.

Langenhagen - 17 Wohneinheiten



Alt-Engelbostel - 10 Wohneinheiten

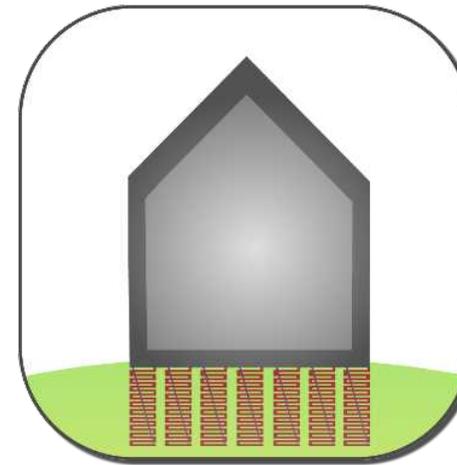


Das ClimaBalance-Haus

Erdwärme



Es geht doch!



- Ganzjahresspeicher im Boden
- Ideale Vorlauftemperaturen für eine Wärmepumpe
- Im Sommer kann Überenergie eingespeichert werden
- Im Winter profitieren von höheren Vorlauftemperaturen

Das ClimaBalance-Haus Wärmepumpe



Es geht doch!



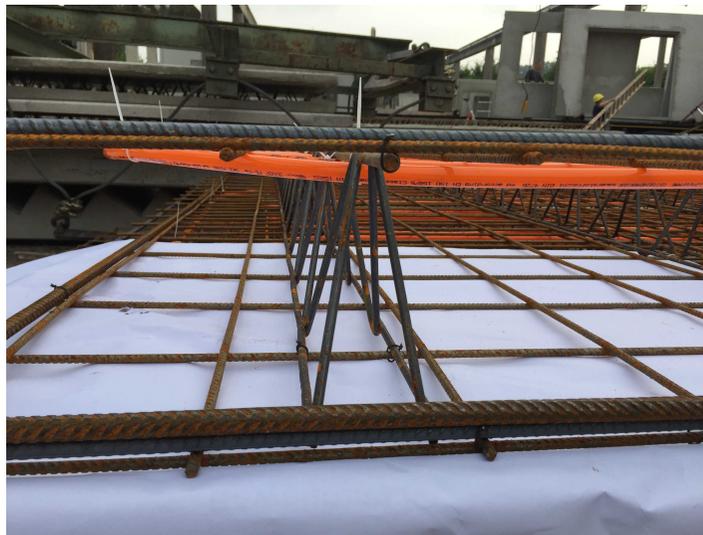
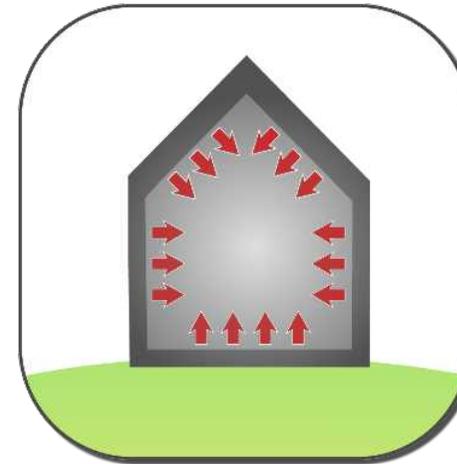
- Bringt die Wärme aus dem Boden auf nutzbares Niveau
- Mit sommerlicher Kühlfunktion

Das ClimaBalance-Haus

Umhüllungstemperierung



Es geht doch!



- In-Haus Speicher
- Niedrigste Vorlauftemperaturen bei der Wärmeverteilung
- Im Sommer kann Überenergie nach draußen befördert werden
- Im Winter angenehmste Temperaturen (Speckstein-Effekt)

Das ClimaBalance-Haus Wärmerückgewinnung



Es geht doch!



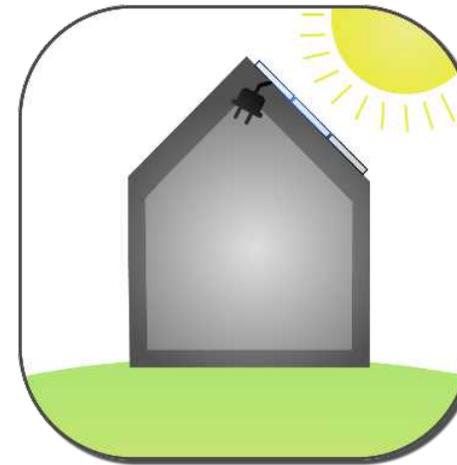
- Energie in der Luft vorhanden
- Kann genutzt werden zur Erzeugung des Warmwassers
- Nur geringe Verluste durch Lüftung
- Nachströmöffnungen in den Fenstern (Fensterfalzlüfter)

Das ClimaBalance-Haus

Solarenergie



Es geht doch!



- Restenergie durch Photovoltaik
- Hohe Eigennutzung

**Vielen] Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

WOHNRAUM FÜR ALLE!

Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Einführung in die Arbeitsgruppen

Arbeitsgruppe 1

**Bauland entwickeln –
Qualitäten sichern**

Themen:

- **Kommunale
Baulandbevorratung**
- **Kriterien für die
Baulandausweisung**
- **Akzeptanz von
Innenentwicklung**
- **Steuerungsinstrumente**

Moderation: Kirsten Klehn

Arbeitsgruppe 2

**Zukunftsweisend bauen –
Wohnraum für alle schaffen**

Themen:

- **Zielgruppen**
- **Geförderter Wohnungsbau**
- **Dichte**
- **Infrastruktur und
Wohnumfeldqualität**

Moderation: Lisa Nieße & Klaus
Habermann-Nieße



WOHNRAUM FÜR ALLE!

Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Teilgruppen-Sitzungen wurden gestartet ×

Sie wurden der Sitzung **AG 2: Zukunftsweisend bauen
- Wohnraum für alle schaffen** zugewiesen.

Später beitreten **Jetzt beitreten**



WOHNRAUM FÜR ALLE!
Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Arbeitsgruppe 1:

Bauland entwickeln – Qualitäten sichern

Kirsten Klehn

plan zwei Stadtplanung und Architektur



WOHNRAUM FÜR ALLE!

Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Baulandbevorratung:

- Machen wir
- Ist in Vorbereitung
- Ist kein Thema für uns



WOHNRAUM FÜR ALLE!

Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Unsere Instrumente sind:

- Städtebaulicher Vertrag
- Konzeptvergabe
- Quoten für den geförderten Wohnungsbau
- Erbbaurecht
- Wettbewerbe
- Beteiligung



WOHNRAUM FÜR ALLE!
Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Kurzbericht aus den Arbeitsgruppen

AG 1: Bauland entwickeln – Qualitäten sichern

Kirsten Klehn

AG 2: Zukunftsweisend bauen – Wohnraum für alle schaffen

Lisa Niese



WOHNRAUM FÜR ALLE!
Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

„Für eine
zukunftsfähige
Wohnbaulandentwicklung
benötigen wir

...“



WOHNRAUM FÜR ALLE!
Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Abschluss und Ausblick

Mehr Wohnungsbau in der Region: So kann es gehen

Dr. Andrea Hanke

Dezernentin für Soziale Infrastruktur, Region Hannover

Christine Karasch

Dezernentin für Umwelt, Planung und Bauen, Region Hannover



**HAN
NOV
ER** 

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!



Region Hannover