

Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/061/2021

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	03.02.2022
Verwaltungsausschuss	15.02.2022
Rat der Gemeinde Geeste	24.02.2022

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Emsland
hier: Auswertung für die Gemeinde Geeste

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Zielsetzung des Konzeptes

Der Landkreis hat ein Wohnraumversorgungskonzept für die Städte, Einheits- und Samtgemeinden des Emslandes erstellen lassen, die bislang nicht über ein solches verfügen. Dies sind alle Kommunen mit Ausnahme der größeren Städte Haren, Lingen, Meppen und Papenburg sowie der Samtgemeinde Spelle.

Die stetige Zuwanderung ins Emsland und die Auswirkungen des demografischen Wandels mit einer Alterung der Bevölkerung machen ein zielgerichtetes Handeln der Kommunen im Hinblick auf die Wohnraumentwicklung erforderlich.

Neben steigenden Immobilien- und Mietpreisen fallen zudem immer mehr Bestandswohnungen aus der Bindungsfrist des sozialen Wohnungsbaus. Ein Wohnraumversorgungskonzept mit qualifizierten Aussagen zum Wohnraumbestand und -bedarf ist eine Voraussetzung, um mietpreisgebundenes Wohnen in Mehrfamilienhäusern durch das Land Niedersachsen fördern zu lassen. Schafft ein Investor Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen oder für ältere Personen und Menschen mit Behinderungen, kann der Investor zinslose Darlehen sowie Tilgungsnachlässe bei der Rückzahlung über die landeseigene NBank erhalten. Dies ist durch das Konzept nun auch in der Gemeinde Geeste möglich.

Das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept soll eine Orientierung für die künftige Wohnungsmarktentwicklung geben. Daher sind auf der Grundlage von Analysen und Prognosen gemeinsam mit Wohnungsmarktakteuren und kommunalen Vertretern Schwerpunkte einer zukunftsgerichteten Woh-

nungspolitik herausgearbeitet worden. Die Zielsetzung des Konzepts war es, die zentralen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt zu beleuchten und die wesentlichen Handlungsbedarfe abzuleiten. So zählten eine Reihe von Maßnahmen in wichtigen Handlungsfeldern dazu, wie Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots, Versorgung einkommensschwächerer Haushalte, Wohnen im Alter, Baulandmanagement und Qualifizierung des Wohnungsbestandes. Dies dient als Anregung für künftiges kommunales Handeln. Darunter fällt beispielsweise eine ausgewogene Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern in Wohngebieten, die Einrichtung eines kommunalen Flächenmonitorings im Baulandmanagement bzw. eines Baulückenkatasters zur Nachverdichtung, der Ausbau unterschiedlicher Angebote für das Wohnen im Alter und eines generationengerechten Wohnumfeldes sowie die Erstellung von Quartierskonzepten, um bedarfsgerecht auf sich verändernde Wohnvorstellungen und -bedarfe reagieren zu können.

Für die Städte, Einheits- und Samtgemeinden sind zudem kommunale Steckbriefe erarbeitet worden, in denen die zentralen Ergebnisse und Wohnraumbedarfe für die jeweilige Kommune zusammengefasst werden.

Die Analyse des Wohnungsmarktes basiert auf Daten aus den Kommunalstatistiken, der Statistik des Kreises und anderen Quellen wie z. B. der NBank, dem statistischen Landesamt, Bundesagentur für Arbeit, Zensus 2011 und Gesellschaft für Konsumforschung. Sie wurden um Daten und Informationen ergänzt, die das Konzept erstellende Büro, die InWIS Forschung und Beratung GmbH, selbst erhoben hat. In der Regel lag der Betrachtungszeitraum auf den Jahren 2012 bis 2019.

