



Projektvorstellung Baugebiet „Am Steffensberge“ in Bovenden

Der Flecken Bovenden liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Universitätsstadt Göttingen, die seit Jahren mit einem sehr angespannten Wohnungsmarkt zu kämpfen hat. Dieser Siedlungsdruck beeinflusst mittlerweile auch die Nachbargemeinden, in denen stetig steigende Grundstücks- und Immobilienpreise zu verzeichnen sind.

Vor diesem Hintergrund wuchs in Bovenden und im Landkreis Göttingen der politische Wille, bezahlbaren Wohnraum bei einem ausgeglichenen wirtschaftlichen Ergebnis zu schaffen.

Um die Projektidee in die Tat umzusetzen, wurden von der Politik neben der örtlichen Verwaltung auch die Kreiswohnbau Osterode/Göttingen GmbH sowie die Geschäftsstelle Göttingen der NLG mit dem Projekt betraut. Das Resultat des Abstimmungsprozesses war das gemeinsame Ziel, bezahlbaren Wohnraum in Bovenden zu realisieren.

Die Aufgabe der NLG war es, erschlossenes und preisgünstiges Bauland unterhalb der marktüblichen Grundstückspreise von 200 Euro/m² bereitzustellen.

Da keine gemeindeeigenen Wohnbaulandflächen zur Verfügung standen, wurden geeignete Privatgrundstücke lokalisiert. Hier waren im Rahmen der Ankaufsverhandlungen wirtschaftliche Hürden zu überwinden, in dem tragfähige Lösungen im Sinne des Projektzieles für alle Beteiligten gefunden wurden.

Die notwendige Bauleitplanung und das erschließungstechnische Konzept wurden in enger Abstimmung mit der Gemeinde und den Investoren der Hochbauvorhaben erarbeitet, um ein wirtschaftliches Optimum zu erreichen.

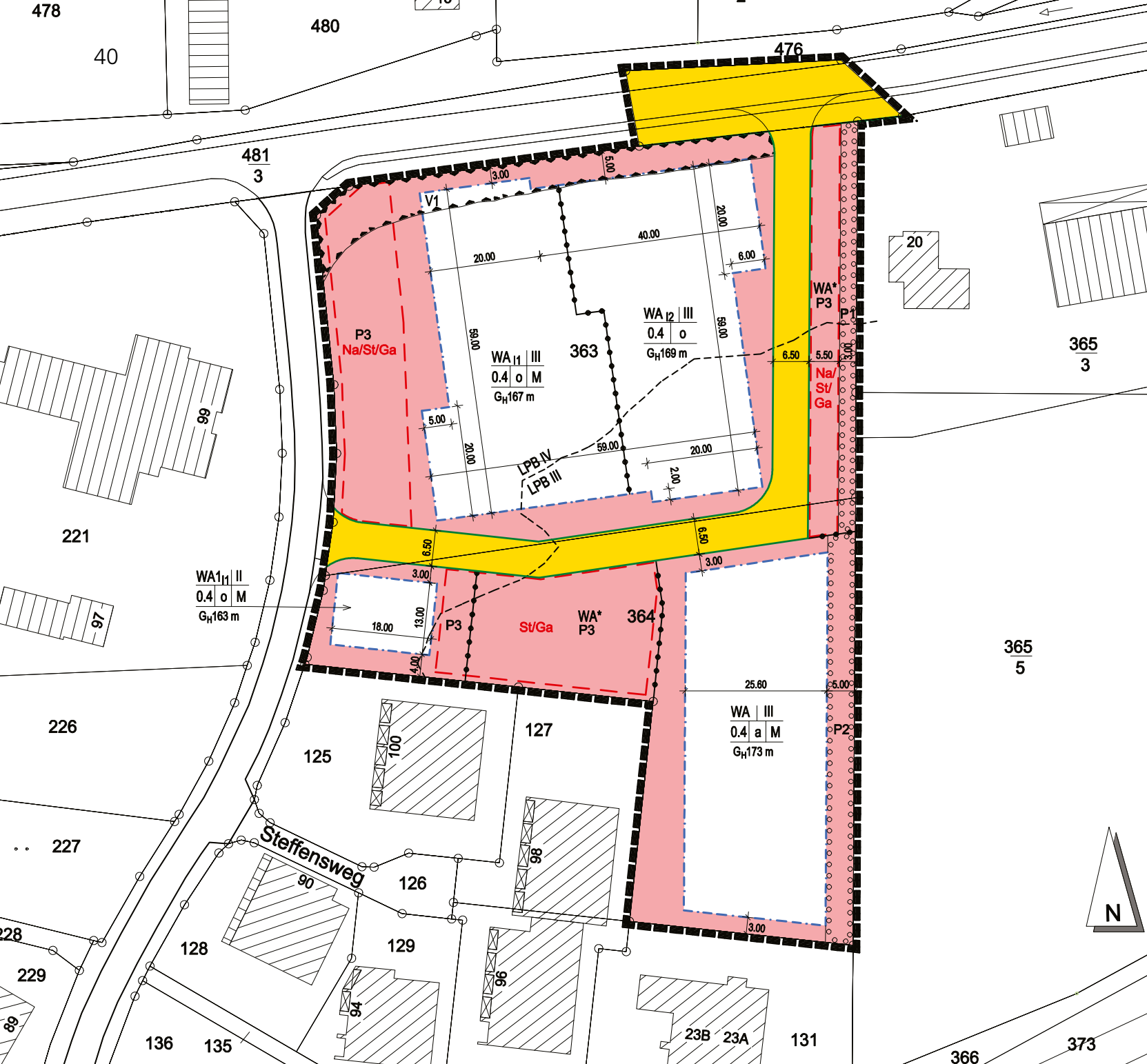
Der Grundstückspreis konnte somit mit 160 Euro/Quadratmeter für erschlossenes Bauland um 20 Prozent unter dem marktüblichen Preisniveau gehalten werden.

Um die erforderliche Baugenehmigung und Realisierung des Bauvorhabens zeitnah zu gewährleisten, hat die Kreiswohnbau Osterode/Göttingen GmbH ihre Planungen für 72 Wohneinheiten parallel zur Baureifmachung vorangetrieben. Ferner wurden Förderungsmittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau beantragt und von der Investitions- und Förderbank Niedersachsen in Hannover bereitgestellt. Die Mietwohnungen werden zu den im geförderten Wohnungsbau üblichen Mieten dem lokalen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt.

Letztendlich konnte das Projekt vom Flächenankauf bis zum bezugsfertigen Hochbau innerhalb von vier Jahren realisiert werden.

Resümee

Eine Projektidee braucht verlässliche Partner mit einem frühzeitigen Kommittent, um das Ziel bezahlbares Wohnen erfolgreich umzusetzen. ←



Bauland ist seit Jahren ein kniffliges Thema – nicht nur in Niedersachsen. Der allgemeine Tenor: Es gibt zu wenig Baugrundstücke, die Flächen sind zu teuer, und am Ende bekommen immer die Falschen den Zuschlag. Gerade in Zeiten, in denen der öffentlich geförderte Wohnungsbau forciert wird, um endlich das Angebot an bezahlbaren Wohnungen zu verbessern, wird nun von vielen Seiten ein nachhaltiges Baulandmanagement gefordert. Im Bündnis für bezahlbares Wohnen geriet schnell die Niedersächsische Landesgesellschaft in den Fokus. Wie die NLG arbeitet und wie sich dies auf lokaler Ebene widerspiegelt, darüber hat das magazin mit vier Akteuren aus dem Landkreis Göttingen gesprochen.



BERNHARD REUTER

Landrat des Landkreises Göttingen

magazin: Herr Reuter, wie stellt sich der Wohnungsmarkt in Ihrem Landkreis dar, und wo drückt der Schuh besonders?

Bernhard Reuter: Im Landkreis Göttingen haben wir es mit einem extrem gespaltenen Wohnungsmarkt zu tun. In der Stadt Göttingen einschließlich des „Speckgürtels“ überschreitet die Nachfrage das Angebot sehr deutlich, infolgedessen sind die Mieten sehr hoch und steigen seit Jahren. An den Rändern des Landkreises dagegen gibt es nach wie vor erhebliche Leerstände. Entsprechend ist das Mietpreisniveau moderat. Dazwischen liegen die Mittelzentren Duderstadt, Hann. Münden und Osterode, bei denen die Leerstände in den letzten Jahren erheblich zurückgegangen sind und sich weitgehend auf unattraktive Lagen und Immobilien beschränken. Insofern stehen wir vor einer doppelten Herausforderung: In der Mitte des Landkreises bezahlbaren Wohnraum schaffen und an der Peripherie Leerstände verhindern oder so managen, dass die Strukturen der Daseinsvorsorge stabilisiert werden können.

magazin: Welche Faktoren sind aus Ihrer Sicht entscheidend, um mehr bezahlbaren Wohnraum im Ballungsraum Göttingen und im weiteren Landkreis schaffen zu können?