Handlungsfelder und Maßnahmen

Baulandmanagement

Gutachteranalyse und Empfehlung

Für die Gemeinde Geeste geht die Prognose der NBank von einer leicht rückläufigen Einwohnerzahl, aber einer positiven Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2040 aus. Eine wichtige Aufgabe der nächsten Jahre werde es sein, Wohnbauflächen bereitzustellen, um den ermittelten Wohnungsbedarf decken zu können. Der Nachverdichtung werde ebenfalls eine erhöhte Bedeutung zukommen.

Aktuelle Situation

Die Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH hat in den letzten drei Jahren 150 Bauplätze verkauft, mithin 46 in 2019, 59 in 2020 und 45 in 2021. Im Hinblick auf die Nachverdichtung konnten in Geeste an verschiedenen Stellen Projekte umgesetzt werden. Auf Basis des vom Gemeinderat am 29.04.2015 beschlossenen Konzeptes wurden erste Flächen der Nachverdichtung zugeführt, entsprechend zu Bauland umgewandelt und mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.

Zukünftige Zielsetzung

Es besteht nach wie vor in allen Ortsteilen eine Nachfrage nach Bauplätzen, die durch die vorhandenen und zur Erschließung anstehenden Baugebiete gedeckt werden können. Damit auch zukünftig allen Bauwilligen ein Angebot gemacht werden kann, sollen auch weiterhin in allen Ortsteilen Baugrundstücke ausgewiesen werden.

Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes

Gutachteranalyse und Empfehlung

Hinsichtlich der Bereitstellung von Wohnbauflächen gibt das Wohnraumversorgungskonzept als Richtzahl für die Jahre 2017 bis 2025 die Schaffung von 6 Wohneinheiten pro Jahr in Mehrfamilienhäusern vor, mithin 54 Wohneinheiten in den vorgegebenen neun Jahren. So sollen neben den traditionellen Einfamilien- und Doppelhäusern auch Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten zur Vermietung ermöglicht werden.

Aktuelle Situation

Allein in 2020 wurden 55 Wohneinheiten in 12 Mehrfamilienhäusern genehmigt und zum Teil auch schon fertiggestellt, sodass die Gemeinde Geeste hier bereits einen wichtigen Schritt erreichen konnte. Nimmt man die Jahre 2019 mit 40 Wohneinheiten und 2021 mit 21 Wohneinheiten hinzu, wurden in

den vergangenen drei Jahren 116 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geschaffen, sodass die Zielsetzung des Konzeptes bereits mehr als erfüllt wurde. Trotzdem besteht weiterhin eine rege Nachfrage nach Mietwohnungen. Darüber hinaus wurden diverse Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut. Dieses positive Ergebnis ist auch auf den Antrag der CDU-Fraktion vom 20.01.2014 zurückzuführen, mit welchem die Verwaltung beauftragt wurde, Maßnahmen aufzuzeigen, durch welche zusätzlicher attraktiver Wohnraum in der Gemeinde Geeste geschaffen werden kann. Auf Basis der seinerzeitigen Beratung wurden in 2019 sieben Baugrundstücke, 2020 acht Baugrundstücke und 2021 ein Grundstück zur Vermietung durch die Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH veräußert.

Zukünftige Zielsetzung

Damit auch zukünftig allen Bauwilligen ein Angebot gemacht werden kann, sollen auch weiterhin in allen Ortsteilen Baugrundstücke ausgewiesen werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass auch der Bedarf nach Mietwohnungsbau ausreichend gedeckt wird, um das vielfältige Wohnungsangebot weiter auszubauen.

Qualifizierung des Wohnungsbestandes

Gutachteranalyse und Empfehlung

Neben dem Wohnungsneubau werde auch die Anpassung des Wohnungsbestandes zur Schaffung moderner Wohnqualitäten und eines diversifizierten Wohnungsangebotes gemäß des Wohnraumversorgungskonzeptes nötig sein.