Reuter: Erstens müssen die Gemeinden im Zentrum des Landkreises, zum Teil auch in den Mittelzentren, in der Bauleitplanung bedarfsgerecht Flächen zur Verfügung stellen. Zweitens bedarf es einer Verstärkung der öffentlichen Förderung von Wohnraum. Das werden private Investoren allein nicht schaffen. Drittens sehe ich kommunale Wohnungsbaugesellschaften in der Pflicht, ihre Kraft auf bezahlbaren Wohnraum zu fokussieren, selbstverständlich ohne die Bestandspflege zu vernachlässigen. Grundlage dafür ist, dass das Land ausreichend Mittel für die Wohnbauförderung zur Verfügung stellt.

magazin: Welche Rolle spielen die Kreiswohnungsbau und die NLG bei der Problembewältigung?

Reuter: Genau dieser Aufgabe kommt die Kreiswohnungsbau – an der zu zwei Drittel der Landkreis, aber auch die Gemeinden beteiligt sind – nach. Im Speckgürtel der Stadt Göttingen, in den Gemeinden Bovenden und Rosdorf, investiert die Kreiswohnungsbau in erheblichem Umfang in Neubauten, zum großen Teil im öffentlich geförderten Bereich. Es entstehen zahlreiche attraktive und zugleich bezahlbare Wohnungen. Erste Objekte sind bereits fertiggestellt und vermietet, weitere im Bau, andere in der Planung. Die NLG ist ein wichtiger Partner, um bei der Flächenbeschaffung und Ausweisung von Ausgleichsflächen zu helfen. Das ist erforderlich, weil gerade an den Standorten mit großem Wohnungsbedarf die Flächenverfügbarkeit ein gravierender Engpass ist.

magazin: Bovenden ist ein gutes Beispiel. Wie und wo geht es weiter?

Reuter: Der Kreistag hat auf meinen Vorschlag hin beschlossen, unserer Kreiswohnungsbau zusätzliches Eigenkapital in Höhe von vier Millionen Euro zur Verfügung zu stellen. Der Flecken Bovenden beteiligt sich mit einer Million Euro. Dies bedeutet, dass die Kreiswohnungsbau wirtschaftlich in der Lage ist, gleichzeitig die Pflege des Bestandes, die Modernisierung bestehenden Wohnraumes und die Neubautätigkeiten zu schultern. Wir prüfen weitere Standorte rund um die Stadt Göttingen, die sich für Geschossflächenwohnungsbau eignen. Dabei ist immer zu beachten, dass die öffentliche Infrastruktur der Daseinsvorsorge für eine entsprechende Entwicklung vorhanden ist oder zu vertretbaren Kosten zeitnah geschaffen werden kann.

magazin: Vielen Dank, Herr Landrat, für das Gespräch. ←



THOMAS BRANDES
Bürgermeister von Bovenden

magazin: Herr Brandes, Sie sind seit 2014 Bürgermeister von Bovenden. Stellen Sie uns doch bitte kurz Ihre Gemeinde vor.

Thomas Brandes: Der Flecken Bovenden ist eine Gemeinde mit acht Ortschaften und rund 14000 Einwohnern im unmittelbaren Umfeld der Universitätsstadt Göttingen, wovon gut die Hälfte der Einwohner im Kernort Bovenden lebt. Im Gegensatz zu vielen Gemeinden in Südniedersachsen verzeichnen wir steigende Einwohnerzahlen. Dies ist eine sehr gute Entwicklung, die nicht zuletzt an der sehr guten Infrastruktur liegt. Als familienfreundliche Gemeinde bietet der Flecken Bovenden für Familien umfassende Betreuungsmöglichkeiten für Kinder in fast allen Ortschaften. Ein Ganztagsangebot in den Kindertagesstätten ist die Regel und für Schulkinder gibt es neben der Hortbetreuung an jedem der vier Schulstandorte auch eine Ganztagsbetreuung. Der kleinstädtisch geprägte Kernort bietet neben vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten auch Arztpraxen, Einzelhandelsgeschäfte und eine Bibliothek. Über die Gemeindegrenzen hinaus bekannt ist der lebendige und hochfrequentierte Wochenmarkt. Mitten im Zentrum können Seniorinnen und Senioren in altengerechten Wohnungen selbstbestimmt leben. Auch ein Seniorenpflegeheim ist im Kernort Bovenden vorhanden.

Bürgerschaftliches Engagement kommt durch die Bürgerstiftung Bovenden zum Ausdruck, die sich in allen Ortschaften für viele gute Projekte finanziell engagiert. Jede Ortschaft ist individuell geprägt durch Menschen und Vereine, die sich aktiv für ihren Ort engagieren. Moderne und gepflegte Sportanlagen sowie in den letzten Jahren modernisierte Sporthallen stehen den Sportvereinen zur Verfügung. Ein Highlight ist das idyllisch gelegene kommunale Freibad. Auch landschaftlich und touristisch gibt es einiges zu entdecken. Neben einer intakten Natur und eingerahmt von Waldgebieten ist unser Wahrzeichen, die Burg Plesse mit seinen markanten Türmen weithin sichtbar.

magazin: Was sind Ihre Ziele für Bovenden in den nächsten fünf bis zehn Jahren?

Brandes: In den nächsten Jahren ist mir wichtig, unser kreisweit vorbildliches Angebot an Betreuungsleistungen in den Kindertagesstätten beizubehalten und bei Bedarf auszubauen. Dies gilt auch für die Grundschulen, die weiterhin gut unterhalten und ausgestattet werden müssen, damit alle Kinder ein gutes Lernumfeld bekommen und damit gleiche Bildungschancen bestehen. Es ist mir wichtig, dass Familien ihre Kinder zu den benötigten Zeiten ganztags gut betreut wissen, damit gerade Frauen, aber natürlich auch Männer, die Möglichkeit haben, Familie und Beruf unter einen Hut zu bringen.

Weiterhin benötigen wir in Bovenden mehr bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum, insbesondere für Seniorinnen und Senioren, die selbstbestimmt im Flecken Bovenden weiter leben möchten. In den letzten Jahrzehnten sind im Flecken Bovenden vorwiegend Einfamilienhäuser entstanden, so dass es einen Nachholbedarf an Mietwohnungen gibt. Durch die Zusammenarbeit mit der Kreiswohnbau Osterode/Göttingen und der fertiggestellten bzw. im Bau befindlichen Mehrfamilienhäuser mit über 90 Wohneinheiten verzeichnen wir eine sehr gute Entwicklung.

Nicht zuletzt muss es uns gemeinsam gelingen, einerseits die Herausforderungen des Klima-, Umwelt- und Naturschutzes stärker zu berücksichtigen und gleichzeitig die gemeindliche Infrastruktur entsprechend der Nachfrage, nicht zuletzt nach Wohnraum, moderat weiterzuentwickeln. Ein Schwarz-Weiß-Denken, wie ich es seit einigen Jahren verstärkt wahrnehme, gilt es zu überwinden. Hieran will ich mitarbeiten.



Ihr Energiepartner. Ganz persönlich.

Vertrauen Sie auf einen Energiepartner, der die Anforderungen der Wohnungswirtschaft kennt. Der Erfahrung und Innovation einsetzt und so die besten Lösungen für Sie findet. Auch für die Zukunft.

Egal ob es um Energie und Wärme, E-Ladestationen, Photovoltaik oder andere nützliche Dienstleistungen geht.

Vertrauen Sie auf enercity.

enercity
positive energie

magazin: Lassen Sie uns noch kurz über das aktuelle Wohnungsbauprojekt sprechen. Eine entscheidende Bedingung war ja offensichtlich die Bereitstellung von günstigem Bauland. Wie war die Ausgangslage, und was wurde getan?

Brandes: Als Herr Knackstedt mich darüber informierte, dass die Kreiswohnbau Osterode/Göttingen in Bovenden bezahlbare und barrierefreie Mietwohnungen bauen möchte und wir über geeignete Flächen sprachen, kristallisierte sich schnell das Gebiet „Am Steffensberge“ heraus. Von Vorteil war, dass die NLG im Rahmen ihres Flächenmanagements schon länger Gespräche geführt hatte, um diese Flächen zu erwerben. Nachdem die Kreiswohnbau Osterode/Göttingen die Flächen als optimal für ihr Vorhaben beurteilte, wurden im engen Austausch zwischen Flecken Bovenden, NLG und Kreiswohnbau bereits in einem sehr frühen Stadium einzuhaltende Parameter, insbesondere die maximale Höhe des Ankaufspreis der erschlossenen Flächenn durch die Kreiswohnbau Osterode/Göttingen definiert. Alle drei Akteure haben gemeinsam und vertrauensvoll auf die Realisierung dieses für den Flecken Bovenden wichtigen Projektes hingearbeitet. Die politischen Gremien unterstützten das Vorhaben ebenfalls. Alle Beteiligten haben hier an einem Strang gezogen, woraus eine äußerst vertrauensvolle Zusammenarbeit entstanden ist, die zur Umsetzung weiterer Projekte führte.

magazin: Bezahlbares Wohnen auch im Neubaubereich – das klappt jetzt bei Ihnen. Wie bewerten Sie in diesem Zusammenhang die Arbeit der NLG und der kreiseigenen Wohnungsgesellschaft?