Zukünftige Zielsetzung

Diesbezüglich werden verwaltungsseitig die Schwerpunkte bei der Erstellung von Quartiersentwicklungskonzepten und der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden gesehen. Durch die neu eingestellte Klimaschutzmanagerin wird derzeit das Klimaschutzkonzept der Gemeinde Geeste erarbeitet, welches sich auch mit diesen Themen auseinandersetzen wird. Zudem soll auch die Frage nach weitergehendem Klimaschutz im Rahmen der Ausweisung neuer Wohnbauflächen und bei Bestandsgebieten beantwortet werden.

Schaffung von Wohnformen im Alter

Gutachteranalyse und Empfehlung

Da die Zahl der Senioren deutlich steigen werde, kommen der altengerechten Wohnraumanpassung und der Schaffung weiterer Wohnformen für das Wohnen im Alter eine hohe Bedeutung zu.

Aktuelle Situation

Auch hier konnte die Gemeinde Geeste in den letzten Jahren bereits einige Erfolge erzielen, indem mit dem Seniorenzentrum La Vida in Osterbrock ein weiterer Anbieter angesiedelt wurde. Sowohl La Vida als auch die bereits seit Jahren ansässige Bürgerhilfe werden in diesem Jahr ihr Angebot erweitern, da sich die entsprechenden Erweiterungsgebäude derzeit im Bau befinden. Die bisher 52 vorhandenen Pflegeplätze des Seniorenzentrum La Vida werden um weitere 47 vollstationäre Pflegeplätze ergänzt, während in Dalum zu den vorhandenen 42 Wohnungen und Pflegeappartements der Bürgerhilfe 34 Wohneinheiten hinzukommen. Zudem wurde in Dalum ein ortskernnahes Wohngebiet für die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum zur Verfügung gestellt, welches mittlerweile vollständig bebaut ist.

Zukünftige Zielsetzung

Entsprechend dem Bedarf soll der Bestand weiter ausgebaut werden. Insbesondere in den bisher unterversorgten Ortsteilen sollen Investoren bei der Ansiedlung durch Beratung und Vermittlung unterstützt werden.

Versorgung einkommensschwacher Haushalte

Gutachteranalyse und Empfehlung

Zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte ergab die Modellrechnung einen zusätzlichen Bedarf von 48 geförderten Wohnungen bis 2040, mithin 2 Wohnungen pro Jahr. Zur Umsetzung des Bedarfes sei in Form der Grundstücksentwicklungsgesellschaft bereits ein effizientes Steuerungsinstrument gegeben, das durch die Grundstücksvergabe mit Auflagen bzgl. des geförderten Wohnungsbaus ergänzt werden kann, so das Gutachten. Bei nachlassendem Investoreninteresse wird emp-

fohlen, ggf. zusätzliche finanzielle Anreize durch Kaufpreisvergünstigung oder eine projektspezifisch verminderte Stellplatzverpflichtung zu prüfen.

Der Gutachter kommt weiter zu dem Ergebnis, dass ggf. auch Chancen und Vorteile bestünden, die Entwicklungsgesellschaft perspektivisch als kommunale Wohnungsgesellschaft weiterzuentwickeln.

Zukünftige Zielsetzung

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, das Thema sozialen Wohnungsbau aufzunehmen, mit Hilfe des Wohnraumversorgungskonzeptes Anreize zu schaffen und verstärkt zu bewerben, zudem sollen auch Privatinvestoren angesprochen und hierzu angeregt werden. Der Bedarf für eine kommunale Wohnungsgesellschaft wird derzeit hingegen nicht gesehen, da neben den in 2020 bereits genehmigten 55 Wohneinheiten auch in 2021 bereits weitere Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern genehmigt wurden, Genehmigungsverfahren durchgeführt und Planungen angeschoben werden. Insofern kann der Bedarf über den vorhandenen Wohnungsmarkt abgedeckt werden. Als zusätzliche Maßnahme ist die verbilligte Veräußerung einzelner Baugrundstücke möglich.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Geeste nimmt die Ausführungen des Wohnraumversorgungskonzeptes zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die in der Vorlage genannten Ziele umzusetzen.

Anlagen:

Wohnraumversorgungskonzept