Brandes: Sowohl NLG als auch die Kreiswohnbau haben sich gegenseitig ergänzt. Die NLG hat eine jahrzehntelange Erfahrung im Flächen- und Projektmanagement und die Kreiswohnbau Osterode/Göttingen weiß, wie man bezahlbaren Wohnraum erfolgreich umsetzt. Beide haben ihre jeweiligen Stärken in das Projekt eingebracht. Es entwickelte sich schnell ein gegenseitiges Vertrauen, das in einer im Sinne des Flecken Bovenden und natürlich besonders der Menschen erfolgreichen Zusammenarbeit endete. Hier haben sich Partner gefunden, die bei weiteren Projekten, von denen ich mir noch einige erhoffe, auf den gemachten Erfahrungen aufbauen können.

magazin: Vielen Dank, Herr Bürgermeister, für das Gespräch. ←



HANS-PETER KNACKSTEDT
Geschäftsführer Kreiswohnbau
Osterode am Harz/Göttingen

magazin: Herr Knackstedt, vor der Fusion der beiden Landkreise Osterode am Harz und Göttingen im November 2016 war Ihre Wohnungsgesellschaft „nur“ im alten Kreis Osterode tätig. Jetzt ist das Wirkungsgebiet deutlich größer. Wie hat sich die Arbeit der Kreiswohnbau seitdem verändert – auch für einen erfahrenen Unternehmer wie Sie?

Hans-Peter Knackstedt: Nach der Fusion der Landkreise hat die Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen GmbH unmittelbar die Chance wahrgenommen, das Geschäftsfeld deutlich auszuweiten und im Speckgürtel von Göttingen (Bovenden und demnächst Rosdorf) tätig zu werden. Es ist durch den Bau einer Vielzahl von Wohnungen in kurzen Zeiträumen gelungen, uns als der Anbieter von bezahlbarem Wohnraum zu etablieren. Die Arbeit diesbezüglich ist noch intensiver geworden und wird erfreulicherweise von der Politik unterstützt und auch sehr anerkannt. Unser Weg ist noch längst nicht zu Ende und wir arbeiten vor allem im Speckgürtel von Göttingen an weiteren Projekten. Wir gehen davon aus, dass die Gesellschaft bis zum Jahr 2023 ca. 200 Neubauwohnungen im bezahlbaren Segment erstellt haben wird.

magazin: Wie beurteilen Sie nun das Zusammenspiel mit den Gemeinden rund um Göttingen, denen ja bis zur Kreisfusion kein kreiseigenes Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestanden hat?

Knackstedt: Das kreiseigene Unternehmen ist sehr schnell ein wichtiger Partner der Kommunen und ihrer Partnergemeinden geworden und ein wichtiger Faktor für die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum. Die Zusammenarbeit ist in hohem Maße vorhanden und von gegenseitiger Wertschätzung und Vertrauen geprägt.

magazin: Auf was wird es für Kommunen und Wohnungswirtschaft ankommen, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum im Landkreis anbieten zu können?

Knackstedt: Die Erschließung und Bereitstellung von Grund und Boden in vernünftigen und darstellbaren Regionen ist oberste Voraussetzung, um das bezahlbare Bauen weiterzuentwickeln. Geschieht das, gewährleistet die Kreiswohnbau mit ihrer ganzen Erfahrung und ihren Ideen in aller Regel eine erfolgreiche Umsetzung.

magazin: Öffentlich geförderter Wohnungsbau mit Hilfe der NBank ist für Sie kein Neuland. In Bovenden kam noch die Zusammenarbeit mit der NLG hinzu. Ihr Fazit?

Knackstedt: Wir wissen alle, dass öffentlich geförderter Wohnungsbau mit Hilfe der NBank und der jeweiligen Wohnraumförderstelle Arbeit und oftmals auch Geduld erfordert. Aber die Zusammenarbeit ist gut und auch mit der NLG stimmt die Chemie absolut. Wir ziehen alle an einem Strang und der Erfolg gibt uns recht.

magazin: Vielen Dank, Herr Knackstedt, für das Gespräch.